

**SITE DES ACEC**

**ILOT D'ENTREPRISES OUTDOOR**

**CHARTRE URBANISTIQUE ET  
ENVIRONNEMENTALE**

30-08-2024 – Version 1

Je soussigné :	
reconnais avoir reçu et lu la Charte dans son intégralité, et m'engage à la respecter et à la faire respecter.	
Date :	
Signature :	

# Table des matières

Chapitre 1 - MISE EN CONTEXTE .....	4
1.0. Le site .....	4
1.1. Objectif de la Charte .....	6
1.2. Orientations d'aménagement.....	7
Chapitre 2 - LES PRESCRIPTIONS .....	8
2.1 Affectations .....	8
2.1.1. Activités économiques .....	8
2.1.2. Logements .....	8
2.2 Parcellaire.....	8
2.3. Sol et gestion des terres ....	8
2.4. Implantation des constructions.....	9
2.4.1. Zone constructible et zones de recul .....	9
2.4.2. Projet de construction en mitoyenneté .....	9
2.4.3. Projet de construction sans mitoyenneté .....	10
2.4.4. Intégration au relief.....	11
2.5. Constructions .....	11
2.5.1. Architecture et principes constructifs .....	12
2.5.2. Gabarit et hauteur.....	13
2.6. Teintes et matériaux ...	13
2.6.1. Matériaux de façade et de toiture .....	13
2.7. Abords - clôtures - accès - parking .....	13
2.7.1 Accès privés et aires de stationnement .....	14
2.7.2 Plantations .....	14
2.7.3. Clôtures .....	15
2.8. Eclairage, signalisation, enseignes et publicité .....	15
2.8.1. Éclairage .....	15
2.8.2. Signalisation extérieure à la parcelle.. ..	15
2.8.3. Enseignes dans parcelle.....	16
2.8.4. Publicité. ....	16
2.9. Gestion des eaux .....	16
2.9.1. Égouttage .....	16
2.9.2. Eaux usées domestiques et assimilées.....	16
2.9.3. Eaux usées "industrielles" .....	17
2.9.4. Eaux pluviales .....	17
2.10. Nuisances .....	17

2.10.1 Nuisances acoustiques ..	17
2.10.2. Nuisances olfactives .....	17
2.10 3. Rejets et déchets .....	17
2.10.4. Stockage .....	18
2.11. Energie et impétrants.....	18
2.11.1. Conception des bâtiments .....	18
2 11.2. Chauffage urbain. ....	18
2.11 3. Raccordements.....	18
2.12. Divers.. .....	19
2 12.1. Clauses juridiques.....	19
2.12 2. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions .....	19
2.12.3. Application de la Charte .....	19

# Chapitre 1 - MISE EN CONTEXTE

Afin de répondre et d'anticiper les besoins futurs de ses habitants, la Wallonie s'est engagée dans une stratégie visant l'optimisation de son territoire au travers de la lutte contre l'étalement urbain et la maîtrise de l'artificialisation des sols.

À l'instar des autres agences de développement territorial wallonnes, SPI fait face à une demande importante d'investisseurs qui, à terme et sur base des stocks actuels, ne pourra être satisfaite.

Par ailleurs, un objectif majeur consiste en la création d'emplois.

Pour répondre à ces enjeux, SPI s'efforce de mettre à disposition des entreprises sur le territoire de la province de Liège des solutions d'implantation favorisant une certaine densification des espaces et limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.

Ce sont ces éléments qui ont guidé la conception de l'ilot d'entreprises OUTDOOR sur le site des ACEC, dont la création a été rendue possible au travers de l'outil « reconnaissance de zone », qui permet de reconnaître d'utilité publique la mise en œuvre de ces parcelles au bénéfice d'activités économiques.

## 1.0. Le site

L'ilot d'entreprises OUTDOOR est un des éléments du site des ACEC.

