



Province de Liège
VILLE DE VERVIERS



Agence de développement économique
pour la Province de Liège

Ilot d'entreprises INTERVAPEUR (Verviers-Est)

CHARTRE URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

Date :

Signature :

Table des matières

Chapitre 1 - LE PROJET	1
1.0. Contexte	1
1.1. Objectif de la charte	1
1.2. Options d'aménagement	1
Chapitre 2 - LES PRESCRIPTIONS	3
2.1. Affectations	4
2.2.1. Choix des activités	3
2.1.2. Présence de logements	3
2.2. Parcellaire	4
2.3. Implantation des constructions	4
2.4. Constructions	5
2.4.1. Architecture	5
2.4.2. Gabarit et hauteur	5
2.5. Teintes et matériaux	6
2.5.1. Matériaux de façade et de toiture	6
2.5.2. Façades adossées à une limite mitoyenne	6
2.6. Abords - clôtures - accès - parking	7
2.6.1. Accès privés et aires de stationnement	7
2.6.2. Plantations	7
2.6.3. Clôtures	8
2.7. Eclairage, signalisation, enseignes et publicité	9
2.7.1. Eclairage	9
2.7.2. Signalisation extérieure	9
2.7.3. Enseignes dans parcelle	9
2.7.4. Publicité	9
2.8. Evacuation des eaux	9
2.8.1. Égouttage	9
2.8.2. Eaux usées domestiques et assimilées	10
2.8.3. Eaux usées industrielles	10
2.8.4. Eaux pluviales	10
2.9. Nuisances	10
2.9.1. Nuisances acoustiques	10
2.9.2. Nuisances odorantes	10
2.9.3. Rejets et déchets	10
2.9.4. Stockage	11
2.10. Divers	11
2.10.1. Raccordements	11
2.10.2. Assainissement du sol	11
2.10.3. Clauses juridiques	11
2.10.4. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions	11
2.10.5. Application de la charte	12

Chapitre 1 - LE PROJET

1.0. Contexte

La ligne de chemin de fer Liège-Aachen, la rue de la Cite et l'escarpement boisé ouvrant sur la rue de Stembert délimitent le site dénommé INTERVAPEUR.

Cette ancienne friche industrielle, sur laquelle s'exerçaient également les activités de l'ancien abattoir communal, du Zénith et du Minou, est localisée à proximité immédiate du centre urbain. Accessible via la N61, elle vient d'être réaménagée et équipée par la SPI.

La Ville de Verviers et la SPI ont décidé d'y développer un **ilot d'entreprises urbain** ; la partie exploitable couvre une surface d'environ 3,7 hectares.

1.1. Objectif de la charte

L'objectif de la présente charte est de communiquer les critères essentiels qui régissent l'aménagement de ce site, 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 la Wallonie, la Ville de Verviers 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, en harmonie avec son environnement et 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, l'entretien,...

La charte fait partie intégrante des actes de vente (ou de constitution de droits réels démembres) relatifs aux biens concernés et acceptée dans le cadre de la procédure de vente.

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.

