

SPI Rue du Vertbois,11 - 4000 LIEGE

ILOT D'ENTREPRISES DU GRAND HÛ (OLNE)

ENTOURÉ PAR LA CHAUSSEE DE WEGIMONT, LA VOIE DE MALMEDY
ET LA RUE DE THEUX
ACCES PAR LA RUE DU COQ (Chemin vicinal n°19)

CHARTE URBANISTIQUE

VOIRIE INTERNE : RUE DES ARTISANS

CHARTE URBANISTIQUE

Je soussigné,

reconnaît avoir reçu et lu la charte urbanistique dans son entièreté, et m'engage à la respecter et à la faire respecter.

Date :

Signature :

AUTEUR DE LA CHARTE VERSION 1 de juillet 2019

AEP_{scr1}
Jacques ANTOINE
architecte et urbaniste

ARTICLE 1 PREAMBULE

L'îlot d'entreprises rural est un îlot rural d'entreprises dont le but est de dynamiser les communes et villages, de créer de l'emploi en milieu rural, de réduire les déplacements des travailleurs et donc d'accueillir des activités ne trouvant pas à s'implanter dans un cadre exclusivement résidentiel.

Ce concept s'inscrit dans une démarche de recherche de qualité tant sur le plan architectural que sur le plan environnemental : recherche d'une certaine cohérence de l'architecture et de la qualité de l'aménagement des abords et des plantations.

Les entreprises, comme la Commune, tireront fierté et valorisation d'une image positive de la réussite d'un parc d'activité en harmonie avec son environnement dans le respect des prescriptions du développement durable.

Dans ce contexte, il est important d'apporter aux investisseurs la garantie d'un développement urbanistique cohérent qui soit compatible avec la fonction d'habitat environnant et qui prend en compte les valeurs paysagères éloignées et locales.

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

Complémentairement aux prescriptions en vigueur pour la vente des terrains par la **SPI**, les règles et dispositions définies dans cette chartre 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 : mixité activité économique/ habitat

Afin d'assurer une intégration adéquate de l'îlot d'entreprises dans le noyau d'habitat environnant, les présentes prescriptions sont imposées de manière à favoriser la mixité des fonctions économiques avec l'habitat des exploitants et celui des riverains.

Implantation de l'activité

Dans toutes les zones, l'auteur de projet tiendra compte de l'orientation de la parcelle et de la situation relative des habitations du voisinage pour implanter l'activité et l'éventuel logement, de manière à éviter au maximum les problèmes de voisinage et favoriser une bonne exposition des bâtiments par rapport à l'ensoleillement (apport énergétique passif,..).

Les parcelles sont réservées principalement aux bâtiments à usage économique ; l'habitat y est toutefois autorisé à titre accessoire dans l'ensemble de l'îlot d'entreprises, une exception pouvant être admise dans la sous-zone B2.

2.1 ACTIVITES AUTORISEES

Les activités autorisées dans l'îlot d'entreprises d'Olné sont celles d'artisanat, d'industrie légère (ne produisant pas de nuisances environnementales) et de service ne trouvant pas place en zone d'habitat. Elles doivent respecter les principales caractéristiques contextuelles du site notamment en ce qui concerne la proximité des habitations riveraines préexistantes.

Les zones bâtissables du parc d'activité sont divisées en zones A,B,C,D,E et F.

Les zones A et F font l'objet de destinations particulières.

Les différentes zones présentent les particularités suivantes :

(Voir ANNEXE 1 : IMPOSITIONS DE BASE)

Zone A

Objectif : Cette zone est destinée à des activités favorisant un lien avec le quartier.

- ° Sont donc installées de préférence en ZONE A, les activités de service ne trouvant pas place en zone d'habitat et pouvant créer des relations avec le voisinage.
- ° La construction présentera une structure volumétrique ainsi qu'une façade, côté chemin de Malmédy en accord avec celles de l'habitat.
- ° Dans la zone définie au plan (Voir annexe 1), un chemin de 2 mètres de largeur d'assiette inscrit dans une largeur totale de 3 mètres, destiné aux usagers non motorisés exclusivement, sera tracé entre deux lots de manière à offrir une liaison entre le lotissement voisin, la rue des artisans et le chemin de Theux.
- ° La partie nord de la zone A est consacrée à un *espace paysager* marquant l'entrée de l'îlot d'entreprises; la signalisation d'entrée du parc d'activité y sera disposée. Un écran végétal dissimulera la cabine HT. Cet *espace paysager* appartenant « in fine » à la Commune d'Olné, c'est elle qui réalisera les plantations définies au paragraphe 7.6.A (zone d'isolement) avec en plus, trois platanes 16/18 (Platanus) de haute tige au minimum.

Zone B, C et D

- ° Zones du parc d'activité dont l'orientation est très différente, compte tenu de la position de la voirie, mais dont l'arrière des installations à réaliser sera en relation directe avec des habitations préexistantes : les constructions et les plantations seront conçues afin de réduire au mieux l'impact des nouvelles constructions dans leur voisinage.
- ° La zone B du terrain disposant de plus de profondeur et d'une pente accentuée, il faudra adapter l'architecture au relief du terrain et non l'inverse pour ne pas créer des talus importants ni une architecture trop élevée à proximité des habitations situées au sud de la zone.
- ° Uniquement dans la sous-zone B2, afin d'atténuer l'impact visuel des installations économiques depuis le lotissement existant, la superficie affectée au logement pourrait être octroyée jusqu'à 220 m² (garage et annexe inclus) pour autant que la fonction économique soit dominante visuellement depuis la Rue des Artisans. La fonction résidentielle sera donc moins perceptible, depuis cette rue, que la fonction économique. Inversement, la fonction résidentielle représentera l'élément dominant depuis la Rue de Theux. Le nouveau logement devra s'intégrer tant au cadre bâti existant, notamment en termes de volumétrie, qu'au parc d'activité économique, notamment en termes de tonalité des matériaux.
- ° La partie Nord Ouest de la zone D est consacrée à un espace d'aménagement paysager appartenant « in fine » à la Commune d'Olné : c'est elle qui réalisera les plantations définies au paragraphe 7.6.A (zone d'isolement) avec en plus, trois platanes 16/18 (Platanus) de haute tige au minimum.

Zone E

- ° Zone du parc d'activité complètement entourée par la rue des Artisans. La zone E est centrale et de grande exposition aux regards : l'architecture et les aménagements des abords y seront particulièrement soignés.
- ° La zone pourra accueillir une ou plusieurs activités nécessitant de nombreux points de contact avec la voirie publique.

Zone F

Objectif : Cette zone est destinée à des activités, soit de type communautaire, favorisant la mise en relation avec le quartier, soit de service, de bureau ou de production très légère. Dans tous les cas, l'activité devra être de nature à ne pas perturber la vie du quartier habité (exemple : production de film, comptable, etc.).

- ° Le bâtiment sera accessible depuis la rue de Theux (piétons et éventuellement véhicules motorisés) et depuis la rue des Artisans (uniquement piétons).

