

PASPOORT

Bedrijventerrein kmo-zone Voeren





woord
vooraft

Woordje van...

Gemeente Voeren

Beste Voerense ondernemer

Met deze brochure informeren we je over de realisatie van de eerste kmo-zone op Voerens grondgebied. Hiermee geven we invulling aan een jarenlange behoefte van tal van zelfstandigen en lokale ondernemers.

De invulling van deze kmo-zone geeft voorrang aan de Voerense ondernemer. Op deze manier krijg je de mogelijkheid om je te vestigen op een geschikte locatie en bieden we je de ruimte om je bedrijf op een professionele manier verder uit te bouwen. Door potentieel en toekomstperspectief te bieden aan elk bedrijf, willen we de lokale economie en werkgelegenheid ondersteunen.

Joris Gaens

Burgemeester Voeren

POM Limburg

Ruimte voor bedrijvigheid is een belangrijke voorwaarde om economisch te versnellen. De ontwikkeling en vernieuwing van kwaliteitsvolle bedrijventerreinen blijft dan ook één van de absolute prioriteiten van POM Limburg.

Zo ook in Voeren, waar de gemeente al enige tijd met een tekort aan kwaliteitsvolle bedrijfsgrond kampt. In samenwerking met het gemeentebestuur gingen we aan de slag om bijkomende ruimte voor lokale kmo's te creëren. En daar slaagden we in.

We ontwikkelden een gloednieuw bedrijventerrein van zo'n 2,6 hectare, dat zowel duurzaam als klimaatrobuust zal zijn. Voor de gemeente Voeren een belangrijke economische ontwikkelingskans, voor jou als ondernemer een belangrijke hefboom om verder te groeien.

Tom Vandeput

Gedeputeerde voor Economie en voorzitter POM Limburg

Noël Slangen

Algemeen directeur POM Limburg

Voeren ontwikkelt haar allereerste kmo-zone

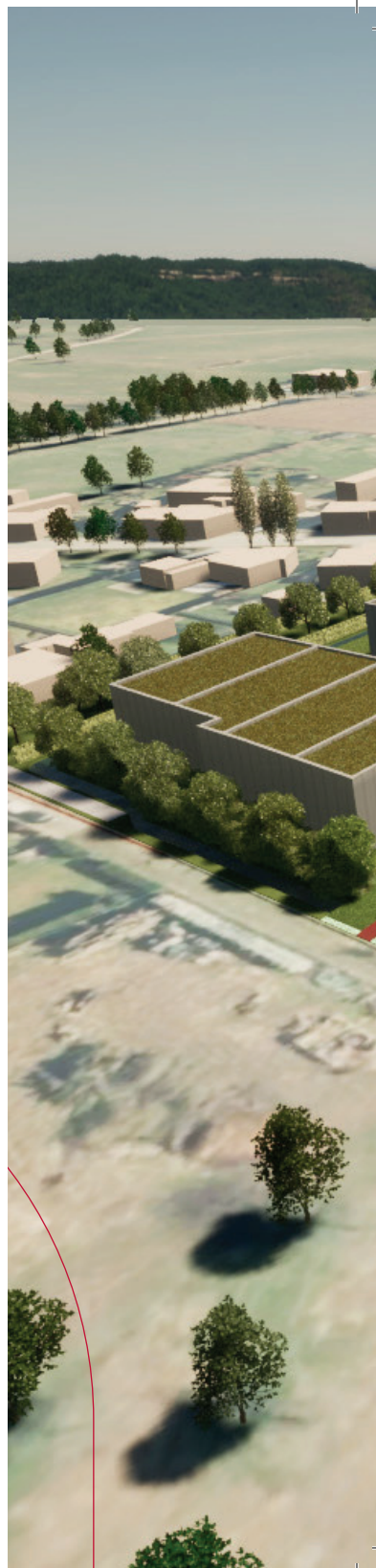
POM Limburg en de gemeente Voeren ontwikkelen het allereerste bedrijventerrein in 's-Gravenvoeren. Een belangrijke stap in de verdere economische ontwikkeling van de gemeente Voeren.

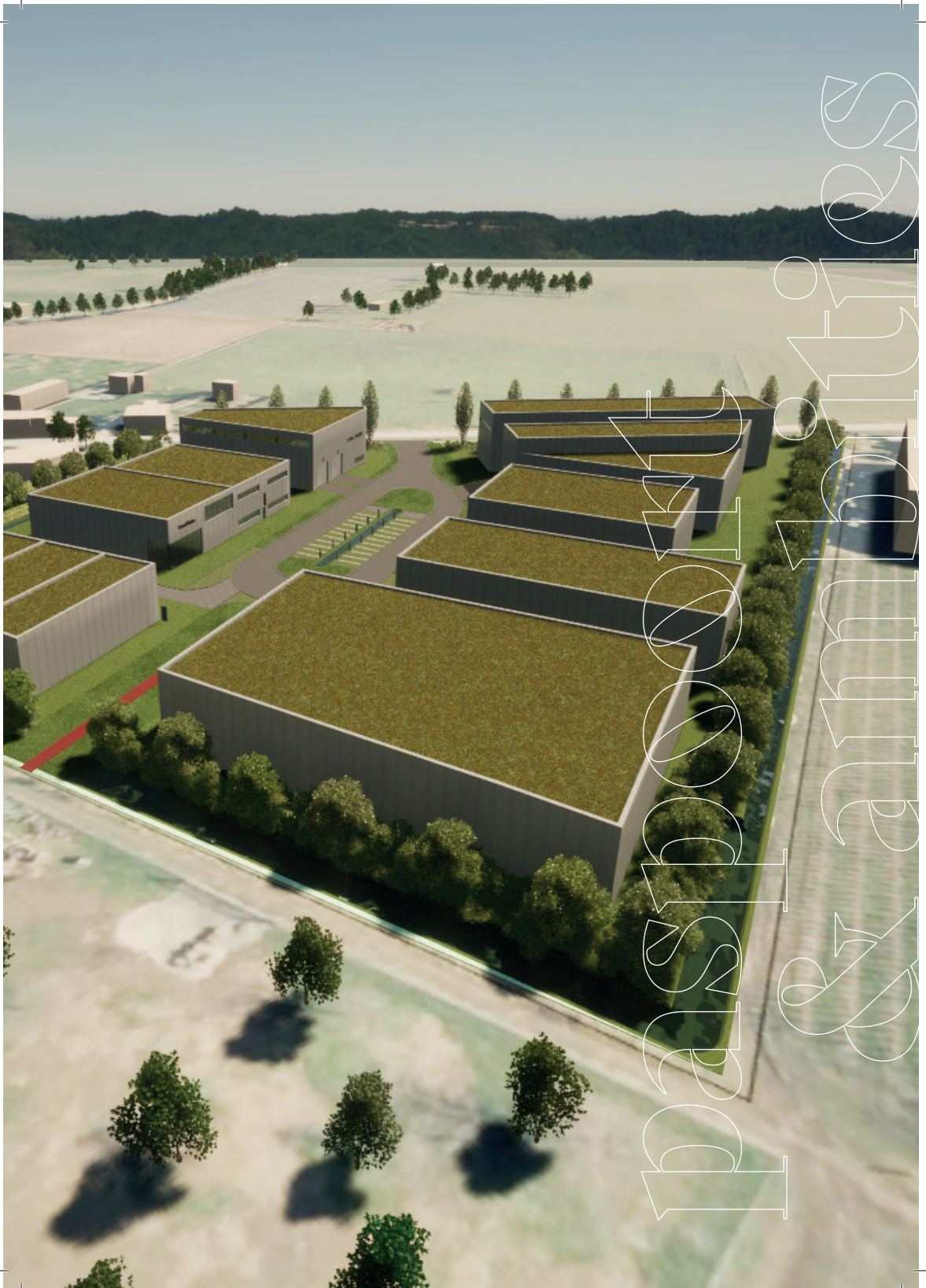
Dit paspoort biedt een overzicht van de **belangrijkste kenmerken** van dit nieuwe bedrijventerrein, dat we **Weersterveld** doopten. Als ondernemer en potentiële koper kan je met deze informatie jouw kandidatuur aanscherpen.

