

PROVINCE
DE LIEGE



COMMUNE
D'ANS



Agence de développement
économique pour
la Province de Liège

PARC D'AFFAIRES « GILLES MAGNÉE » À ANS

CHARTRE URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

SPI - Rue du Vertbois, 11 - 4000 Liège
Date : 2 avril 2020



Table des matières

Chapitre 1 - LE PROJET	3
1 0 Contexte	3
1.1 Objectif de la charte	3
1 2 Options d'aménagement.....	4
Chapitre 2 - LES PRESCRIPTIONS	5
2.1. Affectations	5
2.1.1. Choix des activités	5
2 1 2. Présence de logements	5
2.2. Parcellaire	5
2.3. Implantation des constructions	6
2.4. Constructions	6
2.4 1 Architecture.	6
2.4.2. Gabarit et hauteur.. ..	7
2.5. Teintes et matériaux	7
2.5.1. Matériaux de façade et de toiture	7
2 5 2. Façades adossées à une limite mitoyenne	8
2.6. Abords - clôtures - accès - parking	8
2.6.1. Accès privés et aires de stationnement	8
2.6.2. Plantations.....	9
A. Haies.....	9
B. Parcage.....	10
C Dispositifs pour éléments visuellement perturbants	10
D Autres.	10
2 6 3 Clôtures	10
2.7. Eclairage, signalisation, enseignes et publicité	10
2.7.1 Éclairage	10
2 7 2 Signalisation extérieure	11
2.7 3. Enseignes dans parcelle	11
2.7 4 Publicité.	11
2.8. Evacuation des eaux	11
2.9. Nuisances	12
2 9.1. Nuisances acoustiques	12
2 9 2 Nuisances odorantes	12
2 9 3 Rejets et déchets	12
2.9.4. Stockage	12
2.10. Divers	12
2 10 1 Raccordements	12
2 10.2. Collecte des déchets.....	12
2.10.3. Clauses juridiques.	13
2 10.4. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions	13
2.10.5. Application de la charte.	13

Chapitre 1 - LE PROJET

1.0. Contexte

Au siècle passé, les entrepôts du Grand Bazar étaient implantés sur ce site. Fin du XX^e siècle, la SPI a acheté les bâtiments et le terrain et a procédé à l'assainissement et à l'équipement du site en ne gardant qu'une travée des entrepôts, en réalisant des voiries équipées et en réaménageant un ancien bassin d'orage.

D'une superficie brute de 5,82 ha, ce site localisé en intérieur d'îlot entre les rues Gilles Magnée et d'Othée, a été reconnu comme périmètre économique en date du 15/06/1994. Il est occupé par un plan d'eau, une zone d'espaces verts, un ancien bâtiment rénové occupé par des activités économiques et des terrains équipés destinés à recevoir une affectation artisanale, de services et de petite industrie. Le tout accessible par une voirie interne communale. La surface nette de terrain à commercialiser est de 2 32 ha.

Dans le cadre d'une opération pilote d'intégration paysagère et écologique des parcs d'activités économiques (projet Intereg CSI), la SPI a conçu un parc permettant d'apporter aux futurs investisseurs un environnement cohérent et de qualité. Le concept général exprime une transition progressive entre le bâti et l'environnement. Les différents espaces sont liés de manière à être utilisés par les employés et ouvriers des entreprises la journée et les riverains qui peuvent en devenir les meilleurs gardiens.

Le bassin et les berges ont fait l'objet d'un aménagement privilégiant les principes écologiques suivants : *tracé organique des berges, berges en pente douce sur une partie de la périphérie du plan d'eau, banquettes alluviales de faible profondeur, recolonisation naturelle par des espèces indigènes*. L'objectif est de limiter l'alluvionnement progressif et d'améliorer le pouvoir épurateur des plantes. Au fil du temps, il a été empoissonné et est occupé par des pêcheurs.

Cet étang (organisé en trois séquences) est alimenté par les eaux de pluie du bâtiment (anciennement Grand Bazar) et par le trop-plein des eaux de ruissellement des voiries et des eaux usées rejetées dans l'épuration publique. L'eau excédentaire de l'étang est évacuée via un trop-plein vers le collecteur public via une pompe située dans une chambre de pompage et d'évacuation située sur le domaine communal et entretenue par l'ASBL « Pêche, Nature, Environnement » sur base d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit.

Cet étang et son environnement paysager, les voies lentes et les voies automobiles sont des propriétés communales.

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 commune de ANS 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 : soucieuse d'une image positive et cohérente du développement du parc d'activités, 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 démembreés) 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'une zone d'activités économiques cohérente et harmonieuse à cet endroit :

- 1 Le projet a pour objectif de retrouver de l'activité dans cette zone située à proximité de noyaux bâtis et d'y maintenir une qualité environnementale. Cela participe au développement durable et à la dynamique de ce territoire.
- 2 Le site est destiné à accueillir des petites entreprises. La configuration des lieux et la taille des parcelles sont définies par le tracé de la voirie.
Compte tenu de la proximité d'habitations, les activités générant des nuisances environnementales inadaptées à ce contexte, notamment 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 :
 - ✓ du contexte paysager local, influencé par la présence des trois plans d'eau, du relief et de la végétation des berges
 - ✓ du tracé des voies piétonnes existantes et futures
 - ✓ du tracé des voiries automobiles desservant le site et des projets de liaison vers les quartiers voisins Est et Ouest
 - ✓ du gabarit du bâtiment témoin de l'époque du Grand Bazar
 - ✓ de la présence des lignes haute tensionLes constructions sont conçues et s'implantent 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.
- 6 Ce parc situé à proximité de zones résidentielles se veut accessible comme lieu de promenade pour les riverains et visiteurs. Les aménagements des parcelles seront réalisés dans l'esprit d'un parc arboré.