2.2. ACTIVITES NON AUTORISEES

Dans toutes les zones, ne sont pas autorisées :

- ° les activités de commerce de détail;
- ° les activités bruyantes ou provoquant des nuisances environnementales incompatibles avec le caractère résidentiel de l'environnement.
- ° les activités ne respectant pas le contexte résidentiel.

2.3 INTEGRATION DU LOGEMENT

L'intégration d'un logement à l'activité économique pourra se faire, aux conditions suivantes :

- ° Un seul logement par parcelle et par activité est admis ;
- ° La partie destinée au logement, au rez-de-chaussée comme à l'étage, sera intégrée de préférence au(x) volume(s) relatif(s) à l'activité économique,
- ° Cependant, une superficie dédiée au logement de 150 m² au total est admise sous forme d'un **volume secondaire** (VS) jointif ou articulé au **volume principal** (VP) abritant l'activité.
- ° Une habitation totalement indépendante des volumes consacrés aux activités économiques n'est pas admise;
- ° La construction du logement ne précède jamais celle de l'entreprise de référence.
- ° Le bâtisseur établissant un logement sur le site connaît la destination de l'îlot d'entreprises et en accepte par avance les inconvénients éventuels.

ARTICLE 3 PARCELLAIRE

La division définitive en parcelles se fait à la demande au fur et à mesure de la vente des lots. On favorisera un usage parcimonieux du sol en créant des parcelles les plus ajustées possibles à l'activité à développer et à ses éventuelles extensions.

ARTICLE 4 CONSTRUCTIONS : VOLUMES PRINCIPAUX ET VOLUMES SECONDAIRES

L'architecture reste simple et sobre : elle sera composée d'un volume significatif, c'est-à-dire un **volume principal** (VP) abritant l'activité économique ainsi que ses fonctions attenantes (bureaux, locaux sociaux) et éventuellement un logement. Au besoin, de(s) **volume(s) secondaire(s)** (VS) nécessaire(s) à l'activité et/ou à un éventuel logement sont autorisés.

Les volumes sont implantés par rapport aux bâtiments voisins avec harmonie et équilibre, notamment par la forme, l'architecture, les matériaux utilisés ainsi que la tonalité.

Il convient d'éviter le simplisme d'une « expression industrielle » trop marquée.

Un logement par parcelle sera éventuellement admis aux conditions fixées à l'article 2.2.

L'objectif étant de créer un cadre d'activité équilibré intégré au milieu résidentiel existant : cela implique une attention particulière accordée à la position relative des volumes bâtis, à l'aménagement des abords et aux plantations.

Les garages pour véhicules professionnels et/ou privés ne peuvent pas constituer un bâtiment isolé distinct de la composition architecturale : ils devront être intégrés aux volumétries du projet et éviter de former l'avant-plan de la composition.

Les car-ports comme les auvents sont admis à condition qu'ils soient contigus à un VP ou à un VS et conçus en harmonie avec l'architecture d'ensemble.

4.1. VOLUME PRINCIPAL (VP)

Le volume principal (VP) est l'élément structurant de la composition ; il est couvert par une toiture à versants tandis que les volumes secondaires (VS) sont plus bas et couverts d'une toiture plate. La faîtière de la toiture du VP est d'orientation libre par rapport à la voirie.

Le VP abrite obligatoirement l'activité économique et, éventuellement, sur un ou deux niveaux, les fonctions de bureau, locaux sociaux et la fonction d'habitat (en tout ou partie).

Il présente les caractéristiques suivantes :

- ° une toiture à deux versants de même inclinaison,
- ° la pente des versants est fixée à 35 degrés,
- ° la largeur des V.P. n'excèdera pas 12 mètres ; en conséquence, la différence de hauteur entre faîtière et corniche ne dépassera pas 4,20 m, afin d'éviter les volumes de toiture trop importants.
- ° la hauteur sous gouttière du VP ne dépassera pas 7,5 mètres.
- ° plusieurs VP peuvent être assemblés latéralement (et non en bout à bout) par l'intermédiaire d'un volume secondaire de deux mètres de largeur minimum.

4.2. VOLUME SECONDAIRE (VS)

Pour satisfaire les **besoins en espace de l'activité et du logement éventuel**, un ou des volumes secondaires à toiture plate peuvent être adjoints au volume de base.

La hauteur de ce(s) VS – en un ou deux niveaux – est inférieure à la hauteur sous gouttière du VP.

Le ou les volumes secondaire(s) ne peuvent pas créer un déséquilibre architectural en prenant trop de présence ; il(s) sera(ont) proportionnés harmonieusement avec le VP.

ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS et RECULS

(Voir ANNEXE 2 : PRINCIPES D'IMPLANTATION DES VP et DES VS)

5.1. REcul EN FRONT DE VOIRIE

Vocabulaire :

Rappelons ici que l'alignement est la ligne séparant le domaine public du domaine privé.

Le recul à front de voirie des V.P et des V.S. est au minimum de 1 mètre, par rapport à l'alignement.

- Le recul sera adapté en fonction des impératifs d'accès par des véhicules lourds dans le but de ne pas poser de problèmes d'encombrement sur la chaussée.
- La voirie publique ne peut pas être utilisée comme aire de chargement ou de déchargement.

Accès frontal au garage : la porte d'accès du garage devra se trouver au minimum à **6 mètres de l'alignement.**

5.2. REcul LATERAL

Les reculs latéraux sont fonction des nécessités en espace du projet : il convient d'en tenir compte dès l'esquisse, dès la délimitation de la surface de la parcelle pour l'implantation de l'activité envisagée et leur développement futur éventuel.

Recul latéral pour les VP et les VS

Le recul latéral minimum est de 4 mètres par rapport aux limites latérales de propriété.

Cependant les VS peuvent être construits adossés à la limite mitoyenne (voir 5.4. ci-dessous), mais à une distance de 6 m au minimum de l'alignement.

Exception : par rapport aux zones d'aménagement paysager, à l'extrémité nord de la **zone A** et à l'extrémité NO de la **zone D** (voir plan), le recul latéral de 4 m est imposé pour les VS comme pour les VP.

5.3. ZONE DE REcul ARRIERE

5.3.1 Recul arrière : 6 m et zone d'isolement

Le recul arrière des bâtiments est de six mètres minimum par rapport à la limite de la parcelle.

Cette zone comporte la création d'une zone d'isolement à charge de l'investisseur dans le parc d'activité ; il s'agit de planter un écran végétal sur une bande de 2,50 m de largeur en bordure arrière de la parcelle. La plantation est constituée par un mélange de plantes des neuf essences définies au paragraphe 7.7. : Plantations de catégorie 1

5.3.2 Exceptions

° en zone A et B : en raison de la présence d'une haie existante en bordure du chemin de Malmédy, il n'y a pas de zone d'isolement le long de ce chemin (cfr. plan).

Cette haie devra être maintenue et régénérée à l'identique là où elle a disparu. Le recul par rapport à la limite est de 4 mètres.

° en zone B : en raison de la présence d'habitations très proches de la limite, la ligne de recul arrière a été tracée en oblique au plan. Il convient de respecter ce tracé.

5.4. CONSTRUCTION A LA LIMITE MITOYENNE

(Voir ANNEXE 2 : Directives d'implantation et 3 : Mitoyennetés éventuelles)

Les VP ne peuvent pas être construits en mitoyenneté.

