

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE GEER

SPI Rue du Vertbois, 11 - 4000 LIEGE

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE GEER
COMMUNE DE GEER

RUE DE LA CONSERVERIE

CHARTE URBANISTIQUE

AUTEUR DE LA CHARTÉ

SPI Rue du Vertbois, 11 - 4000 LIEGE
Fabienne Hennequin

Table des matières

ARTICLE 1. Préambule.....	4
Article 2 : Destination	5
2.1. Activités autorisées.....	5
2.2. Activités non autorisées.....	5
2.3. Intégration du logement de l'exploitant ou gardiennage	5
Article 3 : Parcellaire.....	6
Article 4 : Implantation des constructions.....	7
4.1. Zone N1 – grandes entreprises.....	7
4.2. Zones N2 et N3 – petites et moyennes entreprises	8
4.3. Relief	9
4.4. Zones tampons (zones d'isolement).....	9
Article 5 : Constructions.....	10
5.1. Architecture	10
5.2. Gabarit et hauteur	10
5.2.1. Volume principal (VP)	10
5.2.2. Volumes secondaires (VS).....	11
Article 6 : Matériaux	12
6.1. Matériaux de façade	12
6.2. Matériaux de couverture des toitures.....	12
6.3. Auvents et car-ports	12
6.4. Façades adossées à une limite mitoyenne	13
Article 7 : Aménagement des abords	14
7.1. Zones tampons aménagées par la SPI	14
7.2. Zones tampons aménagées par les entreprises	14
7.3. Aménagement paysager dans les parcelles.....	14
7.4. Bassins d'orage	15
7.5. Voiries automobiles	15
7.6. Voies lentes publiques	16
7.7. Accès privés	16
7.8. Stationnement	16
7.9. Clôtures.....	16
Article 8 : Eclairage, Signalisation , Enseignes et publicité	18
8.1. Eclairage.....	18

8.2. Signalisation extérieure	18
8.3. Enseignes dans parcelle	18
8.4. Publicité	19
Article 9 : Evacuation des eaux	20
9.1. Egouttage	20
9.2. Eaux usées domestiques et assimilées	20
9.3. Eaux usées industrielles	20
9.4. Eaux pluviales.....	20
9.5. Eaux de ruissellement et bassins d'orage.....	21
Article 10 : Nuisances.....	22
10.1. Nuisances acoustiques.....	22
10.2. Nuisances odorantes	22
10.3. Rejets et déchets	22
10.4. Stockage.....	22
Article 11 : Divers.....	23
11.1. Raccordements	23
11.2. Clause juridique	23
11.3. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions	23
Article 12 : Procédure	24

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

La présente charte fait partie intégrante des actes d'acquisition (ou de constitution de droits réels démembrés) relatifs aux biens concernés.

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.

L'objectif de l'extension de la zone d'activité économique de Geer est l'affectation de terrains à l'activité économique mixte permettant la création, l'extension et le développement d'activités agro-économiques.

La création de cette zone permet :

- de créer et de maintenir des emplois de proximité directs et indirects en milieu rural
- de maintenir sur le territoire communal une entreprise importante pour la région et déjà implantée à cet endroit
- de limiter la concentration de pôles d'emplois et donc les déplacements quotidiens qui y sont liés
- de limiter le développement de villages dortsors par la création d'une dynamique économique locale

Ce concept s'inscrit dans une démarche de recherche de qualité tant sur le plan architectural et urbanistique que sur le plan environnemental : recherche d'une image positive de la réussite d'un parc d'activité en harmonie avec son environnement rural dans le respect des principes du développement durable.

C'est pourquoi, la commune de Geer et la SPI considèrent qu'il est important d'une part d'apporter aux investisseurs la garantie d'un développement urbanistique cohérent et, d'autre part, d'apporter aux riverains une qualité environnementale et des améliorations en termes de mobilité.

C'est à cette fin que la présente charte urbanistique a été rédigée.

Elle concerne aussi bien les aménagements réalisés par la SPI lors des travaux d'équipements, comme l'aménagement des voiries, voies lentes, bassins d'orage et dispositifs d'isolement que les aménagements réalisés ensuite par les entreprises.

Complémentairement aux prescriptions en vigueur pour la vente des terrains par la **SPI**, 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.

ARTICLE 2 : DESTINATION

2.1. Activités autorisées

Sont autorisées les entreprises ayant des activités liées au secteur de l'agro-économie c'est à dire des activités liées à la transformation et au stockage de produits agricoles (notamment agro-alimentaires) et du bois, à la mécanique liée au monde agricole,... (liste non fermée).

Les bureaux et les services liés aux activités installées dans le parc y sont également autorisés.

En vue de garantir la gestion parcimonieuse de la zone, le candidat investisseur soumettra préalablement à la SPI une définition de son projet et de ses intentions quant aux activités envisagées.