Voor haar nieuwe plannen bouwde het gemeentebestuur verder op een oud Bijzonder Plan van Aanleg (kortweg BPA) uit 2007. Het terrein wordt opgetrokken op een *greenfield*: een onverhard en onbebouwd terrein dat naar een bedrijventerrein wordt omgezet. POM Limburg en Voeren kiezen dan ook resoluut voor een **modern, duurzaam en circulair bedrijventerrein**.

Met de ambities die we in dit paspoort uitzetten, willen we aantonen dat ook kmo-bedrijven zich kunnen en willen engageren om een klimaatrobuust en duurzaam bedrijventerrein te bouwen.

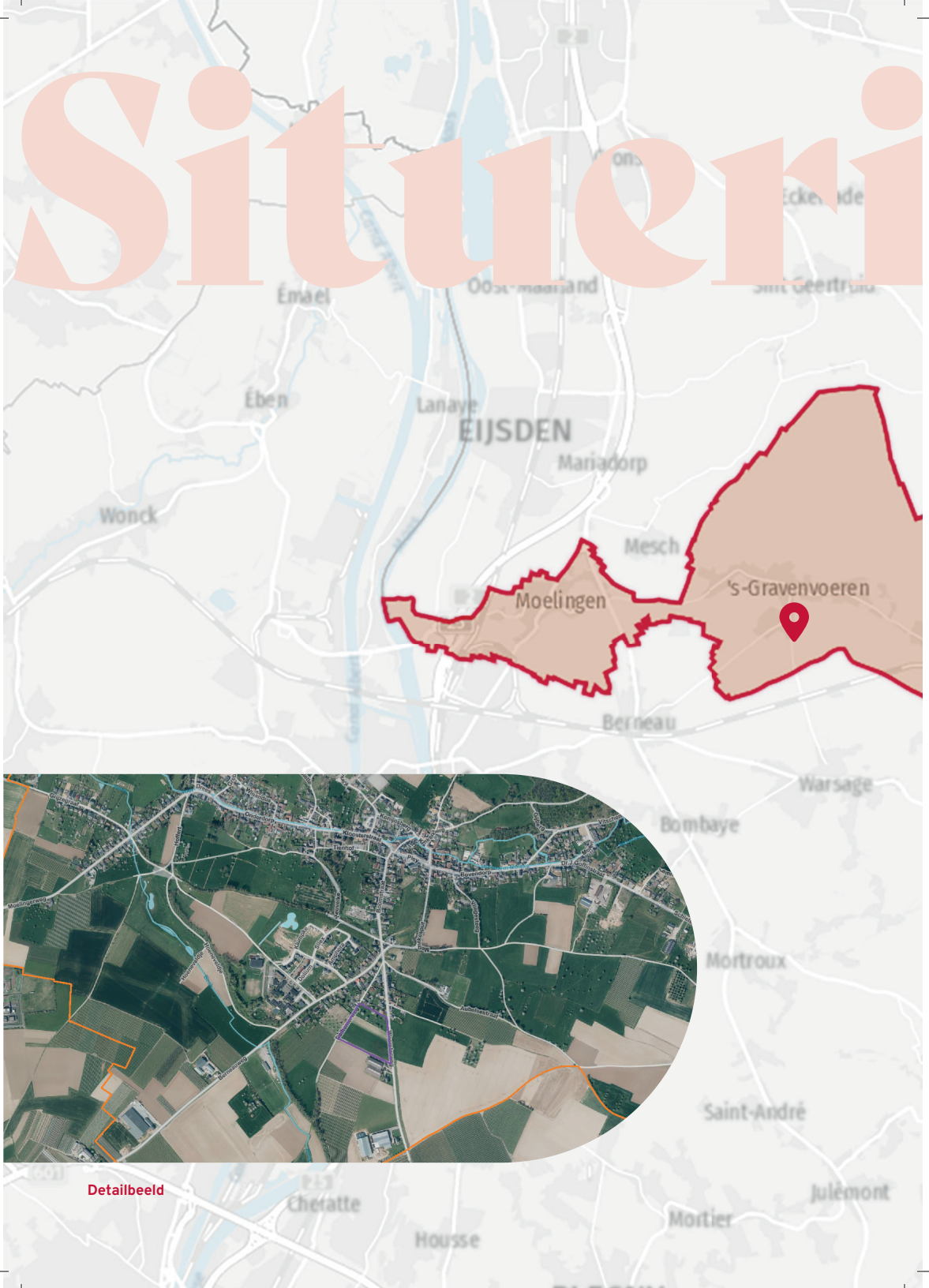
We zijn ervan overtuigd dat jij en jouw onderneming op lange termijn alleen maar voordelen ondervinden van de inspanningen die nu van je worden gevraagd.