Chapitre 2 - LES PRESCRIPTIONS

2.1. Affectations

2.1.1. Choix des activités

Le site est destiné aux activités d'artisanat, de service, ou de petite industrie. Le stockage est autorisé à l'intérieur des bâtiments en accompagnement d'une activité productive ou manufacturière sur maximum 60% de la surface totale bâtie de la parcelle.

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 l'entreposage ou le stockage extérieur (dépôt de mitrilles, traitement et stockage de matériaux de remblai, stockage de combustibles, ...);
- les entreprises commerciales sans activités productives.

2.1.2. Présence de logements

Un logement est admis par parcelle s'il fait partie intégrante et indissociable du bâtiment d'exploitation. Dans sa conception générale, le logement :

- ne peut être érigé dans un volume indépendant du bâtiment d'exploitation; 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.

Remarque importante, à intégrer dans les actes de vente ou de location desdits logements :

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

2.2. Parcellaire

La division en parcelles 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.

Le tracé des sentiers piétonniers menant au plan d'eau sera maintenu.

Les emprises nécessaires à la réalisation de voiries de liaison vers les projets voisins (écoquartier Monfort et reconversion Schreder) seront non aedificandi.

2.3. Implantation des constructions

Les bâtiments sont implantés en recul par rapport à la voirie et aux limites des parcelles
L'implantation se réalise en corrélation avec le tracé des voiries et 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 emprise bâtie

Sur une même parcelle, l'ensemble des volumes forme un ensemble bâti compact d'un seul tenant

La surface occupée par des plantations est de min 20% de la parcelle

Le recul par rapport à la voirie (extérieur du filet d'eau) et aux voies lentes est de minimum 3 mètres. Si la hauteur du volume dépasse 4,20 mètres, le recul est porté à 6 m.

Cette zone de recul comprend les accès et sous ces accès éventuellement les installations enterrées d'épuration, d'égouttage et de rétention d'eau. Elle aménagée avec soin et agrémentée de plantations (haies, végétation rampante, buissons, arbres). Elle ne peut pas comprendre d'aires de parcage ni d'aires de stockage. Dès la fin de la construction, une haie est obligatoirement plantée à 1 m du domaine public (voir plantations).

Le recul par rapport aux limites latérales et arrière est de minimum 3 m. Si la hauteur du volume dépasse 4,20 mètres, le recul est porté à 6 m

Cette zone de recul peut notamment comprendre les accès, les aires de parcage, les installations enterrées, d'égouttage et de rétention d'eau. Elle ne peut pas comprendre d'aires de stockage.

Une bande périphérique non imperméabilisée de min 1 m. de large y est végétalisée en bord de parcelle

Concernant les parcelles directement jointives à l'ancien bâtiment, un dialogue avec le SPW DGO4 et la Commune sera mené pour trouver un aménagement qualitatif (par implantation jointive ou recul et plantations, par traitement des façades, .. ou toute autre mesure adéquate)

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

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.

L'implantation des volumes principaux sera déterminée en référence à la structure du site (voiries, voies lentes, bâtiment, limites parcellaires, plantations, ...).

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. Ils ne peuvent s'implanter dans les zones de recul.

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.

Cette hauteur est comprise entre 4,20 et 7,40 mètres, correspondant aux hauteurs de l'ancien bâtiment GB. Cependant des volumes secondaires compacts significatifs d'une fonction (entrée, bureaux, salle d'exposition, ...) peuvent dépasser cette hauteur.

Les bâtiments d'une hauteur de plus 10 mètres feront l'objet d'une demande préalable à la SPI et à la Commune.

Les bâtiments présenteront majoritairement une toiture plate.

Les gabarits des bâtiments implantés au Nord de l'ancien bâtiment sont étudiés afin d'animer la façade laissée aveugle suite à la disparition des autres travées.

2.5. Teintes et matériaux

La recherche d'une harmonie chromatique d'ensemble est souhaitée.

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 sont traitées avec un soin égal.

Les matériaux de façade sont choisis dans les teintes beiges (bois naturel) et grises (gris clair à gris anthracite). Des matériaux d'autres teintes tels que le bois peint ou traité (ou panneaux de revêtement), la végétation, le zinc, le cuivre et le verre peuvent compléter les façades et apporter des touches de couleur.

Les toitures végétales et 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 la 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 de coordination entre projets situés sur parcelles contigües, 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 contigües, tout mur mitoyen doit alors être constitué d'un ou de deux murs contigües :

- 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 parcage, les zones de stockage éventuelles, les installations d'épuration, d'égouttage et de rétention d'eau, 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. Les circulations de services ainsi que les accès aux places de parcage 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 réduites au strict nécessaire.

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

Le solde de la parcelle, non affecté aux constructions, voiries internes, stockage et parcage est engazonné et/ou verduré. 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 indigènes.

Les plantations doivent être réalisées 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, ...).

Le fauchage tardif, la gestion différenciée, la taille douce et le recyclage des déchets verts sont recommandés.

L'emploi de pesticides et d'herbicides chimiques est interdit.

La SPI se réserve le droit d'imposer à l'entreprise un certain nombre de plantations, particulièrement pour la zone de recul avant et les limites de parcelles.

A. Haies

Les haies seront constituées sous forme d'une haie libre ou taillée.

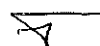
Elles sont constituées d'espèces indigènes parmi la liste reprise ci-dessous à concurrence de 3 plants forestiers de minimum 60/80 cm de haut à la plantation par mètre courant.

Des poteaux sont placés à équidistance de min 3 m ; deux fils métalliques galvanisés les relient au 3/4 de la hauteur afin d'assurer la stabilité des plantes.

