PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE FLEMALLE

Parcs d'activités économiques de Cahottes 2
Commune de Flémalle

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 SPI Rue du Vertbois, 11 - 4000 LIEGE

Table des matières

INTRODUCTION 4
Objectif de la charte 4
ARTICLE 1. propriété... 4
ARTICLE 2. Destination de la zone d'activité économique 5
2.1. Activités autorisées 5
2.2 Intégration du logement de l'exploitant ou gardiennage 5
article 3. proximite de l'aeropoRT 6
ARTICLE 4. Parcellaire 7
ARTICLE 5. GESTION de l'eau 7
5.1. Favoriser l'infiltration 8
5.2. Alea d'inondation 8
5.3. Temporiser avant d'évacuer 9
5.4. *Égouttage* 10
5 5. Eaux usées 10
ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 10
ARTICLE 7. Constructions 12
7.1. Architecture 12
7.2. Gabarit et hauteur 12
7.3. Ouvertures 12
7.4. Cycle de vie des bâtiments 13
ARTICLE 8. Matériaux 13
8.1. Matériaux de façade 13
8.2. Matériaux de couverture des toitures 14
8.4. Auvents et carports 14
8.5. Façades adossées à une limite mitoyenne 14
ARTICLE 9. abords – clotures – acces - parking 15
9.1. Accès privés et voiries internes 15
9.2. Parking paysager 16
9.3. Clôtures 16
10. Plantations et biodiversité 17
10 1 Biodiversité 17
10.2. Haies et arbres existants 17

10 3 Plantations complémentaires 18
10.3.1. Nouveaux arbres – plan Canopée Cahottes 2 18
10.3.2. Plantations aux limites parcellaires -haies ou alignement d'arbres 19
10.3.3. Plantations devant les éléments visuellement perturbants 20
10.4. Toitures végétales 20
10.5. Autres 20
ARTICLE 11 *Eclairage, Signalisation, Enseignes et Publicité* 21
11.1. Éclairage 21
11.2. Signalisation extérieure 21
11 3. Enseignes dans la parcelle 21
11.4. Publicité 22
ARTICLE 12 Nuisances 22
12 1. Nuisances acoustiques 22
12.2. Nuisances odorantes 22
12.3 Rejets et déchets 23
12.4 Stockage 23
ARTICLE 13. Divers 23
13.1. Raccordements 23
13.2 Clause juridique 23

INTRODUCTION

Objectif de la charte

SPI a développé en 2025 un parc d'activité économique à Flémalle, dénommé Cahottes 2, d'une superficie de +/- 29 hectares.

Afin de rendre ce parc d'activités attractif, SPI a réalisé, avec la contribution de la commune de Flémalle, un ensemble d'aménagement incluant des voiries d'accès et de desserte des futures entreprises, l'équipement des terrains, l'éclairage public, un bassin d'orage et un bassin de décantation, des cheminements piétons et cyclables sécurisés, une zone tampon verdurisée, des merlons paysagers antibruit, des plantations tant arborées qu'arbustives, un espace de repos et de pique-nique et le placement de mobilier urbain (bancs, poubelles, panneaux d'accueil et d'information).

La présente charte s'inscrit dans une démarche de recherche de qualité architecturale, urbanistique et environnementale et de qualité de vie pour les futurs travailleurs et usagers du parc d'activités économiques ainsi que pour ses riverains.

Par la signature de la présente charte, les investisseurs, les auteurs de projets et les entreprises qui prendront place dans le parc d'activité s'engagent à respecter un ensemble d'exigences pour l'aménagement de leurs terrains et pour la construction ou la rénovation de leurs bâtiments afin d'assurer la cohérence paysagère du parc, le maintien en bon état de fonctionnement des différents systèmes de gestion notamment de l'eau, le maintien de la biodiversité, la minimisation des nuisances environnementales (techniques et systèmes assurant le maintien de la qualité de l'eau, du sol et de l'air, monitoring et contrôle), la lutte et l'adaptation au changement climatique (bâtiments peu consommateurs d'énergie, gestion énergétique, plantations...).

La présente charte fait partie intégrante des actes de constitution des droits d'emphytéose relatifs aux biens concernés et est acceptée dans le cadre de la procédure de constitution de ces droits.

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 (entre autres AGW du 05/07/2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres en cas de déblai et transport de terres, impositions du permis d'environnement, normes incendies pour la construction...) ni d'obtenir les permis et autorisations légales nécessaires auprès des Autorités administratives compétentes.

Toute mutation (concession de droit réel, location, liquidation, faillite, changement d'affectation ou d'exploitant...) postérieure au premier établissement doit faire l'objet d'un accord préalable de SPI.

ARTICLE 1. PROPRIÉTÉ

Le parc est composé de 2 catégories de propriétés :

- La partie privée de chaque entreprise.
- Les équipements tels que voiries, égouttage, sentiers publics, piste cyclable et bassin d'orage appartenant au domaine public de la commune de Flémalle et par conséquent gérés par cette dernière

