PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE LONTZEN

EAST BELGIUM PARK (LONTZEN)

Commune de Lontzen

CHARTE URBANISTIQUE

Je soussigné ……,

reconnais 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 : SPI Rue du Vertbois, 11 - 4000 LIEGE

SPI, le 9 septembre 2014 version 1
-version 2 modifiée le 13 novembre 2019 au point 9.4

Table des matières

INTRODUCTION 4
Objectif de la charte 4
ARTICLE 1 : Copropriété 4
ARTICLE 2 : Destination de la zone 6
2.1. Activités autorisées 6
2.2. Intégration du logement de l'exploitant ou gardiennage 7
ARTICLE 3 : Parcellaire 8
ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 8
4.1. Recul avant 9
4.2. Recul latéral 9
4.3. Recul arrière 9
4.4. Recul spécifique 10
4.5. Reculs et normes du Service régional d'incendie (SRI) 10
ARTICLE 5 : Constructions 11
5.1. Architecture 11
5.2. Gabarit et hauteur 11
ARTICLE 6 : Matériaux 11
6.1. Matériaux de façade 12
6.2. Matériaux de couverture des toitures 12
6.3. Auvents et car-ports 13
6.4. Façades adossées à une limite mitoyenne 13
ARTICLE 7 : Aménagement des abords – clotures – acces - parking 13
7.1. Accès privés - parking 14
7.2. Haies et arbres existants 14
7.3. Plantations complémentaires 15
7.3.1. Haies 15
7.3.2. Parking 16
7.3.3. Eléments visuellement perturbants 17
7.3.4. Autres 17
7.4 Clôtures 17
ARTICLE 8 : Eclairage, Signalisation , Enseignes et publicité 18

8.1. Éclairage 18
8.2. Signalisation extérieure 18
8.3. Enseignes dans parcelle 18
8.4. Publicité 19
ARTICLE 9 : Evacuation des eaux 19
9.1. Égouttage 19
9.2. Eaux usées domestiques et assimilées 19
9.3. Eaux usées industrielles 20
9.4. Eaux pluviales 20
ARTICLE 10 : Nuisances 21
10.1. Nuisances acoustiques 21
10.2. Nuisances odorantes 21
10.3. Rejets et déchets 21
10.4. Stockage 22
ARTICLE 11 : Divers 22
11.1. Raccordements 22
11.2 Clause juridique 22
11.3 Délai obligatoire pour la réalisation des constructions 22
ARTICLE 12 : 23

INTRODUCTION

Objectif de la charte

La SPI a développé en 2014 un parc d'activité économique à Lontzen, dénommé East Belgium Park (Lontzen) pour lequel des exigences d'aménagement sont attendues.

L'objectif de la charte d'urbanisme est de communiquer les critères essentiels qui régissent l'aménagement de ce parc 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 le SPW-DG04, la Commune de Lontzen 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'activité économique en harmonie avec son environnement 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 présente charte fait partie intégrante des actes de vente (ou de constitution de droits réels démembrés) relatifs aux biens concernés et acceptée dans le cadre de la procédure de vente.

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire aux prescriptions et à toutes les normes et règles en vigueur (notamment code rural par exemple) ni d'obtenir les permis et autorisations légales nécessaires auprès des Autorités administratives compétentes.

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.

ARTICLE 1 : COPROPRIÉTÉ

Un peu à l'image d'un immeuble à appartements, l'East Belgium Park (Lontzen) est vendu en copropriété. La copropriété est régie par l'acte de base qui fait partie de l'acte de vente relatif aux biens concernés. L'ensemble du règlement est repris dans l'acte de base de la copropriété tel que signé en date du 29 janvier 2014. En cas d'incohérence éventuelle entre cet article et le règlement de la copropriété, ce sont les clauses de ce dernier qui priment.

Le parc est composé de 3 catégories de propriétés :

- La partie privée acquise par chaque entreprise copropriétaire – celle-ci fait partie d'un des lots A, B, C, D, E ou F.
- La partie commune en copropriété, composée de :
  - la zone tampon située en bordure Nord du lot A et reprise en vert foncé au plan ci-dessous,
  - une bande de terrain de 4 mètres de large de part et d'autre des voiries, ainsi que long du chemin piéton le long du lot C (reprise en vert clair).
- Les équipements tels que voiries, égouttage, sentiers publics et bassin d'orage appartenant au domaine public de la commune de Lontzen et par conséquent gérés par cette dernière.