Liste ·	Carpinus betulus	(charme)
	Fagus sylvatica	(hêtre)
	Crataegus monogyna ou oxyacantha	(aubépine)
	Cornus sanguinea	(cornouiller sanguin)
	Euonymus europaeus	(fusain d'Europe)
	Acer campestre	(érable champêtre)
	Ilex aquifolium	(houx)
	Mespilus germanica	(néflier)
	Viburnum opulus	(viorne obier)
	Prunus spinosa	(prunelier)
	Corylus avellana	(noisetier)
	Sambucus nigra	(sureau noir)
	Cornus mas	(cornouiller mâle)

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

Une haie taillée composée de hêtres ou de charme est imposée le long des voiries et chemins publics (carrossables et piétonniers) dans les espaces non occupés par les accès.



Les plants sont situés à 1 m en recul de la limite de propriété (poteaux et fils, voir ci-avant). Elle est taillée sur les trois faces au moins une fois par an. Son épaisseur est maintenue à 60 cm et sa hauteur est maintenue à 1 m afin de conserver un espace public paysager ouvert.

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

B. Parcage

Les espaces de parcage extérieur 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. Après plantation, une superficie égale au minimum à la fosse de plantation sera laissée à l'état naturel en vue de permettre un bon développement racinaire des plantations.

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 citernes de gaz, ... Ces plantations seront obligatoirement réalisées avec des espèces indigènes. Pour rappel, les stockages extérieurs sont interdits.

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 sont obligatoirement plantés.

2.6.3. Clôtures

Le long des voiries et chemins publics, les haies peuvent être doublées d'une clôture en treillis métallique de même hauteur ou plus basse que la haie, de teinte gris moyen ou vert, en acier galvanisé ou plastifié. Ces clôtures seront installées derrière la haie (du côté intérieur de la parcelle) ou au sein de la haie.

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 panneau 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

Le site est localisé au PASH en régime d'assainissement collectif.

Chaque entreprise est tenue de raccorder ses eaux usées domestiques au réseau d'égout public situé en voirie, conformément aux normes en vigueur, via une chambre de visite installée sur la parcelle privative en amont du raccordement, afin de permettre à tout moment le contrôle de la qualité des eaux évacuées.

Les niveaux des canalisations du réseau d'évacuation ne permettent pas le raccordement direct des caves éventuelles.

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

La gestion des eaux pluviales des toitures et de ruissellement des voiries, accès et aires de stationnement se fait sur la parcelle.

L'investisseur devra se conformer au Code de l'eau, et en particulier l'article 277 qui préconise l'infiltration. Préalablement au dépôt de la demande de permis, l'investisseur prendra contact avec l'AIDE qui lui donnera les recommandations techniques.

Chaque entreprise devra être pourvue d'une citerne d'eau de pluie à destination de rétention et d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, alimentation des toilettes, ...) et/ou d'usages domestiques. Il est recommandé d'utiliser prioritairement cette eau pour le lavage des véhicules et l'arrosage des espaces verts.

La capacité de chaque citerne sera déterminée dans le cadre des permis d'urbanisme, en fonction de la surface imperméabilisée, de la superficie de la parcelle et du profil de l'entreprise.

Une attention particulière est accordée à la qualité des eaux de ruissellement qui s'écoulent vers l'étang.

L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux figure aux plans de demande de permis. La séparation entre évacuation des eaux usées et des eaux pluviales/ruissellement y sera clairement indiquée.

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 requise 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. Collecte des déchets

Chaque entreprise aménagera au sein de sa parcelle un endroit capable d'accueillir les containers nécessaires à la collecte et au tri de ses déchets (actuellement, au minimum un conteneur 'tout-venant' et un conteneur pour déchets verts) Cet endroit, qui prendra la forme d'un petit enclos ou abri sera dissimulé avec soin à la vue de l'espace public

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 débiteront de manière significative dans les deux ans qui suivent la date de signature de l'acte de vente sous réserve des procédures administratives pour l'obtention du permis.

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

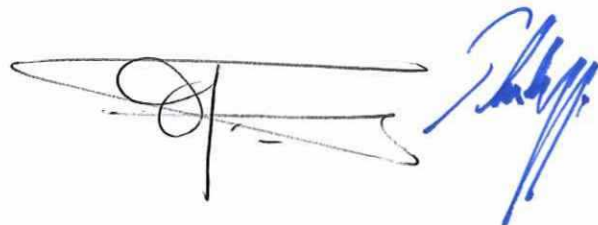
2.10.5. Application de la charte

La SPI et la Commune d'Ans s'engagent à veiller à la bonne application de la présente charte urbanistique et environnementale.