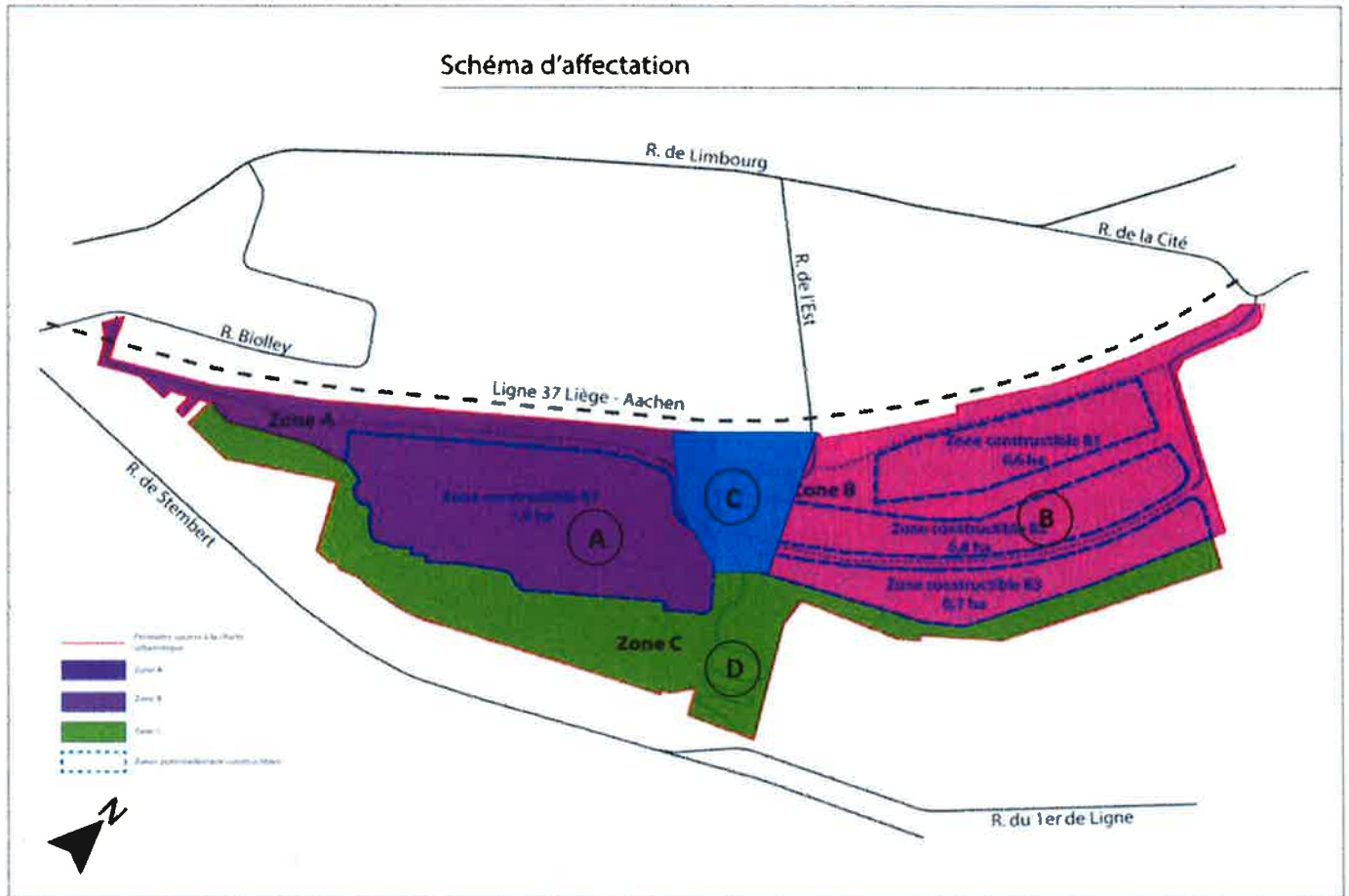
1.2. Options d'aménagement

Les options urbanistiques et environnementales suivantes sont définies pour le développement d'un ilot d'entreprises à cet endroit :

1. La création d'un ilot d'entreprises a pour objectif de maintenir de l'activité à proximité des noyaux bâtis et d'accroître la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier. Cela participe au développement durable de la dynamique des centres urbains.
2. La localisation en contact direct avec le centre-ville justifie que le site soit destiné à accueillir des activités qui sont compatibles avec une zone d'habitat. Les activités nécessitant un charroi important ou générant des nuisances environnementales inadaptées à ce contexte en termes de bruits, odeurs, rejets ou vibrations, ne sont donc pas souhaitées à cet endroit ; elles s'implanteront préférentiellement dans des parcs d'activités plus excentrés.
3. Le terrain est utilisé de façon parcimonieuse et efficace. Une densification raisonnée est souhaitée ainsi qu'un certain regroupement des constructions.
4. Les éléments structurants existants constituent la base de la nouvelle composition ; il s'agit principalement des voiries d'accès et l'axe du chemin de fer ; du relief et du reprofilage du terrain en plateaux ; de l'imposant versant boisé constituant le fond paysager et des ouvertures visuelles vers le Nord-Ouest. Les constructions seront conçues et s'implanteront de façon à s'inscrire au mieux selon la trame paysagère des lieux.

5. Chaque projet contribue à développer un cadre de vie de qualité et attractif. Il met en œuvre des approches et des techniques simples mais modernes, durables.

Le site est divisé en quatre parties distinctes, qui reçoivent des affectations différentes :



Les zones A et B constituent la base de l'ilot d'entreprises. Elles ont été nivelées et équipées pour accueillir les nouvelles activités.