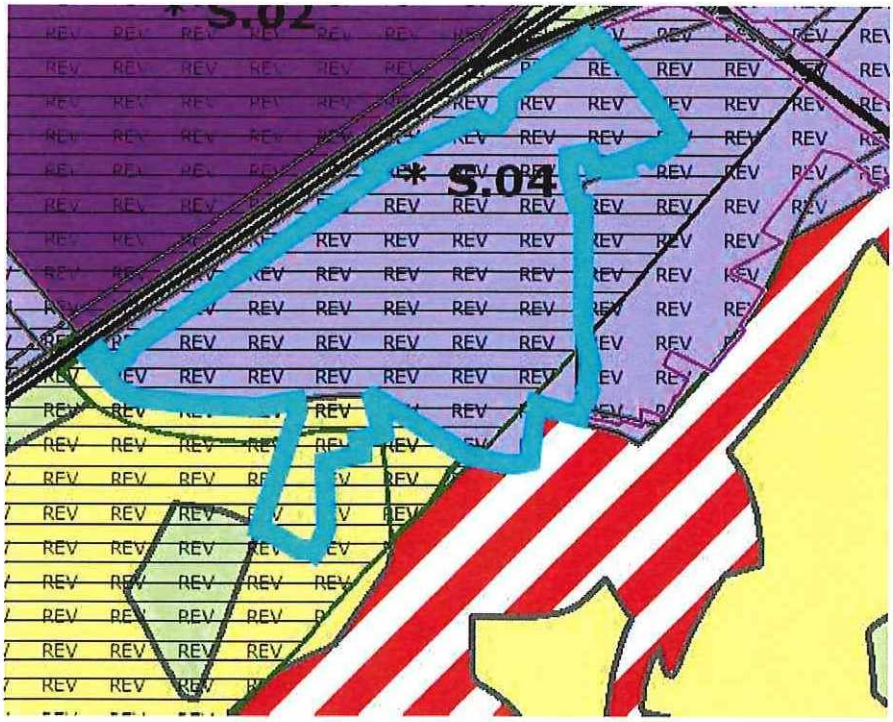
ARTICLE 2. DESTINATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

2.1. Activités autorisées

Les activités autorisées au sein du parc d'activités économiques Cahottes 2 sont notamment régies par le plan de secteur. En vue de garantir la gestion parcimonieuse de la zone, le candidat investisseur soumettra préalablement à SPI une définition de son projet et de ses intentions quant aux activités envisagées.

Le parc Cahottes 2 est repris au plan de secteur en zone d'activité économique mixte à l'exception d'une petite partie située au sud-ouest reprise en zone agricole. La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

La surimpression S.04 indique que l'implantation à cet endroit est réservée à des entreprises dont la localisation requiert la proximité de l'aéroport de Liège Bierset ou à des activités générées par celui-ci.



Les commerces de détail n'y sont pas autorisés.
Par commerces de détail, on entend toutes les entreprises dont l'activité principale est la revente (sans transformation) de biens neufs ou d'occasion destinés à être utilisés par les particuliers ou les ménages.

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 ; dans ce cas, il doit faire partie intégrante de l'exploitation.

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. En tout temps, il devra être occupé par l'exploitant, un employé, ouvrier ou gardien sous contrat de travail. L'emphytéote est tenu de présenter avant l'entrée dans les lieux, copie du contrat de gardiennage.

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.

ARTICLE 3. PROXIMITE DE L'AEROPORT

Démarches spécifiques pour les chantiers, les constructions et installations

En raison de la proximité avec l'aéroport de Liège-Bierset, toute construction ou installation permanente ou temporaire qui peut constituer un danger pour la navigation aérienne doit faire l'objet d'une demande d'avis aéronautique auprès du Service Public Fédéral Mobilité et Transports.

Une partie de l'espace aérien doit être libre de tout obstacle. Ceux-ci peuvent être de deux types .

- Une construction (bâtiments, cheminées domestiques ou industrielles...)
- Une installation fixe, mobile, temporaire ou permanente (antennes, lignes à haute tension, éoliennes, grues de chantier...)

Cet avis aéronautique permet, pour un potentiel obstacle, de prendre en compte toutes les problématiques relatives à la sécurité aérienne. Un avis aéronautique peut être négatif, positif ou positif avec une nécessité de marquer et/ou de baliser l'obstacle

Pour obtenir l'avis aéronautique, il faut introduire une demande d'avis d'obstacle auprès du service Aéroports de la Direction générale Transport aérien (DGTA) du SPF Mobilité et Transports (https://mobilit.belgium be/fr/aviation/securite/obstacles-et-balisage). L'avis d'obstacles de la DGTA est un avis coordonné Celui-ci tient compte de l'avis de La Défense, de Skeyes ou des exploitants des aéroports certifiés

Outre la question des obstacles, les interférences potentielles de la construction avec les installations techniques (Communication, navigation et surveillance) sont analysées. Des études spécifiques sont éventuellement demandées pour évaluer l'impact de la construction projetée (par exemple étude d'éblouissement en cas de pose de panneaux photovoltaiques)

Exposition au bruit

En raison de sa localisation à proximité de l'aéroport de Liège-Bierset, le parc d'activités économiques se trouve en zone d'impact B' et A du plan d'exposition au bruit.

L'aéroport de Liège-Bierset est amené à poursuivre son développement à long terme, avec une augmentation potentielle des vols et du charroi.

ARTICLE 4. PARCELLAIRE

La division en parcelles se fait 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).

Dans la mesure du possible, il sera tenu compte des arbres et haies en place pour établir les limites parcellaires, dans le but de permettre la conservation de certains de ces éléments en les localisant par exemple en bordure de parcelle privative

ARTICLE 5. GESTION DE L'EAU

Conformément au Code de l'Eau wallon et afin de réduire le risque accru d'inondations généré par le changement climatique (augmentation du volume et des fréquences des précipitations), les eaux de ruissellement des futures constructions et de leurs abords doivent être gérées autant que possible à la parcelle en respectant la hiérarchie suivante : d'abord infiltrer, ensuite temporiser et enfin raccorder à l'égout.