SPI, le 9 septembre 2014 version 1
-version 2 modifiée le 13 novembre 2019 au point 9.4

Les objectifs de la copropriété sont :

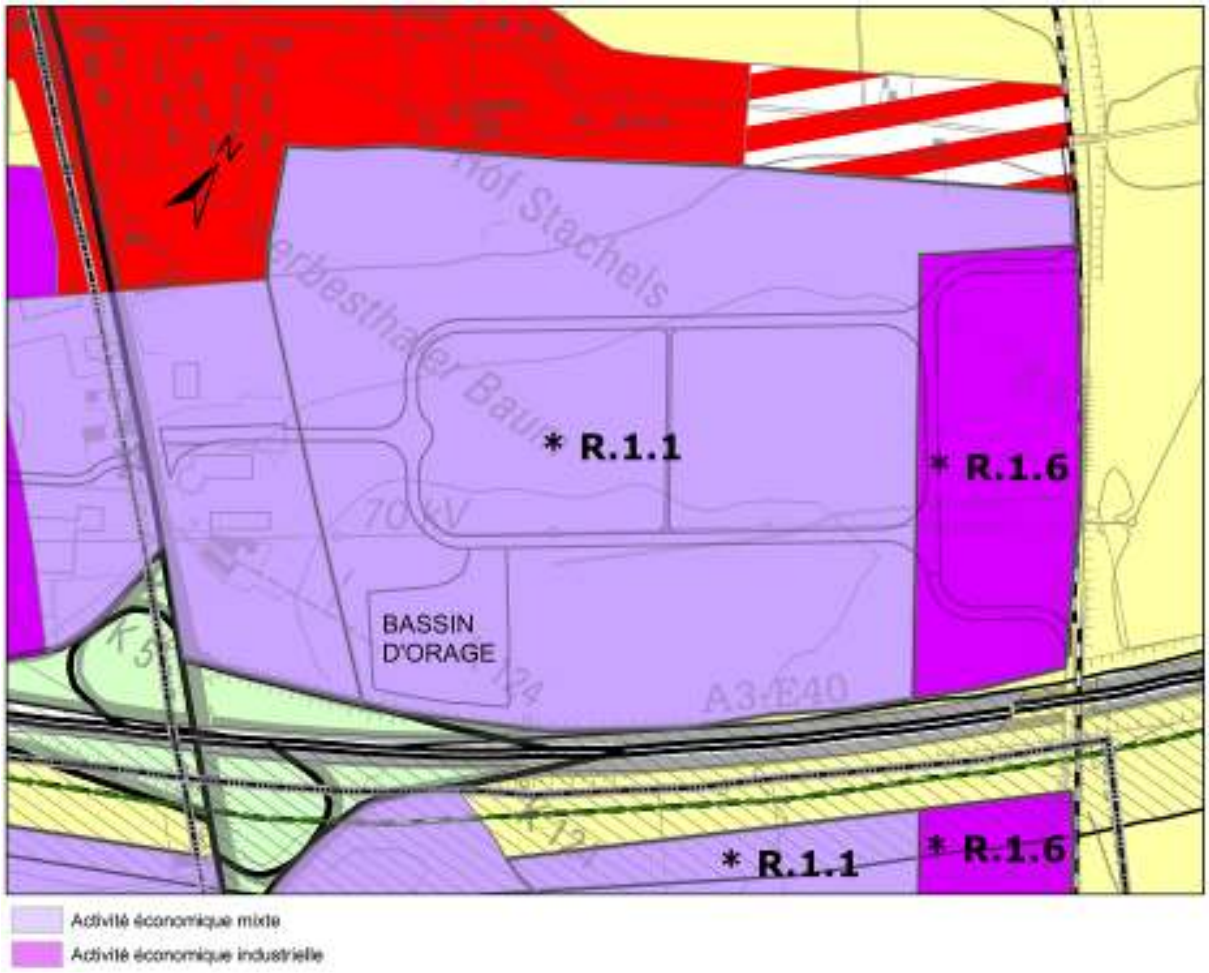
- Assurer de façon continue la qualité, la propreté et l'entretien du parc d'activités économiques ;
- Répartir le coût de certains services par une mutualisation ;
- Créer un espace de dialogue structuré (via l'assemblée annuelle des copropriétaires) ;
- Impliquer et responsabiliser les entreprises du parc en tant qu'acteurs de leur environnement.