La zone A présente des dimensions plus importantes : surface de $\pm 16.000 \text{ m}^2$ d'un seul tenant.

La zone B, couvre une surface de $\pm 21.000 \text{ m}^2$ qui, compte tenu du relief, s'étage en 3 plateaux : B1, B2 et B3.

La zone C occupe la position centrale du site, à l'entrée principale du parc et à l'interface des trois autres zones. D'une surface d'environ 4.000 m^2 , elle constitue le cœur du projet. Les principaux espaces et équipements publics y sont localisés, notamment une placette et les bassins d'orage. C'est également à cet endroit qui accueille quelques fonctions plus particulières et polarisantes, telles que du service ou de l'horeca et potentiellement du logement.

La zone D : le coteau boisé en contrehaut appartient à la Ville de Verviers et occupe approximativement 2,1 hectares. Cet espace est utilisé à des fins récréatives et d'intégration paysagère. C'est aussi un espace tampon vis-à-vis des habitations de la rue de Stembert. Le couvert végétal doit y être maintenu, en accompagnement de cheminements cyclo-pédestres à créer ou à requalifier. Sont seules autorisées les petites constructions, telles que abris temporaires, cabines ou équipements techniques, édifices, petits ouvrages d'art et de soutènement,... pour autant qu'elles soient en nombre limité et qu'elles soient en rapport avec la destination définie ici.

Chapitre 2 - LES PRESCRIPTIONS

2.1. Affectations

2.1.1. Choix des activités

Les activités autorisées sont celles d'artisanat ou d'industrie légère ainsi que les entreprises axées sur la formation professionnelle et la production de biens et de services.

Les activités susceptibles d'engendrer un niveau de contraintes ou de nuisances dégradant le cadre de vie du voisinage seront évitées, sauf à mettre en œuvre des mesures efficaces compensant les impacts négatifs recensés tout en garantissant la bonne intégration et l'acceptabilité sociale des activités générant ces impacts.

Les activités suivantes ne sont pas souhaitées :

- les entreprises réputées dangereuses ou insalubres ; les activités bruyantes ;
- les entreprises dont l'activité principale est le dépôt, l'entreposage ou le stockage (dépôt de mitrilles, traitement et stockage de matériaux de remblai, stockage de combustibles, ...) ;
- les entreprises dont le charroi est incompatible avec la nature, l'aménagement et les caractéristiques géométriques des rues d'accès (rues de la Cite, de l'Est et Biolley) ;
- les entreprises commerciales sans activités productives (horeca, salles de jeux, ...). Une exception est toutefois accordée pour les constructions de la zone C dont le rez-de-chaussée pourrait accueillir une fonction de ce type, visant l'animation et le service au sein du nouvel îlot.

2.2.2. Présence de logements

Deux cas de figure sont prévus :

A) Le logement au-dessus des entreprises

Un logement est admis sur chaque parcelle des zones A et B. 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, et il s'établit obligatoirement à l'étage ;
- doit rester secondaire par rapport à l'activité économique ;
- ne peut être construit avant celle-ci.

La partie destinée au logement pourra représenter une surface utile de maximum 150 m².

Dans la vie future du bâtiment, seront refusés :

- la division de ce logement en vue de la constitution d'un logement supplémentaire ;
- la création d'un logement supplémentaire ;

B) Le logement dans la zone C.

La présence de logements au cœur de l'îlot d'entreprises permet d'apporter une mixité fonctionnelle, synonyme de vie, d'animation et de contrôle social, notamment en dehors des horaires habituels de travail. Elle améliore également le lien avec le tissu urbain contigu.

La création de logements est donc autorisée ponctuellement dans la zone C. Le rez-de-chaussée des constructions de cette zone reste destiné à l'activité économique ou aux services auxiliaires renforçant à la qualité de fonctionnement du parc et la mise en relation avec le quartier y sont notamment bienvenus (par exemple une sandwicherie, une crèche, un prestataire de titres-services,...)

Les logements prennent place uniquement aux étages.

L'idée de créer à cet endroit central un bâtiment de gabarit plus élevé se justifie par le principe de créer un élément-repère au sein du parc et dans le paysage local.