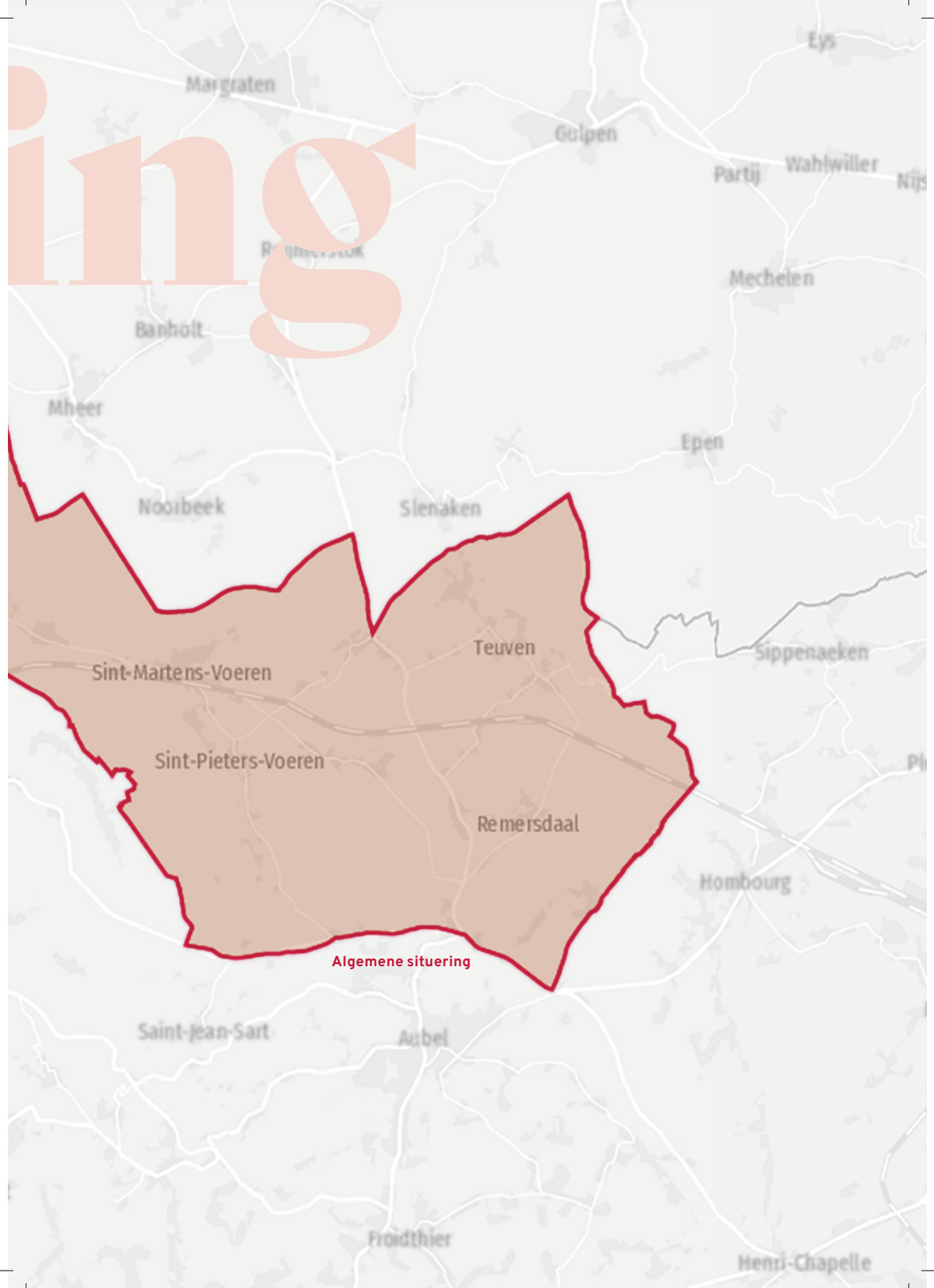
POSTALITIES

Situering



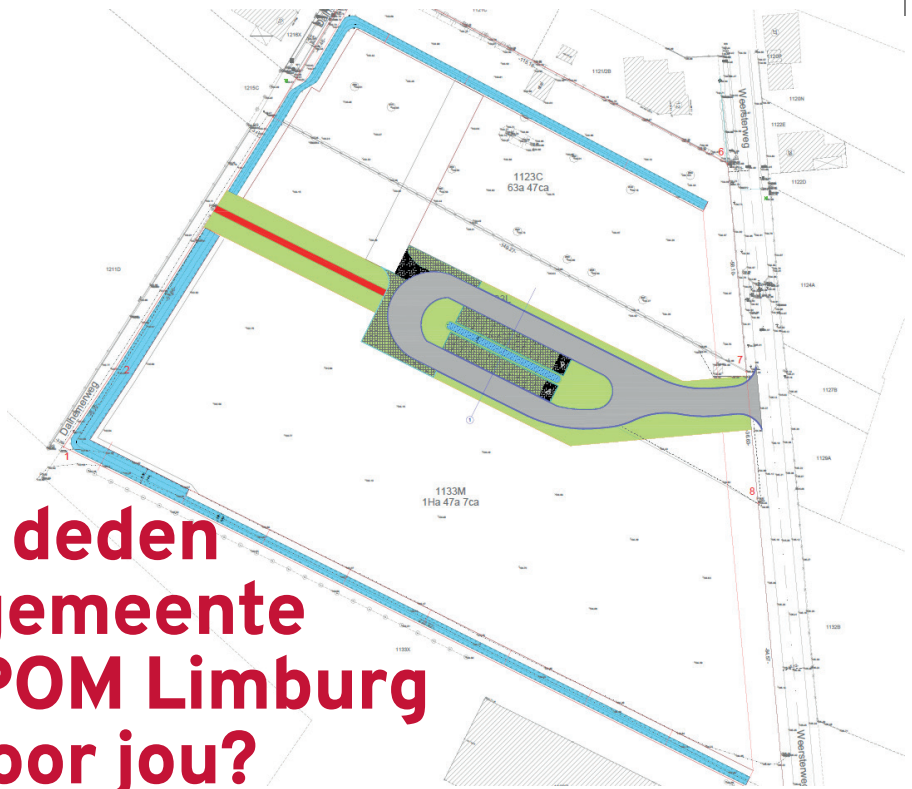
Detailbeeld

ings



Algemene situering

Wat deden de gemeente en POM Limburg al voor jou?



Plan van de wegenis en de grachten

Ontwerp infrastructuur

Weg en riolering

We lieten een weg ontwerpen die voldoet aan de hedendaagse richtlijnen. Enkel wat strikt noodzakelijk is wordt verhard met asfalt. De andere verhardingen – zoals de parkeerplaatsen en de toegangsweg naar de units – worden aangelegd in **waterdoorlatend materiaal** zoals grasdallen of klinkerverharding.

Het ontwerp omvat een lus met voldoende ruimte. Zelfs zwaar

vrachtverkeer kan deze lus langzaam, maar vlot nemen.

Er komt ook een **centrale parkeerzone** in waterdoorlatende materialen. Die bevat **laadinfrastructuur voor elektrische wagens**.

Door de keuze voor centrale parkeerplaatsen mogen bedrijven **op eigen terrein geen parkeerplaatsen meer aanleggen**. Alleen de inrit naar de toegangspoort(en), en de strikt noodzakelijke verharding voor het

stallen van dienstvoertuigen kan worden verhard.

Groene (water)buffers

Er zijn **ruime bufferstroken** voorzien. Aan de zijde van het woongebied zijn die tot wel 15 meter breed. Deze bufferstroken richten we quasi allemaal in met **grachten**. Die voeren het regenwater vertraagd af. Dit zorgt voor een maximale regenwaterinfiltratie.

De dimensionering van deze buffergrachten werd nauwkeurig berekend **om problemen bij zware regenval te voorkomen**.

Bijna alle bufferstroken worden aangeplant met streekeigen beplanting. De breedste bufferstrook krijgt zelfs hoogstambomen.

De bufferstrook aan de Weersterweg krijgt geen gracht. Ze wordt zo aangeplant dat de weg uitzicht biedt op een verzorgd bedrijventerrein.

Het **groenonderhoud** wordt collectief georganiseerd door een bedrijven-terreinvereniging. Op die manier delen de verschillende bedrijven in de kosten. **Elk bedrijf levert een bijdrage in verhouding tot zijn gebruik van het terrein.**

Nutsvoorzieningen

Op het terrein is **geen aardgas-aansluiting** voorzien.

Hoe **elk bedrijf individueel in zijn energiebehoefte voorziet, is een vrije keuze**. Tegenwoordig zijn er voldoende alternatieven voor aardgas. Denk maar aan geothermie, zonne-energie, waterstof, batterijsystemen, enzovoort. Fossiele brandstoffen zijn niet toegelaten.

Vanzelfsprekend voorzien we wel aansluitingen voor **elektriciteit** en **water**. Aansluitingen voor **telecom** worden geplaatst door VOO (coax en glasvezel) en Proximus (glasvezel).

Local energy community

Om het bedrijventerrein klaar te maken voor de toekomst worden er **wachtleidingen aangelegd**. Die maken op termijn **energie-uitwisseling** mogelijk tussen bedrijven onderling. Zodra de regelgeving dat toelaat, kunnen bedrijven hun energie met elkaar delen voordat de energie terug naar het Fluvius-net stroomt. Wanneer dit wettelijk geregeld is, kan de bedrijventerreinvereniging een onderzoek opstarten naar de mogelijkheden rond energie-uitwisseling.