Il apparaît cependant après une campagne d'essais réalisée pour le compte de Spi que les sols de type limoneux que l'on trouve dans le parc d'activités économiques de Cahottes 2 sont peu propices voire ne permettent pas la dispersion des eaux dans le sol:

- Pour toute la zone située du coté Ouest (plus de 50 % de la surface du futur parc d'activités), la dispersion sera très difficile voire risque d'être impossible. L'évacuation des eaux de ruissellement pourra être réalisée via un raccordement.
- Pour la zone située du coté Est, une infiltration des eaux est possible mais les vitesses d'infiltrations très faibles ont pour conséquence que les eaux doivent être temporisées sous peine de déborder et que ces bassins de retention doivent être reliés à une canalisation pour que l'excédent puisse être evacué en cas de pluies extrêmes

Afin de garantir que chaque entreprise pourra évacuer les eaux de ruissellement de façon adéquate, le parc d'activités économiques de Cahottes 2 a été équipé d'un réseau de canalisations (égout) et de systèmes de temporisation des eaux qui permettent de gérer les eaux de ruissellements de l'ensemble du site, espaces publics et terrains privés.

Toutefois, le principe de gestion des eaux par infiltration reste d'application pour les eaux générées par l'implantation d'une entreprise et ce, tant qu'il n'a pas été établi pour chaque site en particulier que l'infiltration est impossible Ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique d'infiltrer qu'un autre mode de gestion peut être envisagé et uniquement pour la part qu'il n'est pas possible d'infiltrer. Les futurs acquéreurs ont donc l'obligation de faire procéder à des essais de perméabilités sur leurs parcelles par un bureau d'études agréé afin de déterminer de manière ciblée les capacités d'infiltration de leurs terrains.

Cette étude de perméabilité doit être réalisée en effectuant des sondages à différentes profondeurs et en s'appuyant sur les cartes géologiques existantes.

Pour tous les projets d'implantation ou de modification d'implantation, préalablement à l'introduction de la demande de permis, l'investisseur prendra contact avec l'AIDE qui lui communiquera les recommandations techniques concernant la gestion des eaux de sa parcelle.

Les acquéreurs doivent également prendre toute les précautions et dispositions nécessaires pour adapter leur construction et leurs abords (aires de circulation, parkings, ..) afin de favoriser l'infiltration si celle-ci est possible, éviter le ruissellement des eaux sur les terrains voisins ou sur la chaussée et limiter la concentration des eaux au niveau des égouts. Les mesures à prendre sont détaillées dans les points 5.1 à 5.5.

La logique de gestion de l'eau imposée par le Code de l'Eau peut être détaillée de la façon suivante :

5.1. Favoriser l'infiltration

La toute première mesure à prendre par les entreprises pour la gestion de l'eau est, comme détaillé ci-dessus, de faire réaliser des essais de perméabilité sur la parcelle par un bureau d'étude agréé qui déterminera, sur base de ces tests, s'il est possible d'infiltrer tout ou partie des eaux sur le terrain et avec quels moyens

Des mesures supplémentaires peuvent être mises en place de façon volontaire par les entreprises afin de contribuer à la réduction du risque d'inondation Elles sont vivement encouragées à le faire. A titre d'exemple :

- Bandes et chenaux enherbées
- Fascines
- Prairie inondable
- L'aménagement d'espaces verts dans les zones de voiries / parkings qui permettront de collecter une partie des eaux de ruissellement de ces derniers ;
- L'harmonisation paysagère globale du site (placement de haies, couvre-sols...) pour garantir un coefficient de ruissellement moyen de la parcelle ;

Rem : les arbres et les haies captent une partie de l'eau pour leur croissance et permettent aussi à l'eau de s'infiltrer dans le sol Les haies qui coupent la pente ralentissent le ruissellement des eaux de pluie, ce qui retarde l'arrivée de l'eau dans les eaux de surfaces ou dans les égouts. C'est pourquoi les impositions reprises à la présente charte en matière de plantations revêtent une importance particulière non seulement en matière paysagère, de gestion de la biodiversité mais aussi pour la bonne gestion de l'eau. Voir l'article 9 de la présente charte.

5.2. Alea d'inondation

Il est recommandé aux futures entreprises d'élaborer leur projet de construction et d'aménagement en tenant compte le cas échéant des axes de ruissellement. Par exemple . creusement de fossés

canalisant ces eaux vers le bas du terrain, création de bordures/merlons en terre afin de dévier les eaux, légère rehausse de certains bâtiments...

Si l'entreprise aménage ou construit dans un axe de ruissellement concentré, l'avis du SPW-ARNE - Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être animal – Cellule GISER devra être sollicité dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme

5.3. Temporiser avant d'évacuer

Lorsque l'infiltration n'est pas/plus possible, les eaux pluviales de la parcelle privative peuvent être évacuées vers le réseau d'égouttage mis en place à l'échelle du parc d'activités Afin de réduire le risque de saturation des canalisations en cas d'épisode pluvieux intense, deux volumes de rétention (« bassins d'orage » écologiques) ont été mis en place dans le parc d'activités économiques pour temporiser l'écoulement des eaux de pluie.

- Un bassin d'orage se trouve au Sud du projet à proximité du ruisseau du Houpnaye vers lequel les eaux seront rejetées
- Un deuxième bassin d'orage se trouve du côté du giratoire à la sortie d'autoroute et rejette ses eaux vers le réseau existant de collecte des eaux de ruissellement.

Ces bassins d'orage ont été dimensionnés sur base des critères suivants .

