

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE WAIMES

PARC D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES HOTTLEUX (WAIMES)

CHARTE URBANISTIQUE

Je soussigné,
reconnait avoir reçu et lu la charte urbanistique dans son entièreté, et m'engage à la respecter.

Date :

Signature :

AUTEUR DE LA CHARTE : **SPI** Rue du Vertbois, 11 - 4000 LIEGE

Date : le 29/03/2016

Table des matières

Chapitre 1 : INTRODUCTION	4
1.1. Parc d'activité économique HOTTLEUX (WAIMES) : contexte	4
1.2. Objectif de la charte	4
1.3. Options d'aménagements	5
1.4. Plateaux	5
1.4.1. Les zones vertes d'isolement.....	5
1.4.2. Les haies libres formant couloirs écologiques en bordure de plateaux.....	5
1.4.3. Les haies libres aux autres limites parcellaires.....	6
1.4.4. Les talus	6
CHAPITRE 2 : LES PRESCRIPTIONS	7
2.1. Affectation	7
2.1.1. Activités autorisées - non autorisées	7
2.1.2. Activités exclues	8
2.1.3. Intégration du logement de l'exploitant ou gardiennage	8
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8
2.3.1. Recul avant	9
2.3.2. Recul latéral et arrière.....	9
2.3.3. Reculs et normes du Service régional d'incendie (SRI)	9
2.3.4. Relief et nature du sol	9
2.3.5. Radon.....	10
2.4. CONSTRUCTION.....	10
2.4.1. Architecture et implantation.....	10
2.4.2. Hauteur des bâtiments et mesures spécifiques	10
2.4.3. Recommandations énergétiques	11
2.5. TEINTES ET MATERIAUX	11
2.5.1. Matériaux de façade.....	11
2.5.2. Matériaux de couverture des toitures	12
2.5.3. Auvents et car-ports	12
2.5.4. Façades adossées à une limite mitoyenne	12
2.6. AMENAGEMENTS DES ABORDS – CLOTURES – ACCES - PARKING	13
2.6.1. Accès privés – parking	13
2.6.2. Plantations complémentaires obligatoires.....	13
2.6.3. Aire de stockage	15
2.6.4. Clôtures	15

2.7. ECLAIRAGE, SIGNALISATION et ENSEIGNES.....	15
2.7.1. Enseignes dans la parcelle et Éclairage	15
2.7.2. Signalisation extérieure	16
2.7.3. Eclairage	16
2.8. GESTION DES EAUX.....	16
2.8.1. Protection des captages et mesures de protection	16
2.8.2. Egouttage	17
2.9. NUISANCES	18
2.9.1. Nuisances sonores.....	18
2.9.2. Nuisances olfactives	19
2.9.3. Rejets et déchets	19
2.10. DIVERS	19
2.10.1. Raccordements.....	19
2.10.2. Documents complémentaires à la demande de permis et clause juridique.....	19
2.10.3. Application de la charte.....	20

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

1.1. Parc d'activité économique HOTTLEUX (WAIMES) : contexte

En extension du parc d'activités économiques (PAE) existant géré par la Commune de Waimes, un RUE¹ a été approuvé en 2009 en vue de mettre en œuvre la ZACC² de Hottleux et d'affecter la plus grande partie de celle-ci en zone d'activités économiques.

L'extension du PAE de Hottleux était à l'origine une ZACC occupée principalement par des espaces de bocages de qualité. La commune de Waimes et la SPI ont décidé de la développer tout en minimisant l'impact du projet sur cet environnement de qualité.

1.2. Objectif de la charte

La SPI a développé en 2015 l'extension du PAE de Hottleux (Waimes) pour lequel des exigences d'aménagement sont attendues.

L'objectif de la charte d'urbanisme est de communiquer les critères essentiels qui régissent l'aménagement de ce parc afin d'aider les investisseurs et leurs auteurs de projets à bien saisir l'esprit de l'urbanisation dans laquelle ils doivent s'inscrire, tel que concerté entre le SPW-DG04, la Commune de WAIMES et la SPI.

La charte s'inscrit dans une démarche de recherche de qualité tant sur le plan architectural et urbanistique que sur le plan environnemental : souci d'une image positive et cohérente du développement du parc d'activité économique en harmonie avec son environnement dans le respect des principes du développement durable.

Les options définies dans cette charte devront être prises en compte par l'auteur de projet pour la conception et la construction des bâtiments ainsi que pour l'aménagement des abords, leur entretien....

La présente charte fait partie intégrante des actes de vente relatifs aux biens concernés.

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire aux prescriptions et à toutes les normes et règles en vigueur (notamment Code rural, Code de l'eau, CWATUPE) ni d'obtenir les permis et autorisations légales nécessaires auprès des Autorités administratives compétentes.

Certaines de ces prescriptions font toutefois l'objet d'une explication particulière dans le présent document puisqu'elles ont fait l'objet d'une attention particulière des autorités et des administrations dans les diverses procédures de mise en œuvre du parc d'activité.

Toute mutation (vente, location, liquidation, faillite, changement d'affectation ou d'exploitant,...) postérieure au premier établissement doit faire l'objet d'un accord préalable de la SPI, conformément à l'acte de vente du terrain concerné.