Plan met projectzones

Update van het oude plan

Bouwvoorschriften

De voorschriften uit het oude plan waren verouderd en lieten weinig flexibiliteit toe. Daarom voorzagen we een update waar mogelijk. De integrale versie van de nieuwe voorschriften vind je terug op de website www.voeren.be.

Met de meeste van deze voorschriften kan een architect eenvoudig aan de slag. Om ongewenste of onvoorziene verrassingen te voorkomen, geven

we hiernaast een overzicht van **enkele voorschriften die bijzondere aandacht verdienen.**

Op bovenstaand plan definiëren we drie projectzones en een overdrukzone voor de zichtlocaties. De drie projectzones hebben eigen voorschriften. De overdrukzone komt overeen met de arcering op het plan. Deze zone heeft specifieke voorschriften die afwijken van de voorschriften voor het lot eronder.



Nevenbestemmingen

Naast uw hoofdactiviteit mag slechts 50% van de oppervlakte gebruikt worden als nevenbestemming. Functies zoals een toonzaal, kantoren, conciërgewoning, ... zijn nevenbestemmingen en moeten altijd ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming.

Minimale bouwoppervlakte

In de zones van de loten 1 en 2 wordt minstens 50% van het perceel bebouwd. In de zone van de units (lot 3 op het plan) minstens 40%.

Parkeren

Op het openbaar domein worden 24 parkeerplaatsen + 2 parkings voor mindervaliden aangelegd. Op uw eigen perceel mag u geen bijkomende parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel aanleggen.

Publiciteit

Uithangborden moeten geïntegreerd worden in de globale architectuur van het gebouw. Elke onderneming mag maximaal één reclame-uiting plaatsen met een maximale

oppervlakte van 4 m². Wel kan u aanvullend een totem oprichten van eveneens maximaal 4 m². Deze totem moet in dezelfde of bijpassende materialen worden uitgevoerd als de gevel van het hoofdgebouw.

(Hemel)waterbeheer

Minstens 50% van het hemelwater van de gebouwen moet gebufferd en hergebruikt worden. Elke bedrijfsunit moet verplicht een regenwaterput van minstens 10.000 liter plaatsen. Voor de zone van de units (lot 3 op het plan) moet u minstens een hemelwaterput van 15.000 liter voorzien.

De omgevingsvergunning voor de bouw van uw bedrijfspand moet toelichten op welke wijze u het hemelwater hergebruikt.

Daken

Minstens 50% van het dakoppervlak moet een groendak zijn. De rest van het dak wordt uitgevoerd als wit dak met daarop een installatie voor duurzame energiewinning. Is een dergelijke installatie niet vereist? Dan moet u het dak volledig laten uitvoeren als groendak.

Bouwvoorschriften

Wat verwachten de gemeente en POM Limburg van jou?

De gemeente en POM Limburg hebben al heel wat inspanningen geleverd. Om een duurzaam en klimaatrobuust bedrijventerrein te realiseren, verwachten we ook van jou het nodige engagement.

Uitgiftecriteria

De ervaring leert dat kavels uitgeven niet meer van deze tijd is. Daarom vragen we in het aanvraagformulier aan te geven welke oppervlakte je wilt kopen. Zo kunnen we het kmo-terrein optimaal invullen en vermijden we dat je als ondernemer een perceel krijgt dat te groot of te klein is. Na verzameling van alle aanvragen, leggen we de puzzel om de gronduitgifte optimaal te realiseren.

Hierbij houden we onder meer rekening met de toelatingscriteria, de ruimtevraag en de hinderscore van je bedrijf.

Heb je een **lokaal, ambachtelijk bedrijf in Voeren** dat geen overlast

veroorzaakt en niet verweefbaar is met woongebied? Dan komt je bedrijf in aanmerking.

Voor bedrijven die zich momenteel in een **zonevreemde locatie** binnen de gemeente Voeren bevinden, hanteren we een **uitdovingsbeleid**.

Het is niet langer mogelijk om op je huidige, zonevreemde locatie vergunningen of toelatingen te verkrijgen voor de uitbreiding van je bedrijfsactiviteiten. Om deze reden raden we aan je bedrijf te herlokaliseren naar de nieuwe bedrijventerzone. Bevind je je in deze situatie? Dan krijg je zelfs **voorrang bij de uitgifte**.

2 BEPALINGEN PER ZONE

ART. 1: ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de herlocatie en vestiging van lokale Voerense bedrijven, zoals ambachtelijke bedrijven en de daaraan rechtstreeks verbonden diensten- en handelsfunctie. Deze bedrijventerrein vormt de overgang van de dorpskern naar het open landschap. Daarom dienen deze bedrijven zich maximaal in te passen in het open landschap. De bestemming van lokaal bedrijventerrein in het groen staat voorop. Dit houdt enerzijds in dat de zone voor buffer, zoals ingetekend op het bestemmingsplan, zorgt voor een inkleeding en afbakening ten opzichte van het landschap en de bebouwing; en anderzijds dat op ieder lot van het bedrijventerrein het aandeel groen, zoals verder omschreven, voldoende aanwezig is.

Enkel de vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder, noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder veroorzaken, is in deze zone toegelaten.

Zuivere kleinhandel en diensten zijn niet toegelaten. Bedrijven daarentegen die omwille van hun aard, ruimtelijke impact en schaal niet te verzoenen zijn met de zuivere kleinhandelsfunctie, zoals garages, handel in bouwmaterialen, hersteller van tuinbouwmachines en dergelijke zijn wel toegelaten. Detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten. Showrooms en toonzalen zijn uitsluitend toegelaten als zij integraal deel uitmaken van de ambachtelijke bedrijvigheid.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelocaliseerde bedrijven, zijn toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te blijven tot één per bedrijf.

Uittreksel uit oorspronkelijk BPA



Verkoopsvoorwaarden

Naast de bouwvoorschriften en de uitgiftecriteria worden er ook nog verkoopsvoorwaarden opgelegd in de aankoopakte.

De gebruikelijke verkoopsvoorwaarden op het vlak van **bouwverplichting binnen twee jaar na de aankoop** en **exploitatieverplichting binnen uiterlijk vier jaar na de aankoop** worden vast en zeker opgenomen.

Om ervoor te zorgen dat de gebouwen en gronden enkel worden gebruikt voor *zakelijke* doeleinden, voorzien we een **terugkooprecht en voorkooprecht voor de gemeente en POM Limburg**. Zo voorkomen we dat particulieren de ruimte kopen

of verhuren voor opslagdoeleinden. We weren op deze manier ook bedrijven die niet voldoen aan de vestigingsvoorschriften.

Bedrijfskavels mogen niet verder worden opgesplitst zonder voorafgaandelijke toestemming van de gemeente Voeren en POM Limburg.

Bij de verkoopakte wordt ook een **ambitiekader voor circulair bouwen** gevoegd. Dit zijn **richtlijnen voor jouw architect** om een circulair ontwerp op te maken. De criteria uit dit ambitiekader moet je strikt volgen. Er is ondersteuning voorzien door gespecialiseerde consultants om deze ambities te halen (zie verderop in deze brochure).

Bedrijventerreinmanagement

Er komt een **bedrijventerreinvereniging** waar elk bedrijf zich **verplicht** bij aansluit.

Deze bedrijventerreinvereniging sluit een onderhoudscontract met het oog op het **groenonderhoud**. Elk bedrijf betaalt pro rata een bijdrage, op basis van de verhouding tussen zijn oppervlakte en het totale terreinoppervlak van 1,7 hectare. De grote stukken grond (de bufferstroken) rondom het terrein blijven eigendom van de gemeente en worden door de gemeente onderhouden.