- Pluies caractéristiques d'une période retour de 25 ans
- Différents coefficients de ruissellement (ce coefficient exprime la part de l'eau de pluie tombée sur une surface qui va participer au ruissellement) ont été appliqués en fonction des différentes utilisations du sol dans le parc d'activités.

Pour les parcelles privatives, le coefficient de ruissellement pris en compte est de 0,5. Il doit impérativement être respecté par les entreprises qui prendront dès lors les mesures nécessaires, accompagnées par un bureau d'étude spécialisé et par l'AIDE, pour que leurs parcelles n'évacuent pas à chaque instant plus de 50 % des eaux de ruissellement vers l'égout.

Cela peut impliquer notamment la création de bassins de rétention privatifs sous diverses formes : noues, fossé, bassin d'orage . toujours équipés pour assurer un débit de vidange (débit de fuite ou rejet), soit vers une canalisation, soit vers une voie d'eau de surface. Un volume pour temporiser l'eau de pluie est conçu pour être vide en conditions normales, de manière à réserver ce volume pour retenir temporairement l'eau lors d'un événement intense, et pour la laisser s'écouler dans les minutes ou les heures qui suivent de manière contrôlée

Les toitures végétales ou des bassins en toiture peuvent également contribuer à la gestion de l'eau.

Le placement d'une citerne à eau de pluie enfouie dans le sol, à destination d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, sanitaires...) peut également contribuer à la temporisation de l'eau de pluie (pour autant que la citerne ne soit pas pleine lors de l'épisode pluvieux). Le placement d'une citerne est encouragé dans le cadre d'une utilisation rationnelle de l'eau de distribution. Le cas échéant, la citerne devra figurer dans les plans de la demande de permis d'urbanisme.

Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation prévoient des critères de dimensionnement des bassins de rétention (bassins d'orage). 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 :
https://environnement.wallonie.be/files/inondations/documents_a_telecharger/GISER/GTI_infiltration_retention_guide_v2023_11.pdf

5.4. Égouttage

Le parc d'activités est équipé d'un réseau d'égouttage publique unitaire qui permet de collecter les eaux de pluies de l'ensemble du parc d'activités, avec une temporisation dans deux bassins de rétention. Chaque entreprise disposera d'un raccordement unique pour injecter vers le réseau toutes les eaux qui n'auront pas pu être infiltrées à la parcelle.

Il est rappelé que les parcelles privatives doivent respecter un coefficient de ruissellement de 0,5 pour le rejet vers le réseau de collecte. Voir détail point 5.2.

5.5. Eaux usées

La zone concernée par le parc d'activités économiques Cahottes 2 est reprise au niveau du PASH en zone d'assainissement autonome. En 2025, la station d'épuration d'Engis n'est pas en mesure d'épurer le volume d'eau en provenance du parc. Tant que cette situation n'évolue pas, chaque entreprise qui s'implantera dans la zone d'activités économiques Cahottes 2 devra être équipée d'un Système d'Epuration Individuel (S.E.I.) agréé par la région wallonne. Chaque S.E.I. devra être enregistré sur la plateforme informatique de la S.P.G.E. et devra disposer d'un contrat d'entretien avec un prestataire.

Les eaux sortant des systèmes d'épuration individuelle doivent, selon le code de l'Eau wallon (20/07/2003), être infiltrées à la parcelle. Les essais de perméabilité du sol ayant toutefois démontré une faible capacité d'infiltration, il est autorisé aux différentes entreprises de rejeter leurs eaux traitées /épurées dans le réseau des eaux de ruissellement en plaçant une chambre de visite sur la parcelle privative, à la limite avec le domaine public, 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.

Les eaux usées industrielles devront être épurées et évacuées conformément au permis obtenu par l'entreprise.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions de la présente charte ont pour but de guider la réalisation des futurs bâtiments afin de former un ensemble urbanistique cohérent et de réduire les impacts potentiels pour les riverains.

6.1. Intégration au paysage

Toute construction doit être réalisée de manière à s'intégrer au site, notamment en respectant les lignes de force du paysage et en préservant le caractère architectural d'ensemble des constructions avoisinantes.

Les limites parcellaires sont traitées en haies vives, qui peuvent être dédoublées par des clôtures métalliques pour des raisons de sécurité. Voir articles 9.3 qui définit le type de clôture accepté et 10.3 qui précise le type de haie à réaliser ainsi que les essences autorisées.

Les revêtements de sols sont de ton neutre. L'asphalte est autorisé là où un revêtement imperméable est nécessaire

Les abords des bâtiments des entreprises doivent être aménagés dès la fin des travaux de construction des bâtiments.

6.2. Retrait

Les constructions sont implantées en respectant un retrait d'au minimum 10 mètres par rapport à la voirie (recul avant). Ce retrait avant permet notamment aux entreprises de gérer en interne l'accès aux emplacements de stationnement situés le cas échéant à l'avant de leur bâtiment ainsi que le respect de l'imposition de plantation d'une haie en front de voirie.

Un espace non bâti de minimum 4 mètres est également à respecter depuis la limite parcellaire latérale jusqu'au bâtiment (recul latéral), sauf en cas d'implantation mitoyenne de deux bâtiments.

Les volumes principaux (accueillant les parties administratives : bureaux, locaux du personnel, salle de réunion, salle d'exposition, ...) et secondaires (hall, atelier, laboratoire, ...) sont attenants. Ils peuvent être reliés par des volumes de transition. Ils forment une composition équilibrée au niveau des gabarits et des implantations.