¹ RUE : rapport urbanistique environnemental

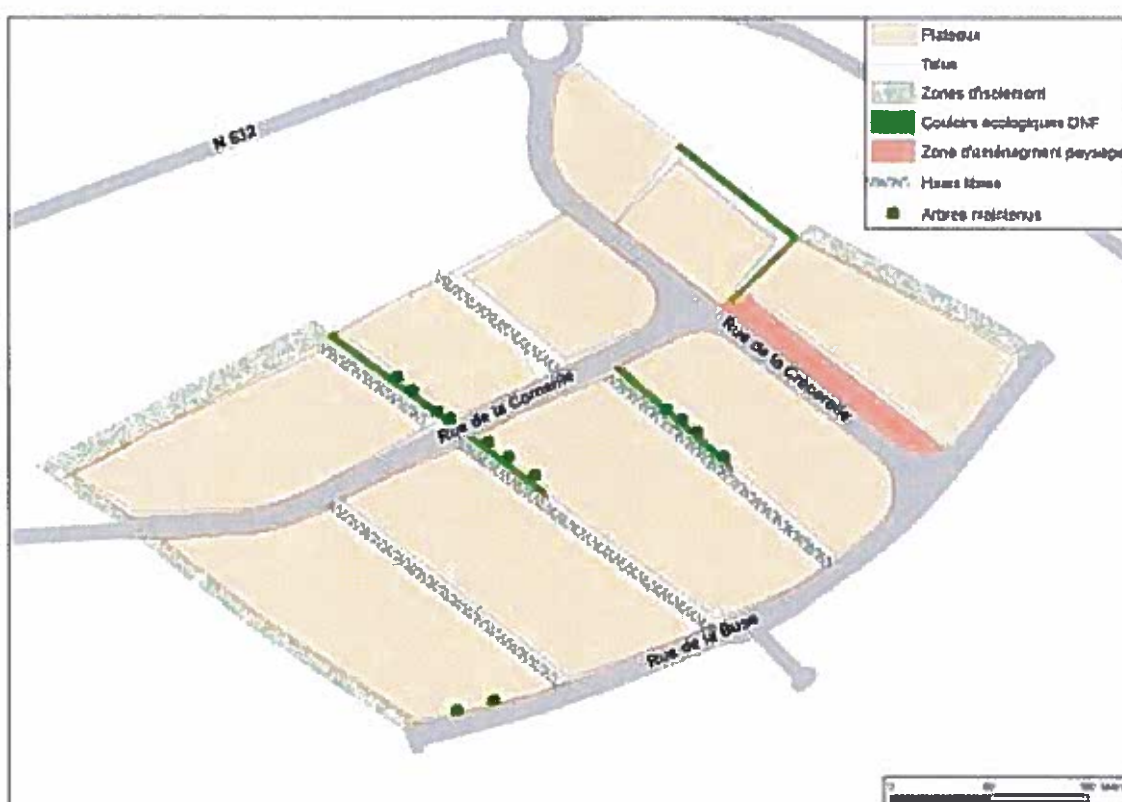
² ZACC : zone d'aménagement communale concertée

1.3. Options d'aménagements

A travers l'aménagement du parc en suivant les recommandations de la DGO3³ et afin de recomposer l'espace bocager, les parcelles ont été en partie pré-plantées par des espèces végétales indigènes délimitant de la sorte les espaces qui accueilleront les entreprises. Le choix des espèces et leur alignement a permis de recomposer une haie vive caractéristique du paysage de bocage.

Grâce à une organisation en plateaux et à la création de couloirs écologiques, c'est une gestion paysagère de qualité et le développement de la biodiversité au sein du PAE de Hottleux qui a été promue.

1.4. Plateaux



L'espace bocager du PAE de Hottleux s'organise comme suit :

1.4.1. Les zones vertes d'isolement

Trois zones tampon périphériques et une zone d'aménagements paysagers ont été créées et sont propriétés de la commune de Waimes qui en assure l'entretien.

1.4.2. Les haies libres formant couloirs écologiques en bordure de plateaux

Les plateaux ont été délimités par la plantation de haies vives. Ces haies mélangées sont composées de 3 rangs multi-strates. L'axe du premier rang (le plus bas) se trouve à environ 50 cm de la crête de

³ Service Public de Wallonie – la DGO3 est compétente pour l'environnement

talus, les deux rangs suivants étant plantés en quinconce sur des axes distants de 1 mètre. Les plants d'un même axe sont espacés d'1 mètre. Les haies mélangées comportent les essences suivantes en proportion équivalente - 5 espèces indigènes dont 3 mellifères ou à baies: cornouiller – noisetier – aubépine – prunellier – viorne.

Les plantations réalisées par la SPI en bordure de parcelles sont conservées et entretenues par l'entreprise en intégralité. En cas de suppression volontaire ou involontaire de ces plantations, l'entreprise les remplacera à ses frais.

Ces haies formant couloir écologique constituent un passage privilégié et un refuge pour la petite faune locale.

1.4.3. Les haies libres aux autres limites parcellaires

A l'issue de chaque vente, la SPI impose la plantation d'une haie vive le long de la nouvelle limite parcellaire.