Zoals eerder beschreven kan de bedrijventerreinvereniging een onderzoek bestellen met het oog op de uitbouw van een **local energy community**.

De bedrijventerreinvereniging zal ook onderzoeken of **security** en **afvalmanagement** collectief georganiseerd kunnen worden tussen alle bedrijven op het terrein.

We moedigen samenwerking tussen bedrijven op een bedrijventerrein aan, voor zover het een win-win oplevert. Via het **kennisnetwerk bedrijventerreinmanagement** www.btmvlaanderen.be vind je voorbeelden, tips en info. Op deze website vind je ook subsidieoproepen die soms interessant zijn voor lokale kmo-bedrijven.

Heb je nog andere vragen over het bedrijventerreinmanagement en de mogelijkheden ervan? Aarzel dan niet om ook eens contact op te nemen met POM Limburg.

Uitgifteprijs

Onder absoluut voorbehoud van het verkrijgen van een subsidie van het Vlaams Agentschap voor Innoveren en Ondernemen wordt de uitgifteprijs anno 2023 voorlopig vastgesteld op 50 euro/m².

Lot 3 - bestemd voor de oprichting van typische units - wordt verkocht aan minstens 60 euro/m², in één geheel. Deze units dienen in verhuur te worden aangeboden.

Circulair bouwen

Om circulair te bouwen, stelden we een ambitiekader op. Dit **ambitiekader** vind je terug op www.voeren.be. Je bedrijfsgebouw dient aan die richtlijnen te voldoen.

We ambiëren voor dit bedrijventerrein het zogenoemde 'improved niveau'. Daarmee willen we beter presteren dan een klassiek bedrijventerrein, maar wel binnen **realistische en haalbare grenzen** blijven.

Bezorg dit ambitiekader zeker aan je architect. Die kan ermee aan de slag voor het ontwerp van je gebouwen. Heeft je architect toch nog specifieke vragen over details, scoring of begrippen uit dit document? Dan kan hij of zij contact opnemen met Bureau Bouwtechniek. Zij zijn aangesteld als ondersteunende deskundigen om jouw project naar een hoger circulair niveau te tillen.

BB Bureau Bouwtechniek:

ir. arch. Jona Van Steenkiste
jona.vansteenkiste@b-b.be
T +32 3 231 53 95
M +32 497 35 31 75

www.b-b.be

Hoe kunnen we jou helpen?

Heb je nog andere vragen?
Aarzel dan niet om contact op te nemen.

Gemeente Voeren

Roland Vanmuysen
roland.vanmuysen@devoor.be
T +32 4 381 99 46

www.voeren.be

POM Limburg Ruimtelijke Economie

Kristof Delwiche
kristof.delwiche@pomlimburg.be
T +32 11 300 131

www.pomlimburg.be

Interesse in een plaatsje
op het bedrijventerrein?





PASSEPORT

du parc d'activités zone PME de Fourons





préface

Le mot de...

La commune de Fourons

Cher entrepreneur de Fourons

Par cette brochure, nous vous informons de la réalisation de la première zone PME sur le territoire de Fourons. Nous voulons ainsi combler un besoin de longue date de nombreux indépendants et entrepreneurs locaux.

La priorité pour occuper cette zone PME est donnée aux entrepreneurs de Fourons. Vous avez ainsi la possibilité de vous établir dans un endroit qui s'y prête, où nous vous offrons l'espace nécessaire pour développer de manière professionnelle votre entreprise. En offrant un potentiel et des perspectives d'avenir à chaque entreprise, notre objectif est de soutenir l'économie locale et l'emploi.

Joris Gaens

Bourgmestre de Fourons

POM Limburg

De l'espace pour des activités commerciales est une condition importante pour l'accélération de l'économie. Le développement et le renouvellement de parcs d'activités de qualité restent donc l'une des priorités absolues de POM Limburg.

Il en va de même à Fourons, où la commune est confrontée depuis un certain temps à une pénurie de parcs d'activités de qualité. En collaboration avec l'administration communale, nous nous sommes attelés à la tâche de créer des espaces supplémentaires pour les PME locales. Et nous avons réussi.

Nous avons développé un tout nouveau parc d'activités de quelque 2,6 hectares, qui sera à la fois durable et résistant au climat. Une opportunité de développement économique importante pour la commune de Fourons, et un levier important pour vous, en tant qu'entrepreneur, afin de poursuivre votre croissance.

Tom Vandeput

Député provincial à l'Economie et président de POM Limburg

Noël Slangen

Directeur général de POM Limburg

Fourons développe sa première zone PME

POM Limburg et la commune de Fourons développent le tout premier parc d'activités à Fouron-le-Comte. Une étape importante dans le développement économique de cette commune.

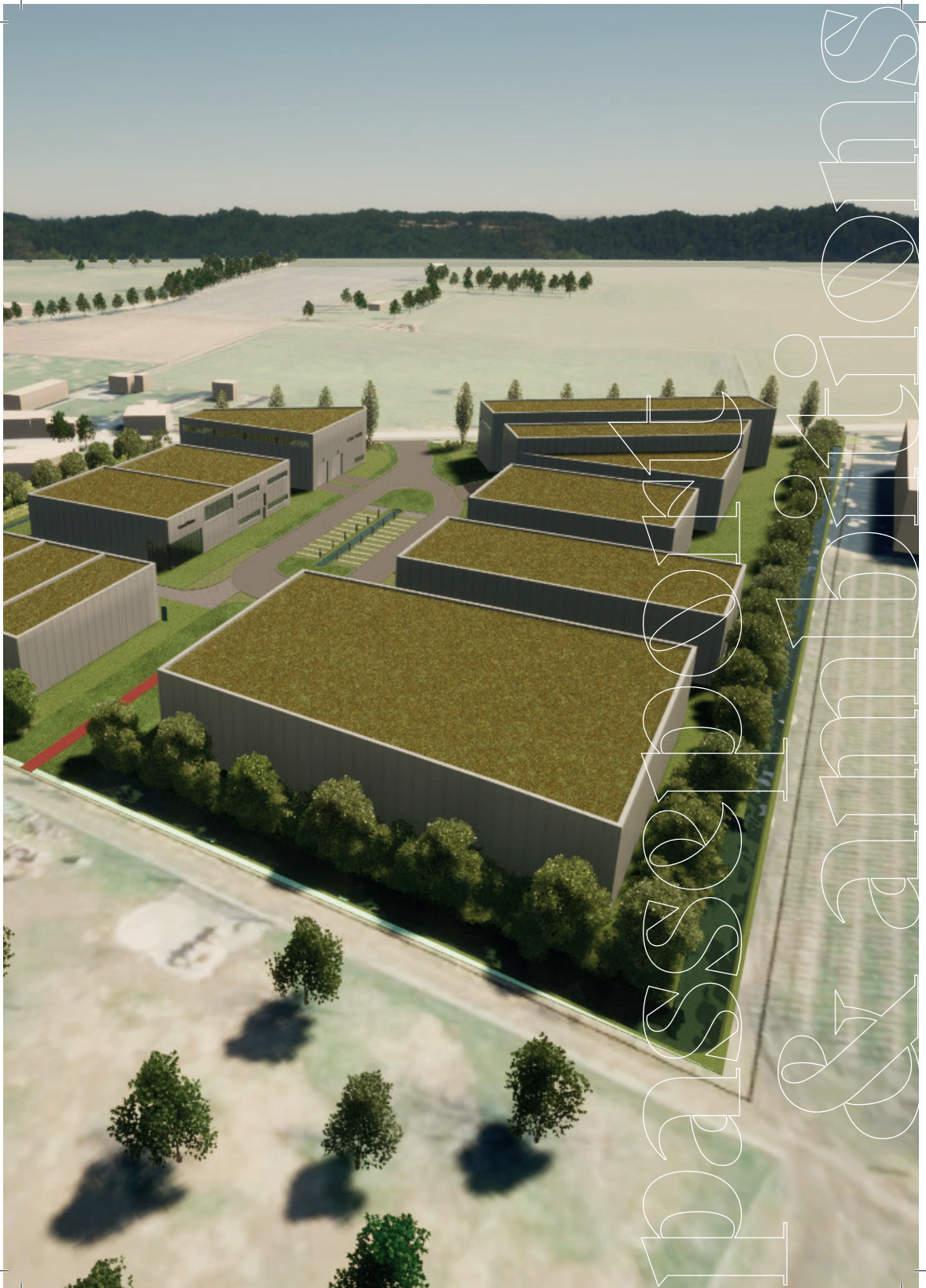
Ce passeport donne un aperçu des **principales caractéristiques** de ce nouveau parc d'activités, que nous avons baptisé **Weersterveld**. En tant qu'entrepreneur et acheteur potentiel, vous pouvez utiliser ces informations pour renforcer votre candidature.