Plan : en annexe

Approuvé par la SPI

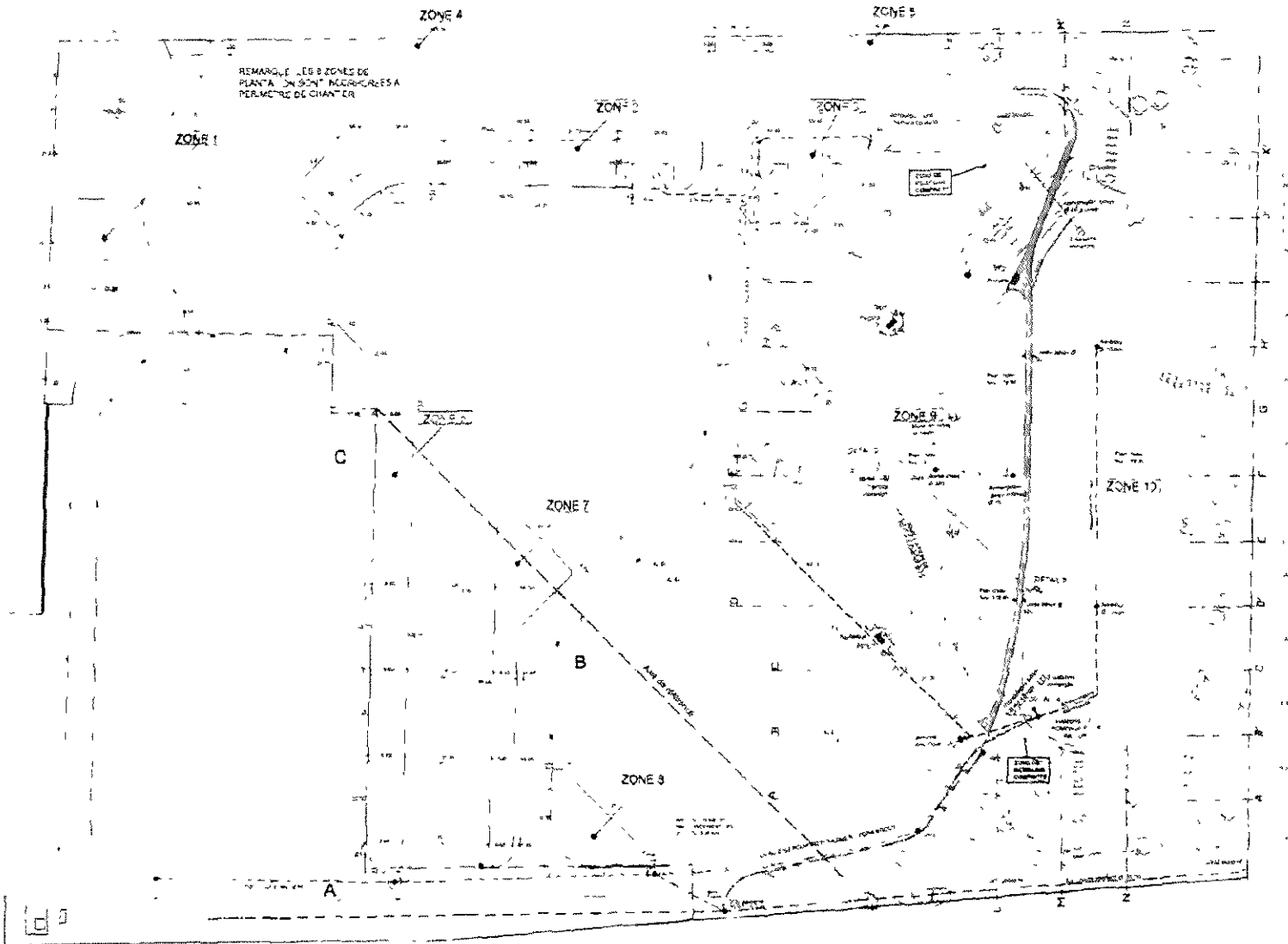
Approuvé par la
Commune d'Ans



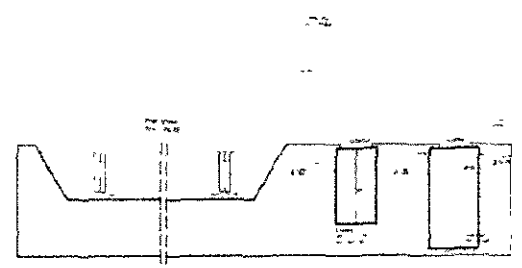
Le 2020



Le *26 octobre* 2020



DETAIL 3 PROFIL TYPE ELIAGE D'ÉPIREMENT D'UNE SOUCHE EXISTANTE - COM 1/20



DETAIL 4 SYSTEME DE POSE COM 1/20

PROVINCE DE LIÈGE
COMMUNE DE ANS
 LOCALISATION
PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
RUE GILLES MAGNEE DE

CADASTRE
 Section A n° 5304 5316 5324 5334 5338 5339
 DIMENSION
 SPI +
 Aire de Ventes 11
 6000 m²
 TEL. 33 0442511111
 AUTEUR DE PROJET & AUTEUR DU DOSSIER TECHNIQUE
AURAL sprl
 Rue de l'Industrie de l'Automobile 10000
 Rue de l'Industrie de l'Automobile
 4131200
 Ville de ANTONHE, Province de LIÈGE
 4131200
 TEL. +32 0442511111 FAX +32 0442511111

PROJET D'AMENAGEMENT PA
 - PERMIS D'URBANISME -
PLAN DE TERRASSEMENT - COUPES

REMARQUES
 COLLABORATEUR
 DAME SAUVE PROJET
 JACQUES MANICERIEUX
 DAME SAUVE PROJET



Arrondissement de LIEGE

COMMUNE D'

ANS

Code postal 4430

Séance publique du 26 octobre 2020

Présents :Thomas Cialone, **Président**Grégory Philippin, **Bourgmestre**

Walther Herben, Nathalie Dubois, Philippe Saive, Anne-Marie Libon,

Christopher Gauthy, **Échevins**

Francy Dupont, Christophe Kersteens, Francine Samray-Collard, Jean-François

Bourlet, Robert Grosch, Thierry Coenen, Ahmed Rassili, Julien Peeters, René

Courtois, Christiane Bernardin-Bosard, Benjamin Beneux, Zoé Istaz Slangen,

Sandra Pickman, Sarah Davin, Funda Demirci, Christine Gaïoni, **Conseillers**Yves Parthoens, **Président du CPAS**F-J. Santos Rey, **Directeur Général f.f.****Excusés :**

Pierre Gielen, Raphaël Quaranta, Patrice Lempereur, Rachid Nafrak, Catherine

Hauregard, **Conseillers****OBJET : Parc d'affaires "Gilles Magnée" / Charte urbanistique et environnementale / Approbation****Le Conseil Communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le projet de charte urbanistique et environnementale soumis à la