Le parc est divisé en trois parties (voir annexe 1):

- N1 : zone Nord 1^{ère} phase = zone réservée aux grandes entreprises
- N2 : zone Sud = zone réservée aux petites et moyennes entreprises
- N3 : zone Nord = zone réservée aux petites et moyennes entreprises

2.2. Activités non autorisées

Toute activité susceptible de générer des nuisances doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement approuvée et peut, le cas échéant, être exclue.

Ne sont pas autorisés, notamment :

- Les commerces de détail sans activité productive sur site ; (le commerce de gros est admis) ;
- Les bureaux non liés à une activité agro-économique installée sur le site ;
- Les dépôts de déchets inertes ;
-

2.3. Intégration du logement de l'exploitant ou gardiennage

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

Dans sa conception générale, le logement :

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

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

Pour éviter tout abus, la partie destinée au logement doit représenter une surface utile de maximum 100 m² (murs extérieurs non compris, tous niveaux confondus, hors garages, greniers et caves).

Tout dépassement de surface dans le cadre d'une demande de permis ne pourra être que temporaire et soumis à certaines conditions :

1. durée limitée : la surface demandée devra être justifiée par des motifs impératifs temporaires à étayer explicitement, preuve(s) à l'appui ;
2. conditions : la demande de permis devra comporter un plan prouvant une variante d'affectation future à l'usage de l'entreprise elle-même (bureaux complémentaires, archives, etc.), et en aucun cas dans un but de mise en location.

Dans la vie future du bâtiment, seront refusés :

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

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

ARTICLE 3 : PARCELLAIRE

La division en parcelles se fait à la demande au fur et à mesure de la vente des lots.

On favorise un usage parcimonieux du sol en créant des parcelles les plus ajustées possibles pour l'activité à développer (et ses extensions à court terme).

L'extension de l'activité existant sur le site est implantée prioritairement dans la partie 1 (voir annexe 1) avec accès depuis la rue de la Conserverie.

Les petites et moyennes entreprises nécessitant une surface de parcelle inférieure à 20.000 m² sont implantées dans les parties 2 et 3 avec accès depuis les voiries centrales internes.

Le développement de bâti mitoyen ou semi-mitoyen est souhaité dans les parties 2 et 3.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont implantés en recul par rapport à la voirie et aux limites de la zone.

L'implantation se réalise en corrélation avec les constructions existantes en tenant compte des points de vue paysager aux fins de garantir la cohérence et la structure paysagère globale de la zone.

L'implantation en mitoyenneté est autorisée partout sur la zone..

Le placement de panneaux ou suiveurs (photovoltaïques ou solaires thermiques) ou d'éoliennes n'est pas autorisé dans les zones de recul et d'isolement.

4.1. Zone N1 – grandes entreprises

Recul avant :

La profondeur de la zone de recul avant¹ est de 20 mètres.

Cette zone de recul peut comprendre :

- les accès,
- les parkings,
- les enseignes,
- des talus (ou murs de soutènement),
- des plantations (haies, prairie, végétation rampante, buissons, arbres).

Elle ne peut pas comprendre d'aires de stockage.

La zone de 20 mètres peut comprendre ponctuellement les piliers de support, de même qu'en hauteur un pont reliant les bâtiments des 2 sites de l'entreprise situés de part et d'autre de la rue de la Conserverie (hauteur maximale de 12 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux).

Les voiries ne peuvent être utilisées comme aire de chargement ou de déchargement ou comme aire d'attente.

Recul arrière :

La largeur de la zone de recul arrière est de 10 mètres minimum en plus de la zone tampon arborée côté Nord.

¹ La zone de recul avant correspond à l'espace compris entre l'alignement de la voirie (ligne séparant le domaine public du domaine privé) et le premier volume

4.2. Zones N2 et N3 – petites et moyennes entreprises

Recul avant :

La profondeur de la zone de recul avant² est de 6 mètres.

Cette zone de recul peut comprendre :

- les accès,
- les parkings,
- les enseignes,
- des talus (ou murs de soutènement),
- des plantations (haies, prairie, végétation rampante, buissons, arbres).

Elle ne peut pas comprendre d'aires de stockage.

Les voiries ne peuvent être utilisées comme aire de chargement ou de déchargement ou comme aire d'attente.

Recul arrière :

La zone de recul arrière est de 10 mètres à partir de la limite de la parcelle.

Cette zone de recul peut comprendre :

- les accès,
- les aires de parcage,
- des plantations,

sans que ces activités ne puissent constituer des nuisances pour le voisinage.

Elle ne comprend pas d'aires de stockage.

Recul latéral :

L'implantation en mitoyenneté est autorisée partout et spécialement recommandée dans les parties N2 et N3.

La composition d'une façade adossée à une limite mitoyenne fait l'objet de prescriptions particulières (voir article 6.3).