Pour ses nouveaux plans, le conseil municipal s'est appuyé sur un ancien Plan Particulier d'Aménagement (PPA) datant de 2007. Le site sera construit sur un terrain vierge : une zone non asphaltée et non développée qui sera convertie en parc d'activités. POM Limburg et la commune de Fourons optent donc résolument pour un parc d'activités **moderne, durable et circulaire**.

Avec les ambitions que nous formulons dans ce passeport, nous voulons montrer que les PME peuvent et veulent elles aussi s'engager dans la construction d'un parc d'activités durable et respectueux du climat.

Nous sommes convaincus que vous et votre entreprise ne pourrez que bénéficier à long terme des efforts qui vous sont demandés aujourd'hui.



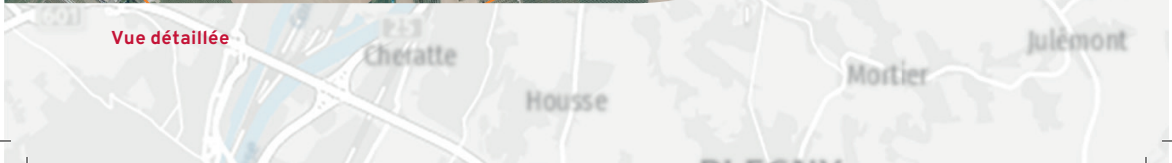


Loassee Environmental Solutions

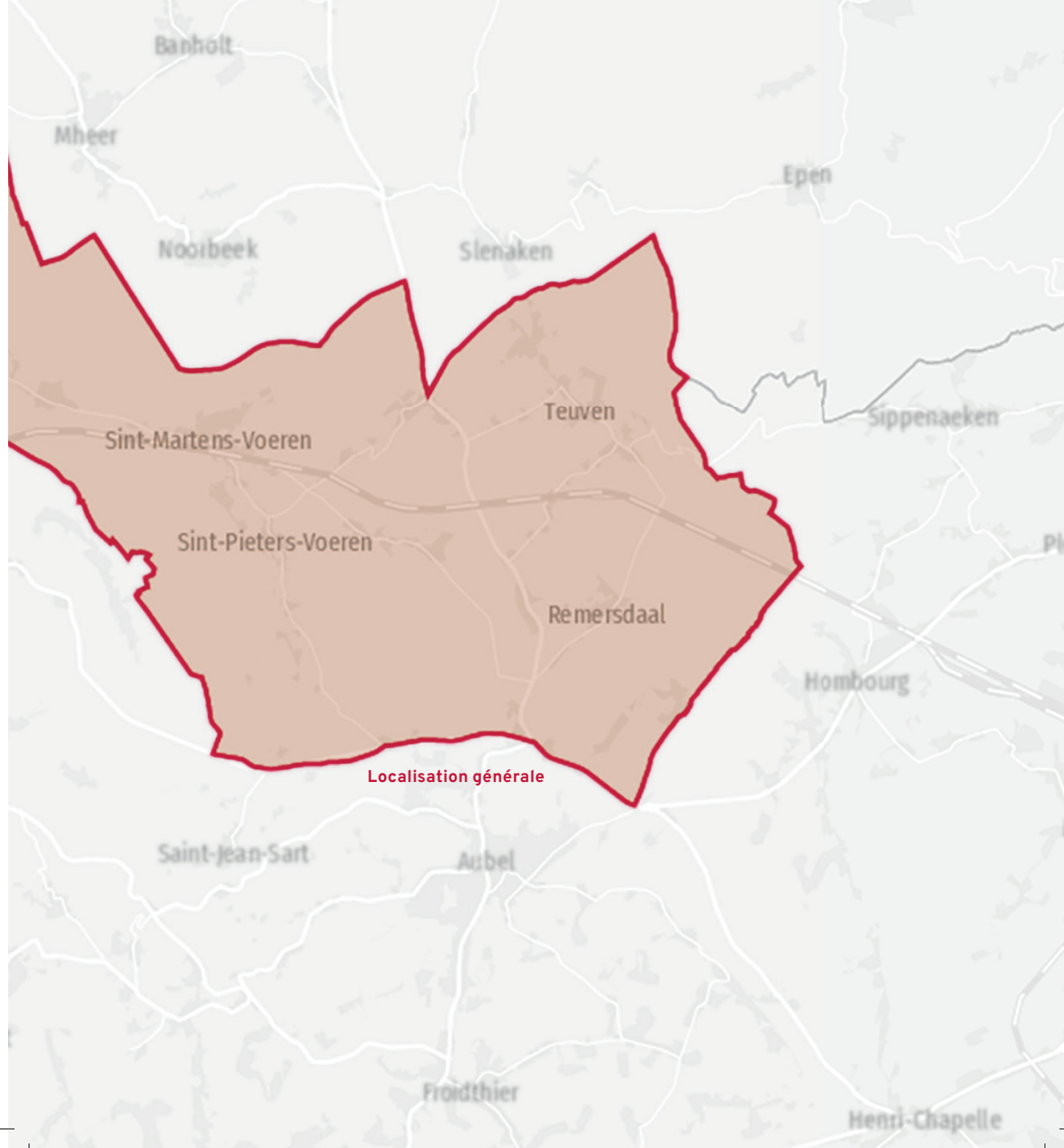
Localis



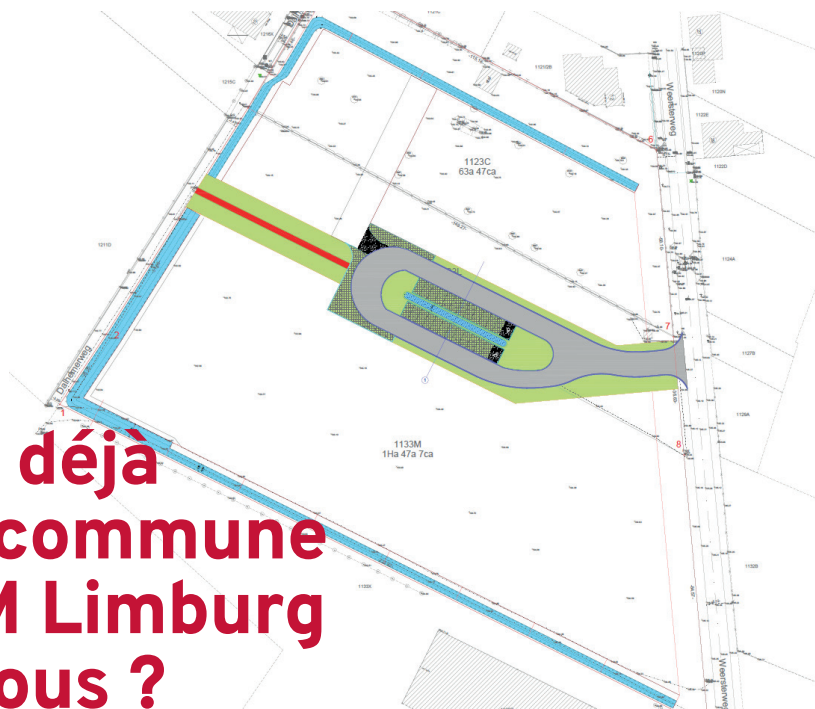
Vue détaillée



sation



Qu'ont déjà fait la commune et POM Limburg pour vous ?



Carte des routes et des fossés

Conception de l'infrastructure

Voirie et égouts

Nous avons fait construire une route pour répondre aux prescriptions du PPA. Seule la surface strictement nécessaire a été recouverte d'asphalte. D'autres revêtements - tels que les parkings et la route d'accès aux unités - seront réalisés dans un matériau perméable à l'eau tel que des dalles gazon ou des klinkers.

La conception en boucle du site offre suffisamment d'espace. Les poids lourds peuvent aussi emprunter cette boucle fluide à faible allure.

Une **zone de stationnement centrale** sera également aménagée avec des matériaux perméables. Elle sera équipée d'une **infrastructure de recharge pour les voitures électriques**.

Étant donné que nous optons pour des places de stationnement centrales, les entreprises **ne sont plus autorisées à aménager des places de stationnement sur leur propre site**. Seule la route d'accès au(x) portail(s) d'entrée et le durcissement strictement nécessaire au stationnement des voitures de société peut être asphaltée.

Zones tampons vertes (eau)

De vastes bandes tampons sont prévues. Du côté de la zone résidentielle, elles font jusqu'à 15 mètres de large. La quasi-totalité de ces bandes tampons comprend des fossés qui évacuent lentement l'eau de pluie. Ce système garantit une infiltration maximale de l'eau de pluie.

Les dimensions de ces fossés tampons ont été soigneusement calculées **pour éviter les problèmes en cas de fortes pluies.**

Presque toutes les bandes tampons seront plantées de plantes indigènes. La bande tampon la plus large comporte même des arbres à haute tige.

La bande tampon le long de la Weersterweg n'aura pas de fossé. Elle sera plantée de manière à ce que la route offre une vue sur un parc d'activités bien entretenu.

L'**entretien des espaces verts** est organisé collectivement par une association de parc d'activités. Les différentes entreprises peuvent ainsi partager les coûts. **Chaque entreprise contribue au prorata de son utilisation du site.**

Services collectifs

Il n'y a **pas de raccordement au gaz naturel** sur le site.

Chaque entreprise est libre de choisir comment elle répond à ses besoins énergétiques. Les alternatives au gaz naturel ne manquent pas de nos jours. Pensez à la géothermie, à l'énergie solaire, à l'hydrogène, aux systèmes de batteries, etc. Les carburants fossiles ne sont pas autorisés.

Bien entendu, nous fournissons les raccordements à l'**eau** et à l'**électricité**. Les raccordements pour les **télécommunications** sont assurés par VOO (coaxial et fibre optique) et Proximus (fibre optique).

Communauté énergétique locale

