

Charte urbanistique
Site de l'espace « Phénix »

Commune de Flémalle
Mai 2011

Préambule :

La commune de Flémalle accueille sur son territoire une nouvelle zone d'activités économiques. Idéalement positionnée le long de la N617, le site « Espace Phénix » se situe entre la voie ferrée et les quais de la Meuse. Facile d'accès, il offre une surprenante visibilité aux entreprises. La zone totalise une superficie de 8 hectares et est adjacente au centre de recherche acier d'ArcelorMittal, bâtiment contemporain récemment édifié.

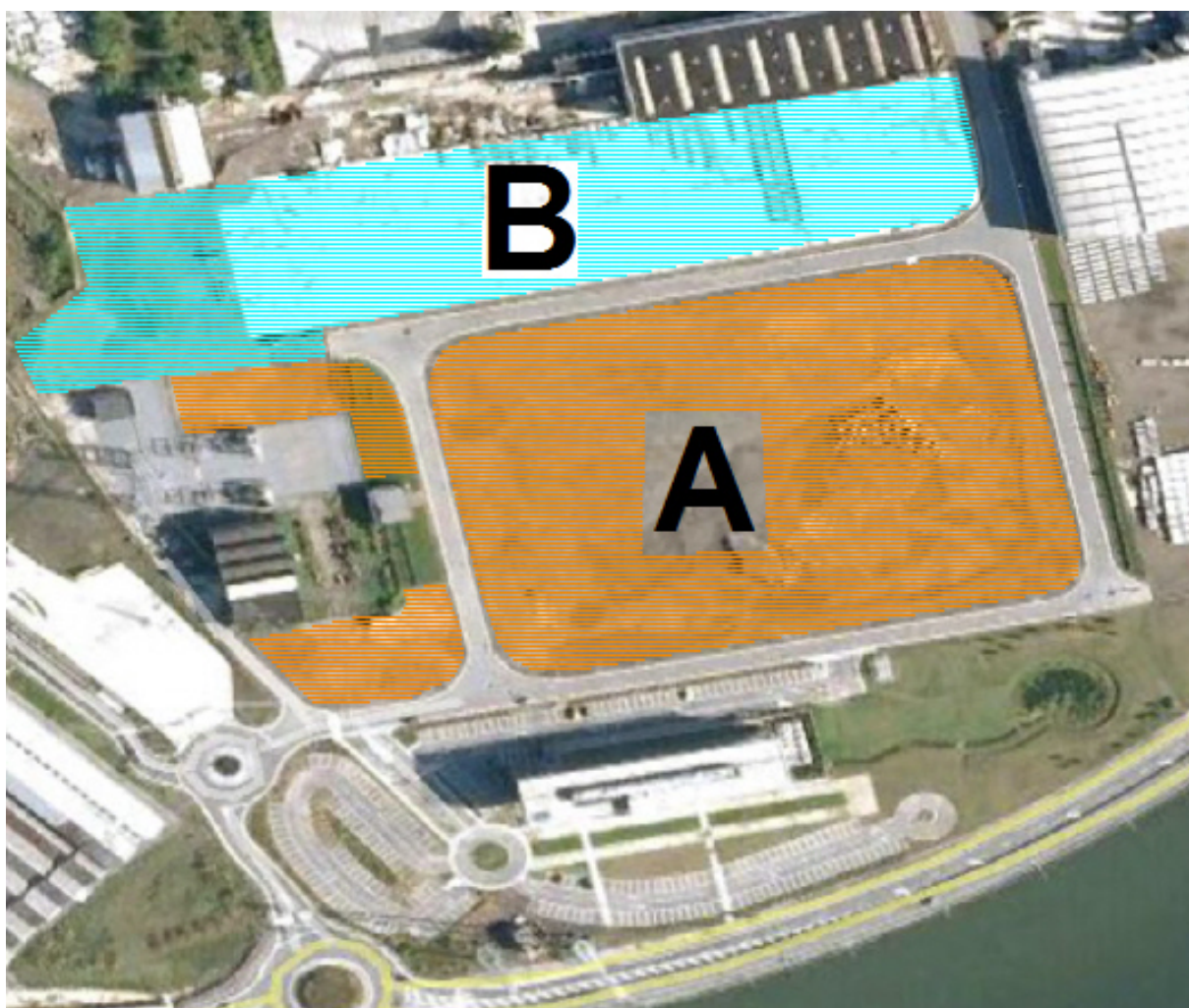
La présente charte vise à favoriser l'intégration des activités et bâtiments à venir dans le cadre d'une politique globale d'aménagement du territoire.