ARTICLE 2 : DESTINATION DE LA ZONE

2.1. Activités autorisées

Les activités autorisées au sein de l'EBP (LONTZEN) sont notamment régies par le plan de secteur. Elles diffèrent donc en fonction de la situation de la parcelle au sein du parc.

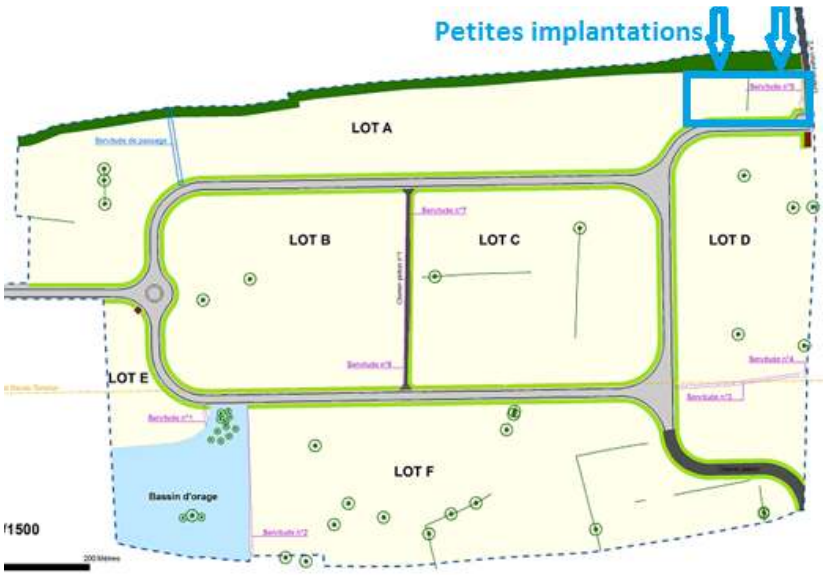
Ainsi, l'EBP (LONTZEN) est repris au plan de secteur en zone d'activité économique mixte avec surimpression R.1.1. à l'exception de sa partie nord-est, reprise en zone d'activité économique industrielle avec surimpression R.1.6. (essentiellement lot D).



Sur la base du CoDT, la zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

Dans le cas particulier de LONTZEN, la surimpression R.1.1 spécifie que les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés sauf s'ils constituent des services auxiliaires aux activités autorisées.

A l'image des ilots d'entreprises, des petites activités de service ou d'artisanat ne trouvant pas leur place en zone d'habitat pourront être installées, selon les modalités prévues dans cette charte, à l'extrémité est du lot A (voir croquis ci-dessous « petites implantations »).



La zone d'activité économique industrielle est quant à elle destinée aux activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution à l'exclusion de la vente au détail.

Dans le cas particulier de LONTZEN, la surimpression R.1.6 spécifie que seules les entreprises dont l'acheminement des matières premières ou des produits finis se fait par le rail peuvent être autorisées à l'établir dans cette zone.

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.

2.2. 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 sous contrat de travail.

Pour éviter tout abus, la partie destinée au logement doit représenter une surface utile de maximum 150 m².
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 économique du parc et en accepte par avance les inconvénients éventuels.

ARTICLE 3 : PARCELLAIRE

La division en parcelles se fait au sein des lots en fonction des projets des entreprises, en visant à favoriser un usage parcimonieux du sol et en créant des parcelles les plus ajustées possibles pour l'activité à développer (et ses extensions à court terme).

ARTICLE 4 : 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 les constructions existantes en tenant compte des points de vue paysagers afin de garantir la cohérence et la structure paysagère globale de la zone.

4.1. Recul avant

La zone de recul avant est de 6 mètres à partir de la limite de propriété, soit 10 mètres par rapport au domaine public carrossable.