Par contre, la construction d'un (de) volume(s) secondaire(s) d'un seul niveau, adossé(s) à la limite mitoyenne peut être autorisée moyennant les conditions suivantes :

- Le mur entre les deux propriétés est non mitoyen mais construit contre la limite parcellaire et est entièrement privatif.
- L'aspect du mur contre l'axe mitoyen est aussi soigné et de même nature que la façade du VS.
- 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.

ARTICLE 6 MATERIAUX

- 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.
- Pour les **parements et revêtements de façades**, chaque construction (VP et VS considérés séparément) devra comporter **un seul matériau principal** et – éventuellement – **un matériau accessoire**.
- Les matériaux sont toujours de texture non brillante et sont choisis dans la **gamme des GRIS : gris clair à gris moyen**.
- Par ailleurs, l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement à faible « empreinte écologique » est préconisée.

6.1. MATERIAUX PRINCIPAL ET ACCESSOIRE

Toutes les façades apparentes sont traitées avec le même soin et **avec un seul matériau principal et un seul autre matériau dit accessoire**. Le matériau principal doit nettement prédominer et composer le volume.

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

6.1.1 Liste des matériaux :

Pour tout l'îlot d'entreprises rural, les matériaux principaux et accessoires sont tous de **teinte gris clair à gris moyen**, tels que :

- le bloc de béton de parement,
- les éléments de béton architectonique (les panneaux modulaires en béton glissés dans une ossature en béton en relief à l'extérieur sont interdits)
- la brique de teinte gris clair à gris moyen,
- le bardage en métal mat ou satiné à faible relief,
- le bardage de bois teinté en gris moyen à gris foncé ; les «couleurs pures» sont exclues : jaune, rouge, bleu,...
- le bardage de bois naturel, sans protection, destiné à devenir gris par le processus naturel de vieillissement ou de bois traité gris.
- les enduits minéraux à grain fin,
- les badigeons et les peintures,
- la pierre calcaire.

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

Un échantillon des matériaux choisis (principal et accessoire) sera fourni, au plus tard, lors de la présentation de l'avant-projet à la Commission Urbanistique.

6.1.2. Jointoiement des maçonneries

Le jointoiement des parements de maçonnerie est exécuté au moyen d'un mortier dont la teinte est la plus proche possible du matériau de manière à obtenir une teinte globale homogène, pour renforcer l'effet de masse.

6.1.3. Panachage

Le panachage par un mélange de briques de nuances de couleurs différentes en bandeaux alternés, en ligne ou en panneau pour former un effet « décoratif » n'est pas autorisé.

6.1.4. Auvents et carports

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.

6.2. MATERIAUX DE COUVERTURE DES TOITURES

- **Toutes les toitures des VP** sont à versants de 35° de pente et le choix des matériaux de couverture est limité comme suit :
 - Ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris moyen à gris foncé, non brillantes.
 - Le zinc naturel ou prépatiné : teinte gris naturel à gris foncé.
 - Un autre métal (acier laqué, aluminium,..), quasi plat ou avec des ondes de très faible amplitude de teinte gris moyen à gris foncé.
 - Le verre ou un matériau transparent/translucide similaire pour le traitement de verrières limitées à un tiers de la surface du versant de toiture dans lequel elle s'inscrit.
 - Les lanterneaux en bande sont autorisés s'ils sont parfaitement intégrés à l'architecture,
- **Les toitures des VS** sont « plates » et le choix du matériau de couverture est limité comme suit :
 - Les membranes d'étanchéité à base de bitume, de caoutchouc ou de matériau de synthèse.
 - Le zinc naturel ou prépatiné : teinte gris naturel à gris foncé.
 - Les « toitures vertes » sont autorisées.
- **Accessoires de toitures :**
 - Le **zinc sera préféré** à tout autre matériau : pour les égouts de toitures, les descentes d'eaux pluviales, solins, rives de pignons, etc...,
 - L'usage du PVC pour les gouttières et les tuyaux de descente est interdit.
 - Cependant, pour les toitures nécessitant des accessoires dans un autre matériau selon les règles de l'art, les accessoires seront dans la matière prescrite par le fabricant dans la teinte la plus discrète possible entre gris clair et gris foncé.
 - L'usage du verre ou des lanterneaux de matériaux synthétiques destinés à créer un apport de lumière est autorisé.
 - Les fenêtres de toiture sont autorisées pour autant que leurs largeurs cumulées n'excèdent pas les 2/5 de la longueur du versant de la toiture.
 - Les capteurs solaires sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le plan de la toiture. Ainsi, la totalité des versants de toiture bien exposés peut être couverts de capteurs.
- **Sont interdites :**
 - Les croupes
 - Les lucarnes

Un échantillon des matériaux de toiture sera fourni, au plus tard, lors de la présentation de l'avant-projet à la Commission Urbanistique.

ARTICLE 7 AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS

7.1. GENERALITES ET PLAN D'AMENAGEMENT DES ABORDS

Objectif

L'urbanisation du site tendra à créer un cadre d'activité et de vie de qualité, attrayant et verdoyant.

Dans cet objectif, les abords et les plantations doivent jouer pleinement leur rôle d'élément de transition et d'articulation entre les bâtiments.

Dès lors, il convient de considérer les espaces verts et les plantations non pas comme un élément secondaire d'ornementation mais bien comme une composante essentielle de la démarche architecturale, dans une composition d'ensemble.

Plan des abords

Un plan paysager d'aménagement des abords détaillé sera joint au dossier de demande de permis d'urbanisme. Il comportera :

- ° 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.

En l'absence de ce plan d'aménagement paysager, la SPI se réserve le droit d'imposer des mesures paysagères dans un souci de bonne intégration du projet dans l'îlot et son environnement.

Cette imposition comprend la constitution éventuelle d'un cautionnement couvrant la réalisation des plantations et d'aménagement paysager.

Entretien

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

7.2. ACCES

Organisation.

- Les accès sont organisés de manière à éviter au maximum les points de conflit de circulation.
- Les accès au lot sont clairement définis au plan du permis d'urbanisme et cotés.

Matériaux de revêtement du sol

Dans la recherche d'une qualité globale de l'urbanisation de la zone, une attention particulière doit être accordée au revêtement de sol des zones circulables à réaliser aux abords des bâtiments :

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

A l'asphalte, il sera préféré le béton ou des matériaux non imperméables de manière à diminuer le volume des eaux de pluies envoyées à l'égout :

- Dalle béton à joints ouverts, pavés spéciaux de béton à joints ouverts, gravier calcaire concassé libre ou callé dans une grille modulaire géotechnique, etc...
- Lorsque l'asphalte est utilisé, il reçoit en finition un grenailage calcaire.
- Les tonalités sont en harmonie avec les matériaux utilisés pour la construction des bâtiments.
- La dolomie n'est pas autorisée car trop « fragile » pour cet usage.

7.3. PARKING

- Il est interdit de stationner sur la voie publique.
- Chaque constructeur doit prévoir sur sa parcelle un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour le matériel roulant de l'entreprise, le personnel et pour les visiteurs.