Commune par la SPI tel qu'approuvé en séance du 26 juin 2019;

Considérant que ce projet doit être revu eu égard à l'existence d'une

*canalisation enterrée en bordure de l'espace public tandis que la**distance demandée pour la plantation de la haie doit être idéalement d'**1 m.*

Considérant que la charte urbanistique et environnementale fera partie intégrante des actes de vente (ou d'autres droits réels démembres) par

la SPI des terrains situés dans le parc d'affaires Gilles Magnée;

Considérant qu'il en a été débattu au cours de la réunion ad hoc

instituée en application de l'article L1122 - 34 du code de la démocratie

locale et de la décentralisation et de l'article 43 du règlement d'ordre

intérieur du conseil communal;

Sur proposition du Collège communal;

A l'unanimité,

APPROUVE les termes de la charte urbanistique et environnementale telle qu'actualisée et soumise à la Commune par la SPI et qui fera partie intégrante des actes de vente (ou d'autres droits réels démembrés) par la SPI des terrains situés dans le parc d'affaires Gilles Magnée.

Par le Conseil:

**Le Directeur Général f.f.,
F-J. Santos Rey**



**Le Bourgmestre,
Grégory Philippin**

Pour extrait conforme :

**Le Directeur général ff,
F-J. Santos Rey**

**Le Bourgmestre,
Grégory Philippin**

PROVINCE
DE LIEGE



COMMUNE
D'ANS



Agence de développement
économique pour
la Province de Liège

PARC D'AFFAIRES « GILLES MAGNÉE » À ANS

CHARTRE URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

SPI - Rue du Vertbois, 11 - 4000 Liège
Date : 2 avril 2020



Table des matières

Chapitre 1 - LE PROJET	3
1.0 Contexte	3
1.1. Objectif de la charte	3
1.2 Options d'aménagement.	4
Chapitre 2 - LES PRESCRIPTIONS	5
2.1. Affectations	5
2.1.1 Choix des activités	5
2.1.2 Présence de logements	5
2.2. Parcellaire	5
2.3. Implantation des constructions	6
2.4. Constructions	6
2.4.1. Architecture.....	6
2.4.2 Gabarit et hauteur.....	7
2.5. Teintes et matériaux	7
2.5.1 Matériaux de façade et de toiture	7
2.5.2. Façades adossées à une limite mitoyenne	8
2.6. Abords - clôtures - accès - parking	8
2.6.1. Accès privés et aires de stationnement	8
2.6.2 Plantations	9
A. Haies.....	9
B. Parcage.....	10
C. Dispositifs pour éléments visuellement perturbants	10
D. Autres	10
2.6.3 Clôtures	10
2.7. Eclairage, signalisation, enseignes et publicité	10
2.7.1 Éclairage	10
2.7.2 Signalisation extérieure	11
2.7.3 Enseignes dans parcelle	11
2.7.4 Publicité	11
2.8. Evacuation des eaux	11
2.9. Nuisances	12
2.9.1 Nuisances acoustiques	12
2.9.2. Nuisances odorantes	12
2.9.3 Rejets et déchets	12
2.9.4. Stockage	12
2.10. Divers	12
2.10.1. Raccordements.	12
2.10.2 Collecte des déchets.....	12
2.10.3 Clauses juridiques.....	13
2.10.4. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions.....	13
2.10.5. Application de la charte.....	13



Chapitre 1 - LE PROJET

1.0. Contexte

Au siècle passé, les entrepôts du Grand Bazar étaient implantés sur ce site. Fin du XX^e siècle, la SPI a acheté les bâtiments et le terrain et a procédé à l'assainissement et à l'équipement du site en ne gardant qu'une travée des entrepôts, en réalisant des voiries équipées et en réaménageant un ancien bassin d'orage

D'une superficie brute de 5,82 ha, ce site localisé en intérieur d'îlot entre les rues Gilles Magnée et d'Othée, a été reconnu comme périmètre économique en date du 15/06/1994. Il est occupé par un plan d'eau, une zone d'espaces verts, un ancien bâtiment rénové occupé par des activités économiques et des terrains équipés destinés à recevoir une affectation artisanale, de services et de petite industrie. Le tout accessible par une voirie interne communale. La surface nette de terrain à commercialiser est de 2 32 ha

Dans le cadre d'une opération pilote d'intégration paysagère et écologique des parcs d'activités économiques (projet Intereg CSI), la SPI a conçu un parc permettant d'apporter aux futurs investisseurs un environnement cohérent et de qualité. Le concept général exprime une transition progressive entre le bâti et l'environnement. Les différents espaces sont liés de manière à être utilisés par les employés et ouvriers des entreprises la journée et les riverains qui peuvent en devenir les meilleurs gardiens.

Le bassin et les berges ont fait l'objet d'un aménagement privilégiant les principes écologiques suivants : tracé organique des berges, berges en pente douce sur une partie de la périphérie du plan d'eau, banquettes alluviales de faible profondeur, recolonisation naturelle par des espèces indigènes. L'objectif est de limiter l'alluvionnement progressif et d'améliorer le pouvoir épurateur des plantes. Au fil du temps, il a été empoissonné et est occupé par des pêcheurs.

Cet étang (organisé en trois séquences) est alimenté par les eaux de pluie du bâtiment (anciennement Grand Bazar) et par le trop-plein des eaux de ruissellement des voiries et des eaux usées rejetées dans l'égouttage public. L'eau excédentaire de l'étang est évacuée via un trop-plein vers le collecteur public via une pompe située dans une chambre de pompage et d'évacuation située sur le domaine communal et entretenue par l'ASBL « Pêche, Nature, Environnement » sur base d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit.