La bonne application de cette réglementation assurera au futur site un développement cohérent. L'aspect général de la zone ainsi constituée confèrera à ses occupants et, plus largement, aux activités qui s'y étendent, une importante valeur ajoutée.

▪ **Article 1 : Destination du site**

Actuellement, le site est une zone industrielle ayant fait l'objet d'une reconnaissance en S.A.R. (Site à Réaménager) permettant au Fonctionnaire délégué de déroger au plan de secteur.

Afin d'assurer une intégration adéquate des nouvelles activités et une compatibilité avec les fonctions existantes sur le site, les terrains non bâtis ont été divisés en deux zones distinctes.



Zone A :

Cette zone correspond majoritairement à la partie centrale du site entourée de voiries ainsi qu'à quelques terrains à l'ouest de celle-ci.

La partie site de cette zone visible depuis les quais (N 617) fera l'objet d'une attention particulière d'un point de vue architectural.

Zone B :

Cette zone se situe sur la partie Nord du site. Elle est composée d'une dalle de béton d'une superficie de +/- 13.000 m² ainsi que de quelques terrain situés dans son prolongement. Cette dalle servira de fondation pour les futurs bâtiments. Les activités qui y seront développées pourront y être plus lourdes.

Activités autorisées :

Les entreprises acceptées sur le site sont des PME occasionnant peu de nuisances (odeurs, fumées, bruit, ...), compatibles avec la fonction de bureau.

Une conciergerie y est autorisée pour autant que la bonne marche de l'entreprise l'exige, que les locaux soient intégrés dans le volume global des locaux de l'entreprise et que la superficie au sol consacrée à la conciergerie représente au maximum ¼ de la superficie totale au sol.

Dans tous les cas, la construction du bâtiment industriel doit précéder ou doit être au minimum simultanée à la construction du logement. Ce dernier ne peut jamais être construit en premier.

▪ **Article 2 : Parcellaire**

La division parcellaire se fera selon les besoins des entreprises.

▪ **Article 3 : Implantation des bâtiments**

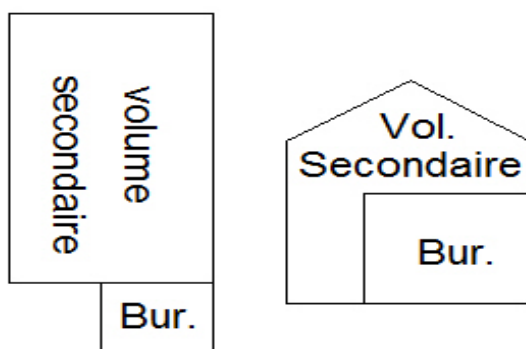
Zone A et B:

Le recul en façade par rapport aux voiries sera obligatoirement de six mètres.

Le recul par rapport aux parcelles voisines sera de quatre mètres minimum.

Les bureaux seront implantés obligatoirement en façade. Des volumes secondaires peuvent toutefois être implantés au-delà des six mètres de recul.

Exemple:



Les constructions mitoyennes sont autorisées pour autant que l'architecture des différents bâtiments soit cohérente et intégrée.

Pour les zones A et B, est interdit, le placement ou le parage de baraquements, hangars, wagons, chalets, baraques à frites ainsi que les panneaux publicitaires, à l'exception des installations de chantier indiquant la mise en vente de lots concernés par le présent site et les enseignes mentionnant le nom de la firme occupant la parcelle.

▪ **Article 4 : Les constructions**

Architecture

Les bâtiments seront de forme simple. Ils pourront être érigés en un ou plusieurs volumes, ils devront toutefois conserver une grande unité d'aspect.

Les volumes secondaires doivent former **un ensemble cohérent** avec les volumes principaux.

Zone A :

La hauteur des bâtiments sera de maximum douze mètres sous corniche.