Disposition des emplacements de stationnement :

- Emplacement de stationnement perpendiculaire à l'axe de la chaussée (en utilisant la voirie comme zone de manœuvre) : profondeur de 5 mètres minimum au-delà de l'alignement pour les voitures et davantage en fonction de la longueur des véhicules à accueillir ;
- Emplacement de stationnement avec aire de manœuvre nécessaire sur la parcelle ; lorsqu'un emplacement est prévu latéralement par rapport au trottoir, il en est séparé obligatoirement par un espace de 1m de largeur occupé par une haie basse : max. 1,50 m de hauteur.
- les aires de stationnement doivent constituer un espace arboré : un arbre de catégorie 3 (Cfr. 7.7. ci-dessous) sera planté par 4 emplacements de stationnement.

Matériaux des aires de stationnement

Afin de ne pas entraver outre mesure l'alimentation de la nappe phréatique, les emplacements de stationnement seront réalisés au moyen d'empierrement ou de revêtements perméables.

- La teinte des matériaux utilisés sera toujours gris clair à gris moyen :
 - dalles béton-gazon,
 - empierrement concassé calcaire libre,
 - empierrement concassé calcaire callé dans des grilles modulaires géotechniques,
- dallage en béton à joints ouverts,
- la dolomie n'est pas autorisée, car trop fragile pour un tel usage.

7.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES EXTERIEURES, ZONES DE STOCKAGE ET GESTION DES DECHETS

- Aucune de ces installations techniques ne s'implante à l'extérieur des bâtiments sauf disposition réglementaire, légale ou technique contraire ; dans ce cas elles devront être aménagées de manière à être les moins perceptibles possibles depuis le domaine public et depuis les jardins des propriétés périphériques.
- Au dossier de demande de permis d'urbanisme doivent obligatoirement figurer ces installations extérieures éventuelles ainsi que les mesures d'intégration paysagères qui seront exécutées.

Sont interdits :

- Les zones de stockage extérieur, non abritées.
- Les dépôts de déchets, de ferraille, de vieilles voitures, de décombres ou similaires...

7.5. CLOTURES ET HAIES

Il n'y a pas d'obligation de clôturer les parcelles de l'ilot d'entreprises.

Cependant, la demande d'un voisin (appartenant à l'ilot ou d'un riverain extérieur à l'ilot) de réaliser une clôture devra toujours être accueillie favorablement, à frais partagés ou non.

7.5.1 Positionnement et nature des clôtures :

- Les clôtures éventuelles seront 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.
- 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.
- Clôture en treillis métallique de 2,00 m de hauteur au maximum (toute solution de moindre hauteur sera préférée) de teinte gris moyen, en acier galvanisé ou acier plastifié, obligatoirement doublée d'une haie.
- 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...

7.5.2 Les haies :

Les clôtures sont toujours plantées de manière à présenter l'apparence d'une haie de part et d'autre :

- Chaque clôture est doublée obligatoirement par une haie sur toute sa longueur (sauf dans les zones d'isolement où elle est dissimulée par la végétation arbustive).
- Les végétaux utilisés pour réalisation des haies sont exclusivement : carpinus betulus (charme), fagus sylvatica – (hêtre commun) ou ligustrum vulgare (troène). Ces essences ne peuvent pas être mélangées.
- La haie qui sépare deux propriétés distinctes est taillée à une hauteur convenue entre les deux voisins : au maximum 2,00 m de hauteur.
- En aucun cas les haies ne pourront être réalisées par un alignement de conifères.

7.5.3 Les parois opaques ne sont pas autorisées comme clôture, tels que les murs, les panneaux modulaires en béton et en tout autre matériaux, ...

7.6. VEGETATION EXISTANTE ET PLANTATIONS

Végétation existante

- La végétation existante (haies, arbustes et arbres) est en principe maintenue sauf si elle entrave gravement la capacité de construction de la parcelle ; elle doit être entretenue tout comme les nouvelles plantations.
- Les abattages éventuels de végétaux existants doivent figurer au plan de permis d'urbanisme.
- Les plantations éventuellement réalisées lors de la construction de la nouvelle voirie du parc d'activité sont obligatoirement maintenues et entretenues par le propriétaire du terrain.

Plantations

- Tout acquéreur est tenu dans l'année suivant l'achèvement du gros œuvre des constructions de réaliser les plantations dont question ci-dessous.
Chaque entreprise a l'obligation de planter au minimum deux arbres de 3° catégorie, en plus de la végétation arbustive (catégories 1 et 2) nécessaire pour créer l'aménagement paysager de sa parcelle.
- Toutes les plantations sont effectuées au moyen de plantes d'essences régionales - buissonnantes, arborescentes ou de grand développement - choisies parmi les 3 catégories du paragraphe 8.7 ci-dessous. Cependant, les cultivars les plus fréquemment présents dans nos régions peuvent être également utilisés.

A.- Plantation DE LA ZONE D'ISOLEMENT (Ecran végétal)

L'acquéreur d'une parcelle comportant au plan une zone d'isolement (écran végétal) est tenu de réaliser à ses frais la plantation de cette zone de 2,50 mètres de large au moyen de plantes arbustives d'un mélange des neuf essences définies au paragraphe 7.7. :

Plantations de catégorie 1

- Dans cette zone, à distance réglementaire de la limite de propriété (c'est-à-dire à 2 mètres au minimum) peuvent également être plantés des sujets de catégorie 2 et 3. Au-delà de 2 mètres, les végétaux de la 2° et 3° catégorie sont autorisés en conformité avec le Code Civil.

B.- Plantation DE REGENERATION de la haie en bordure du chemin de Malmédy

- L'acquéreur d'une parcelle en bordure du chemin de Malmédy (en zone A comme en zone B) est tenu de prendre en charge l'entretien de la haie existante et de réaliser les plantations de régénération (essence identique) qui s'imposent pour assurer la pérennité de cette haie.
- Plantations exclusivement au moyen de *crataegus monogyna* (aubépine à un style) et *crataegus laevigata* (aubépine à deux styles).

C.- Plantation des ESPACES NON BATIS

- Les plantations réalisées dans les espaces non bâtis de chaque parcelle tiendront compte de la nécessité de créer des écrans pour limiter les vues vers et/ou depuis les constructions voisines.
- Elles seront effectuées au moyen de plantes d'essences régionales choisies parmi les 3 catégories ci-dessous.
- Il est prévu, au minimum, la plantation d'un arbre de moyen développement pour chaque tranche de 150 m² d'espace non occupé par une construction. Pour le calcul, la zone d'écran végétal n'est pas prise en compte. Les surfaces revêtues (accès, dégagement, parkings,..) sont considérés comme construits.
- Des arbustes décoratifs (persistants ou caducs) pourront également être utilisés ponctuellement.