En l'absence de mitoyenneté, la largeur de la zone de recul latéral est de :

- 4 mètres minimum entre la limite parcellaire et le premier volume en intérieur d'îlot ;
- 8 mètres minimum entre la limite parcellaire et le premier volume en limite de zone (extrémité nord de la zone N3 et extrémité sud de la zone N2) et le long de la rue de la Conserverie.

² La zone de recul avant correspond à l'espace compris entre l'alignement de la voirie (ligne séparant le domaine public du domaine privé) et le premier volume

4.3. Relief

Dans les zones 2 et 3, les constructions sont implantées de manière à créer une zone de recul avant dont le relief prolonge l'espace public de la voirie. On privilégiera l'implantation de bâtiments adossés au relief avec les entrées face à la voirie d'accès et à son niveau.

Les talus (ou les murs de soutènement) sont limités dans les zones de recul à des différences de niveau de 100 cm. Si le relief l'exige, on procède à un aménagement en terrasses successives.

Les implantations sont coordonnées entre parcelles jointives, via le nivellement continu et progressif du terrain.

4.4. Zones tampons (zones d'isolement)

Les zones tampons (zones d'isolement) bordant le parc d'activités sont aménagées comme suit (voir annexe 1):

- N1 côté Ouest (au Nord du bassin d'orage): zone tampon d'une largeur totale de 30 mètres formée de trois parties. La première partie est un espace herboré (prairie) d'une largeur de 8 mètres à partir de la limite des propriétés riveraines aménagé lors des travaux d'infrastructures par la SPI. Cette zone est capable d'accueillir le futur égout public (largeur de 8 mètres nécessaire pour le chantier qui serait mené par l'AIDE) et permettra de conserver ensuite une servitude de passage de 4 mètres. La deuxième partie d'une largeur de 2 mètres sera plantée d'arbres haute tige par la SPI et la troisième partie d'une largeur de 20 mètres sera aménagée par l'entreprise sous forme de buttes plantées ;
- N1 côté Ouest (au niveau du bassin d'orage) : zones plantées à l'Ouest en réservant une zone non aedificandi d'une largeur de 5 mètres le long du pertuis ;
- N1 côté Nord : zone tampon d'une largeur de 10 mètres plantée par l'entreprise ;
- N2 et N3 côté Est : zone tampon d'une largeur de 5 mètres plantée par la SPI ;
- N2 côté Sud : zone tampon d'une largeur de 5 mètres plantée par la SPI.

ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS

5.1. Architecture

L'architecture reste simple et sobre.

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

Les équipements (abri vélos, local poubelles, cabines de transformation, aires de stockage...) et les garages (pour véhicules professionnels et/ou privés) sont coordonnés aux bâtiments des entreprises et aux aménagements des abords. Ces équipements peuvent réaliser la mitoyenneté, favoriser l'articulation entre deux volumes principaux et être partagés par les entreprises concernées.

Les constructions situées dans la zone N1 n'auront aucune ouverture pouvant provoquer des nuisances (bruits, odeurs, vibrations,...) dans les façades orientées vers les jardins de la rue de Boëlhe. Afin d'éviter les vues vers ces mêmes jardins, aucune fenêtre ne sera ouverte à une hauteur supérieure à 10 mètres.

5.2. Gabarit et hauteur

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie publique (rue de la Conserverie pour N1 et rues internes pour N2 et N3) qui fait face à la façade côté rue du volume.

5.2.1. Volume principal (VP)

Le volume principal (volume qui possède le gabarit (hauteur et emprise au sol) le plus important) est l'élément principal de la conception des constructions sur la parcelle. Il doit être construit en première phase.

Les volumes de plus de 12 mètres de hauteur totale présentent des toitures plates (pente max de 5%).
Les volumes de moins de 12 mètres de hauteur totale présentent des toitures plates (pente max de 5%) ou des toitures à deux versants présentant une pente de 20 à 30°.

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes (voir annexe 1) :

N1 : bande de 70 mètres de largeur côté Ouest: hauteur max 12 mètres

N1 : bande de 50 mètres de largeur côté Nord: hauteur max 12 mètres

N1 : bande de 50 mètres de largeur côté Sud: hauteur max 20 mètres

N1 : bande de 10 mètres de largeur côté Est : hauteur max 20 mètres

N1 (hors bandes décrites ci-avant) : hauteur max 37 mètres

N2 : hauteur max 12 mètres hors zones tampon et de recul

N3 : côté Est de la rue de la Spinette hors zones de recul et tampon : hauteur max 12 mètres

N3 : côté Ouest de la rue de la Spinette hors zone de recul : hauteur max 20 mètres à l'exception de :

- sur une profondeur de 12 mètres par rapport à la rue de la Conserverie : hauteur max 12 mètres ;
- sur une profondeur de 50 m côté Nord : hauteur max 12 mètres.