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 supplémentaires 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.

6.3. 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 et l'impact sur la gestion de l'eau à l'échelle du parc d'activités et des quartiers voisins. 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.

Conformément à l'article D IV.4 du CoDT, toutes les modifications sensibles du relief du sol sont soumises à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de permis, dans les coupes longitudinales et transversales existantes et projetées en incluant les niveaux des terrains voisins.

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 maximum de 25° et seront aménagés de plantations indigènes.

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

ARTICLE 7. CONSTRUCTIONS

7.1. Architecture

Les entreprises et les acteurs qui portent les activités économiques peuvent apporter leur contribution à la culture et au paysage de toutes et tous en réalisant une architecture de qualité. L'architecture des bâtiments exprime l'identité et l'image de l'entreprise. Elle 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, 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'entreprise et aux aménagements des abords envisagés. Ces équipements peuvent constituer la mitoyenneté, favoriser l'articulation entre deux volumes principaux et être partagés par les entreprises mitoyennes concernées. Les cabines techniques sont idéalement intégrées dans le bâtiment du demandeur de permis.

Toutes les faces des bâtiments destinées à être visibles depuis l'espace public, même temporairement, doivent être traitées avec un soin égal

7.2. Gabarit et hauteur

La hauteur totale sous corniche des bâtiments, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain en limite du domaine public, à l'avant de la parcelle, est limitée à 10 m sauf dans les cas suivants :

- Imposition plus stricte liée à la proximité de l'aéroport
- Dérogation sur une hauteur supérieure, liée à la production, à accorder par les instances décisionnelles

Les volumes bâtis doivent être couverts d'une toiture plate/en plateforme.

Ni les croupes ni les toitures en shed ne sont admises

7.3. Ouvertures

La (les) façade(s) à rue(s) du volume accueillant les bureaux ou locaux administratifs présente(nt) entre 25 et 50 % de surfaces de baies (porte de garage non comprise).

Cette proportion est libre pour les autres façades.

7.4. Cycle de vie des bâtiments

Pour allonger le cycle de vie des bâtiments et permettre leur adaptation ou leur réutilisation, la conception des bâtiments sera pensée dans une optique évolutive : par exemple un immeuble dont tous les éléments porteurs sont en façade et au niveau du noyau du bâtiment, pour une flexibilité maximale des espaces intérieurs. De cette manière, on pourra cloisonner et décloisonner les volumes facilement Ce "bâti flexible" permettra aux entreprises de moduler les espaces à loisir.

ARTICLE 8. 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 durables, respectueux de l'environnement, à faible « empreinte écologique » est préconisée.

Pour allonger le cycle de vie des matériaux et permettre à terme leur réutilisation ou leur recyclage, les bâtiments seront conçus de façon à permettre une déconstruction produisant des matériaux pouvant être réutilisés ou recyclés.

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.

8.1. Matériaux de façade

Les dispositions suivantes sont d'application au sein du parc d'activité économique .

Les façades sur l'alignement ainsi que les façades visibles depuis l'espace public (voirie, cheminement piétons et bassin d'orage) devront être traitées avec le plus grand soin et avec un soin égal.

Toutes les parois des bâtiments sont traitées avec des matériaux de façade identiques Ceux-ci sont de grande durabilité et ont une bonne résistance au vieillissement prématuré.

Un même volume ne peut pas comporter plus de deux matériaux de parement différents.
Une même façade ne peut pas comporter plus de deux teintes différentes.
Les matériaux sont toujours de texture non brillante.

Minimum 75 % de la surface des façades sera réalisé dans des teintes neutres telles que gris, beige, brun, noir. Les 25 % restants sont laissés à la libre expression de l'entreprise.

Les façades ne présentant aucune ouverture (porte, fenêtre, volet, .) seront traitées de façon à limiter l'effet de grand aplat uniforme particulièrement perceptible dans le paysage. Cela pourra concerner par exemple la façon de mettre en œuvre les matériaux choisis, la répétition d'un motif, une alternance de couleurs, tout en respectant les règles énoncées ci-dessus. La végétalisation des pans de façades est aussi une réponse adaptée.

Les matériaux de parement sont les suivants :

- La maçonnerie de briques (les briques rustiques ou nuancées ainsi que le panachage de briques de couleurs différentes ne sont pas autorisés)
- Le béton brut ;
- Le bois en revêtement ;
- Le petit granit ,
- Le bardage métallique ou les panneaux de bardage dans une expression d'architecture contemporaine.
- Les systèmes permettant la végétalisation de la façade
- Les vitrages

8.2. Matériaux de couverture des toitures

Les matériaux de toiture sont de tonalité mate et de couleur grise ou anthracite. Sont autorisés :

- Le zinc naturel ou prépatiné anthracite ou gris, de tonalité mate
- Les membranes asphaltiques.

Les toitures végétales sont vivement encouragées A défaut, les toitures accueilleront un système de production d'énergie (panneaux solaires ou photovoltaiques).

Les cheminées, extracteurs et appendices divers sont groupés et traités avec l'architecture du (des) bâtiment(s)

8.4. Auvents et carports

Pour les auvents ou carports 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 au point 7.2

8.5. Façades adossées à une limite mitoyenne

S'il n'y a pas coordination entre projets situés sur deux parcelles contigues, le mur de façade reste entièrement privatif. Son aspect est aussi soigné et le parement est le même que sur les autres façades du volume concerné. Les matériaux utilisés pour la construction de ce mur ont une résistance au feu suffisante à faire agréer par le Service Régional d'Incendie compétent

Le futur voisin pourra adosser lui aussi un bâtiment au bâtiment préexistant sur la parcelle voisine, sans qu'aucune indemnité ou rachat de mitoyenneté ne soit nécessaire. Ce second bâtisseur aura à sa charge le dispositif technique nécessaire pour éviter l'infiltration d'eau entre les deux bâtiments.