Cette zone de recul qui ne peut comprendre aucun volume construit, peut comprendre les accès, les parkings, des talus et des plantations (haies, prairie, végétation rampante, buissons, arbres).

Elle ne peut pas comprendre d'aires de stockage.

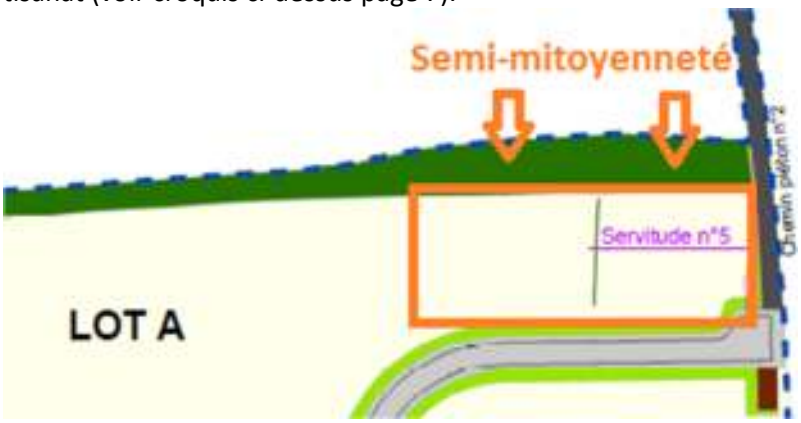
Les zones de stockage extérieures seront au moins à 11 mètres de la limite de propriété soit 15 mètres à partir du domaine public. Elles seront invisibles depuis la voirie et les parcelles voisines.

Les plantations réalisées dans la zone de 4 mètres gérée en copropriété, doivent être maintenue en intégralité (voir plan de copropriété page 7 ci-dessus en vert clair – copropriété en bord de voirie).

4.2. Recul latéral

L'implantation en semi-mitoyenneté est :

- autorisée dans l'ensemble de l'East Belgium Park ;
- imposée dans la zone du lot A destinée à l'implantation des petites activités de service ou d'artisanat (voir croquis ci-dessus page 7).



La composition d'une façade adossée à une limite mitoyenne fait l'objet de prescriptions particulières (voir article 6.4).

En l'absence de mitoyenneté, le recul latéral imposé est de 6 mètres minimum entre la limite parcellaire et le premier volume.

Cette zone de recul peut comprendre les accès, les voiries internes, les aires de parcage et des plantations.

4.3. Recul arrière

La profondeur de la zone de recul arrière est de 6 mètres à partir de la limite de la parcelle.
Cette zone de recul peut comprendre les accès, les aires de parcage et des plantations.

SPI, le 9 septembre 2014 version 1
-version 2 modifiée le 13 novembre 2019 au point 9.4

4.4. Recul spécifique

Des reculs spécifiques sont applicables aux parcelles des lots F et D.

Lot F : le long de l'autoroute une zone non aedificandi de 30 mètres à partir de la limite du domaine de la DGO1 (sauf dérogation spécifique obtenue auprès du SPW- DGO1) est à respecter ;

Lot D : le long de la voie de chemin de fer :

- à moins de 6 mètres du franc-bord[1] interdiction de planter des arbres à hautes tiges (sauf autorisation écrite d'Infrabel) ;
- à moins de 20 mètres du franc-bord, interdiction, sauf autorisation écrite d'Infrabel d'exécuter des fouilles, déblais, excavations, etc.
- à moins de 20 mètres du franc-bord, interdiction d'établir des dépôts de matières inflammables ou combustibles.

4.5. Reculs et normes du Service régional d'incendie (SRI)

Conformément à la législation en vigueur, le SRI fixe des normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion pour les bâtiments industriels.

Ces normes, qui peuvent imposer des contraintes plus contraignantes sur les projets de construction notamment en matière de reculs, doivent être vérifiées au cas par cas par chaque entreprise en fonction de son projet.

4.6. Relief

L'implantation des bâtiments et des aires de circulation ainsi que les aménagements extérieurs seront 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 sera aussi proche que possible du terrain naturel. La différence de niveau entre le rez-de-chaussée et la valeur moyenne du terrain naturel de la surface bâtie sera limitée à 50 cm.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain seront sujettes à autorisation et devront être indiquées dans les plans de permis.