Le niveau de référence à partir duquel la hauteur des bâtiments est déterminée correspond à la moyenne des niveaux du terrain naturel au angles du bâtiment.

5.2.2. Volumes secondaires (VS)

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

Ils présentent obligatoirement un gabarit inférieur à celui du VP situé dans la même zone.

Les volumes secondaires présentent des toitures plates (pente max de 5%) ou des toitures à deux ou un seul versant présentant une pente de 20 à 30°.

ARTICLE 6 : MATÉRIAUX

Afin d'atteindre une certaine harmonie d'ensemble et de conférer une unité au parc d'activité, il est préconisé la recherche d'une harmonie chromatique d'ensemble ; 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.

Des échantillons ou des palettes de teinte des matériaux de façade et de toiture seront fournis dans le cadre de la procédure de la demande de permis d'urbanisme ou de permis unique.

6.1. Matériaux de façade

Les matériaux sont de texture non brillante et sont choisis dans la gamme des blanc, gris clair à gris moyen.

Les bâtiments de plus de 12 mètres de hauteur feront l'objet d'une étude spécifique des teintes et motifs à insérer dans la demande de permis.

Les revêtements en bois, les façades végétalisées sont également autorisés.

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

L'autorité administrative a la possibilité de refuser l'usage d'un matériau ou d'un système constructif.

6.2. Matériaux de couverture des toitures

Les toitures sont couvertes de matériaux gris moyen à foncé non brillant. Les toitures végétales sont autorisées.

Les verrières, fenêtres de toiture, panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les hauteurs maximales autorisées.

6.3. Auvents et car-ports

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

6.4. Façades adossées à une limite mitoyenne

S'il n'y a pas coordination entre projets situés sur parcelles contiguës, seul un ou des volumes secondaires peuvent être construits adossés à une limite mitoyenne. Dans ce cas, 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 voisin pourra adosser lui aussi un VS au VS préexistant sur la parcelle voisine, sans qu'aucune indemnité ou rachat de mitoyenneté ne soit nécessaire. Le second bâtisseur aura à sa charge le dispositif technique nécessaire pour éviter l'infiltration d'eau entre les deux VS.

S'il y a coordination entre projets situés sur deux parcelles contiguës, les volumes principaux et/ou secondaires peuvent être construits sur l'axe de la limite mitoyenne.

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 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.

ARTICLE 7 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les aménagements des abords seront réalisés en vue d'obtenir des aménagements paysagers de qualité, respectueux des caractéristiques locales et des préoccupations du développement durable.

Les essences seront indigènes choisies dans la liste reprise à l'annexe 2 de l'AGW du 20/12/2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignement d'arbres. Pour le site concerné, prendre « Région limoneuse » (annexe 2).

7.1. Zones tampons aménagées par la SPI

Les plantations des espaces tampons sont prises en charge par la SPI tandis que leur maintien et entretien incombent à chacun des propriétaires (recépage, sélection des arbres de haut jet, coupe éventuelle) dans l'objectif de leur conserver le rôle d'isolement et d'intégration paysagère. Les coupes, notamment, devront être effectuées de manière à conserver un écran dense.

- N1 côté Ouest : espace herboré d'une largeur de 8 mètres à la limite des propriétés riveraines et plantée d'arbres HT sur une largeur de 2 mètres ;
- N2 et N3 côté Est : zone tampon d'une largeur de 5 mètres plantée ;
- N2 côté Sud : zone tampon d'une largeur de 5 mètres plantée.

7.2. Zones tampons aménagées par les entreprises

Les zones tampons de N1 complémentaire côté Ouest d'une largeur minimale de 20 mètres et principale côté Nord d'une largeur minimale de 10 mètres sont aménagées par les entreprises sous forme de buttes plantées.

7.3. Aménagement paysager dans les parcelles

La plantation et leur entretien dans chacune des parcelles sont pris en charge par chaque entreprise. La demande de permis d'urbanisme de chaque bâtiment ou aménagement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement des abords qui comprend :

- 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 ;
- 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.

Des plantations spécifiques seront également réalisées afin de masquer les éléments visuellement perturbants tels que les cabines électriques, les dépôts de matières premières et de déchets, les citernes de gaz,...

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.

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

Les zones imperméabilisées seront limitées au strict minimum.

Le solde de la parcelle, non affecté aux constructions, voiries internes, stockage et parking sera engazonné ou traité en pré fleuri.

Les arbres fruitiers indigènes sont recommandés dans les zones de recul.

En aucun cas les haies ne peuvent être constituées de conifères (ifs, thuyas, sapins,...).

La haie qui sépare deux propriétés distinctes est taillée à une hauteur convenue entre les deux voisins : maximum 2,00 m de hauteur.

La haie qui est plantée à 50 cm de l'alignement (voirie publique ou voie lente) est taillée à une hauteur de maximum 2,00 m de hauteur.