7.7.- ESSENCES DES VEGETAUX A UTILISER

Catégorie 1.- Essences buissonnantes (ou arbustives)

<i>Viburnum lantana</i> – viorne lantane.....	Zone d'isolement
<i>Corylus avellana</i> – noisetier	Zone d'isolement
<i>Mespilius germanica</i> – néflier.....	Zone d'isolement
<i>Ilex aquifolium</i> – houx.....	Zone d'isolement
<i>Viburnum opulus</i> – viorne obier.....	Zone d'isolement
<i>Cornus mas</i> – cornouiller mâle.....	Zone d'isolement
<i>Cornus sanguinea</i> – cornouiller sanguin.....	Zone d'isolement
<i>Euonymus europaeus</i> – fusain d'Europe.	Zone d'isolement
<i>Amelanchier lamarckii</i> - amélanchier.....	Zone d'isolement
<i>Crataegus monogyna</i> – aubépine à un style	
<i>Crataegus laevigata</i> – aubépine à deux styles	
<i>Prunus spinosa</i> – prunellier	
<i>Ligustrum vulgare</i> – troène	
<i>Prunus padus</i> – cerisier à grappes	
<i>Sambucus nigra</i> – sureau noir	
<i>Sambucus racemosa</i> – sureau à grappes	

Les cultivars fréquemment présents dans nos régions peuvent également être utilisés.

Catégorie 2.- Essences arborescentes (moyen développement)

<i>Carpinus betulus</i> – charme
<i>Prunus avium</i> – merisier
<i>Alnus glutinosa</i> – aulne glutineux
<i>Alnus incana</i> – aulne blanc
<i>Malus sylvestris</i> – pommier
<i>Acer campestre</i> – érable champêtre
<i>Betula pendula</i> – bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i> – bouleau pubescent
<i>Pyrus communis</i> – poirier
<i>Sorbus aucuparia</i> – sorbier
<i>Salix alba</i> – saule blanc
<i>Robinia pseudoacacia</i> – robinier

Les cultivars fréquemment présents dans nos régions peuvent également être utilisés.

Catégorie 3.- Arbres de grand développement

Tilia cordata – Tilleul

Tilia tomentosa – Tilleul argenté

Tilia platmyphyllos – Tilleul à grandes feuilles

Fraxinus exelsior – Frêne

Fagus sylvatica - Hêtre commun

Quercus robur - Chêne pédonculé

Acer pseudoplatanus - Erable sycomore

Acer platanoïdes – Erable platanoïde

Platanus – Platane

Les cultivars fréquemment présents dans nos régions peuvent également être utilisés.

**ARTICLE 8
ENSEIGNES et PUBLICITE**

La publicité au sens propre est interdite.

Le(s) bâtiment(s) ne peut(vent) être le support de dénomination de l'activité ou de publicité.

La dénomination de l'entreprise, la boîte aux lettres, le numéro de police et toutes les autres indications souhaitées seront réalisés selon le modèle imposé. Cet élément est placé à proximité de l'alignement : au maximum un mètre de recul.

**ARTICLE 9
EVACUATION DES EAUX**

9.1. EGOUT PUBLIC

L'infrastructure de voirie réalisée par la SPI comporte un collecteur pour « toutes eaux usées ». L'entreprise et le logement éventuel y sont obligatoirement raccordés.

9.2. CITERNE D'EAU DE PLUIE ET BASSIN D'ORAGE OBLIGATOIRES

Chaque unité d'activité sera 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.

D'autre part, un bassin d'orage pour rétention des précipitations d'orage sera réalisé obligatoirement pour chaque parcelle : ce sont les eaux de toiture exclusivement qui seront dirigées vers ce bassin de tamponnement. Le dossier du permis d'urbanisme devra comporter la note de calcul définissant le volume de retenue et les caractéristiques de l'installation prévue : volume, niveaux, le diamètre de l'exutoire et le débit instantané.

Le volume du bassin de retenue sera souterrain et calculé pour des précipitations de 190 lit/sec/hectare pendant 20 minutes. Le débit instantané à la sortie du bassin d'orage sera fixé par la Commune.

ARTICLE 10 NUISANCES

10.1. NUISANCES ACOUSTIQUES

Les installations seront conformes aux normes en vigueur. Cependant, étant donné la proximité des habitations environnantes, des mesures supplémentaires de « confort de bon voisinage » seront éventuellement prises :

- les sources de bruit seront diminuées au maximum par capotage acoustique,
- le flux des extracteurs d'air sera 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 seront jamais dirigées vers l'habitat existant,
- le travail d'un atelier bruyant ne pourra se faire portes ouvertes,
- etc..

10.2. ODEURS

Les installations seront conformes aux normes en vigueur. Cependant, étant donné la proximité des habitations environnantes, des mesures supplémentaires de « confort de bon voisinage » seront éventuellement prises afin de réduire au minimum les incidences sur les zones résidentielles toutes proches.

10.3. REJETS LIQUIDES

Les égouts recevront obligatoirement tous les effluents liquides qui seront obligatoirement conformes aux normes en vigueur : ils recevront éventuellement un prétraitement.

ARTICLE 11 DIVERS

11.1. RACCORDEMENTS

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

11.2. CLAUSE JURIDIQUE

Le respect des règles contenues dans 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 l'autorisation de bâtir fondé sur l'inobservation de ces règles 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 du présent cahier des prescriptions et en imposer le respect aux nouveaux ayants-droit.

11.3. DELAI OBLIGATOIRE POUR LA REALISATION DES CONSTRUCTIONS

Un délai de maximum deux ans est imposé à l'acquéreur pour mettre en œuvre de manière significative sa construction. Les constructions commencées sur la parcelle acquise sont terminées dans les trois ans. Le délai commence à courir le lendemain de la date de passation figurant sur l'acte de vente.

**ARTICLE 12
PROCEDURE**

La SPI, la Commune d'Olné et l'administration de l'urbanisme de la Région Wallonne (DGO4) s'engagent à veiller à la bonne application de la présente Charte Urbanistique.

Synthèse de procédure

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. 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.
3. La SPI communique l'esquisse à la Commune d'Olné pour avis.
4. Le dossier passe au Bureau Exécutif de la SPI qui n'acceptera les demandes que sous réserve de l'avis favorable de la commune. Sans réaction de sa part au bout d'un mois, son avis sera réputé favorable tacitement.