Excepté lorsque les projets sont coordonnés entre parcelles jointives, aucune modification de relief du sol ne sera 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 seront aménagés de plantations.

Lors des déblaiements, la terre arable sera conservée sur le site et utilisée pour l'aménagement des abords.

[1] Le franc-bord est l'arête supérieure du déblai, l'arête inférieure du remblai ou une ligne tracée à 1.5 mètre du rail extérieur lorsque le chemin de fer est au niveau des terrains voisins

ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS

5.1. Architecture

L'architecture doit être soignée et éviter la banalisation. Ainsi, on évitera 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 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 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.

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'entreprises 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.

5.2. Gabarit et hauteur

La hauteur totale sous corniche des bâtiments est mesurée par rapport au niveau naturel du terrain en limite du domaine public, à l'avant de la parcelle.

Elle est, sauf dérogation liée à la production à accorder par les instances décisionnelles:

- en ZAEM : de 10 mètres ;
- en ZAEI : de 12 mètres.

A défaut d'une volonté architecturale plus poussée pour les volumes situés à front de voirie, le bâtiment comportera une toiture à 2 versants (pente entre 30° et 40°) ou courbe.

ARTICLE 6 : MATÉRIAUX

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.

6.1. Matériaux de façade

Toutes les façades des bâtiments visibles depuis l'espace public (voirie, cheminement piétons et bassin d'orage) devront être traitées avec un soin égal.

Dans un souci d'homogénéité, un maximum de trois matériaux différents en texture ou en tonalité peuvent être utilisés pour la construction des parements extérieurs des bâtiments.

Les matériaux sont de texture non brillante et sont choisis dans la gamme des gris moyen, gris beige ou gris foncé.

Des coloris plus soutenus peuvent être utilisés lorsqu'ils participent à la mise en évidence d'un élément architectural remarquable. En aucun cas, ces coloris ne seront acceptés pour l'ensemble du bâtiment.

A titre d'exemple, les matériaux suivants peuvent être utilisés :

- les parements en pierre naturelle régionale ;
- les parements de type rugueux ;
- le béton brut ;
- le bois ;
- les bardages en ardoises naturelles ou artificielles ;
- les bardages métalliques pour autant qu'ils soient de qualité et qu'ils participent à l'intégration et à la qualité architecturale du bâtiment ;
- les maçonneries de type rugueux ;
- les façades végétalisées ;
- etc.

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. Il est donc vivement conseillé de se concerter avec les services de l'Urbanisme à ce sujet.

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 thermiques et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les hauteurs maximales autorisées. Leur teinte, ainsi que leur structure, sera aussi proche que possible de celle de la toiture, et ne sera en aucun cas brillante.

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 deux parcelles contiguës, 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 contiguës, tout mur mitoyen doit alors être constitué de un ou de deux murs contigus :
- capable(s) d'être porteur(s) de planchers des deux côtés;
- de catégorie acoustique IIb min conformément à la NBN S01-400 ;
- de coefficient de transmission thermique max (Kmax) de 1 W/m2K conformément à la NBN B62 002 ;
- 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.

ARTICLE 7 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS – CLOTURES – ACCES - PARKING

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.

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 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.

7.1. Accès privés - parking

Un seul accès depuis la voirie publique sera autorisé par parcelle (excepté pour les parcelles de grandes dimensions pour lesquelles 2 accès pourront être tolérés).

Cet accès sera positionné aux endroits où les aménagements paysagers plantés en copropriété sont interrompus.

L'accès et les voiries internes seront organisés de manière à éviter au maximum les points de conflit de circulation et les modifications sensibles du relief du sol.

Les circulations de services ainsi que les accès aux places de parking devront être gérés en interne.

Sont interdits le parcage de véhicules sur le domaine public ainsi que l'accès direct à des parcages depuis les 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 sous-traitants éventuels, le personnel et pour les visiteurs.

Leurs matériaux sont agencés de manière à créer avec le bâtiment et les plantations un ensemble homogène, simple et durable. Les zones imperméabilisées seront limitées au strict minimum.