Cet étang et son environnement paysager, les voies lentes et les voies automobiles sont des propriétés communales.

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 commune de ANS 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'activités, 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'une zone d'activités économiques cohérente et harmonieuse à cet endroit :

1. Le projet a pour objectif de retrouver de l'activité dans cette zone située à proximité de noyaux bâtis et d'y maintenir une qualité environnementale. Cela participe au développement durable et à la dynamique de ce territoire.
2. Le site est destiné à accueillir des petites entreprises. La configuration des lieux et la taille des parcelles sont définies par le tracé de la voirie.
Compte tenu de la proximité d'habitations, les activités générant des nuisances environnementales inadaptées à ce contexte, notamment 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 :
 - ✓ du contexte paysager local, influencé par la présence des trois plans d'eau, du relief et de la végétation des berges
 - ✓ du tracé des voies piétonnes existantes et futures
 - ✓ du tracé des voiries automobiles desservant le site et des projets de liaison vers les quartiers voisins Est et Ouest
 - ✓ du gabarit du bâtiment témoin de l'époque du Grand Bazar
 - ✓ de la présence des lignes haute tensionLes constructions sont conçues et s'implantent 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.
6. Ce parc situé à proximité de zones résidentielles se veut accessible comme lieu de promenade pour les riverains et visiteurs. Les aménagements des parcelles seront réalisés dans l'esprit d'un parc arboré.

Chapitre 2 - LES PRESCRIPTIONS

2.1. Affectations

2.1.1. Choix des activités

Le site est destiné aux activités d'artisanat, de service, ou de petite industrie. Le stockage est autorisé à l'intérieur des bâtiments en accompagnement d'une activité productive ou manufacturière sur maximum 60% de la surface totale bâtie de la parcelle.

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 l'entreposage ou le stockage extérieur (dépôt de mitrilles, traitement et stockage de matériaux de remblai, stockage de combustibles, ...),
- les entreprises commerciales sans activités productives.

2.1.2. Présence de logements

Un logement est admis par parcelle s'il fait partie intégrante et indissociable du bâtiment d'exploitation. Dans sa conception générale, le logement :

- ne peut être érigé dans un volume indépendant du bâtiment d'exploitation, 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.

Remarque importante, à intégrer dans les actes de vente ou de location desdits logements :

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

2.2. Parcellaire

La division en parcelles 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.

Le tracé des sentiers piétonniers menant au plan d'eau sera maintenu.

Les emprises nécessaires à la réalisation de voiries de liaison vers les projets voisins (écoquartier Monfort et reconversion Schreder) seront non aedificandi.

2.3. Implantation des constructions

Les bâtiments sont implantés en recul par rapport à la voirie et aux limites des parcelles
L'implantation se réalise en corrélation avec le tracé des voiries et 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 emprise bâtie

Sur une même parcelle, l'ensemble des volumes forme un ensemble bâti compact d'un seul tenant.

La surface occupée par des plantations est de min 20% de la parcelle

Le recul par rapport à la voirie (extérieur du filet d'eau) et aux voies lentes est de minimum 3 mètres Si la hauteur du volume dépasse 4,20 mètres, le recul est porté à 6 m

Cette zone de recul comprend les accès et sous ces accès éventuellement les installations enterrées d'épuration, d'égouttage et de rétention d'eau. Elle aménagée avec soin et agrémentée de plantations (haies, végétation rampante, buissons, arbres). Elle ne peut pas comprendre d'aires de parcage ni d'aires de stockage Dès la fin de la construction, une haie est obligatoirement plantée à 1 m du domaine public (voir plantations).

Le recul par rapport aux limites latérales et arrière est de minimum 3 m. Si la hauteur du volume dépasse 4,20 mètres, le recul est porté à 6 m

Cette zone de recul peut notamment comprendre les accès, les aires de parcage, les installations enterrées, d'égouttage et de rétention d'eau Elle ne peut pas comprendre d'aires de stockage.

Une bande périphérique non imperméabilisée de min 1 m de large y est végétalisée en bord de parcelle

Concernant les parcelles directement jointives à l'ancien bâtiment, un dialogue avec le SPW DGO4 et la Commune sera mené pour trouver un aménagement qualitatif (par implantation jointive ou recul et plantations, par traitement des façades, ou toute autre mesure adéquate)

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

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.

L'implantation des volumes principaux sera déterminée en référence à la structure du site (voiries, voies lentes, bâtiment, limites parcellaires, plantations, ...)

Les constructions implantées sur une même parcelle présentent une composition d'ensemble harmonieuse, équilibrée et articulée 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. Ils ne peuvent s'implanter dans les zones de recul.

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.

Cette hauteur est comprise entre 4,20 et 7,40 mètres, correspondant aux hauteurs de l'ancien bâtiment GB. Cependant des volumes secondaires compacts significatifs d'une fonction (entrée, bureaux, salle d'exposition, ...) peuvent dépasser cette hauteur.

Les bâtiments d'une hauteur de plus de 10 mètres feront l'objet d'une demande préalable à la SPI et à la Commune.

Les bâtiments présenteront majoritairement une toiture plate.

Les gabarits des bâtiments implantés au Nord de l'ancien bâtiment sont étudiés afin d'animer la façade laissée aveugle suite à la disparition des autres travées.

2.5. Teintes et matériaux

La recherche d'une harmonie chromatique d'ensemble est souhaitée.

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 sont traitées avec un soin égal.

Les matériaux de façade sont choisis dans les teintes beiges (bois naturel) et grises (gris clair à gris anthracite). Des matériaux d'autres teintes tels que le bois peint ou traité (ou panneaux de revêtement), la végétation, le zinc, le cuivre et le verre peuvent compléter les façades et apporter des touches de couleur.