S'il y a coordination entre projets mitoyens situés sur deux parcelles contiguës, tout mur mitoyen doit alors être constitué d'un ou de deux murs contigus :
- capable(s) d'être porteur(s) de planchers des deux côtés ;
- de catégorie acoustique IIB min conformément à la NBN S01-400 ;
- de coefficient de transmission thermique max (Umax) conformément aux normes PEB en vigueur : valeur Umax de 1 W/m2K (en vigueur lors de la publication de la présente charte ou normes en vigueur au moment de la construction si la réglementation a évolué).

- 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 9. ABORDS – CLOTURES – ACCES - PARKING

Loin d'être secondaires par rapport aux bâtiments, ces différents éléments peuvent par leur addition contribuer à créer une image positive ou au contraire amener à une perception négative de l'ensemble.

Les aires de stockage doivent être prises en compte dès la conception de l'ensemble des bâtiments

Les espaces libres (stationnements, espaces verts, ...) ne peuvent se limiter à une destination purement utilitaire : ils sont organisés de façon à créer des lieux agréables et accueillants.

Les aménagements paysagers sont respectueux des caractéristiques locales et s'inscrivent dans une démarche de développement durable, en respectant notamment les prescriptions de la présente charte reprise à l'article 10. Biodiversité et plantations.

Les abords sont maintenus en parfait état de propreté.

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 et les plantations · 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.

Le terrain sera nivelé et les abords des bâtiments des entreprises seront aménagés conformément au plan qui sera approuvé par SPI et conformément aux dispositions de l'acte de constitution d'emphytéose

9.1. Accès privés et voiries internes

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). Pour la réalisation de cet accès, le percement dans la zone de recul est permis, d'une largeur permettant le croisement de camions (entre 6 et 10 m). Tout élément mis en place lors de l'aménagement du parc d'activités tels que haies, accotements, trottoirs, glissière de sécurité... supprimé, modifié ou abîmé en raison de la création d'un accès privatif devra être remplacé aux frais de l'entreprise par celle-ci, de façon à rétablir la même qualité de circulation et/ou paysagère que la situation initiale.

Si le charroi de l'entreprise venait à détériorer une piste cyclable ou les trottoirs, la réparation sera réalisée par l'entreprise à ses frais.

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.

Sont interdits le parcage de véhicules sur le domaine public ainsi que l'accès direct à des parcages depuis les voiries publiques

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

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

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.

9.2. Parking paysager

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

Le nombre de place est fonction de la nature et de la taille de l'entreprise. On considère environ 1 emplacement de stationnement pour 200 m² de plancher d'une activité artisanale ou pour 30 m² de plancher de bureau, auxquelles sont additionnées des places pour la clientèle et pour les fournisseurs.

Les parkings sont obligatoirement aménagés dans une approche paysagère Ils seront réalisés en matériaux perméables. Ils comportent des massifs végétaux, arbustes et arbres destinés à atténuer visuellement l'effet de masse produit par l'accumulation de véhicules en stationnement ainsi qu'à apporter ombre et fraîcheur aux véhicules en stationnement. Les arbres de petite ou grande canopée qui trouveront place dans le parking paysager seront comptabilisés dans le calcul des plantations nécessaires pour atteindre un taux de canopée de 15 % après 30 ans comme détaillé à l'article 10.3.1. Nouveaux arbres

9.3. Clôtures

Si nécessaire et en plus de la plantation de haies (voir article 10), les parcelles peuvent être entourées d'une clôture en treillis métallique de maximum 2 mètres de hauteur, de teinte gris moyen ou vert, 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, sauf impossibilité en raison de la nature des activités exigeant des mesures de sécurité particulière au niveau de l'implantation et de la nature des clôtures.

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 l'espace public ou des parties communes de la 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

10. PLANTATIONS ET BIODIVERSITÉ

La plantation et l'entretien des espaces verts dans les parcelles privatives sont pris en charge par chaque propriétaire. Il sera accompagné par un conseiller/auteur de projet dont l'intervention est imposée par SPI au plus tard au moment de la procédure de demande de permis d'urbanisme, dans le cadre de la mise en place obligatoire de mesures paysagères par l'entreprise.

10.1. Biodiversité

La biodiversité assure notre qualité de vie en nous rendant bien des services : pollinisation, production d'oxygène, épuration des eaux et de l'air

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

Les espèces invasives (renouée du Japon, arbres à papillon, séneçon du Cap, berce du Caucase...) doivent être éradiquées de ces espaces, en se référant pour cela au guide édité par le Service public de Wallonie sur le site stopenvahissantes.be. Les chardons doivent être supprimés chaque année avant leur floraison.
Le fauchage tardif, la gestion différenciée, la taille douce, le recyclage des déchets verts et le non-emploi d'herbicides chimiques sont recommandés.

Les bassins réceptacles des éventuelles fontaines à vocation esthétique sont surélevés (30 à 50 cm) par rapport au niveau du sol pour être inaccessibles à la petite faune terrestre (amphibiens, mammifères insectivores)

10.2. Haies et arbres existants

Les plantations réalisées dans l'espace public sont conservées en intégralité En cas de suppression volontaire ou involontaire de ces plantations, l'entreprise les remplacera à ses frais.

