

**PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
D'AWANS**

**CHARTRE URBANISTIQUE**

**a) Principe de base**

Les prescriptions définies ci-après ont pour objet de préciser les caractéristiques des constructions de type industriel ou semi-industriel destinées à former un ensemble urbanistique dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'artisanat d'Awans.

En principe, le respect de ces diverses règles doit permettre d'organiser une bonne intégration des activités et des bâtiments dans le site. Ces règles ont également pour vocation d'organiser au mieux la cohérence entre les divers bâtiments et de les intégrer dans le cadre spécifique de la zone de manière à former un ensemble homogène de bonne qualité générale.

Ainsi cette charte doit être la garantie pour les premiers investisseurs que les règles qui auront été respectées par eux le seront aussi par les nouveaux arrivants.

Par la signature de la présente, l'acquéreur accepte de soumettre tous ses projets à la bonne application des règles contenues dans la présente charte, qu'il s'agisse de projets d'architecture, d'aménagements des abords, d'infrastructure d'alimentation, d'égouttage, de plantation, de modification du relief du sol ou d'abattage d'arbres.

**b) Destination de la zone**

La zone considérée est une zone d'artisanat ou zone de moyennes et petites entreprises au sens de l'article 173 du CWATUP.

Les commerces de détails aux particuliers et les entreprises commerciales y seront refusés.

En principe, la construction de bâtiments destinés au logement n'est pas admise. Toutefois si la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exige, le logement de l'exploitant ou d'un membre du personnel de sécurité peut être admis. Ce logement doit toutefois être intégré aux volumes du bâtiment professionnel ou de ses bureaux et adopter le même style architectural. Dans tous les cas, la construction du bâtiment destiné à l'artisanat doit précéder ou doit être simultanée à la construction du logement. Ce dernier ne peut jamais être construit en premier lieu.

Sont exclues de la zone, les entreprises générant des rejets industriels à caractères polluants importants (odeur, fumée, bruit, rejets à l'égout) ainsi que ce qu'il est convenu d'appeler «industries lourdes». Sont également exclues de la zone les entreprises ou activités susceptibles de rejeter dans les effluents des substances dangereuses telles que définies dans les listes 1 et 2 de l'annexe 3 du Règlement général du 3 août 1976 (A.R. du 3 août 1976, Moniteur Belge du 29 septembre 1976) ainsi que dans l'annexe dite «Mer du Nord» du dit règlement.

Dans tous les cas, les ressources techniques les plus adéquates sont mises en œuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et des émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents. Le rejet des eaux usées dans le réseau d'égouttage est obligatoire et est soumis aux règles d'épuration légale en vigueur.

Est également interdit, le placement ou le parcage de baraquements, hangars, wagons, chalets, baraques à frites ainsi que les panneaux publicitaires, à l'exception des installations de chantier indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement et les enseignes mentionnant le nom de la firme occupant la parcelle.

**c) Parcelaire**

La division parcellaire répondra au besoin de chaque demandeur.

**d) Implantation des constructions**

*REcul LATERAL*

Le recul latéral de toute construction par rapport aux limites de propriété est de six mètres minimum.

*REcul ARRIERE*

Le recul arrière est de six mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

S'il existe une zone tampon, la limite des terrains constructibles correspond à la limite interne de la zone tampon, c'est-à-dire que les six mètres de recul «non plantés» ne sont plus imposés strictement et qu'ils font partie de la zone tampon.

*FRONT DE VOIRIE*

Le recul minimum à front de voirie est de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.

**e) Les constructions**

*ARCHITECTURE*

Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants. En cas de démolition de ceux-ci et de reconstruction, cette prescription sera d'application.

Les bâtiments peuvent être érigés en un ou plusieurs volumes par la disposition ou l'imbrication de formes simples. Toutefois, ils doivent obligatoirement conserver une grande unité d'aspect.

La hauteur maximum des bâtiments ne peut être supérieure à 10 mètres. Dans le cas d'une toiture à versants, la hauteur maximum au faite est de maximum 14 mètres.

*MATERIAUX*

Toutes les parois des bâtiments tant avants, arrières que latérales sont traitées façade de mêmes matériaux. Ceux-ci sont de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien.

Dans un souci d'homogénéité, un maximum de trois matériaux différents en texture ou en tonalité peut être utilisé pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments. Les baies n'entrent pas dans ce décompte.

Compte tenu du site et de l'environnement, ainsi que du caractère architectural de la région, ces matériaux sont toujours de texture non brillante. Ils sont choisis de préférence dans la gamme des gris moyens, gris beige ou gris foncés. En outre, ils sont choisis pour leur bonne résistance aux intempéries et autres facteurs de vieillissement prématuré.

Ces matériaux sont choisis pour former entre eux un ensemble harmonieux et sobre. Les couleurs ne sont pas exclues mais sont utilisées uniquement en accompagnement.

**f) Abords et plantations**

Les abords sont constitués par les zones non bâties. Ils sont aménagés en accès et parking, en pelouses de préférence garnies de massifs de plantations ou laissés dans leur état naturel. Dans tous les cas, ils sont maintenus en parfait état de propreté et entretenus.