1.4.4. Les talus

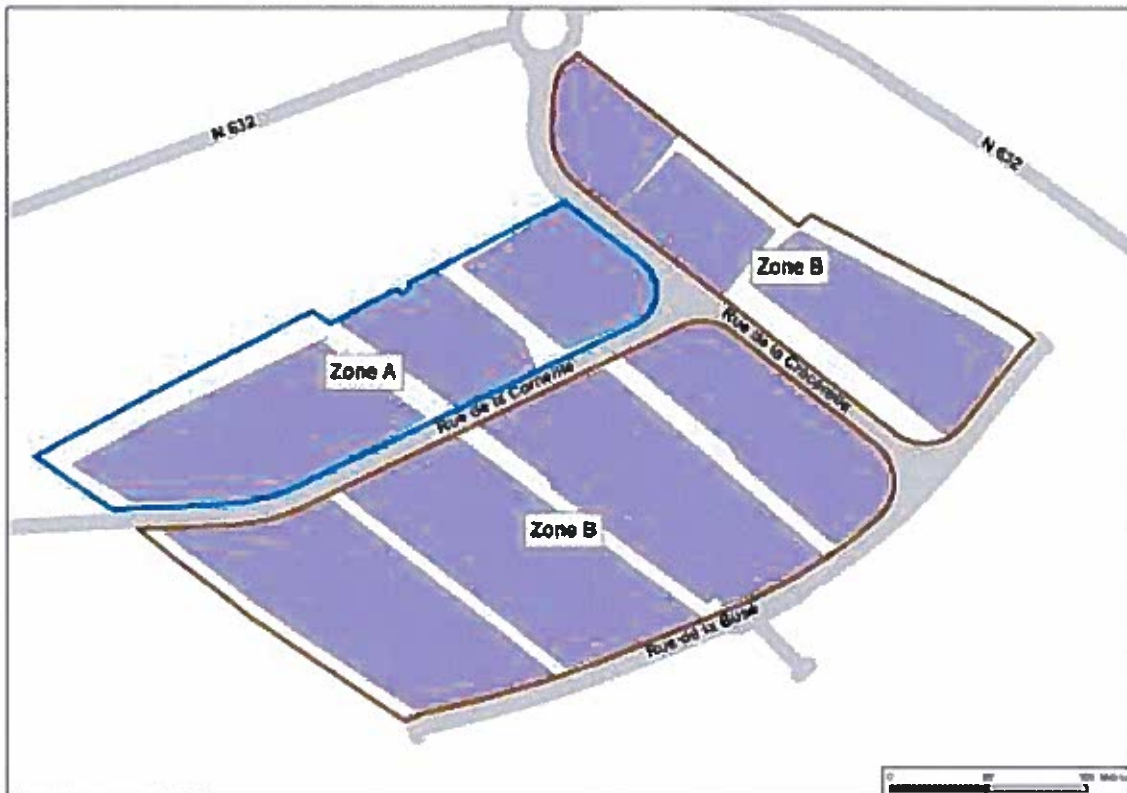
Les talus, propriétés des entreprises, sont semés de prés fleuris avec fauchage tardif. Les fleurs sauvages présentes dans ce mélange ont une origine wallonne certifiée. Leur entretien est à charge du propriétaire.

CHAPITRE 2 : LES PRESCRIPTIONS

2.1. Affectation

2.1.1. Activités autorisées - non autorisées

L'implantation des activités est soumise à un permis. Suite à l'adoption du Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE) en 2009, le parc d'activité économique de Hottleux est affecté en zone d'activité économique mixte avec surimpression *R.1.1.



Sur la base de la législation en matière d'urbanisme (CWATUPE ou autre ultérieurement), la zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

Dans le cas particulier de Hottleux, la surimpression *R.1.1 spécifie que les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés sauf s'ils constituent des services auxiliaires aux activités autorisées.

Compte tenu de la zone de prévention de captage IIB, le secteur des produits pétroliers et chimiques et celui de la gestion des déchets ne sont pas autorisés.

Le parc est composé de 2 types d'espaces dédiés aux entreprises :

- Zone A : Une zone dédiée aux PME/TPE au nord du site à proximité du voisinage de la Route de Hottleux d'une contenance totale à vendre de +/- 18.000 m², n'y seront pas acceptées les activités produisant des nuisances environnementales ;

- Zone B : Les différents plateaux localisés le long des rues de la Corneille, de la Buse et de la Crécerelle d'une contenance totale à vendre de +/- 51.000 m².

2.1.2. Activités exclues

Les entreprises qui présentent, par leurs rejets dans les eaux, des substances susceptibles de présenter un risque pour l'environnement ne seront pas autorisées à s'implanter dans ce PAE (voir point 2.8.1. Protection des captages). Ces substances sont répertoriées à l'article R175 du code de l'eau (voir annexe n°2).

2.1.3. Intégration du logement de l'exploitant ou gardiennage

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis, pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exige. Il fait partie intégrante et indissociable du bâtiment.

Dans sa conception générale, le logement :

- ne peut être érigé dans un volume indépendant du bâtiment d'exploitation ;
- doit rester au second plan de l'activité économique ;
- ne peut être construit avant celle-ci.

Le logement faisant partie de l'exploitation, il ne pourra être loué à une personne extérieure à l'entreprise. Ainsi, en tout temps, il devra être occupé par l'exploitant, un employé, ouvrier ou gardien sous contrat de travail.

Pour éviter tout abus, la partie destinée au logement doit représenter une surface utile de maximum 150 m².

Sont proscrits :

- la division du logement en vue de la constitution d'un logement supplémentaire ;
- la création d'un logement supplémentaire ;
- la division de parcelle visant à isoler le logement du reste du bâtiment ;
- etc.

Le bâtisseur établissant un logement sur le site connaît la destination économique du parc et en accepte par avance les inconvénients éventuels.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le parc est situé au flanc d'un versant exposé au nord. Cette position donne une visibilité importante et une position dominante du parc dans le paysage. La ligne de crête formant l'horizon de la vallée traverse la zone. Cette position permet également de bénéficier d'une vue très large vers la vallée depuis le parc.