En vue de préparer le parc d'activités pour l'avenir, des **lignes de garde** seront **installées**. Elles permettront à terme l'échange d'énergie entre les entreprises. Dès que la réglementation le permettra en Flandre, les entreprises pourront partager leur énergie entre elles avant qu'elle soit renvoyée vers le réseau de Fluvius. Dès que cela sera permis, l'association du parc d'activités pourra commander une étude sur le potentiel de gains supplémentaires de cet échange d'énergie pour les entreprises du site.



Plan avec les zones de projet

Actualisation de l'ancien PPA

Prescriptions constructives

Les prescriptions de l'ancien PPA étaient obsolètes et offraient peu de flexibilité. Nous les avons donc actualisées autant que possible.

La version intégrale des nouvelles prescriptions peut être consultée sur le site www.fourons.be.

Avec la plupart de ces prescriptions, un architecte peut facilement se mettre au travail. Afin d'éviter toute mauvaise surprise ou tout imprévu, nous vous proposons ci-contre un

aperçu de **certaines prescriptions qui méritent une attention particulière.**

Sur le plan ci-dessus, nous définissons trois zones de projet et une zone en surimpression pour les emplacements à grande visibilité. Les trois zones de projet ont des prescriptions qui leur sont propres. La zone en surimpression est hachurée sur le plan. Cette zone a des prescriptions spécifiques qui diffèrent de celles du lot situé en dessous.



Affectations secondaires

Seuls 50 % de la surface peuvent être utilisés pour une affectation secondaire, en plus de votre activité principale. Les fonctions telles qu'une salle d'exposition, des bureaux, une conciergerie... sont des affectations secondaires qui doivent toujours être subordonnées à l'affectation principale.

Superficie bâtie minimale

Dans les zones des lots 1 et 2, au moins 50 % de la parcelle sera bâtie. Dans la zone des unités (lot 3 sur le plan), au moins 40 %.

Stationnement

24 places de stationnement + 2 places de stationnement pour handicapés seront construites sur le domaine public. Vous ne pouvez pas construire de places de stationnement supplémentaires pour vos visiteurs et votre personnel sur votre propre parcelle.

Publicité

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture générale du bâtiment. Chaque entreprise peut placer au maximum une annonce d'une surface

maximale de 4 m². Toutefois, vous pouvez également ériger un totem d'une superficie maximale de 4 m². Ce totem doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade du bâtiment principal.

Gestion de l'eau (de pluie)

Au moins 50 % de l'eau de pluie provenant des bâtiments doit être tamponnée et réutilisée. Chaque unité d'exploitation est tenue d'installer une citerne d'eau de pluie d'au moins 10 000 litres. Pour la zone des unités (lot 3 sur le plan), vous devez prévoir au moins une citerne d'eau de pluie de 15 000 litres.

Le permis d'urbanisme pour la construction de vos locaux commerciaux doit expliquer comment vous comptez réutiliser l'eau de pluie.

Toitures

Le toit doit être végétalisé à au moins 50 %. Le reste de la toiture est utilisé comme toit blanc sur lequel est mise en place une installation de production d'énergie renouvelable. Vous n'avez pas besoin d'une telle installation ? Dans ce cas, le toit doit être entièrement aménagé en toiture végétale.

Prescriptions constructives

Qu'attendent de vous la commune et POM Limburg ?

La commune et POM Limburg ont déjà fait beaucoup d'efforts. Afin de réaliser un parc d'activités durable et à l'épreuve du changement climatique, nous attendons également de vous l'engagement nécessaire.

Critères d'attribution

À notre époque, il est dépassé de réparer un terrain en lots. C'est pourquoi, dans le formulaire de demande, nous vous demandons d'indiquer la superficie que vous souhaitez acheter. Nous pourrons ainsi remplir la zone PME de manière optimale et éviterons de vous attribuer un terrain trop grand ou trop petit pour votre entreprise. Une fois toutes les demandes reçues, nous assemblerons les pièces du puzzle pour attribuer les terrains de la façon la plus optimale.