Seule la voirie interne entre l'entrée de la parcelle et l'entrée du bâtiment, et à usage des véhicules lourds, pourra être asphaltée ou bétonnée.

Les autres voiries internes ainsi que les espaces de parking seront impérativement réalisés avec des matériaux perméables tels :

- dalles-gazon,
- pavés,
- dolomie,
- empierrement,
- etc.

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

Les abords sont maintenus en parfait état de propreté.

7.2. Haies et arbres existants

L'entièreté de la zone étant reprise en zone de haies remarquables, une attention toute particulière sera apportée à cette problématique.

Les arbres et haies remarquables existants dans les parcelles sont conservés et protégés par les entreprises.

A cette fin, le parcellaire, les implantations des constructions et des accès et parkings tiendront compte de ceux-ci dès le stade de l'avant-projet.

Les plantations de la copropriété (en vert clair au plan page 5 ci-dessus) réalisées par la SPI en bordure de voirie sont également conservées en intégralité. Les accès et les raccordements aux parcelles privatives se feront donc uniquement par les zones non plantées. En cas de suppression volontaire ou involontaire de ces plantations, l'entreprise les remplacera à ses frais.

7.3. Plantations complémentaires

La plantation et l'entretien des espaces verts dans les parcelles privatives sont pris en charge par chaque propriétaire.

Les essences des plantations seront indigènes et 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 la commune de Lontzen, l'entreprise choisira des espèces adaptées aux régions naturelles de la Basse ou Moyenne Ardenne.

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, le recyclage des déchets verts et le non emploi d'herbicides chimiques sont recommandés.

7.3.1. Haies

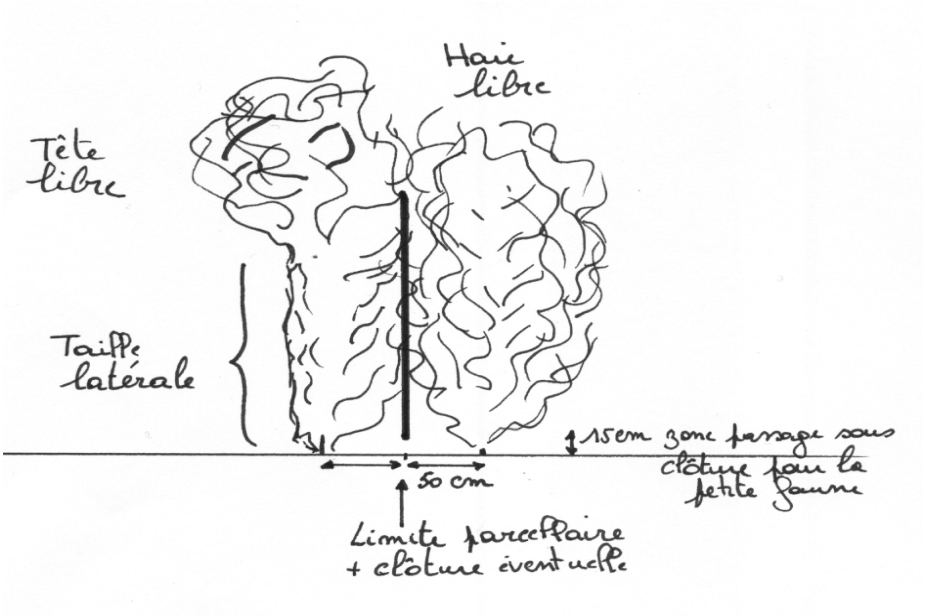
Afin d'assurer une haute qualité paysagère sur l'ensemble du parc, d'intégrer celui-ci dans son contexte paysager, de recréer le maillage écologique et de répondre aux obligations légales liées à la zone de haies remarquables, les limites parcellaires seront plantées (en l'absence ou en présence d'une clôture).

Les limites parcellaires latérales seront obligatoirement plantées dans tous les cas de figure.

Les limites parcellaires arrière seront obligatoirement plantées pour les lots B, C et E.

Au vu des plantations déjà réalisées, aucune haie n'est imposée en limite avant de la parcelle. L'investisseur a néanmoins la possibilité d'en placer une. Dans ce cas, la végétation sera toujours située en avant-plan par rapport aux clôtures.