Les bâtiments sont implantés en recul par rapport à la voirie et aux limites des parcelles. L'implantation se réalise en corrélation avec les constructions existantes en tenant compte des points de vue paysagers afin de garantir la cohérence et la structure paysagère globale de la zone.

L'implantation est privilégiée au plus près des talus afin de permettre leur intégration paysagère.

2.3.1. Recul avant

La zone de recul avant est de minimum 10 mètres par rapport aux limites de propriété appartenant au domaine public.

Cette zone de recul ne peut comprendre aucun volume construit, mais peut comprendre les accès, les parkings, des talus et des plantations (haies, prairie, végétation rampante, buissons, arbres).

Elle ne peut pas comprendre d'aires de stockage.

2.3.2. Recul latéral et arrière

L'implantation en semi-mitoyenneté est :

- autorisée en zone B ;
- fortement recommandée dans la zone A destinée à l'implantation des PME/TPE.

La composition d'une façade adossée à une limite mitoyenne fait l'objet de prescriptions particulières telles que décrites au point 2.5.4.

En l'absence de mitoyenneté, le recul latéral imposé est de 6 mètres minimum entre la limite parcellaire et le premier volume.

Cette zone de recul peut comprendre les accès, les voiries internes, les aires de parcage et des plantations complémentaires.

La profondeur de la zone de recul arrière est de 6 mètres minimum à partir de la limite de la parcelle.

Cette zone de recul peut comprendre les aires de parcage et des plantations.

2.3.3. Reculs et normes du Service régional d'incendie (SRI)

Conformément à la législation en vigueur, le SRI fixe des normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion pour les bâtiments industriels.

Ces normes, qui peuvent imposer des contraintes spécifiques aux projets de construction notamment en matière de reculs, sont à vérifier auprès du SRI au cas par cas par chaque entreprise en fonction de son projet.

2.3.4. Relief et nature du sol

Afin de limiter au maximum tant les déblais-remblais que l'impact sur le paysage, le niveau du rez-de-chaussée sera aussi proche que possible du terrain naturel. La différence de niveau entre le rez-de-chaussée et la valeur moyenne du terrain naturel de la surface bâtie sera limitée à 50 cm.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain seront sujettes à autorisation et devront être indiquées dans les plans de permis.

Excepté lorsque les projets sont coordonnés entre parcelles jointives, aucune modification de relief du sol ne sera autorisée à moins de 2 mètres des limites parcellaires, à l'exception des modifications nécessaires au raccordement à la voirie publique.

Les éventuels talus réalisés auront une pente de maximum 45° et seront stabilisés par des plantes adéquates telles que décrites au point 2.6.2.3.

La nature du terrain est majoritairement rocheuse dans le PAE.

2.3.5. Radon⁴

Vu la présence de radon dans le sol, il faut prévoir un coffre de graviers (ventilé) et une membrane étanche sous les dalles des halls abritant les activités économiques. On veillera à ne pas interrompre la continuité de cette étanchéité (superposition et collage des membranes) et notamment au droit d'éléments structurels (plots de fondation par exemple).

La construction de bureaux ou conciergerie (lieux d'occupation prolongée, lieux confinés) tiendra compte de cette contrainte.

2.4. CONSTRUCTION

2.4.1. Architecture et implantation

L'architecture doit être soignée et éviter la banalisation. Ainsi, on évitera une architecture trop simpliste sans recherche et sans spécification ni par rapport à la fonction ni par rapport au lieu.

L'implantation des bâtiments et des aires de circulation ainsi que les aménagements extérieurs seront conçus de telle sorte qu'ils s'intègrent au relief existant.

Les constructions implantées sur une même parcelle présentent une composition d'ensemble : harmonie, équilibre et articulation par les gabarits, la forme, l'architecture, les matériaux et les tonalités.

Les volumes principaux sont de forme rectangulaire et obligatoirement couvert par des toitures à versants (pentes identiques comprises entre 25° et 35° et faitage parallèle aux courbes de niveau). Les toitures plates sont réservées aux volumes secondaires et de liaison.

Les bureaux, espaces d'accueil, de services ou d'exposition présentent une architecture créative, de qualité et adaptée au site. Ils sont implantés en avant-plan des volumes de type « industriel ».

Tous les équipements et/ou bâtiments secondaires tels abri vélos, local poubelles, cabines de transformation, aires de stockage, citerne d'eau de pluie....ainsi que les garages doivent, si possible être regroupés et traités de manière similaire au bâtiment principal en vue de créer une architecture d'ensemble cohérente. Ces équipements peuvent constituer la mitoyenneté, favoriser l'articulation entre deux volumes principaux et être partagés par les entreprises mitoyennes concernées.

2.4.2. Hauteur des bâtiments et mesures spécifiques

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain au centre de la construction, est de 10 mètres maximum en zone B et de 8 mètres en zone A. Pour les toits plats, la hauteur maximale sera équivalente à la hauteur des corniches du toit à versants. Des dérogations sont toutefois possibles pour répondre à des contraintes liées aux processus de l'entreprise.

⁴ Le radon est un gaz rare, radioactif, incolore, inodore et d'origine le plus souvent naturelle.