Les toitures végétales et 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 la 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 contigues, 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 contigues, tout mur mitoyen doit alors être constitué d'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'optimisation 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 parcage, les zones de stockage éventuelles, les installations d'épuration, d'égouttage et de rétention d'eau, 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. Les circulations de services ainsi que les accès aux places de parcage 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 réduites au strict nécessaire.

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

Le sol de la parcelle, non affecté aux constructions, voiries internes, stockage et parcage est engazonné et/ou 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 indigènes.

Les plantations doivent être réalisées 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, ...)

Le fauchage tardif, la gestion différenciée, la taille douce et le recyclage des déchets verts sont recommandés.

L'emploi de pesticides et d'herbicides chimiques est interdit.

La SPI se réserve le droit d'imposer à l'entreprise un certain nombre de plantations, particulièrement pour la zone de recul avant et les limites de parcelles.

A. Haies

Les haies seront constituées sous forme d'une haie libre ou taillée.

Elles sont constituées d'espèces indigènes parmi la liste reprise ci-dessous à concurrence de 3 plants forestiers de minimum 60/80 cm de haut à la plantation par mètre courant.

Des poteaux sont placés à placés à équidistance de min. 3 m ; deux fils métalliques galvanisés les relient au 3/4 de la hauteur afin d'assurer la stabilité des plantes.

Liste :	Carpinus betulus	(charme)
	Fagus sylvatica	(hêtre)
	Crataegus monogyna ou oxyacantha	(aubépine)
	Cornus sanguinea	(cornouiller sanguin)
	Euonymus europaeus	(fusain d'Europe)
	Acer campestre	(érable champêtre)
	Ilex aquifolium	(houx)
	Mespilus germanica	(néflier)
	Viburnum opulus	(viome obier)
	Prunus spinosa	(prunelier)
	Corylus avellana	(noisetier)
	Sambucus nigra	(sureau noir)
	Cornus mas	(cornouille mâle)

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

Une haie taillée composée de hêtres ou de charme est imposée le long des voiries et chemins publics (carrossables et piétonniers) dans les espaces non occupés par les accès.



Les plants sont situés à 1 m en recul de la limite de propriété (poteaux et fils, voir ci-avant) Elle est taillée sur les trois faces au moins une fois par an. Son épaisseur est maintenue à 60 cm et sa hauteur est maintenue à 1 m afin de conserver un espace public paysager ouvert

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

B. Parcage

Les espaces de parcage extérieur 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 Après plantation, une superficie égale au minimum à la fosse de plantation sera laissée à l'état naturel en vue de permettre un bon développement racinaire des plantations

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 citernes de gaz, ... Ces plantations seront obligatoirement réalisées avec des espèces indigènes Pour rappel, les stockages extérieurs sont interdits.

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 sont obligatoirement plantés.

2.6.3. Clôtures

Le long des voiries et chemins publics, les haies peuvent être doublées d'une clôture en treillis métallique de même hauteur ou plus basse que la haie, de teinte gris moyen ou vert, en acier galvanisé ou plastifié Ces clôtures seront installées derrière la haie (du côté intérieur de la parcelle) ou au sein de la haie.

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 rabatement 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 panneau 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

Le site est localisé au PASH en régime d'assainissement collectif.

Chaque entreprise est tenue de raccorder ses eaux usées domestiques au réseau d'égout public situé en voirie, conformément aux normes en vigueur, via une chambre de visite installée sur la parcelle privative en amont du raccordement, afin de permettre à tout moment le contrôle de la qualité des eaux évacuées.

Les niveaux des canalisations du réseau d'évacuation ne permettent pas le raccordement direct des caves éventuelles.

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

La gestion des eaux pluviales des toitures et de ruissellement des voiries, accès et aires de stationnement se fait sur la parcelle.

L'investisseur devra se conformer au Code de l'eau, et en particulier l'article 277 qui préconise l'infiltration. Préalablement au dépôt de la demande de permis, l'investisseur prendra contact avec l'AIDE qui lui donnera les recommandations techniques.

Chaque entreprise devra être pourvue d'une citerne d'eau de pluie à destination de rétention et d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, alimentation des toilettes, ...) et/ou d'usages domestiques. Il est recommandé d'utiliser prioritairement cette eau pour le lavage des véhicules et l'arrosage des espaces verts.

La capacité de chaque citerne sera déterminée dans le cadre des permis d'urbanisme, en fonction de la surface imperméabilisée, de la superficie de la parcelle et du profil de l'entreprise.

Une attention particulière est accordée à la qualité des eaux de ruissellement qui s'écoulent vers l'étang.



L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux figure aux plans de demande de permis. La séparation entre évacuation des eaux usées et des eaux pluviales/ruissellement y sera clairement indiquée.

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 requise 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. Collecte des déchets

Chaque entreprise aménagera au sein de sa parcelle un endroit capable d'accueillir les containers nécessaires à la collecte et au tri de ses déchets (actuellement, au minimum un conteneur 'tout-venant' et un conteneur pour déchets verts). Cet endroit, qui prendra la forme d'un petit enclos ou abri sera dissimulé avec soin à la vue de l'espace public



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 débiteront de manière significative dans les deux ans qui suivent la date de signature de l'acte de vente sous réserve des procédures administratives pour l'obtention du permis.

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 et la Commune d'Ans s'engagent à veiller à la bonne application de la présente charte urbanistique et environnementale.