Toutefois, la concrétisation de ce projet résidentiel étant liée à divers aspects techniques et financiers qui doivent encore faire l'objet de procédures et d'accords distincts, les prescriptions relatives à cette construction ne font pas partie de la présente charte.

Remarques importantes :

- a) Le bâtisseur établissant un logement sur le site connaît la destination économique du parc et en accepte par avance les inconvénients éventuels. Cette remarque sera répercutée dans les actes de vente ou de location desdits logements.
- b) En raison du schéma d'assainissement du site, la création de jardin et de potager est interdite.

2.2. Parcellaire

La division en lots se fait au fur et à mesure de la mise en vente des parcelles et en fonction des projets des entreprises, en visant à favoriser un usage parcimonieux du sol, en créant des parcelles les plus ajustées possibles pour l'activité à développer (et ses extensions à court terme) ainsi qu'une certaine densité.

Dans la zone A :

La zone est réservée à des activités mobilisant prioritairement de grandes surfaces au sol.

Dans la zone B :

La zone est réservée à des activités nécessitant des surfaces au sol réduites. La profondeur des parcelles y est nettement plus restreinte que dans la zone A.

2.3. Implantation des constructions

L'implantation se réalise en corrélation avec les constructions déjà existantes (ou dont le permis est délivré et non périmé). Elle tient compte de la structure paysagère générale de la zone.

2.3.1. Aire constructible et coefficient d'emprise bâtie

Dans la zone A :

- Les constructions s'établissent sur la parcelle via une zone de recul de minimum 6 m. des limites de propriété.

Dans la zone B :

- Les bâtiments s'implantent en mitoyenneté ou en semi-mitoyenneté : au minimum 1 façade est établie sur une limite latérale de parcelle.
- Le recul par rapport à l'alignement (limite de propriété à rue) est fixé à 2 mètres pour les zones B2 et B3. Il pourra être compris entre 2 et 6 mètres pour la zone B1.
- Sur une même parcelle, l'ensemble des volumes forment un ensemble bâti compact d'un seul tenant.

La zone de recul avant est aménagée avec soin et agrémentée de plantations (haies, végétation rampante, buissons, arbres).

Sur l'éventuelle limite latérale non bâtie en mitoyenneté,

- un recul latéral de minimum 4 mètres est prévu entre la limite parcellaire et le bâtiment ; cette zone de recul peut notamment comprendre les accès, les voiries internes, les aires de parcage.
- une bande périphérique non imperméabilisée de min. 1 m. de large y est végétalisée en bord de parcelle.

La profondeur de la zone de recul arrière est de 6 mètres à partir de la limite de la parcelle. Cette zone de recul peut comprendre les accès, les aires de parcage et des plantations.

Recul spécifique : dans la zone B1, le recul arrière peut être nul de manière à ce que la construction serve de soutènement au talus séparant les zones B1 et B2.

2.3.2. Intégration au relief

L'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs sont conçus de telle sorte qu'ils s'intègrent au relief existant et ce, afin de limiter au maximum tant les déblais-remblais que l'impact sur le paysage. Ainsi, le niveau du rez-de-chaussée est aussi proche que possible du terrain naturel.

Il faut noter que les terrains ont été nivelés 50 cm. sous le niveau des voiries (donc sous le niveau du terrain naturel théorique) de manière à limiter les travaux et les frais de terrassement des futures entreprises.

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

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

Les talus réalisés auront une pente de maximum 6/4 et sont aménagés de plantations.

Lors des déblaiements, la terre arable est conservée sur le site et utilisée pour l'aménagement des abords.

2.4. Constructions

2.4.1. Architecture

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

Les bureaux, espaces d'accueil, de services ou d'exposition présentent une architecture créative et de qualité. Ils sont implantés en avant-plan des volumes de type « industriel » permettant ainsi d'apporter un enrichissement des volumes.

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 équipements (abri vélos, local poubelles, cabines de transformation, aires de stockage, citerne d'eau de pluie....) et les garages sont coordonnés au bâtiment de l'entreprise et aux aménagements des abords envisagés. Ces équipements peuvent constituer la mitoyenneté, favoriser l'articulation entre deux volumes principaux et être partagés par les entreprises mitoyennes concernées.

Dans un souci de bonne insertion dans le cadre paysager et notamment la configuration en plateaux du site, les bâtiments sont conçus sur base d'une dominante horizontale affirmée.