Des mesures spécifiques sont applicables à certaines parcelles surplombées ou à proximité de la ligne à haute tension traversant le parc d'activité économique. Les distances minimales à respecter entre les conducteurs d'une ligne aérienne HT et toute construction ou obstacle à proximité (Arrêté royal du 10 mars 1981) sont notamment les suivantes :

- Distances verticales : 6,20m (terrain, cour, jardin), 3,70m (constructions : toitures, cheminées, corniches), 3,20m (antenne, luminaire, éclairage public, arbres...)
- Distances horizontales : 3m (constructions), 3,20m (antenne, luminaire, éclairage public, arbres...)

2.4.3. Recommandations énergétiques

Indépendamment du fait qu'il est obligatoire de se conformer à toutes les normes en vigueur, il conviendra de veiller particulièrement aux aspects suivants lors de la réalisation des bâtiments :

- l'isolation de l'enveloppe des bâtiments : tous les bâtiments du PAE doivent respecter la réglementation PEB en vigueur. L'enveloppe des bâtiments sera bien isolée et étanche à l'air en prévoyant des épaisseurs de murs et de toiture suffisantes.
- la ventilation des locaux sera performante du point de vue énergétique.
- l'utilisation de matériaux à forte inertie thermique et respirant sera préconisée.
- le placement de vitrages isolants et peu émissifs orientés SE –SO.
- la bonne gestion des apports solaires (orientation Sud) en favorisant l'utilisation de l'énergie solaire via des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- la synergie possible avec les projets de parc éolien et de cogénération.

De plus, il conviendra de veiller à l'utilisation dans les espaces extérieurs de lampes peu énergivores (Led) ou d'appareils sur mâts équipés de cellules photovoltaïques ou d'éolienne. De la même manière, pour les bureaux, des lampes à faible consommation énergétique sont conseillées.

2.5. TEINTES ET MATERIAUX

L'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement à faible « empreinte écologique » est préconisée.

2.5.1. Matériaux de façade

Toutes les façades des bâtiments visibles depuis l'espace public devront être traitées avec un soin égal. Dans un souci d'homogénéité, un maximum de trois matériaux différents en texture ou en tonalité peuvent être utilisés pour la construction des parements extérieurs des bâtiments.

Les matériaux sont d'aspect non brillant et sont choisis dans la gamme des gris moyen, gris beige, gris foncé.

Des coloris plus soutenus peuvent être utilisés lorsqu'ils participent à la mise en évidence d'un élément architectural remarquable. En aucun cas, ces coloris ne seront acceptés pour l'ensemble du bâtiment.

A titre d'exemple, les matériaux suivants peuvent être utilisés :

- les parements en pierre naturelle régionale ;
- le béton brut et les panneaux de fibre-ciment d'un ton neutre et mat ;

- le bois ;
- les bardages en ardoises naturelles ou artificielles ;
- les bardages métalliques d'un ton neutre et mat ;
- les façades végétalisées ;
- les crépis ;
- etc.

Les châssis des portes et des fenêtres (vitrage et structure) ne sont pas pris en compte comme «matériaux», mais ils répondent également à l'impératif de sobriété et ne peuvent pas être de teinte vive, ni brillante.

L'autorité administrative a la possibilité de refuser l'usage d'un matériau ou d'un système constructif. Il est donc vivement conseillé de se concerter avec les services de l'Urbanisme à ce sujet.

2.5.2. Matériaux de couverture des toitures

Pour les toitures inclinées (volumes principaux) :

Les tôles métalliques ou de fibre-ciment seront d'un ton neutre, mat et relativement foncé (gris, anthracite ou noir).

Pour les toitures plates (volumes secondaires) :

Les toitures végétalisées (« toitures vertes ») ou lestées de graviers de ton gris-beige sont préconisées.

Les verrières, fenêtres de toiture, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les hauteurs maximales autorisées. Leur teinte, ainsi que leur structure, sera aussi proche que possible de celle de la toiture.

2.5.3. Auvents et car-ports

Pour les auvents ou car-ports à ossature apparente, le bois ou l'acier sont admis dans une teinte s'harmonisant avec l'architecture d'ensemble. Ils respectent les hauteurs maximales autorisées.

2.5.4. Façades adossées à une limite mitoyenne

S'il n'y a pas de coordination entre projets situés sur deux parcelles contiguës, le mur de façade reste entièrement privatif. Son aspect est aussi soigné et le parement est le même que sur les autres façades du volume concerné. Les matériaux utilisés pour la construction de ce mur ont une résistance au feu suffisante à faire agréer par le Service Régional d'Incendie compétent.

Dans le respect des prescrits du Code civil, le futur voisin pourra adosser lui aussi un bâtiment au bâtiment préexistant sur la parcelle voisine. Ce second bâtisseur aura à sa charge le dispositif technique nécessaire pour éviter l'infiltration d'eau entre les deux bâtiments.

S'il y a coordination entre projets mitoyens situés sur deux parcelles contiguës, tout mur mitoyen doit alors être constitué de un ou de deux murs contigus :

- capable(s) d'être porteur(s) de planchers des deux côtés;
- de catégorie acoustique IIb min conformément à la NBN S01-400 ;

- de coefficient de transmission thermique max (Kmax) de 1 W/m²K conformément à la NBN B62 002 ;
- de résistance au feu suffisante à faire agréer par le service régional d'Incendie compétent.

Le mur mitoyen destiné à être en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu du même parement que les autres façades du volume concerné.

Dans tous les cas, une bonne articulation et composition urbanistique entre les volumes doit être envisagée en vue d'assurer l'optimisation de l'intégration du bâti au contexte paysager.