Plan : en annexe

Approuvé par la SPI

Approuvé par la
Commune d'Ans



[Handwritten signature in black ink] *[Handwritten signature in blue ink]*

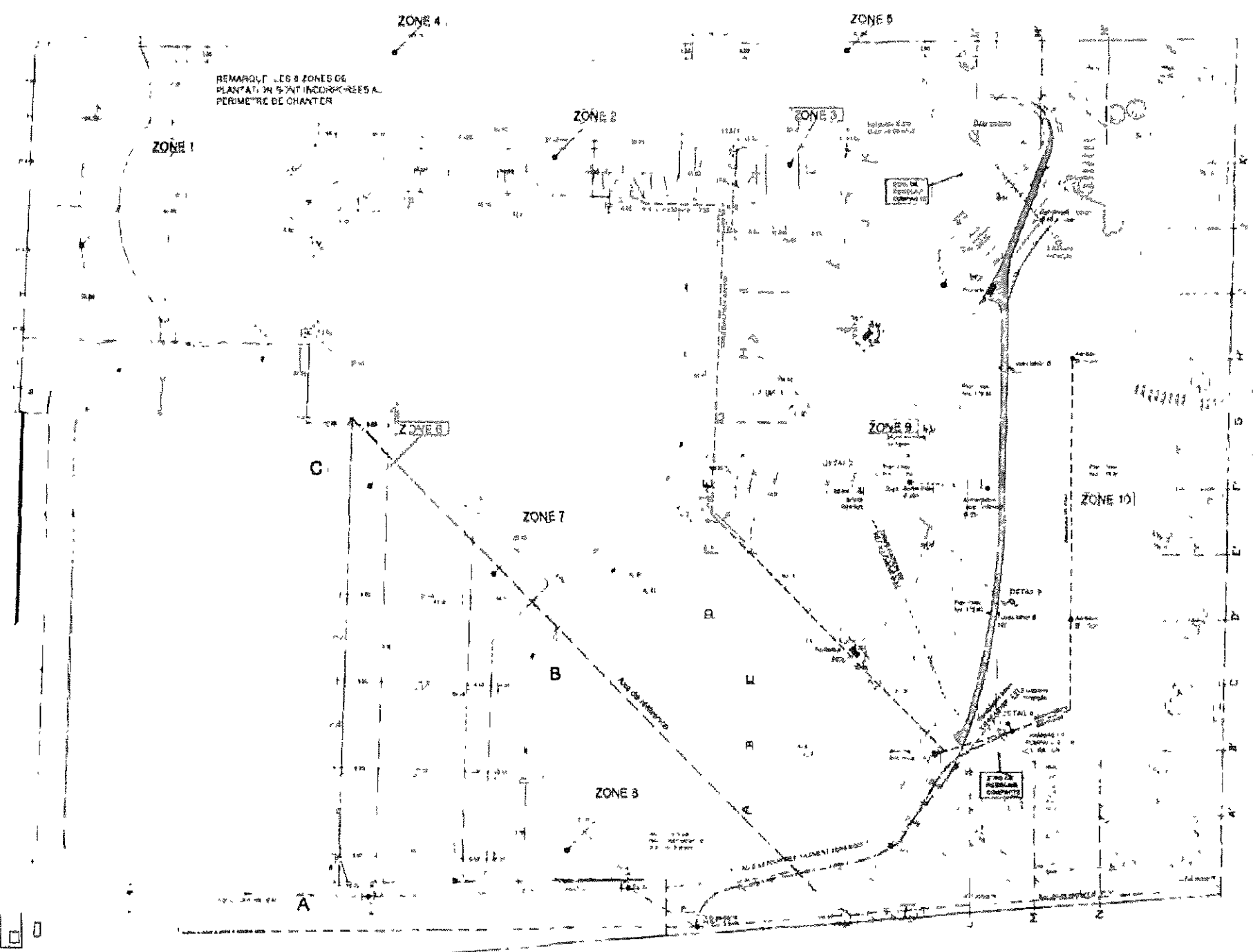
Le 2020

Le *26 octobre* 2020

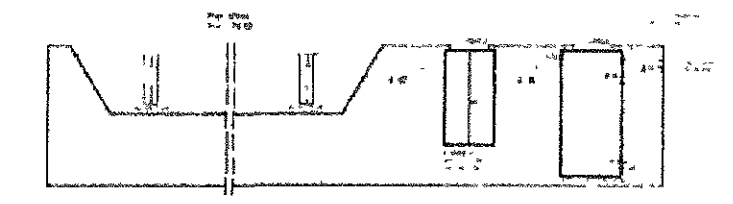


Tableau des coordonnées

Point	X	Y
A	0 00	0 00
B	50 150	50 000
C	0 00	100 000



DETAIL 3 PROFIL TYPE ELARGISSEMENT D'UNE VOIE EXISTANTE ECH 1/50



DETAIL 4 SYSTEME DE POMPE ECH 1/50

PROVINCE DE LIÈGE
COMMUNE DE ANS
 SITUATION
**PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
 RUE GILLES MAGNÉE DE ANS**

CADASTRE
 Section A n° 5306 5378 5384 5384 5384
 DIMENSION
SPI +
 Rue de Verdun 11
 4000 I. SOU
 TEL +32 (0)4342 11 11

AUTEUR DE PROJET A AUTEUR DU DOSSIER TECHNIQUE
AURAL sprl
 Avenue d'Ardenne-Luxembourg d'Ardenne
 Rue de Paris 2
 1110 LIEGE
 Jacques ANTOINE - architecte & urbaniste
 agréé par le 4.9.001/Ministère des P. & de l'Urbanisme
 TEL +32 (0)4342 23 02 FAX +32 (0)4341 50 86

PROJET D'AMENAGEMENT PAYSAGER
 - PERMIS D'URBANISME -
PLAN DE TERRASSEMENT - COUPES - DETAILS

REMARQUES
 COLLABORATEURS
 Zophie BAULES architecte
 Jacques VANRICHTELING architecte paysagiste
 Sophie MATONE dessin DAO