2.4.2. Gabarit et hauteur

La hauteur totale des bâtiments est mesurée par rapport au niveau naturel moyen du terrain en limite du domaine public, à l'avant de la parcelle.

Pour les zones A et B, elle est limitée à 8 mètres, sauf dérogation liée à la production à accorder par les instances décisionnelles.

Sauf choix architectural motivé, les bâtiments présenteront une toiture plate ou à un versant de très faible pente (la pente étant orientée dans le même sens que celle du site).

2.5. Teintes et matériaux

La recherche d'une certaine harmonie chromatique d'ensemble est souhaitée; le choix des teintes des matériaux est par conséquent restreint de manière à créer un ensemble sobre et harmonieux.

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

2.5.1. Matériaux de façade et de toiture

Toutes les façades des bâtiments visibles depuis l'espace public (voirie, cheminement piétons et bassin d'orage) sont traitées avec un soin égal.

Dans un souci d'homogénéité, un maximum de trois matériaux différents en texture ou en tonalité sont utilisés pour la construction des parements extérieurs des bâtiments.

Les matériaux sont de texture non brillante et sont choisis dans la gamme des gris, de moyen à foncé. La palette correspond aux teintes RAL comprises entre 7000 et 7048.

Des coloris plus soutenus peuvent être utilisés ponctuellement lorsqu'ils participent à la mise en évidence d'un élément architectural remarquable, pour autant qu'ils répondent à l'impératif de sobriété. En aucun cas, ces coloris ne sont acceptés pour l'ensemble du bâtiment.

Les toitures sont de ton foncé non brillant. Les toitures végétales sont autorisées. Les dispositifs de production énergétique ou de chaleur en toiture sont encouragés.

Les verrières, fenêtres de toiture, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés mais s'intègrent sobrement dans ma toiture.

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 préalablement à toute introduction de permis.

2.5.2. Façades adossées à une limite mitoyenne

S'il n'y a pas coordination entre projets situés sur 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.

Le futur voisin pourra adosser lui aussi un bâtiment au bâtiment préexistant sur la parcelle voisine, sans qu'aucune indemnité ou rachat de mitoyenneté ne soit nécessaire. 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 et thermique conformes aux normes en vigueur ;
- 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 sur 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'optimalisation de l'intégration du bâti au contexte paysager.

2.6. Abords - clôtures - accès - parking

L'agencement des abords est réalisé de façon à obtenir des aménagements paysagers de qualité, respectueux des caractéristiques locales et des préoccupations du développement durable.

La demande de permis pour chaque bâtiment ou aménagement est accompagnée d'un plan d'aménagement des abords qui comprend notamment :

- 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.

2.6.1. Accès privés et aires de stationnement

Les accès à chaque parcelle depuis la voirie publique sont limités en nombre –idéalement un par parcelle–, particulièrement dans la zone B réservée aux entreprises de plus petite taille.

Les circulations de services ainsi que les accès aux places de parking sont 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.

Le stationnement lié au logement sera en supplément.

Le stationnement sur le domaine public ainsi que l'accès direct à des parcs depuis les voiries publiques ne sont pas admis.

Les matériaux utilisés sont agencés de manière à créer avec le bâtiment et les plantations un ensemble homogène, simple et durable. Les zones imperméabilisées sont limitées au minimum.

L'usage de matériaux perméables ou semi-perméables (dalles-gazon, pavés drainants, dolomie, empierrement,...) est privilégié pour les espaces de stationnement.

Le solde de la parcelle, non affecté aux constructions, voiries internes, stockage et parking est verdurisé. Les abords sont soignés et maintenus en parfait état de propreté.

2.6.2. Plantations

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

Les essences des plantations sont majoritairement indigènes. Les essences horticoles et exotiques pourront être envisagées dans les zones «de prestige», comme la zone d'accueil. Cependant, aucune essence ne pourra être invasive, ou même potentiellement invasive.

L'aménagement des abords sera réalisé simultanément à la construction du bâtiment ou au plus tard l'année qui suit la fin de la construction du bâtiment.

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

L'entretien des espaces verts sera mené en gestion différenciée.

Un plan d'entretien sera joint au dossier de permis. Il reprendra les différentes zones présentes sur le site (d'accueil, d'écran végétal, de circulation, naturelle, etc.) ainsi que les modalités d'entretien pour chacune (taille, tonte,...)