2.6. AMENAGEMENTS DES ABORDS – CLOTURES – ACCES - PARKING

De manière à s'inscrire dans la haute qualité environnementale du site, les abords seront réalisés en vue d'obtenir des aménagements paysagers de qualité, respectueux des caractéristiques locales et des préoccupations du développement durable.

2.6.1. Accès privés – parking

L'accès et les voiries internes seront organisés de manière à éviter au maximum les points de conflit de circulation et les modifications sensibles du relief du sol.

Les circulations de services ainsi que les accès aux places de parking devront être gérés en interne. Chaque constructeur doit prévoir sur sa parcelle un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour le matériel roulant de l'entreprise et des sous-traitants éventuels, le personnel et pour les visiteurs.

Sont interdits le parage de véhicules sur le domaine public ainsi que l'accès direct à des parages depuis les voiries publiques.

En application du Code de l'Eau, les voiries internes ainsi que les espaces de parking seront impérativement réalisés avec des matériaux imperméables⁵. Les aires de parages sont limitées par entreprise à 20 véhicules et sont strictement étanches. Les aires de chargement et de déchargement spécifiques sont aménagées en façade latérale ou arrière par rapport à la voirie principale.

Le solde de la parcelle, non affecté aux constructions, voiries internes, stockage et parking sera engazonné permettant ainsi la réalimentation de la nappe phréatique.

Les abords sont maintenus en parfait état de propreté.

2.6.2. Plantations complémentaires obligatoires

La plantation et l'entretien des espaces verts dans les parcelles privées sont obligatoires et pris en charge par chaque propriétaire.

Pour l'ensemble des plantations, l'entreprise sera particulièrement attentive aux conditions de mise en œuvre (préparation du sol, amendement, tuteurage, ...).

⁵ Voir 2.8.1. Protection des captages

L'utilisation de pesticide est interdite.

Le fauchage tardif, la gestion différenciée, la taille douce, le recyclage des déchets verts et le non emploi d'herbicides chimiques sont préconisés.

Les plantations complémentaires seront indigènes et choisies dans la liste reprise à l'annexe 2 de l'AGW du 20/12/2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignement d'arbres.

2.6.2.1. Haie vive

Chaque entreprise doit compléter les plantations préexistantes par la plantation d'une haie vive tout le long de ses limites de propriété, sauf sur les accès autorisés.

Les haies seront constituées sous forme d'une haie libre ou taillée latéralement avec tête libre si l'entreprise souhaite en limiter l'emprise latérale.

Elles seront composées d'un mélange d'au moins 5 essences feuillues indigènes à choisir dans la liste reprise en annexe 2 de l'AGW du 20/12/2007. Le mélange comportera au moins 3 essences mellifères et à baies (cf. annexe 1 du même AGW).

Les haies seront plantées en quinconce, par groupes de 3-4 pieds de la même essence, à raison de 2 plants par mètre.

Les haies plantées de résineux (ifs, thuyas, sapins,...) sont interdites.

Afin de favoriser son usage par la petite faune il est proposé de maintenir une bande d'1 à 2 mètres en fauche tardive le long de la haie mélangée.

2.6.2.2. Arbres

Pour chaque millier de m² vendu, l'entreprise plantera un arbre au sein de la parcelle.

2.6.2.3. Talus et prés fleuris

En cas de création de talus (voir point 2.3.4. Relief), ils seront semés de prés fleuris dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Mélange prairie fleurie 70/30 ;
- Densité de semis : 5 gr/m² ;
- Composition d'espères locales : Festuca rubra commutata, Cynosorus cristatus, Poa pratensis, Rhinanthus minor, Lotus corniculatus, Achillea millefolium, Hypericum perforatum, Knautia arvensis, Leucanthemum vulgare, Clinopodium vulgare, Centaurea thuyllieri, Malva moschata, Prunella vulgaris, Galium mollugo, Ranunculus acris, Rumex acetosa, Plantago lanceolata, Silene dioca, Papaver rhoeas, Centaurea cyanus et Glebionis segetum.

2.6.2.4. Autres

Dans tous les cas, la SPI se réserve le droit d'imposer des mesures paysagères particulières dans un souci de bonne intégration du projet dans son environnement. Cette imposition comprend la constitution d'un cautionnement couvrant la réalisation des plantations et des aménagements paysagers.

2.6.3. Aire de stockage

Des aires de stockage extérieures sont autorisées à condition d'être aménagées de manière à ne pas être perceptibles des espaces publics (RN, voiries du site) et des jardins des propriétés privées périphériques et, bien entendu, pour autant que les produits stockés soient acceptés dans une zone de prévention éloignée de captage (Zone II b).

Tout dépôt de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrailles ou de déchets est interdit.

2.6.4. Clôtures

Une haie dense et défensive a été privilégiée et pré-plantée par la SPI en limites des plateaux. La prépondérance de l'aubépine et le nombre important de plants au mètre courant font de ces haies des barrières naturelles se substituant agréablement aux barrières métalliques ou autres barbelés.

Si nécessaire, les haies peuvent être doublées d'une clôture en treillis métallique de maximum 2 mètres de hauteur, de teinte gris moyen, en acier galvanisé ou plastifié. Aucune autre teinte ne sera autorisée.

A front de voirie, les clôtures éventuelles seront implantées à l'arrière-plan des haies par rapport aux voiries. Entre les parcelles, les clôtures éventuelles seront placées sur les limites de propriété.

Afin d'éviter le morcellement des habitats et de permettre le déplacement de la petite faune, un espace libre de 15 à 20 cm sera obligatoirement laissé entre le sol et la clôture.