La façade visible depuis les quais (N 617) devra obligatoirement intégrer un ou plusieurs éléments vitrés.

Zone B :

La hauteur des bâtiments sera de maximum douze mètres sous corniche.

Matériaux

Dans un souci d'homogénéité, un maximum de trois matériaux différents en texture ou en tonalité peut être utilisé pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments. Les baies n'entrent pas dans ce décompte. Ceux-ci sont de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien. Le béton et le bois sont privilégiés.

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

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

Il sera demandé à chaque propriétaire de présenter un échantillon des matériaux au service d'urbanisme de la commune de FLEMALLE préalablement à l'introduction du permis.

▪ **Article 5 : Aménagement des abords**

L'aménagement du site tiendra compte de la volonté communale d'y créer un cadre de vie agréable et verdoyant.

Dans la zone A, chaque parcelle vendue sera soumise à des obligations en terme d'aménagements paysagers. Ces aménagements seront étudiés et définis par un bureau d'études indépendant désigné par la SPI+ et devront figurer dans la demande de permis d'urbanisme. Le montant des travaux à réaliser en la matière sera également estimé par le bureau d'études et il appartiendra à l'acquéreur de la parcelle de fournir à la SPI+ une caution bancaire pour ce montant au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente.

Entretien :

Les abords seront entretenus et maintenus dans un état impeccable, aucune détérioration ne sera acceptée sur le site.

L'accès aux lots sera défini lors des délimitations des parcelles.

Il sera néanmoins exigé un accès le long des voiries déjà existantes sur le site.

Cet accès aura un revêtement non imperméable tel que :

-Dalle de béton

-Asphaltage

- ...

=> Couleur : respecter une nuance de gris

Les matériaux seront intégrés au site de manière à créer avec le bâtiment un ensemble homogène simple.

▪ **Article 6 : Parking**

Le stationnement sur la voie publique est interdit.

Des zones de stationnement devront être prévues en nombre suffisant en fonction de l'activité qui s'y implante et conformément à la législation en la matière.

La Zone A comprend un espace de recul qui pourra être aménagé par les entreprises en zone de stationnement pour les travailleurs.

Les zones de stationnement seront disposées perpendiculairement à l'axe de la voirie sur une largeur de 2,5 mètres et une profondeur de 5 mètres.

L'emprise au sol respectera les besoins réels de l'entreprise.

Les revêtements de sol pour les zones de stationnement devront respecter une nuance de gris.

Article 7 : Installations techniques extérieures

Les installations techniques extérieures telles que les zones de stockage, le réservoir, le groupe réfrigérant, la gestion des déchets entre autres, ne s'implantent à l'extérieur des bâtiments que s'il y a une mise en place appropriée.

Elles seront obligatoirement intégrées au site par un aménagement adéquat de l'espace.

Le lieu de ces installations ainsi que les mesures prises pour les intégrer au site devront être mentionnés dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

▪ **Article 8 : Clôtures**

Il n'y a pas d'obligation de clôturer les parcelles du site.

Toutefois, si l'entreprise décide d'en implanter, elles devront s'intégrer au mieux à l'aménagement du site.

Les clôtures à front de voiries seront intégrées dans un massif végétal d'essence locale.

▪ **Article 9 : Eaux usées**

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

Les acquéreurs sont tenus de respecter le décret du 27 mai 2004 adopté par le Conseil régional wallon relatif au Livre II du Code de l'environnement constituant le code de l'eau, ainsi que ses modifications ultérieures et ses arrêtés d'exécution.

▪ **Article 10 : Enseignes et publicité**

Aucun dispositif n'est toléré sur le site.

Seule l'indication de l'entreprise et des différentes marques vendues par l'exploitant est autorisée.

Tout dispositif publicitaire devra être mentionné lors de la demande de permis d'urbanisme.

▪ **Article 11 : Divers**

Dérogation :

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

▪ **Article 12: Eclairage extérieur**

L'éclairage sur le site de l'entreprise devra respecter les prescriptions du « Plan lumière » défini par la commune de Flémalle.

APPROUVEE PAR LE CONSEIL COMMUNAL

EN SEANCE DU ... juin 2011 (...^{ème} OBJET)

Le Secrétaire

La Présidente

P. Vryens

I. Simonis