La gestion des abords sera écologique, avec fauchage tardif et taille douce.

Les abords seront maintenus en parfait état de propreté et seront convenablement et régulièrement entretenus.

7.4. Bassins d'orage

Les bassins d'orage font l'objet d'aménagements paysagers pris en charge par la SPI.

7.5. Voiries automobiles

Les voiries sont revêtues d'hydrocarboné ou de béton.

7.6. Voies lentes publiques

Les voies lentes d'une largeur de 2 à 3 mètres sont revêtues de béton coloré de teinte ocre. Des chicanes resserrées ou des potelets empêchent l'accès des voies lentes aux véhicules à moteur (motos, vélomoteurs, quads,..)

7.7. Accès privés

Les accès sont imposés à partir de la rue de la Conserverie pour la partie 1 et à partir des voiries internes pour les parties 2 et 3. Ils sont organisés de manière à éviter au maximum les points de conflit de circulation et modifications sensibles du relief du sol.

Les accès au lot privé sont clairement définis au plan du permis d'urbanisme et cotés.

Les matériaux sont agencés de manière à créer avec le bâtiment et les plantations un ensemble homogène, simple et durable.

7.8. Stationnement

Le parage de véhicules est interdit sur le domaine public. L'accès à des parages est interdit en direct à partir des voiries publiques.

Chaque constructeur doit prévoir sur sa parcelle un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour le matériel roulant de l'entreprise et des cotraitants, le personnel et pour les visiteurs.

Les emplacements extérieurs destinés au stationnement des véhicules sont revêtus d'un matériau imperméable vu les obligations liées à la zone de prévention de points de captage.

Les voies internes aux aires de parage sont, dans la mesure du possible, parallèles aux courbes de niveau afin de réduire les modifications du relief du sol.

Les espaces de parage extérieur comportent au minimum un arbre haute tige d'essence indigène pour quatre emplacements.

7.9. Clôtures

Il n'y a pas d'obligation de clôturer les parcelles. Cependant, la demande d'un voisin de réaliser une clôture doit toujours être accueillie favorablement, à frais partagés ou non.

Les clôtures éventuelles sont obligatoirement mentionnées dans la demande de permis d'urbanisme, et leur nature précisée : type, hauteur, teinte,...

Les clôtures éventuelles entre les différents lots sont placées en principe sur la limite des parcelles, en englobant les zones tampons arborées.

Les clôtures sont toujours plantées de manière à présenter l'apparence d'une haie de part et d'autre : chaque clôture est donc doublée obligatoirement par une haie sur toute sa longueur (sauf dans les zones tampons où elle est dissimulée par la végétation arbustive).

La clôture éventuelle à front de voirie sera doublée d'une haie placée du côté de l'espace public. L'axe de plantation est 50 cm en retrait par rapport à la limite du domaine public ; la clôture sera donc reculée en conséquence.

La clôture est réalisée en treillis métallique de 2,00 m de hauteur au maximum (toute solution de moindre hauteur est préférée) de teinte gris moyen, en acier galvanisé ou acier plastifié, obligatoirement doublée d'une haie (voir article 7.2).

Tout autre type de clôture (panneaux tressés,...) ne pourra être accepté que s'il fait partie d'un aménagement paysager global. Dans ce cas, et uniquement si l'aménagement est jugé satisfaisant, la clôture ne devra pas obligatoirement être doublée d'une haie.

Les panneaux et claustra en bois, en béton, les grilles fixes en ferronnerie et les murs ne sont néanmoins pas autorisés comme clôtures.

Les acquéreurs de lots contigus peuvent choisir de ne pas placer de clôture, ni de haie à la limite des deux lots et/ou à l'alignement et de réaliser un aménagement paysager des parcelles.

ARTICLE 8 : ECLAIRAGE, SIGNALISATION , ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

8.1. Eclairage

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.

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.

8.2. Signalisation extérieure

La réglementation en vigueur préconise la mise en place à l'entrée du site d'une signalisation directionnelle « généraliste » de type F33a avec symbole S5 « Parc d'activités économiques de Geer ».

Un support collectif d'enseignes, type « totem » est prévu à l'entrée côté Est de la rue de la Conserverie. Ce support doit faire l'objet d'une demande séparée au SPW DGO1.

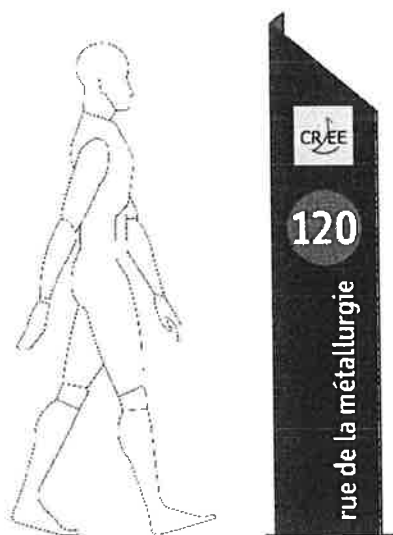
La signalisation individuelle des entreprises à l'extérieur du site n'est pas autorisée.