En façade avant, la haie, de même caractéristique que les haies latérales et arrière, sera obligatoirement en avant-plan par rapport à la clôture.

Les grilles en ferronnerie, les clôtures en bois, en béton, les parois opaques telles que les tôles métalliques, les panneaux et claustra en bois, les murs, les panneaux modulaires en béton et en tout autre matériau ne sont pas autorisés à l'exception de la zone d'accès où un portail en bois ou en ferronnerie pourra être installé en entrée de parcelle au sommet de la rampe d'accès pour permettre la fermeture du périmètre

2.7. ECLAIRAGE, SIGNALISATION et ENSEIGNES

2.7.1. Enseignes dans la parcelle et Éclairage

Les enseignes particulières sur parcelle privative sont intégrées à l'architecture. Elles sont représentées sur la demande de permis, et seule la dénomination et/ou le logo de l'entreprise y est autorisé.

Le panneau d'identification de l'entreprise, dont le modèle est imposé (voir croquis ci-dessous), sera commandé par la SPI et implanté sur le terrain privé de l'entreprise en bordure de domaine public. Il comprendra le nom de la rue, le n° de police ainsi qu'une boîte aux lettres. Dans sa partie supérieure,

un espace de 20/20cm est laissé libre si l'entreprise souhaite y apposer un autocollant avec son nom ou son Logo. L'entreprise a la charge d'entretien du totem.



2.7.2. Signalisation extérieure

La signalisation générale du PAE est pris en charge par la SPI et/ou le gestionnaire de voirie concerné. Toute autre signalisation individuelle des entreprises à l'extérieur du site privatif est interdite.

2.7.3. Eclairage

En ce qui concerne l'éclairage, les technologies permettant d'économiser l'énergie seront privilégiées (usage de lampes LED, variation de l'intensité en fonction des nécessités,...). Aucun éclairage mobile, clignotant ou panneau publicitaire lumineux n'est autorisé sur la parcelle.

Les zones de parcage pourront être éclairées la nuit. Néanmoins, il sera fait usage de matériel permettant un rabattement maximal de la lumière vers le sol afin de limiter la pollution lumineuse.

2.8. GESTION DES EAUX

2.8.1. Protection des captages et mesures de protection

Comme le précise le RUE, la ZACC se situe dans les zones de prévention IIB forfaitaires des captages 50/6/6/001 et 50/6/6/003.

Les articles R.163 à R.172 du code de l'eau (voir annexe n°2) définissent les mesures de protection des eaux de ruissellement obligatoires dans les zones de prévention éloignées de captage (Zone II b), notamment :

- les hydrocarbures liquides, huiles, lubrifiants ou produits contenant de telles substances doivent être contenus dans ces récipients étanches, installés sur des surfaces imperméables ;

- les conduites destinées au transport des produits ou de matières contenant des substances dangereuses doivent être étanches ;
- interdiction de réaliser des puits perdants ;
- les nouveaux parkings de plus de 20 véhicules sont interdits ;
- les parkings existants doivent être imperméabilisés. L'imperméabilisation des surfaces risque de diminuer l'alimentation en eau des captages. En conséquence, des drains dispersants devront être prévus pour réalimenter la nappe avec les eaux de toiture ;
- la soumission à permis de bâtir des puits, forages, excavations ou travaux de terrassement dépassant une profondeur de 5 m sous la surface du sol.

D'après ces recommandations, les systèmes de chauffage par géothermie ne sont pas recommandés au niveau du PAE.

Les articles R.174 à R.187 définissant les moyens à mettre en œuvre pour prévenir des pollutions des eaux souterraines par certaines substances dangereuses sont également d'application.

Toutes les aires extérieures vouées à des utilisations susceptibles de générer des pollutions des eaux de ruissellement doivent être imperméabilisées. Ces eaux ne pourront pas rejoindre les eaux souterraines.

2.8.2. Egouttage

2.8.2.1 Dispositions pour chaque entreprise

Etant données la protection des captages à respecter et l'alimentation de la nappe phréatique à maintenir, les impositions en ce qui concerne l'égouttage sont les suivantes:

2.8.2.2. Eaux de ruissellement dans les zones imperméables :

Les entreprises qui présenteront des surfaces imperméabilisées supérieures à 2/3 de la surface de la parcelle devront obligatoirement mettre en place un système de récupération des eaux de toiture et ré-infiltrer l'eau dans la nappe. Dans ce cas, l'infiltration de toutes les eaux de toiture dans le sol est préconisée.

2.8.2.3. Eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales récoltées par les toitures sont acheminées vers des citernes à double trop plein (« tempo ») et, pour les toitures importantes dans un « mini bassin d'orage écologique ».

Les trop-pleins se déversent prioritairement dans un réseau de drains de dispersion afin de continuer à alimenter les nappes souterraines. L'importance du réseau de drains dispersants sera calculée en fonction de la capacité d'absorption des sols.

2.8.2.4. Eaux de ruissellement sur parkings, aires de manœuvre et de stockage (risque de pollution aux hydrocarbures)

Ces eaux ne pourront pas rejoindre les eaux souterraines. Elles pourraient être utilisées pour certaines activités (lavage de véhicules sur aires imperméabilisées moyennant une épuration adéquate). Ces eaux de ruissellement sont traitées (séparateurs d'hydrocarbures/séparateurs à coalescence, débourbeur, chambre d'échantillonnage). Les eaux épurées rejoignent ensuite l'aqueduc public (voir point 9.2.2. ci-après) et le bassin d'orage.