Le recyclages des déchets verts et le non emploi des produits phytosanitaires (herbicides, fongicides, insecticides, etc) sont vivement recommandés.

A. Haies

Afin de créer une qualité paysagère d'ensemble du parc, les diverses limites parcellaires sont obligatoirement plantées.

Une haie est imposée en limite avant de la parcelle dans les espaces non occupés par les accès. Les plants sont situés à 50 cm. en recul de la limite de propriété. Sa hauteur est limitée à 2 m.; elle est taillée.

Les autres haies périphériques seront menées, dans la mesure du possible, en haie libre.

Elles seront constituées de plusieurs essences indigènes. La densité des plants sera proposée par le demandeur et approuvée par l'autorité compétente ou conditionnée par le permis.

La haie le long des voiries publiques est exclusivement composée de charme (*Carpinus betulus*) ou de hêtre (*Fagus sylvatica*).

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

B. Parking

Les espaces de parking extérieurs comportent au minimum un arbre haute-tige de 3^{ème} grandeur (présentant une hauteur à maturité entre 10 et 15 m.) pour quatre emplacements (soit une inter-distance entre les arbres comprise entre 10 et 15 m.).

Les arbres seront tuteurés (3 tuteurs reliés par une lambourde et liens).

La fosse de plantation aura une dimension minimale de 1.20 x 1.20 sur 0.60 m de profondeur.

En vue de permettre un bon développement racinaire des plantations, la surface présente sous l'arbre, d'une superficie égale au minimum à la fosse de plantation, ne pourra être imperméabilisée ni sujette à des tassements. Un dispositif visant à empêcher la pénétration de véhicule sur cette surface devra être envisagée. Pour faciliter l'entretien du pied des arbres et éviter toute blessure à l'arbre occasionnée par des outils tels qu'une débroussailleuse, il est recommandé l'installation de plantes couvre-sol ou d'un paillage.

C. Dispositifs pour éléments visuellement perturbants

Des plantations spécifiques seront obligatoirement réalisées afin de masquer les éléments visuellement perturbants tels que les cabines techniques, les dépôts de matières premières et de déchets, les citernes de gaz,... Ces plantations seront obligatoirement réalisées avec des espèces indigènes.

D. Autres

Pour rappel, un cautionnement couvrant la réalisation des plantations et des aménagements paysagers est constitué dans le cadre de l'acte de vente des terrains à l'entreprise.

La SPI se réserve le droit d'imposer des mesures paysagères complémentaires dans un souci de bonne intégration du projet dans son environnement.

Les talus existants garderont un couvert densément boisé. Le propriétaire en assumera le bon entretien.

2.6.3. Clôtures

Si nécessaire, les haies peuvent être doublées d'une clôture en treillis métallique de maximum 2,0 m de hauteur, de teinte gris moyen ou vert, en acier galvanisé ou plastifié, placée sur la limite séparative entre parcelles. Aucune autre teinte ne sera autorisée.

En façade avant, la clôture, de même caractéristique que les clôtures latérales et arrière, sera installée derrière la haie (du côté intérieur de la parcelle).

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.

2.7. Eclairage, signalisation, enseignes et publicité

2.7.1. 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.

2.7.2. Signalisation extérieure

La signalisation routière générale de la zone est prise 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. Enseignes dans parcelle

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 sont autorisés. Une seule enseigne par parcelle est admise, sa taille est limitée à un maximum de 2 m² ; elle présente une dominante clairement horizontale.

Le totem d'identification de l'entreprise, dont le modèle est imposé (voir le croquis ci-joint), sera commandé par la SPI et implanté à l'avant de la parcelle. 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. Chaque propriétaire en aura la charge d'entretien.



2.7.4. Publicité

Aucun dispositif de publicité n'est autorisé autres que les enseignes du point précédent.

2.8. Evacuation des eaux

2.8.1. Égouttage

Les infrastructures de voirie réalisées par la SPI comportent un réseau d'égouttage séparatif avec deux collecteurs distincts destinés aux eaux usées domestiques et aux eaux pluviales.

Les réseaux d'égouttage des entreprises sont donc séparatifs récoltant d'une part, les eaux usées domestiques et assimilées, d'autre part, les eaux pluviales et les eaux usées industrielles épurées.