8.3. Enseignes dans parcelle

Les enseignes particulières sont intégrées à l'architecture et/ou aux aménagements extérieurs et sont représentées sur la demande de permis d'urbanisme (ou permis unique).

Seule la dénomination de l'entreprise y est autorisée.

La dénomination de l'entreprise, la boîte aux lettres et le numéro de police seront repris sur un totem d'identification dont le modèle est imposé par la SPI (voir ci-dessous).



Ce totem sera commandé et implanté par la SPI à proximité de l'alignement (maximum à un mètre de recul).

8.4. Publicité

Aucun dispositif de publicité n'est autorisé.

ARTICLE 9 : EVACUATION DES EAUX

La zone d'activité économique est située en zone d'assainissement collective au P.A.S.H. (plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique). Il sera, à terme relié à la station d'épuration de Grand-Axhe.

9.1. Egouttage

Les infrastructures de voirie réalisées par la SPI dans la zone N2 et N3 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 seront 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 sera 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.

9.2. Eaux usées domestiques et assimilées

Les eaux usées domestiques et assimilées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées pour les zones N2 et N3.

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.

Pour une période transitoire, avant placement et mise en service des collecteurs projetés par l'AIDE et avant leur connexion à la station d'épuration de Grand Axe, les entreprises s'équiperont d'une fosse septique by-passable.

9.3. Eaux usées industrielles

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

- dans le bassin d'orage ouest pour la zone N1 ;
- dans le réseau d'eaux pluviales pour les zones N2 et N3.

9.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et ruissellement) sont récoltées par chaque entreprise et sont raccordées, via une citerne, au bassin d'orage pour la zone N1 et au réseau public d'eaux pluviales pour N2 et N3.

Chaque entreprise est pourvue d'une citerne d'eau de pluie enfouie dans le sol d'une capacité d'au moins 10.000 litres à destination 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 rétention des eaux pluviales via des toitures végétales ou des bassins en toiture ou au sol est recommandée.

Les coefficients d'imperméabilisation pris en considération pour déterminer la capacité des bassins d'orage réalisés par la SPI sont les suivants :

- zone N1 : 0,54,
- zones N2 et N3 : 0,60.

Si l'aménagement spécifique à une entreprise nécessite une imperméabilisation de sa parcelle plus importante que ces valeurs, l'entreprise a l'obligation d'aménager à ses frais une rétention d'eau complémentaire sur sa parcelle.

9.5. Eaux de ruissellement et bassins d'orage

Les eaux de ruissellement provenant des voiries publiques et les eaux pluviales des entreprises de la zone N1, sont envoyées dans les deux bassins d'orage paysagers mis en œuvre par la SPI.

ARTICLE 10 : NUISANCES

10.1. Nuisances acoustiques

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

Les mesures suivantes sont prises :

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

10.2. Nuisances odorantes

Les installations sont conformes aux normes en vigueur et aux permis délivrés 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 autant que possible dans des espaces fermés
- les stockages extérieurs sont disposés à l'opposé des propriétés résidentielles riveraines.

10.3. Rejets et déchets

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.

10.4. Stockage

Les lieux de stockage et de dépôts à ciel ouvert sont situés entre les bâtiments et la zone de recul latéral ou au milieu des bâtiments d'une même parcelle. Ces lieux ne peuvent pas être identifiables depuis les parcelles extérieures résidentielles ni depuis les voiries. Ils seront en conséquence masqués par des haies ou plantations à feuillage marcescent, murs, écrans....

Les aires de stockages extérieurs devront être clairement définies dans les demandes de permis. Les dépôts extérieurs de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrilles ou de déchets sont interdits.

ARTICLE 11 : DIVERS

11.1. Raccordements

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

11.2. Clause juridique

Cette charte est signée pour accord lors de la signature de l'acte d'acquisition.

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 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 fondé sur l'inobservation de ces options ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes ou obtenir des dommages et intérêts de quelque nature que ce soit.

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

11.3. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions

La demande de permis d'urbanisme, permis unique ou permis d'environnement sera introduite par l'acquéreur au plus tard dans l'année qui suit la date de passation de l'acte de vente du terrain.