2.8.2.5. Eaux de ruissellement dans les zones perméables (abords)

Les abords non carrossables doivent rester perméables (y compris les sentiers et les chemins d'accès piétons et cyclistes). Les eaux de ruissellement rejoignent normalement les nappes souterraines. Les drains périphériques des bâtiments dévient les eaux vers l'aval.

2.8.2.6. Eaux usées

Les eaux usées (sanitaires) et eaux usées industrielles (eaux de process usées) devront être épurées individuellement (traitement physique/chimique des eaux usées, micro-stations d'épuration, séparateurs de graisses et d'huiles organiques, séparateurs d'hydrocarbures, séparateurs de féculs, débourbeurs, etc...) avant de rejoindre l'aqueduc public (réseau unitaire) et le bassin d'orage.

2.8.2.7. Aqueduc public

Vu que le parc d'activités se situe dans une zone de prévention de captage IIb, il est indispensable de prendre toutes les précautions d'usage en ce qui concerne les rejets, mais aussi nécessaire de veiller au retour maximum des eaux dans le milieu naturel.

Par mesure de sécurité (défiance d'un système individuel), il convient de ne pas réinjecter directement, dans les sols, les eaux usées traitées individuellement mais de les diriger vers des débourbeurs et séparateurs d'hydrocarbures, puis de les reprendre dans l'aqueduc public aboutissant au bassin d'orage en aval de la zone qui est connecté à la rivière, la Warchenne.

Ainsi, le réseau unitaire de collecte des eaux reprendra :

- les eaux de ruissellement collectées sur les voiries et chargées d'hydrocarbures,
- les eaux de ruissellement sur parking, aires de manœuvre & stockage préalablement épurées,
- les eaux usées (sanitaires) et eaux usées industrielles (eaux de process usées) préalablement épurées individuellement par les entreprises.

2.8.2.8. Bassin d'orage

Le bassin d'orage va recevoir les eaux de l'aqueduc public du PAE décrit au point 2.8.2.7. ci-avant.

2.9. NUISANCES

2.9.1. Nuisances sonores

Les installations sont conformes aux normes en vigueur et au permis délivré par les administrations compétentes.

Les mesures suivantes sont prises :

- les sources de bruit sont diminuées au maximum par capotage acoustique ou par toute autre technique appropriée ;
- le flux des extracteurs d'air est toujours dirigé vers le haut et jamais vers les zones d'habitat voisines ;
- les portes et fenêtres, susceptibles d'être ouvertes lors d'une activité bruyante, ne sont jamais dirigées vers les zones d'habitat ;
- le travail d'un atelier bruyant ne peut se faire portes ouvertes.

2.9.2. Nuisances olfactives

Les installations sont conformes aux normes en vigueur et au permis délivré par les administrations compétentes.

Les mesures suivantes sont prises :

- le flux des extracteurs d'air est toujours dirigé vers le haut et jamais vers les habitations voisines,
- les stockages de produits odorants sont réalisés dans des espaces fermés.

2.9.3. Rejets et déchets

Conformément à la législation en vigueur, toute mesure utile est prise afin d'empêcher toute infiltration ou écoulement d'eaux polluées ou de matières polluantes dans le sol.

La pose de filtres empêchant tout rejet polluant ou malodorant est requis conformément à la législation en vigueur.

L'organisation d'une gestion collective des déchets industriels, rejets liquides avec tri et recyclage est souhaitée.

2.10. DIVERS

2.10.1. Raccordements

Tous les raccordements aux réseaux d'impétrants sont à charge des acquéreurs.

2.10.2. Documents complémentaires à la demande de permis et clause juridique

La demande de permis d'urbanisme de chaque bâtiment ou aménagement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement des abords qui comprend :

- Les points levés par un géomètre sur un point fixe de l'infrastructure publique (taque d'égout, extrémités du terrain, ...
- les accès, les zones de parking, les zones de stockage éventuelles, les équipements techniques extérieurs éventuels, etc... ainsi que les dispositifs de gestion des déchets ;
- la topographie des lieux et les modifications du relief du sol entraînées par les constructions du projet ; l'aire de modification du relief figurera en plan et en coupe ;
- toutes indications sur la nature des matériaux des abords : les revêtements de sol, les pelouses, les clôtures (ou absence de clôture), les haies, les massifs végétaux, les arbres isolés et les essences des plantations retenues ;

Le respect des options de la présente charte ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière d'environnement, de techniques, d'esthétique, d'hygiène, de confort, de sécurité etc. nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des Autorités administratives compétentes.

Le refus de permis d'urbanisme, d'environnement ou unique (ou intégré) fondé sur l'inobservation de ces options ou pour tout autre motif ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes ou obtenir des dommages et intérêts de quelque nature que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs relatifs aux biens immeubles de la zone considérée doivent mentionner l'existence de la présente charte et en imposer le respect aux nouveaux ayants-droit.

2.10.3. Application de la charte

La SPI, la Commune de Waimes s'engagent à veiller à la bonne application de la présente Charte Urbanistique.

Approuvé par la SPI

Le 04/05/ 2016

Françoise LEJEUNE
Directrice Générale

Claude KLENKENBERG
Président

Approuvé par
Commune de Waimes

Le 19/04/ 2016

Le Directeur général,

Vincent CRASSON
Vincent CRASSON

Le Bourgmestre,

Daniel STOFFELS
Daniel STOFFELS