Les haies seront constituées sous forme d'une haie libre ou éventuellement d'une haie taillée latéralement avec tête libre si l'investisseur souhaite en limiter l'emprise latérale.



Les haies seront plantées au minimum sur 2 rangs en quinconce. En cas de limite mitoyenne, les rangs peuvent être plantés de part et d'autre de celle-ci, chaque propriétaire prenant en charge le ou les rangs se situant sur sa parcelle.

Elles sont constituées d'un mélange de minimum 4 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. Elles seront complétées par une clôture pour tuteurage composées de tuteurs placés à équidistance de 3 m et reliés entre eux par, au maximum, 2 fils de tension galvanisé.

Liste des espèces autorisées pour les haies :

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

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

7.3.2. <u>Parking</u>

Les espaces de parking extérieurs comportent au minimum un arbre haute-tige de 3ème grandeur (présentant une hauteur à maturité entre 10 et 15 mètres) pour quatre emplacements (soit une inter-distance entre les arbres comprise entre 10 et 15 mètres).

SPI, le 9 septembre 2014 version 1
-version 2 modifiée le 13 novembre 2019 au point 9.4

Ces arbres seront choisis dans la liste reprise en annexe, composée d'espèces indigènes ou variétés d'espèces indigènes.

Les arbres, de calibre 14/16, 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.

Les parkings seront de plus agrémentés de pelouses, massifs végétaux, arbustes, …

7.3.3. Eléments visuellement perturbants

Des plantations spécifiques seront obligatoirement 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,…

Ces plantations seront obligatoirement réalisées avec des espèces indigènes.

7.3.4. Autres

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.

7.4 Clôtures

Si nécessaire, les haies peuvent être doublées d'une clôture en treillis métallique de maximum 2 mètres de hauteur, de teinte gris moyen, en acier galvanisé ou plastifié, placée sur la limite séparative entre parcelles. Aucune autre teinte ne sera autorisée.

Afin d'éviter le morcellement des habitats et de permettre le déplacement de la petite faune, un espace libre de 15 à 20 cm sera obligatoirement laissé entre le sol et la clôture.

La demande d'un voisin de réaliser des clôtures latérales ou arrière doit toujours être accueillie favorablement par l'autre partie que les frais soient partagés ou non.

En façade avant, la clôture, de même caractéristique que les clôtures latérales et arrière, sera installée à une distance minimale de 50 cm de la limite de copropriété. Si l'entreprise choisit de réaliser des plantations dans la zone de recul avant, celles-ci seront implantées en avant-plan par rapport à la clôture.

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.

ARTICLE 8 : ECLAIRAGE, SIGNALISATION , ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

8.1. 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.

8.2. Signalisation extérieure

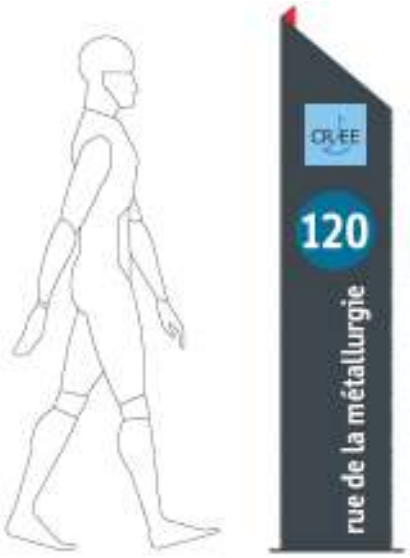
La signalisation générale de la zone est prise en charge par la SPI et/ou le gestionnaire de voirie concerné.

Toute autre signalisation individuelle des entreprises à l'extérieur du site privatif est interdite.

8.3. 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 est autorisée.

- Le panneau d'identification de l'entreprise, dont le modèle est imposé (voir croquis ci-dessous), sera commandé par la SPI et implanté dans la zone de copropriété à front de voirie. 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. La copropriété a la charge d'entretien du totem.



8.4. Publicité

Aucun dispositif de publicité n'est autorisé autres que les enseignes du point 8.3.

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). Elle est reliée à la station d'épuration de Wegnez gérée par l'A.I.D.E.