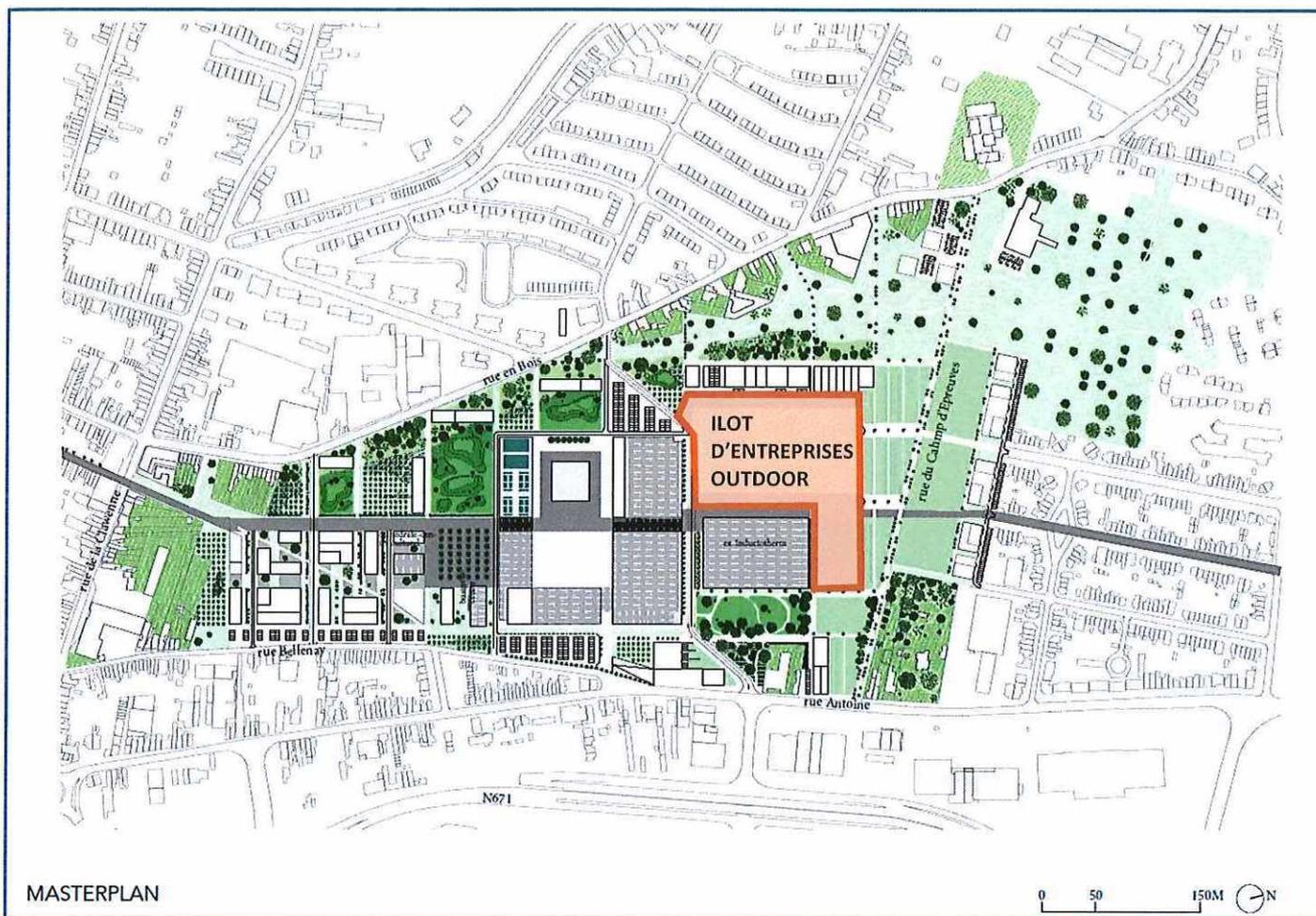
Ce site fait l'objet d'un ambitieux projet de reconversion, porté par la Ville de Herstal, Urbeo et SPI. En 2019, le nouveau visage de cette friche industrielle a été défini par un Masterplan couvrant l'ensemble du périmètre (27 hectares). Plusieurs fonctions sont attendues sur le site, de façon à le transformer en une nouvelle partie de ville conçue selon les principes du développement durable et de la circularité.

La structure primaire du projet urbanistique est composée de :

- la LOW-LINE, axe privilégié pour le déplacement des piétons et des cyclistes qui connecte le site des ACEC au cœur urbain de Herstal et à sa gare ;
- le Jardin Miroir, porté par INTRADEL et l'asbl Cynorhodon dans le cadre d'un projet "Territoire Zéro Chômeur Longue Durée", matérialisé par l'asbl "Regain des ACEC – TZCLD" et implanté au Nord du site.