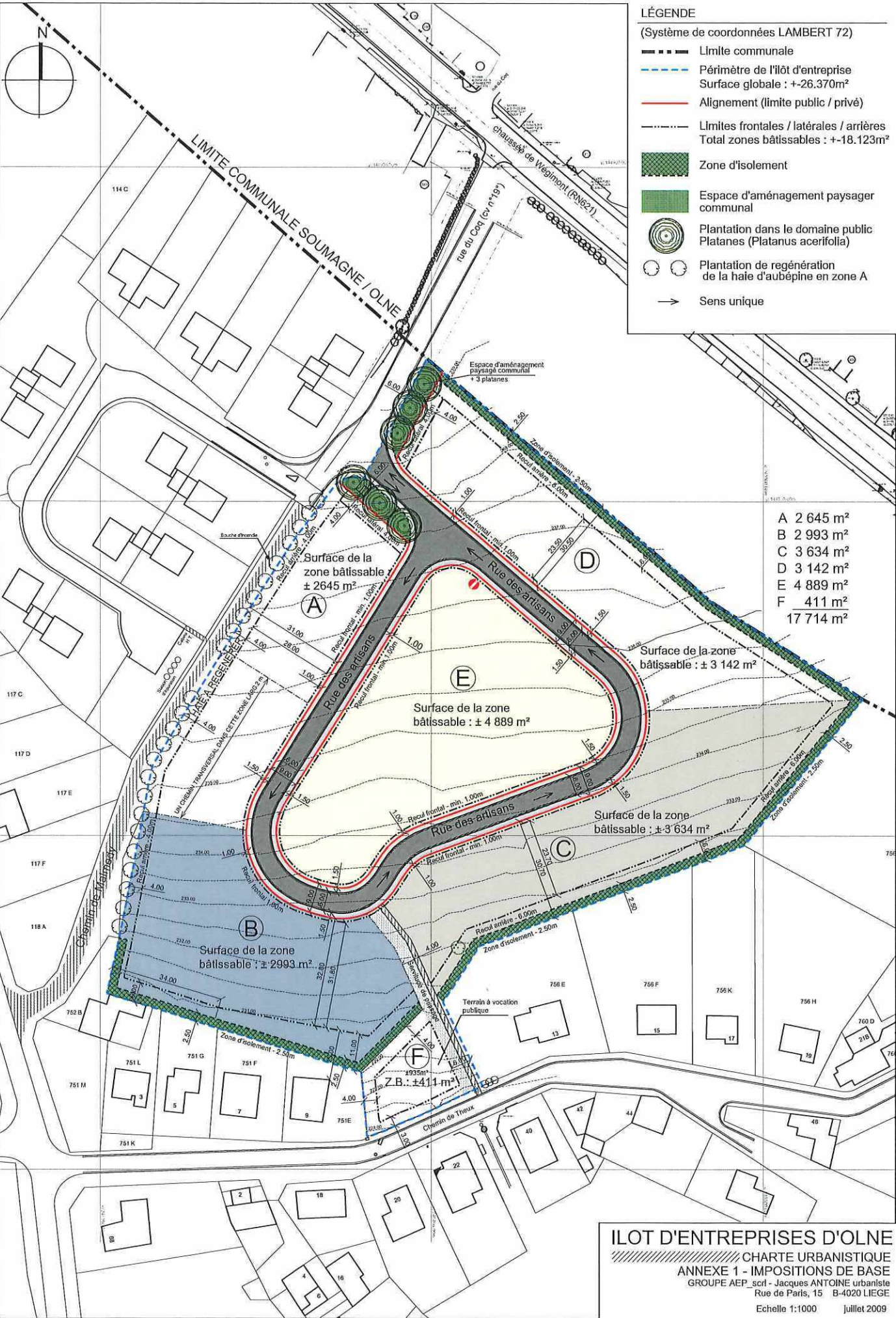
Approuvé par la SPI
Le 25 juin 2020



Cédric SWENNEN
Directeur Général

Approuvé par la Commune d'Olné
Le 09/07/.....2020



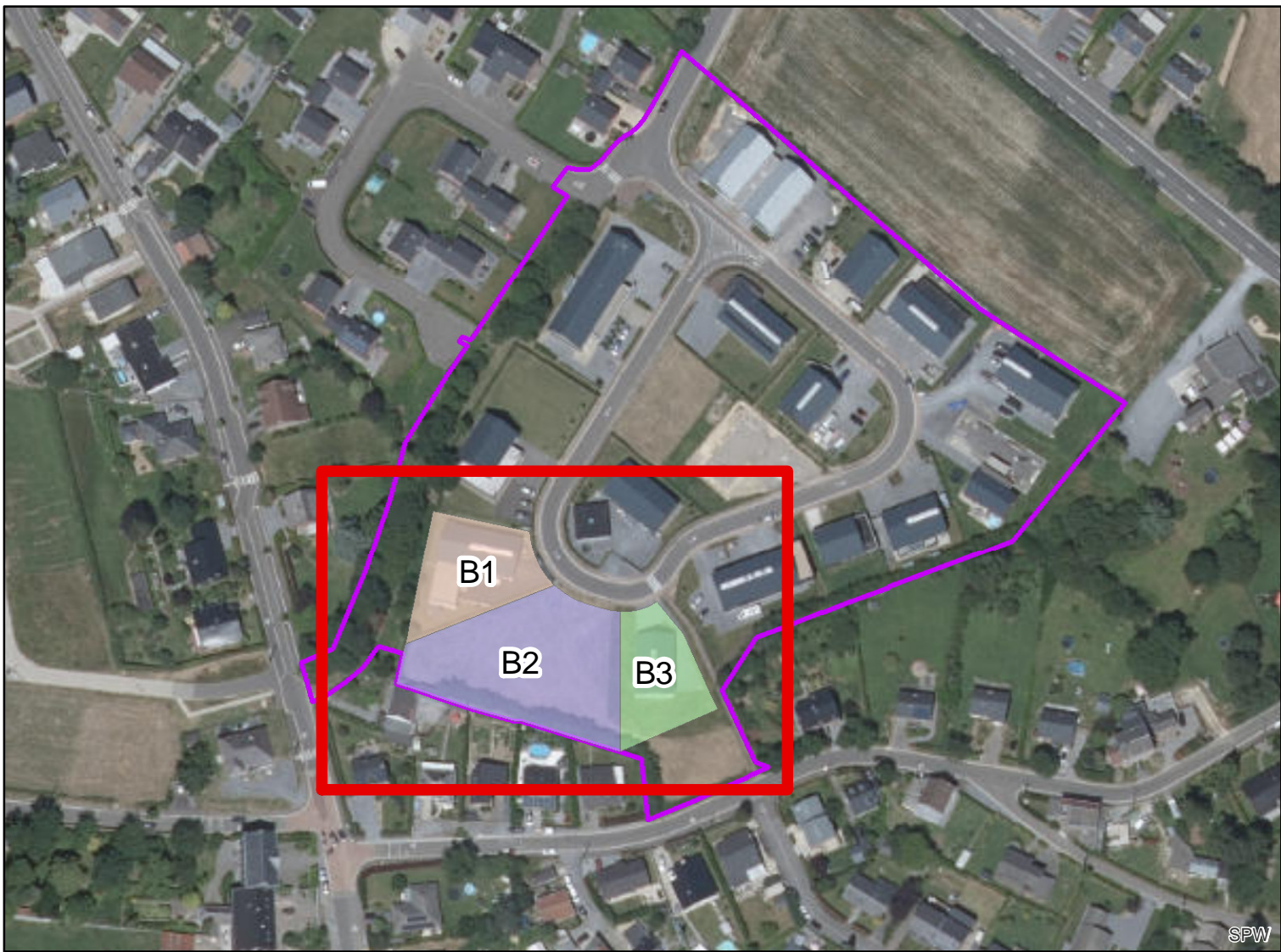


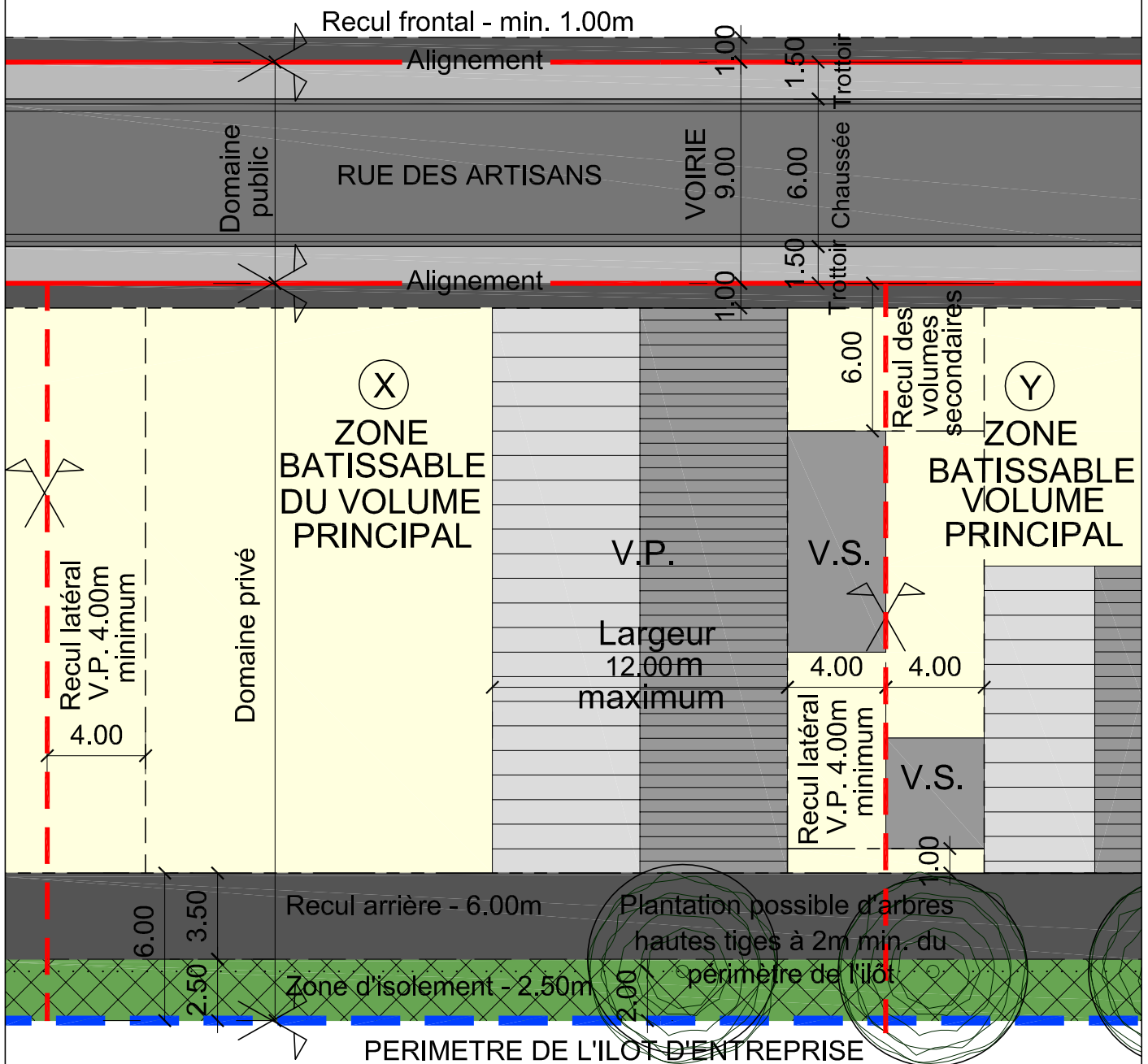
LÉGENDE

- (Système de coordonnées LAMBERT 72)
- Limite communale
 - Périmètre de l'îlot d'entreprise
Surface globale : ±26.370m²
 - Alignement (limite public / privé)
 - Limites frontales / latérales / arrière
Total zones bâtissables : ±18.123m²
 - Zone d'isolement
 - Espace d'aménagement paysager communal
 - Plantation dans le domaine public
Platanes (*Platanus acerifolia*)
 - Plantation de régénération de la haie d'aubépine en zone A
 - Sens unique

A	2 645 m ²
B	2 993 m ²
C	3 634 m ²
D	3 142 m ²
E	4 889 m ²
F	411 m ²
17 714 m²	

ILOT D'ENTREPRISES D'OLNE
 CHARTRE URBANISTIQUE
 ANNEXE 1 - IMPOSITIONS DE BASE
 GROUPE AEP_scf - Jacques ANTOINE urbaniste
 Rue de Paris, 15 B-4020 LIEGE
 Echelle 1:1000 juillet 2009





REMARQUE :

En matière de plantation, deux arbres hautes-tiges sont obligatoires par entreprise. Ces arbres seront plantés à minimum deux mètres des limites.

ILOT D'ENTREPRISES D'OLNE

CHARTRE URBANISTIQUE
ANNEXE 2 - DIRECTIVES D'IMPLANTATION

GRUPE AEP_srl - Jacques ANTOINE urbaniste
Rue de Paris, 15 B-4020 LIEGE

Echelle 1:250 juillet 2009

RÉALISATION TECHNIQUE DES MURS MITOYENS

Les murs séparatifs des volumes secondaires construits contre la limite mitoyenne de deux parcelles sont à réaliser impérativement sans pont acoustique, de la manière suivante :

Le lot "X" comporte un volume secondaire adossé à la limite mitoyenne ; le lot "Y" sans construction ou en recul.