9.1. Égouttage

Les infrastructures de voirie réalisées par la SPI 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 directement dans le réseau d'eaux usées domestiques.

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.

SPI, le 9 septembre 2014 version 1
-version 2 modifiée le 13 novembre 2019 au point 9.4

9.3. Eaux usées industrielles

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

9.4. Eaux pluviales

Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation prévoient des critères de dimensionnement des bassins de rétention (bassins d'orage). En résumé, il est imposé d'infiltrer 100% des eaux de pluie sur le terrain sauf à prouver que ce n'est pas possible. A cet effet, dans le cadre des demandes de permis, une méthode de calcul doit obligatoirement être jointe (pour un permis unique, l'avis préalable de l'AIDE doit être joint dans la demande). Cette méthode est téléchargeable sur internet (en annexe de la charte, est jointe la note complète émanant du SPW à ce sujet) :

http://environnement.wallonie.be/inondations/inondations_outils.htm

Il est à noter que, en accord avec l'AIDE, le calcul peut tenir compte du bassin d'orage réalisé par la SPI, dont le coefficient d'imperméabilisation pris en considération pour déterminer sa capacité est de 0,45 (hors domaine public). La zone de copropriété située en avant de la parcelle et éventuellement la zone tampon seront comprises dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.

Le cas échéant, si l'imperméabilisation de la parcelle est supérieure à 45% (voir exemples ci-dessous), l'auteur de projet doit prévoir la mise en place d'un dispositif d'infiltration pour l'évacuation des eaux excédentaires. Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible en raison d'une mauvaise perméabilité du sol ou d'une disponibilité insuffisante de terrain, une temporisation devra être prévue.

Le débit maximum autorisé pour l'ensemble de la parcelle est de maximum 100 litres/s. ha.

Exemple 1	m²	Coefficient de ruissellement	Surface active (m²)
Parcelle :	2.500	0,45	**1.125**
Surface imperméabilisée :	800	1	800
Surface non imperméabilisée :	1.700	0,1	170
Total imperméabilisation :			**970**
Imperméabilisation inférieure -> pas de mesures d'infiltration nécessaires			

Exemple 2	m²	Coefficient de ruissellement	Surface active (m²)
Parcelle :	2.500	0,45	**1.125**
Surface imperméabilisée :	1.200	1	1.200
Surface non imperméabilisée :	1.300	0,1	130
Total imperméabilisation :			**1.330**
Imperméabilisation supérieure -> mesures d'infiltration nécessaires			

A titre informatif, il est précisé que la nature du sol, peu perméable, peut entrainer une quantité d'eau de ruissellement non négligeable. Les acquéreurs devront prendre toute les précautions et dispositions

nécessaires pour adapter leur construction et leurs abords (aires de circulation, parkings,…) afin éviter le ruissellement de ces eaux sur les terrains voisins, les plantations en copropriété ou sur la chaussée.

Les eaux pluviales (toitures et ruissellement) sont récoltées de manière séparative par chaque entreprise et sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.
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 sanitaires,…) et/ou d'usages domestiques. Celle-ci devra figurer dans les plans de demande de permis. 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.

ARTICLE 10 : NUISANCES

10.1. Nuisances acoustiques

Les installations sont conformes aux normes en vigueur et au permis délivré par les administrations compétentes.
Les mesures suivantes sont 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 ouvertes.

10.2. 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.

10.3. 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 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 en zone de recul latéral ou arrière, 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 (haies ou plantations à feuillage marcescent, murs, écrans…).

Les dépôts extérieurs de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrailles ou de déchets peuvent être autorisés s'ils sont situés dans une zone spécifiquement aménagée pour ce type d'activité.

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 demande d'acquisition de la parcelle à la SPI.

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.

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.

Les travaux débuteront de manière significative dans l'année qui suit la date d'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.

SPI, le 9 septembre 2014 version 1
-version 2 modifiée le 13 novembre 2019 au point 9.4

ARTICLE 12 :

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

Approuvé par la SPI

Le_____2019

Approuvé par
Commune de Lontzen

Le_____2019

SPI, le 9 septembre 2014 version 1
-version 2 modifiée le 13 novembre 2019 au point 9.4