Pour ce faire, nous prendrons notamment en compte les critères d'éligibilité, la demande d'espace et le score de nuisance de votre entreprise.

Vous avez une **entreprise artisanale locale à Fourons** qui ne cause pas

de nuisance et qui n'est pas interdépendante de la zone résidentielle ? Alors, votre entreprise remplit les conditions requises.

Nous appliquons une **politique de retrait progressif** des entreprises qui se trouvent actuellement dans **un lieu non conforme à la destination de la zone** de la commune de Fourons.

Il n'est plus possible d'obtenir de permis ou d'autorisation pour étendre vos activités commerciales sur votre site actuel. C'est pourquoi nous vous recommandons de déménager votre entreprise dans la nouvelle zone d'activités. Vous êtes dans cette situation ? Si c'est le cas, vous bénéficiez même d'une **priorité d'attribution**.

2 RÉGLEMENTATION PAR ZONE

ART. 1: ZONE DE PARC D'ACTIVITÉS LOCAL

Prescriptions d'affectation

Cette zone est destinée à la relocalisation et à l'établissement d'entreprises locales de Fourons, telles que des entreprises artisanales, et les fonctions de service et de commerce qui y sont directement liées. Cette zone d'activités représente une transition entre le centre du village et le paysage ouvert. C'est pourquoi il est demandé aux entreprises de s'intégrer le plus possible dans le paysage ouvert. L'affectation du parc d'activités local dans l'espace vert est primordiale. D'une part, cela signifie que la zone tampon, telle qu'établie dans le plan d'attribution, représente un tracé et une démarcation par rapport au paysage et aux bâtiments ; et d'autre part, que la part de verdure, telle que décrite ci-dessous, est suffisamment présente sur chaque lot du parc d'activités.

Seule l'implantation d'entreprises qui ne causent pas de nuisances anormales à l'environnement, ni de pollution du sol ou de l'air, de nuisances sonores, de nuisances

olfactives ou de nuisances vibratoires, est autorisée dans cette zone.

Les entreprises purement commerciales ou de services ne sont pas autorisées. En revanche, sont admises les entreprises qui, en raison de leur nature, de leur impact spatial et de leur échelle, ne peuvent être conciliées avec la fonction de commerce de détail pure, comme les garages, le commerce de matériaux de construction, les réparateurs de machines horticoles, etc. Les commerces de détail et les grandes surfaces ne sont pas autorisés. Les showrooms et salles d'exposition ne sont autorisés que s'ils font partie intégrante de l'activité artisanale.

Les bureaux nécessaires au fonctionnement normal des entreprises implantées sur le site sont autorisés.

Les constructions à fonction résidentielle ne sont autorisées qu'au profit du personnel dirigeant et/ou de gardiennage dont la présence sur le site est strictement nécessaire. En tout état de cause, ces constructions doivent être limitées à une par entreprise.

Extrait du PPA original



Conditions de vente

Outre les prescriptions constructives et les critères d'attribution, les conditions de vente sont également imposées dans l'acte d'acquisition.

Les conditions de vente habituelles concernant l'**obligation de construire dans les deux ans suivant l'achat et l'obligation d'exploitation** au plus tard quatre ans après l'achat sont nécessairement incluses.

Afin de garantir que les bâtiments et les terrains ne sont utilisés qu'à des fins *professionnelles*, nous prévoyons un **droit de rachat et de préemption pour la commune et POM Limburg**. De cette façon, nous empêchons les particuliers de vendre ou de louer l'espace à des fins de stockage. De

la même manière, nous excluons les entreprises qui ne respectent pas les règles d'établissement.

Les terrains commerciaux ne peuvent pas être morcelés sans l'autorisation préalable de la commune de Fourons et de POM Limburg.

L'acte de vente comprendra également un cadre d'ambition pour la **construction circulaire**. Il s'agit des **prescriptions qui permettront à votre architecte** d'élaborer une conception circulaire. Vous devez **suivre scrupuleusement** les critères de ce cadre d'ambition. Des consultants spécialisés vous apportent leur soutien pour réaliser ces ambitions (voir plus loin dans cette brochure).

Gestion du parc d'activités ?

Une **association de parc d'activités** est créée, à laquelle chaque entreprise est **obligée** d'adhérer.

Cette association de parc d'activités conclut un contrat de maintenance en vue de **l'entretien des espaces verts**. Chaque entreprise paie une contribution au prorata, basée sur le rapport entre sa superficie et la superficie totale du site, qui est de 2,6 hectares. Étant donné que de grandes étendues de terre (les bandes tampons) restent la propriété de la commune, celle-ci contribue également au prorata à cet entretien.

Comme décrit précédemment, l'association du parc d'activités peut commander une enquête en vue de créer une **communauté énergétique locale**.

L'association du parc d'activités va également étudier la possibilité d'organiser la **sécurité** et la **gestion des déchets** de manière collective entre toutes les entreprises du site.

Nous encourageons la coopération entre les entreprises du parc d'activités dans la mesure où elle s'avère bénéfique pour tous. Vous trouverez des exemples, des conseils et des informations auprès du **réseau de connaissances Bedrijventerreinmanagement (Gestion des Parcs d'Activités)** www.btmvlaanderen.be. Sur ce site web, vous trouverez également des appels à subventions qui sont parfois intéressants pour les PME locales.

Vous avez d'autres questions sur la gestion des parcs d'activités et ses possibilités ? N'hésitez pas à contacter POM Limburg.

Prix d'attribution

Sous réserve absolue de l'obtention d'une subvention de l'Agence Flamande pour l'Innovation et l'Entrepreneuriat (VLAIO), le prix de vente anno 2023 est provisoirement fixé à 50 euros/m².

Le lot 3 - destiné à la création d'unités typiques - sera vendu à un minimum de 60 euros/m², en une seule unité. Ces unités doivent être mises en location.

Construction circulaire

Pour construire de manière circulaire, nous avons élaboré un cadre d'ambition. Ce **cadre d'ambition** est disponible à l'adresse suivante www.fourons.be. Votre bâtiment doit être conforme à ces directives.

Pour ce parc d'activités, nous aspirons au niveau « improved ». Ce faisant, nous voulons surpasser les performances d'un parc d'activités classique, tout en restant dans des **limites réalistes et réalisables**.

Assurez-vous d'envoyer ce cadre d'ambition à votre architecte. Il pourra l'utiliser pour concevoir vos bâtiments. Votre architecte a des questions spécifiques sur certains détails, notations ou concepts de ce document ? Il ou elle peut contacter Bureau Bouwtechniek. Ils ont été désignés en tant qu'experts pour vous aider à amener votre projet à un niveau supérieur de circularité.

BB Bureau Bouwtechniek:

ir. arch. Jona Van Steenkiste
jona.vansteenkiste@b-b.be
T +32 3 231 53 95
M +32 497 35 31 75

www.b-b.be

Comment pouvons-nous vous aider ?

Vous avez d'autres questions ? Dans ce cas, n'hésitez pas à prendre contact avec nous.

La commune de Fourons

Roland Vanmuysen
roland.vanmuysen@devoor.be
T +32 4 381 99 46

www.fourons.be

POM Limburg Économie Spatiale

Kristof Delwiche
kristof.delwiche@pomlimburg.be
T +32 11 300 131

www.pomlimburg.be

Intéressé par un espace au sein du parc d'activités ?