Les limites parcellaires seront définies en tenant compte autant que faire se peut des plantations existantes dans les espaces privatifs destinés aux entreprises (haies ou bosquet d'arbres), de façon à permettre leur conservation par exemple en bordure de parcelle. En cas de maintien d'un arbre ou d'une haie existante dans la parcelle privative, ceux-ci seront pris en compte pour établir la conformité des aménagements réalisés par l'entreprise vis-à-vis des impositions de la charte : : un arbre maintenu pourra être compté parmi les arbres dont la plantation est requise à l'article 10.3.1 ; une haie existante maintenue sera prise en compte dans l'obligation de plantation d'une haie aux limites parcellaires de l'article 10.3.2

L'attention des entreprises est attirée sur l'importance que revêtent ces arbres et haies déjà en place pour les riverains, pour l'image du parc d'activités à court terme et pour la biodiversité.

10.3. Plantations complémentaires

La présente charte prévoit l'obligation pour les entreprises de réaliser de nombreuses plantations, avec pour objectif de rendre le parc Cahottes 2 plus attractif et plus durable.

La végétation permet de créer un environnement de travail plus qualitatif et meilleur pour la santé (absorption des polluants), de limiter l'impact paysager du parc d'activité économiques sur les vues longues et participe à la lutte contre les inondations et contre le réchauffement climatique.

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. Cette liste est jointe en annexe à la présente charte. L'entreprise choisira des espèces adaptées aux régions naturelles de Hesbaye.

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 (fosses de plantation d'une taille suffisante, préparation du sol, amendement, tuteurage, ...). L'attention des entreprises est attirée sur l'importance d'un arrosage adéquat les deux premières années après plantation afin d'assurer la pérennité des végétaux.

10.3.1. Nouveaux arbres – plan Canopée Cahottes 2

Les entreprises ont un rôle à jouer dans l'adaptation au changement climatique global Le présent article vise à augmenter le patrimoine arboré au sein du parc d'activités économiques de Cahottes 2, à côté des plantations mises en place dans les espaces publics

La présence d'arbres a de nombreux bénéfices :

- Réduction de la température lors des épisodes de forte chaleur et en fonction de leur localisation régulation thermique des bâtiments et réduction des coûts énergétiques ;
- Absorption du dioxyde de carbone atmosphérique et de certains polluants de l'air (Nox, So2, O3..);
- Soutien aux écosystèmes locaux qui sont fragilisés par le développement industriel. Cela permettra la survie de certaines espèces animales
- Les arbres, haies, arbustes jouent un rôle important pour réduire le ruissellement et ainsi les risques d'inondation.
- Image de marque améliorée pour l'entreprise

Le taux de couvert arboré (canopée) à atteindre en 2055 (ou en année n+30) par parcelle privative est fixé à 15 %. Seuls les arbres hautes tiges participent effectivement à la création d'un couvert arboré.

Un arbre haute-tige est un arbre dont les premières branches commencent sur le tronc à 2 m de hauteur. Il existe des arbres hautes tiges de grande canopée (diamètre de couronne de 10 mètres à

30 ans soit 80 m² de couvert arboré) et des arbres haute tige de petite canopée (diamètre de couronne de 5 mètres à 30 ans soit 20 m² de couvert arboré).

Les arbres basse-tige ont des branches qui commencent dès la base du tronc ; ils ne sont pas pris en compte pour le calcul du couvert arboré car ils jouent un rôle nettement moindre dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Le taux de couverture arborée de 15 % n'est pas fixé au hasard : il correspond au seuil minimum de canopée pour qu'un effet de réduction de la température soit perceptible
Concrètement, cela signifie que si la surface du terrain est de 1000 m² en année n, alors la surface de couvert arboré à atteindre en année n+30 est de 150 m².
Il faut donc planter en année n · 150 m²/80 m² = 1.87 arbres de grande canopée, arrondi à 2. Ou 2 x 4 = 8 arbres de petite canopée.

Afin d'atteindre un taux de couvert arboré de 15 % après 30 années (année n+30), chaque entreprise réalisera les plantations suivantes sur son terrain :

- 2 arbres de grande canopée ou 8 arbres de petite canopée par 1 000 m² de terrain
- 5 arbres de grande canopée ou 20 arbres de petite canopée pour 2 500 m²
- 6 arbres de grande canopée ou 24 arbres de petite canopée pour 3 000 m²
- 9 arbres de grande canopée ou 36 arbres de petite canopée pour 5 000 m²
- 14 arbres de grande canopée ou 56 arbres de petite canopée pour 7 500 m²
- 19 arbres de grande canopée ou 76 arbres de petite canopée pour 10 000 m²
- 28 arbres de grande canopée ou 56 arbres de petite canopée pour 15 000 m²
- 38 arbres de grande canopée ou 152 arbres de petite canopée pour 20 000 m²
- 94 arbres de grande canopée ou 376 arbres de petite canopée pour 50 000 m²

Ce total de plantations à réaliser tient compte de toutes les plantations haute tige existantes, maintenues ou réalisées sur la parcelle, que ce soit le long des limites de propriétés, dans les espaces de stationnement, dans des aires d'accueil ou de repos ou autres

Les arbres à planter par l'entreprise auront le calibre minimal suivant :

- Soit 12/14 en racines nues (= 12 à 14 cm de circonférence du tronc mesurée à 1 m du sol) ,
- Soit 16/18 en motte (= 16 à 18 cm de circonférence du tronc mesurée à 1 m du sol)

Comme mentionné plus avant, ces arbres seront choisis au sein de la liste reprise en annexe 2 de l'arrêté du gouvernement wallon relatif aux subventions pour la plantation de haies vives, vergers et alignement d'arbres, sauf demande de plantation d'essences non reprises dans cette liste émanant du conseiller en mesures paysagères imposé par Spi ou émanant du Service public de Wallonie.