Une chambre de visite est installée sur la parcelle privative en amont des raccordements à l'égout tant d'eaux usées domestiques que d'eaux pluviales et ce afin de permettre à tout moment le contrôle de la qualité des eaux évacuées.

2.8.2. Eaux usées domestiques et assimilées

Les eaux usées domestiques et assimilées sont rejetées directement dans le réseau d'eaux usées domestiques.

Les eaux usées autres que domestiques qui peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sont déterminées selon la législation en vigueur et le permis accordé par l'administration compétente.

2.8.3. Eaux usées industrielles

Les eaux usées 'industrielles' sont épurées par les entreprises sur leur parcelle avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales selon les normes en vigueur et le permis accordé par l'administration compétente.

2.8.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et ruissellement) sont récoltées par chaque entreprise et sont raccordées, via une citerne, au réseau d'eaux pluviales. Elles sont destinées à être valorisées par l'entreprise.

Chaque entreprise est pourvue d'une citerne d'eau de pluie enfouie dans le sol d'une capacité d'au moins 30 litres/m² de construction au sol, avec un minimum de 10.000 litres.

Cette eau est valorisée par l'entreprise à destination d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, alimentation des sanitaires,...) et/ou d'usages domestiques. La citerne figure aux plans de demande de permis.

Une rétention des eaux pluviales via des toitures végétales ou des bassins en toiture ou au sol est également recommandée.

2.9. Nuisances

2.9.1. Nuisances acoustiques

Les installations sont conformes aux normes en vigueur et au permis délivré par les administrations compétentes. Les mesures suivantes devront être 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/volets/fenêtres ouverts.

2.9.2. Nuisances odorantes

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.

2.9.4. Stockage

Les lieux de stockage et de dépôts à ciel ouvert sont situés entre les bâtiments en zone de recul latéral ou arrière. Ces lieux ne peuvent pas être identifiables depuis les parcelles extérieures résidentielles ni depuis les voiries (haies ou plantations à feuillage marcescent, murs, écrans...).

Pour rappel, les dépôts extérieurs de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrilles ou de déchets ne sont pas autorisés.

2.10. Divers

2.10.1. Raccordements

Les raccordements aux réseaux d'impétrants et à l'égouttage sont à charge des acquéreurs.

2.10.2. Assainissement du sol

Une campagne d'analyse du sol a été menée en 2010 et 2011 par l'ISSeP. Un remblai historique chargé en métaux lourds est présent sur l'ensemble du site ; celui-ci ne nécessite pas de dépollution pour l'affectation économique donnée aux terrains, conformément au Décret relatif à la gestion des sols .

Par contre, les poches ponctuelles de pollution mises en évidence sur la zone A (ancien site Intervapeur) ont fait l'objet d'importants travaux d'assainissement par la SPI en 2012-2013.

Les parcelles ont été nivelées environ 50 cm. sous le niveau de la voirie, de façon à limiter les déblais réalisés par l'entreprise et lui permettre d'étendre les éventuelles terres résiduelles sur la parcelle autour des constructions. Les déblais excédentaires devront toutefois être évacués conformément aux règlementations en vigueur.

2.10.3. Clauses juridiques

Cette charte est signée pour accord lors de la demande d'acquisition de la parcelle à la SPI.

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.

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 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.

2.10.4. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions

Conformément à l'acte de vente, les travaux débuteront de manière significative dans les deux ans qui suivent la date de signature de l'acte de vente.

A défaut, la SPI se réserve le droit d'appliquer les clauses prévues à cet effet dans l'acte de vente du terrain.

2.10.5. Application de la charte

La SPI, la Ville de Verviers et la DG04 s'engagent à veiller à la bonne application de la présente charte urbanistique et environnementale.



Annexe : plan du site et localisation des zones.