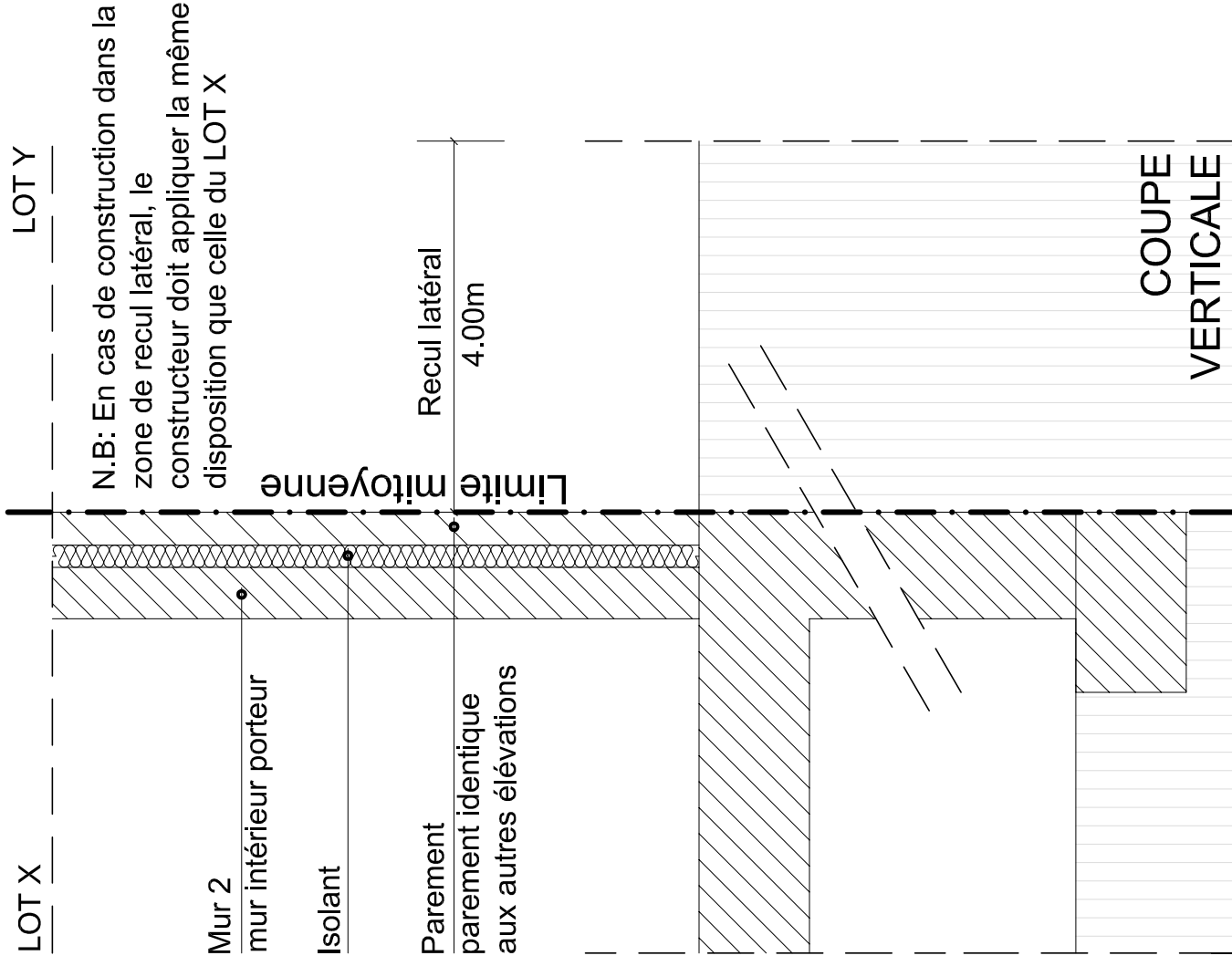
- Le constructeur "X" établit la semelle de fondation et érige la maçonnerie enterrée adossé à la limite mitoyenne ;

- Il construit le mur 2 intérieur porteur de sa bâtisse ;

- Il place un isolant contre ce mur ;

- Il érige le parement contre la limite

mitoyenne. Ce parement est traité comme un parement identique aux autres élévations.

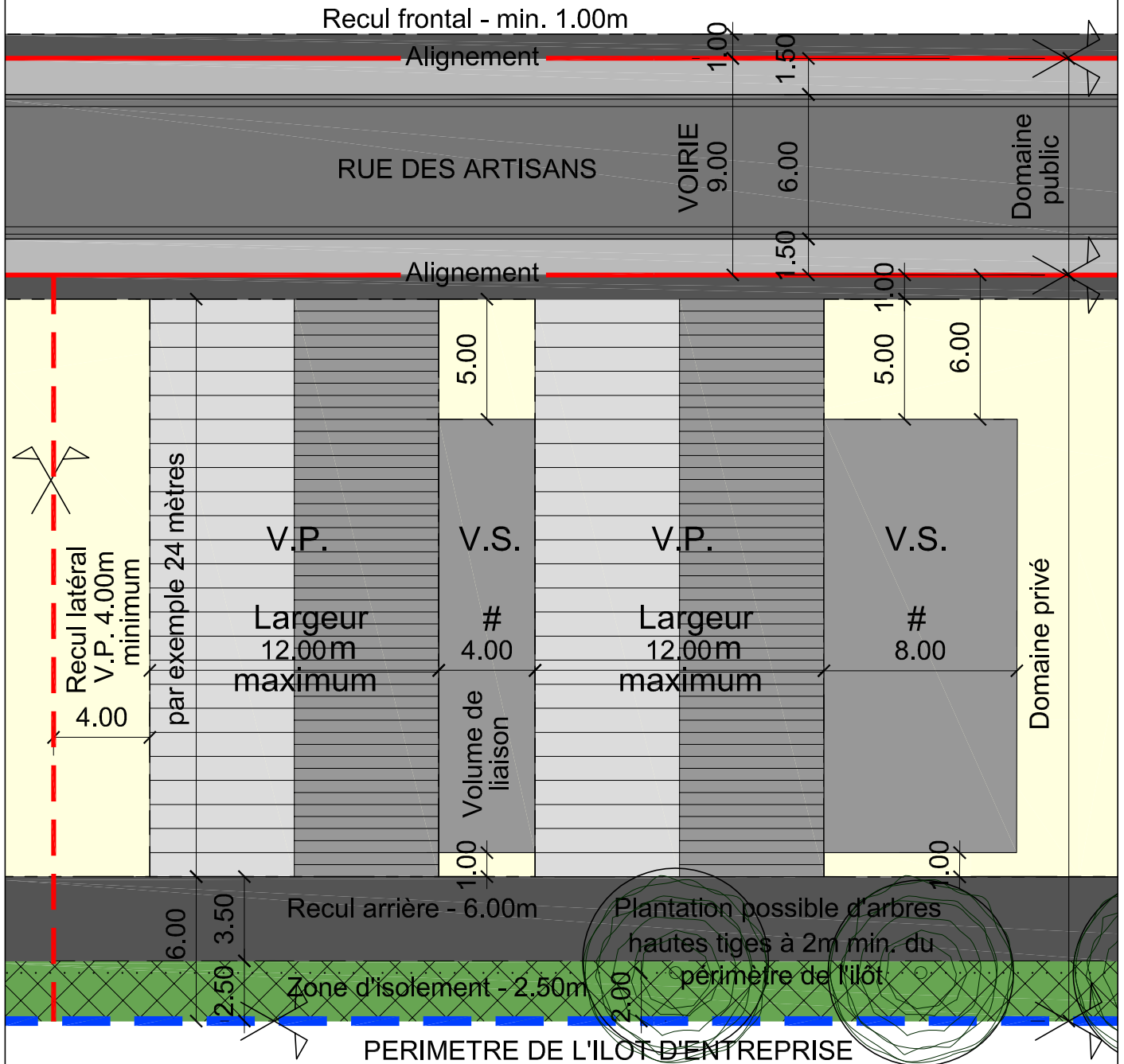


ILOT D'ENTREPRISES D'OLNE

CHARTRE URBANISTIQUE
ANNEXE 3 - MITOYENNETES EVENTUELLES

GROUPE AEP_srl - Jacques ANTOINE urbaniste
Rue de Paris, 15 B-4020 LIEGE

EXEMPLE D'ARTICULATION DE PLUSIEURS VOLUMES PRINCIPAUX (V.P.) ET V.S.



ILOT D'ENTREPRISES D'OLNE

CHARTRE URBANISTIQUE
ANNEXE 4 - DIRECTIVES D'IMPLANTATION

GRUPE AEP_srl - Jacques ANTOINE urbaniste
Rue de Paris, 15 B-4020 LIEGE

Echelle 1:250 juillet 2009