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

ARTICLE 12 : PROCÉDURE

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

Synthèse de la procédure d'application

1. Lorsque l'entreprise le demande explicitement (une offre n'équivaut pas à une réservation), la SPI accorde une réservation gratuite de 2 mois sur un terrain pour l'implantation d'une activité.
2. Le plan du terrain est alors communiqué au demandeur afin qu'il puisse implanter avec précision le projet
3. Lorsque l'entreprise introduit sa demande formelle d'acquisition auprès de la SPI via le formulaire de « demande d'acquisition d'une parcelle - parc d'activités économiques de ... », une esquisse d'implantation comprenant les surfaces bâties, la volumétrie, les accès, les parkings, etc. sera obligatoirement jointe. Les documents ayant fait l'objet d'un CU2 peuvent être acceptés à titre d'esquisse.
4. La SPI communique l'esquisse à la Commune de Geer pour avis.
5. Le dossier passe au Bureau Exécutif de la SPI qui n'acceptera les demandes que sous réserve de l'avis favorable préalable de la commune. Sans réaction de sa part au bout d'un mois, son avis sera réputé favorable tacitement.

Approuvé par la SPI

F. LEJEUNE

Le 25/11/ 2015

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Approuvé par la Commune de Geer

L. COLLIN

[Signature]
Directrice

Le 20/11/15 2015

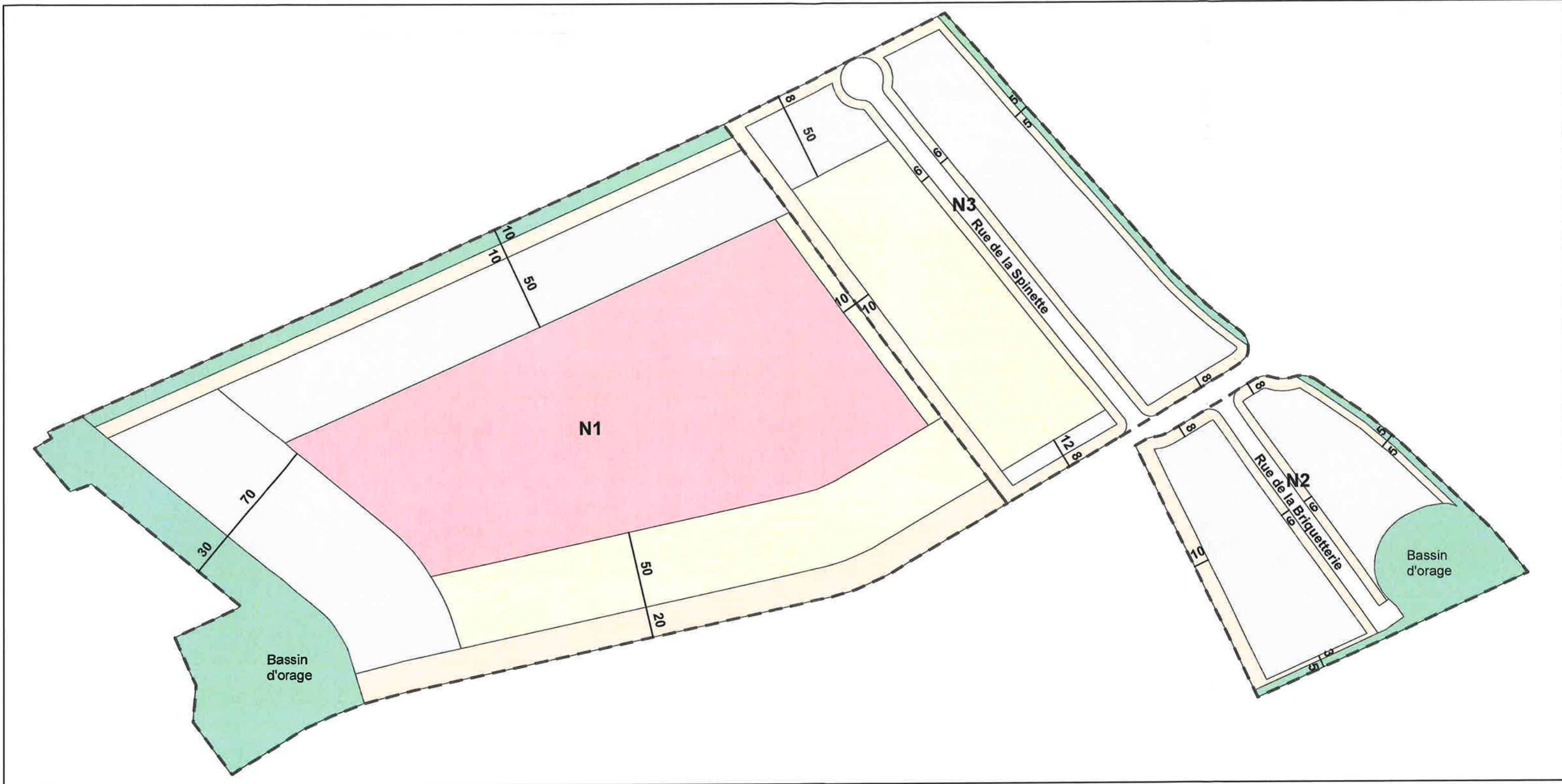


M. DOMBRET


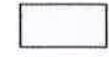



[Signature]
Bourgmestre

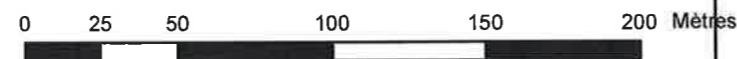
Annexes :