Approuvé par la SPI


Approuvé par la
Ville de Verviers


Le 07/03/ 2016

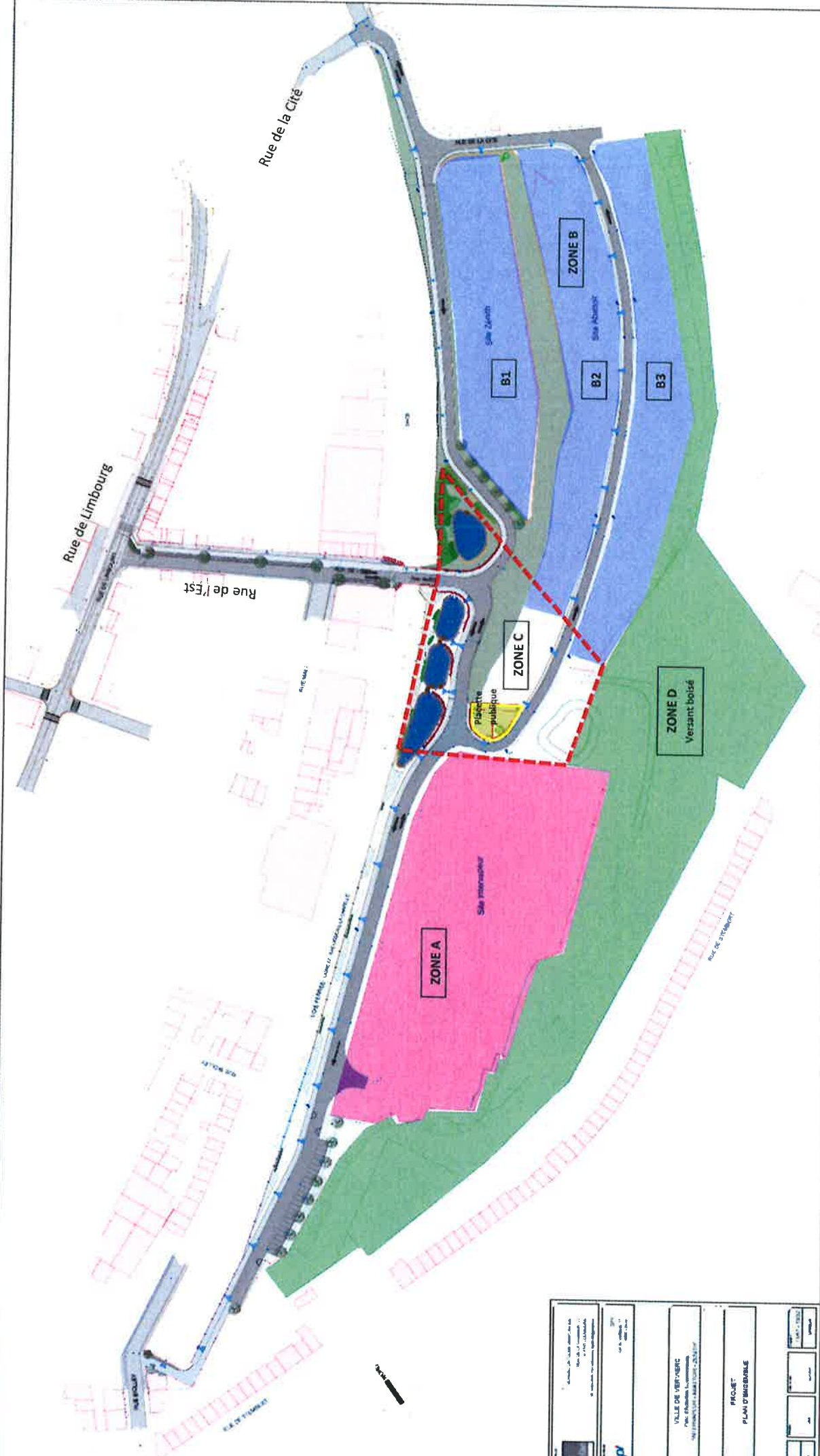
Le 24 FEV. 2016 2016

La Directrice générale Le Président
 
FRANÇOISE DEJEUNE CLAUDY KLENKENBERG

Par ordonnance :
Le Directeur général,
 Pierre DEROIN

Pour le Bourgmestre:
l'Échevin délégué,
 Benoît PITARD





	Ville de Verdier Direction des services urbains 1000, rue de Verdier, Verdier, Québec G3M 1S2	PROJET PLAN D'AMÉNAGEMENT	ÉCHELLE 1:1000 DATE 2014
Ville de Verdier Direction des services urbains 1000, rue de Verdier, Verdier, Québec G3M 1S2	Ville de Verdier Direction des services urbains 1000, rue de Verdier, Verdier, Québec G3M 1S2	PROJET PLAN D'AMÉNAGEMENT	ÉCHELLE 1:1000 DATE 2014