La plantation d'arbres à hautes tiges est obligatoire. Tout acquéreur est tenu dans l'année suivant l'achèvement du gros œuvre des constructions de planter la parcelle par des arbres de type feuillus avec un minimum de trois arbres par 1 000 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations nouvelles ou existantes, maintenues ou supprimées, devront figurer au plan d'implantation lors de la demande de permis de bâtir.

Les haies et arbres feuillus existants sont maintenus dans la mesure du possible et entretenus.

Les plantations utilisées sont obligatoirement des feuillus d'essences locales.

**g) Zones tampons**

D'une largeur de 10 mètres, les zones tampons seront boisées afin de créer un écran de verdure entre les entreprises et les habitations des zones d'habitat limitrophes. La zone tampon sera entretenue et maintenue dans un parfait état de propreté.

Les plantations utilisées seront obligatoirement d'essences locales.

**h) Parking**

Des emplacements de parcage de véhicules seront prévus en nombre suffisant en fonction de l'activité développée et conformément à la législation en la matière. Le parcage sur la voie publique n'est pas admis. Il est toutefois admis dans la zone de recul à front de voirie.

Les emplacements de parcage ainsi que les accès doivent obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis de bâtir.

A la demande de la C.I.L.E., les emplacements de parcage seront réalisés avec un revêtement imperméable. Le réseau de collecte des eaux de ruissellement de ces emplacements sera muni d'un dispositif sérateur d'hydrocarbures et raccordé au réseau d'égout ad hoc.

En outre, les zones de parcage sont arborées, les voiries et chemins sont tracés en respectant l'allure naturelle du sol ; les aménagements sont constitués de matériaux et d'essences végétales s'harmonisant bien au site et aux bâtiments.

**i) Installations techniques extérieures**

Les installations techniques extérieures telles que:

- aire de stockage,
- réservoir,
- groupe réfrigérant, etc...

seront intégrées au mieux au paysage par des plantations appropriées. Ces installations, leur lieu d'implantation ainsi que les mesures d'intégration au site doivent figurer au dossier de demande de permis de bâtir.

**j) Clôtures**

Il est souhaité qu'il n'y ait pas de clôture de délimitation de la propriété de façon à ne pas diviser l'espace en mailles serrées.

Toutefois, si elles s'avèrent justifiées, elles seront autant que possible intégrées dans des massifs de plantation, soit existants et maintenus, soit aménagés.

Les clôtures à front de voirie sont de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales, éventuellement complétée par une clôture métallique classique si l'activité développée le justifie.

**k) Eaux usées**

La commune d'Awans est équipée d'un réseau séparatif. Chaque acquéreur est tenu de se raccorder sur le réseau tant pour les eaux usées que pour les eaux de ruissellement.

Le réseau de collecte des eaux de ruissellement et le bassin d'orage ont été dimensionnés pour une pluie d'une intensité de 135 l par seconde et par hectare et d'une durée de 20 minutes, en tenant compte d'un coefficient d'imperméabilisation de 50 %.

Les surfaces imperméabilisées seront de préférence limitées à 50 % de la superficie de la parcelle. En cas de dépassement de ce coefficient, l'investisseur réalisera un dispositif de retenue pour les surplus. La note de calcul et les plans de ce dispositif font partie intégrante de la demande de permis.

Les bâtiments et autres constructions qui seront construites en bordure d'une voirie équipée d'un égout devront obligatoirement s'y raccorder tant au niveau des eaux usées que des eaux de ruissellement.

Le niveau d'implantation du rez-de-chaussée est principalement conditionné par le niveau de l'égout. Il est fixé au moins à 50 cm au-dessus du niveau naturel à l'endroit des constructions pour autant que le niveau de raccordement à l'égout le permette.

La réalisation d'une citerne d'eau de pluie d'au moins 10 000 litres est obligatoire, le trop plein étant évacué dans le réseau de canalisation existant.

Pour les citernes à mazout enterrées, une cavité étanche et visitable sera réalisée à cet effet.

**l) Enseignes et publicités**

Aucun dispositif n'est toléré.

Seule l'indication de l'entreprise (enseigne) est autorisée. Ce dispositif devra obligatoirement faire partie du dossier de demande de permis de bâtir.

**m) Raccordements**

En accord avec les Sociétés distributrices, tous les raccordements particuliers à charge des acquéreurs des lots seront effectués dans la mesure du possible en souterrain.

**n) Dérogations**

Si les circonstances l'exigent, il pourra être dérogé aux présentes prescriptions avec l'accord de l'Administration de l'Urbanisme et celui du Collège Echevinal.

**o) CILE**

Tout projet devra être soumis à l'avis préalable de la CILE en raison de la présence du captage d'eau potable «Galerie Ouest» de la CILE et de l'existence de zones de prévention rapprochée et éloignée de la galerie. (cf. courrier de la CILE inclus dans le dossier de schéma-directeur).

**p) Distrigaz**

Les installations de transport de gaz naturel traversent certaines parcelles de la zone artisanale et de la zone d'extension de services d'Awans. Elles bénéficient du régime instauré par la loi du 12 avril 1965 et des arrêtés royaux pris en exécution de cette loi qui réglementent le transport de produits gazeux par canalisations et protègent celles-ci.

Ces réglementations devront être respectées (cf. courrier de Distrigaz inclus dans le dossier de schéma-directeur).

**q) ALE**

Tout projet d'implantation sous la ligne à haute tension traversant la zone artisanale sera soumis à l'avis préalable de l'ALE.