

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE FLEMALLE
PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
LES CAHOTTES

SCHEMA DIRECTEUR GLOBAL D'AMENAGEMENT
(CHARTER URBANISTIQUE)

Je soussigné

reconnais avoir reçu et lu le Schéma directeur global d'aménagement (Charte urbanistique)
dans son intégralité, et m'engage à le respecter et à le faire respecter.

Date :

Signature :



PARC ARTISANAL DES CAHOTTES

Schéma directeur global d'aménagement

PREAMBULE

Afin de maintenir le caractère actuel du hameau des Cahottes, aucun autre accès à la zone artisanale que celui qui est prévu sur les parcelles 248d, 249b et 250 a, ne pourra être admis par les rues Malherbe et des Cahottes. La voirie interne au zoning devra être réalisée en fonction de cette condition. Plus spécifiquement, la branche de voirie interne prévue par la 1ère phase du projet d'aménagement de la zone n° 1 débouchant rue du Culot devra être aménagée de manière à ne pas permettre au charroi d'accéder rue du Culot tout en assurant le désenclavement des maisons d'habitation situées dans cette rue.

Si un second accès se révélait nécessaire afin de séparer les trafics d'entrée et de sortie du zoning, il y aurait lieu d'utiliser l'assiette de l'ancien chemin de fer vicinal à partir de la voirie interne au zoning, vers la rue des Cahottes tout trafic étant exclu vers la rue Malherbe.

Cette seconde phase d'aménagement sera établie en fonction du lotissement réel du parc artisanal. Son étude sera soumise à l'approbation des diverses administrations concernées avant l'exécution de tout travaux de quelque nature qu'ils soient.

Objectif de ce schéma directeur

L'objectif de ce texte est de déterminer les critères essentiels qui régissent l'aménagement du parc artisanal afin d'aider les investisseurs et leurs auteurs de projets à bien saisir l'esprit de l'urbanisation dans laquelle ils doivent s'inscrire.

Cette charte ne cherche pas à limiter les possibilités d'implantation dans le parc artisanal mais au contraire elle tend à susciter la recherche urbanistique et architecturale. Elle invite chacun à faire un effort pour comprendre :

- la valeur du site et de son environnement
- l'importance de la silhouette des constructions

Elle n'est pas constituée de règlements rigides mais propose plutôt des règles de "savoir-vivre urbanistique" dont chaque acquéreur s'engage à respecter l'esprit.

Ainsi, elle est une garantie pour les premiers investisseurs que l'effort qu'ils ont consenti trouvera écho chez les nouveaux venus.

Procédure :

Par la signature de la présente, l'acquéreur accepte de soumettre tous ses projets d'aménagement à la "Commission urbanistique" qui veillera à la bonne application de ce schéma. Il s'agit des projets d'architecture, d'aménagement des abords, d'infrastructure, d'alimentation ou d'égouttage ainsi que des plantations, des modifications de relief du sol ou d'abattages d'arbres.

Article 1 :

Tout projet est conçu dans l'optique de l'intégration au site naturel tant pour l'architecture que pour les installations annexes : accès, abords, parkings.....

Le but est bien le respect de l'environnement tant bâti que végétal.

Article 2 :

En règle générale, le gabarit des constructions doit être en harmonie avec le couvert végétal. Les cas particuliers font l'objet d'un examen préliminaire par la "Commission urbanistique"

Le but est de protéger les vues vers le parc artisanal à partir des habitations riveraines.

Article 3 :

Les activités artisanales exercées dans le parc seront aussi démunies de nuisance et de pollution que possible, les ressources techniques les plus adéquates seront mises en oeuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit et des émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'égouttage est obligatoire et est soumis aux règles d'épuration en usage sur le territoire communal. Le système d'épuration des eaux devra être soumis à l'avis de la commission.

Article 4 :

Les matériaux utilisés pour les immeubles ont une texture et une couleur qui participent à l'intégration de l'architecture au site.

Article 5 :

L'emprise au sol des immeubles est limitée par le caractère artisanal qu'il faut conserver à chaque parcelle : 60% de la surface de la parcelle occupée par des bâtiments (mesurés au sol) semble être une limite à ne pas transgresser.

Des parkings suffisants seront installés par chacun des investisseurs dans les limites de leur propriété.

Article 6 :

L'espace entre les immeubles de propriété distincte est tel qu'aucune gêne de voisinage ne doit en résulter (zone de recul de 6 m entre les constructions). Une zone tampon de 10 m minimum devra être réalisée en bordure de la zone à l'endroit et au moment de chaque implantation d'un bâtiment à usage artisanal. Elle sera aménagée exclusivement de plantations de types basse et haute tiges plantées en respect des lois et règlements en vigueur. Cette zone pourra être augmentée en fonction du type d'activité exercée. Elle sera déterminée avec précision par la D.P.A.T. de Liège après examen du projet lui soumis. En tout état de cause, tout projet de construction et d'aménagement étant par ailleurs soumis à l'approbation de la Commission urbanistique.

La zone de recul mesurée à partir de la voirie principale sera au minimum de 10m pour les bâtisses. Mais, toute tentative de former un ensemble

architectural groupé de plusieurs activités artisanales sera vivement encouragé. On peut alors envisager des solutions complémentaires pour les accès, les parkings, les raccordements aux réseaux, les espaces collectifs et certains services d'un grand intérêt urbanistique, économique et humain.
La concertation entre tous les bâtisseurs est alors requise.

Article 7 :

Une attention particulière est aussi demandée à l'investisseur pour l'aménagement des abords du bâtiment.

- a) les parkings sont pourvus de végétation, les voiries et chemins sont tracés en respectant l'allure naturelle du sol.
- b) les appareils d'éclairage extérieur seront autant que possible intégrés à l'architecture du bâtiment et à celle des abords ;
- c) les installations techniques extérieures telles que :
 - aire de stockage
 - tank
 - groupe réfrigérant, etc.....

seront intégrés au mieux au paysage par des plantations appropriées.

Article 8 :

Aucun dispositif publicitaire n'est toléré, seules l'indication du nom de l'entreprise et la signalisation adéquate sont autorisées : elles devront faire partie du dossier à soumettre à la commission urbanistique

Article 9 :

Toutes les règles édictées par la présente restent d'application en cas de revente totale ou partielle du terrain à un tiers.