- Annexe 1 : situation des zones N1, N2, N3, zones de recul et hauteurs admises
- Annexe 2 : liste des plantations autorisées



Légende

-  Zone
-  Max 37m
-  Max 12m
-  Zone de recul
-  Max 20m
-  Zone tampon



Commune **GEER**

Date **13/02/2014**

Réalisation **ASC**

Cadre responsable **KV**



11, rue du Vertbois - B-4000 LIEGE

Tél : +32[0] 4 230 11 11

Fax : +32[0] 4 230 11 20

ANNEXE 2

Adéquation des espèces aux régions naturelles et types d'utilisation conseillés pour la plantation de haies et alignements d'arbres

Nom français	Région naturelle								Utilisation conseillée		
	Région limoneuse	Condroz	Famenne	Basse Ardenne	Moyenne Ardenne	Haute Ardenne	Lorraine belge	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée	
Aubépine à 1 style	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Aubépine à 2 styles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Aulne glutineux	X	X	X	X	X	X	X	.	.	X	
Bouleau pubescent	.	X	X	X	X	X	X	.	.	X	
Bouleau verruqueux	X	X	X	X	X	X	X	.	.	X	
Bourdaine	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	
Cerisier à grappes	.	X	X	X	X	X	X	.	X	X	
Charme	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X	
Châtaignier	X	X	X	.	.	.	X	.	X	X	
Chêne pédonculé	X	X	X	X	X	.	X	.	X	X	
Chêne sessile	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X	
Cognassier	X	X	X	X	.	.	X	X	X	X	
Cornouiller mâle	.	X	X	.	.	.	X	X	X	X	
Cornouiller sanguin	X	X	X	X	.	.	X	X	X	X	
Eglantier	X	X	X	X	.	.	X	X	X	X	
Erable champêtre	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	
Erable plane	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	
Erable sycomore	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	
Framboisier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Fusain d'Europe	X	X	X	.	.	.	X	X	X	X	
Genêt à balais	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	
Griottier	X	X	X	X	X	.	X	.	X	X	
Grosellier à maquereaux	X	X	X	.	.	.	X	X	X	X	
Grosellier noir	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X	
Grosellier rouge	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X	
Hêtre commun	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Houx	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X	
Lierre cornutum	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	
Merisier	X	X	X	X	X	.	X	.	X	X	
Néflier	X	X	X	X	.	.	X	X	X	X	
Nerprun purgatif	.	X	X	.	.	.	X	X	X	X	
Noisetier	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	
Noyer commun	X	X	X	X	X	.	X	.	.	X*	
Orme champêtre	X	X	X	X	.	.	X	.	.	X	

Nom français	Région naturelle						Utilisation conseillée			
	Région limonnoise	Condroz	Famenne	Basse Ardenne	Moyenne Ardenne	Haute Ardenne	Lorraine belge	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée
Orme de montagne	*	X	X	X	X	X	X	*	*	X
Peuplier blanc	X	X	X	*	*	*	X	*	*	X
Peuplier grisard	X	X	X	*	*	*	X	*	*	X
Peuplier tremble	X	X	X	X	X	X	X	*	*	X
Poirier commun	X	X	X	X	X	*	X	*	X	X
Pommier sauvage	X	X	X	X	X	*	X	*	X	X
Prunellier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ronce bleue	X	X	X	*	*	*	X	X	X	X
Saulé à oreillettes	X	X	X	X	X	X	X	*	X	X
Saulé à trois étamines	X	X	X	X	X	X	X	*	X	X
Saulé blanc	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saulé cendré	*	X	X	X	X	X	X	*	X	X
Saulé des vanniers	X	X	X	*	*	*	X	X	X	X
Saulé fragile (et hybr.)	X	X	X	X	X	X	X	X	*	X
Saulé marsault	X	X	X	X	X	X	X	*	X	X
Saulé pourpre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sorbier des oiseaux	X	X	X	X	X	X	X	*	X	X
Sureau à grappes	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sureau noir	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tilleul à grandes feuilles	X	X	X	X	*	*	X	*	*	X
Tilleul à petites feuilles	X	X	X	X	X	X	X	*	*	X
Troène commun	*	X	X	*	*	*	X	X	X	X
Viorne lantane	*	X	X	*	*	*	X	X	X	X
Viorne obier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies, de vergers et d'alignements d'arbres.

Namur, le 20 décembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre de l'Agriculture, de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme,

B. LUTGEN