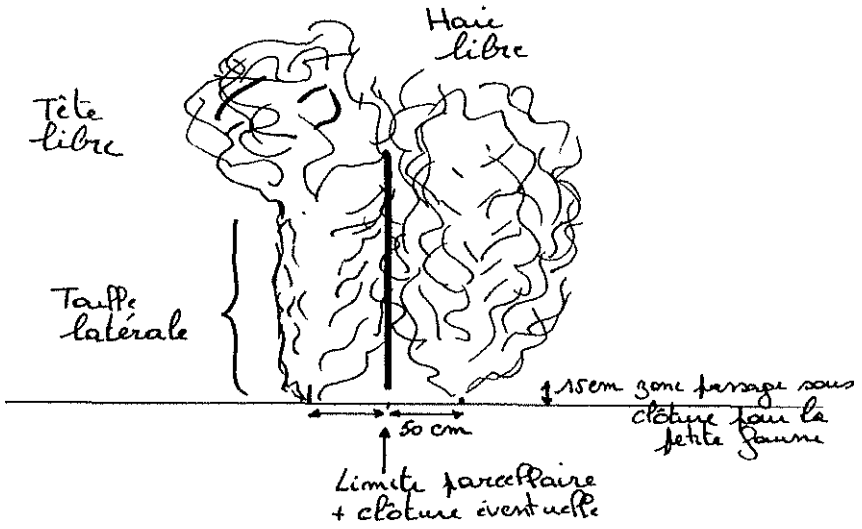
10.3.2. Plantations aux limites parcellaires -haies ou alignement d'arbres.

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 lutter contre le ruissellement, les limites parcellaires seront obligatoirement plantées (en l'absence ou en présence d'une clôture) par l'entreprise, à l'exception des limites parcellaires contigues d'un espace public dans lesquels des plantations ont été réalisées où le choix est laissé à l'entreprise de doubler ou non ces plantations

Ces plantations peuvent être une haie ou un alignement d'arbres

Si la limite riveraine est plantée d'une haie, celle-ci comprend un minimum de 3 essences issues de la liste susmentionnée, à concurrence de 3 plants forestiers de minimum 60/80 cm de haut à la plantation par mètre courant. Elles sont 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.

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. La haie peut comprendre un ou plusieurs arbres participant aux objectifs de couvert arboré (article 10.3.1.).



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.

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

10.3.3. Plantations devant les éléments 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 issues de la liste susmentionnée

10.4. Toitures végétales

La réalisation de toitures végétales est vivement encouragée.
A défaut, les entreprises utiliseront les toitures pour y placer un système de production d'énergie (panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques).

10.5. Autres

Dans tous les cas, 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

ARTICLE 11. ECLAIRAGE, SIGNALISATION, ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

11.1. 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.

11.2. 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

11.3. Enseignes dans la parcelle

- Les enseignes particulières sur parcelle privative sont intégrées à l'architecture Elles sont représentées sur la demande de permis, et seule la dénomination et/ou le logo de l'entreprise y sont autorisés.

- Les enseignes extérieures placées à plat contre la façade sont constituées d'éléments découpés suivant le contour des lettres et motifs décoratifs sans interposition d'écran entre ces éléments et la façade (celle-ci reste perceptible au travers de l'enseigne). Un seul panneau plein peut être toléré pour autant que :

    - Il soit en retrait par rapport au nu de la façade
    - La teinte du panneau soit la même que celle de la façade
    - L'éclairage éventuel ne soit pas animé

- Le panneau d'identification de l'entreprise, dont le modèle est imposé (voir photo indicative ci-dessous), sera commandé par 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



11.4. Publicité

Aucun dispositif de publicité n'est autorisé autres que les enseignes du point 10.3.

ARTICLE 12. NUISANCES

Les mesures nécessaires pour réduire toute nuisance sonore ou olfactive sont mises en place.

12.1. Nuisances acoustiques

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

Il est précisé également que les critères d'isolation acoustique à appliquer à l'enveloppe des différents bâtiments seront définis en tenant compte des éléments suivants :
- activité prévue et niveau de pression acoustique généré par celle-ci
- nature des différents équipements techniques intégrés aux bâtiments.

12.2. 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.
- Les stockages de produits odorants sont réalisés dans des espaces fermés.

12.3. Rejets et déchets

Conformément à la législation en vigueur, toute mesure utile est prise afin d'empêcher toute infiltration ou écoulement d'eaux polluées ou de matières polluantes dans le sol.

La pose de filtres empêchant tout rejet polluant ou malodorant est requise conformément à la législation en vigueur

L'organisation d'une gestion collective des déchets industriels, rejets liquides avec tri et recyclage est souhaitée.

12.4. 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.

Le stockage de produits liquides et dangereux ou des déchets d'emballage de ces produits est interdit à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE 13. DIVERS

13.1. Raccordements

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

13.2 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. nécessaire 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.

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

Approuvé par SPI

Le 03/12/ 2025

Catherine Louise Collette

Directeur général f.f.

Approuvé par la
Commune de Flémalle

Le 21 NOV. 2025

POUR LE COLLÈGE :
Le Directeur Général, La Bourgmestre

P. VRYENS S. THEMONT