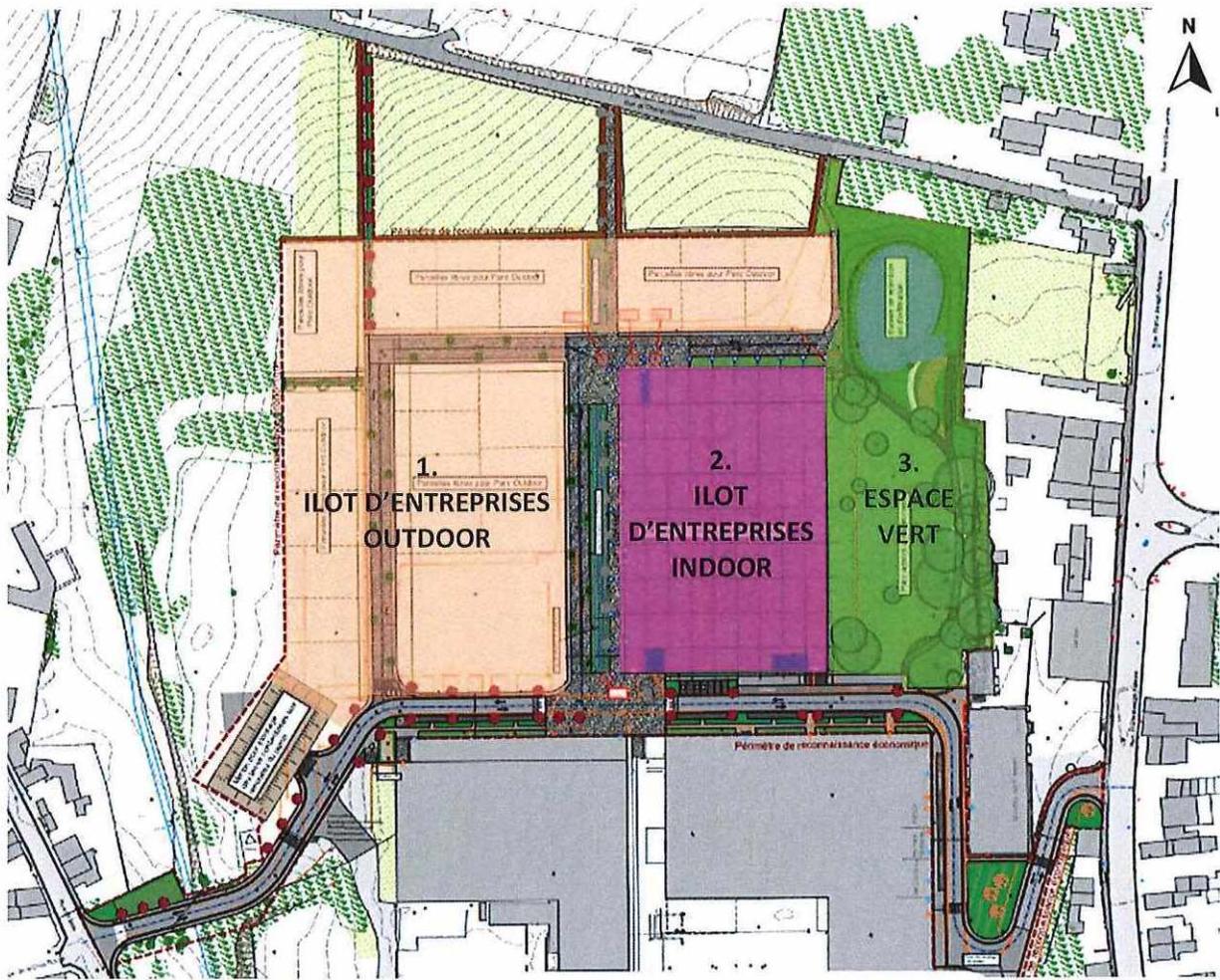
Pour compléter le Masterplan, un guide GREEN LIFE (annexe 1) a été conçu à l'initiative des différents partenaires de cette reconversion. L'objectif de ce guide est de mettre à disposition, à titre d'information et de sensibilisation, des développeurs sur l'ensemble du site un outil stimulant l'inscription de chaque projet dans une démarche de développement durable et de circularité.

Il est demandé à chaque futur investisseur de prendre connaissance de ce guide et chaque demande de permis devra être accompagnée du formulaire d'auto-évaluation du guide GREEN LIFE afin de démontrer le respect de celle-ci dans le cadre du projet proposé.



La reconversion du site est organisée en plusieurs phases, la première phase étant le développement de la partie Nord. Outre le projet de Jardin-Miroir, cette partie a une fonction essentiellement économique et se décompose en 4 volets :

1. L'îlot d'entreprises OUTDOOR constitue la base de la zone d'activité économique. Il couvre une surface d'environ 1,5 ha. La présente Charte concerne cet îlot d'entreprises OUTDOOR.
2. L'îlot d'entreprises INDOOR intègre le bâtiment anciennement occupé par une entreprise. Les volumes annexes construits au fil du temps ont été déconstruits en 2023 ; le volume central, d'une surface au sol de près de 0,7 ha est conservé et réaffecté pour accueillir des activités économiques.
3. Un espace vert paysager accessible au public. Il intègre un bassin d'orage paysager nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales des voiries d'accès et abords et de 50% de l'îlot d'entreprises OUTDOOR.
4. Le solde de la zone, c'est-à-dire essentiellement les voies d'accès et abords.



## 1.1. Objectif de la Charte

En préambule, il est utile de rappeler que la mise à disposition des terrains se fait via un droit d'emphytéose. Ce type de bail permet de garantir une vision à long terme pour les entreprises qui s'installent dans l'ilot d'entreprises OUTDOOR et un développement durable du site.

L'objectif de la présente Charte est de communiquer les critères essentiels qui régissent l'aménagement de la zone de l'ilot d'entreprises OUTDOOR et de proposer un cadre urbanistique et environnemental clair pour l'investisseur et ses équipes d'auteurs de projet, tel que concerté entre la Wallonie, la Ville de Herstal et SPI.

La Charte s'inscrit dans une démarche de recherche de qualité, tant sur les plans architectural et urbanistique qu'environnemental, dans le souci d'une image positive et cohérente du développement de l'ilot d'entreprises, en harmonie avec son environnement et dans le respect des principes du développement durable et de la circularité. Les options définies dans la Charte doivent être prises en compte par l'auteur de projet pour la conception et la construction des bâtiments et pour l'aménagement des abords, ainsi que par l'investisseur pour l'entretien et la gestion de ceux-ci.

La Charte fait partie intégrante des actes de mise à disposition des biens concernés.

## 1.2. Orientations d'aménagement

Les options urbanistiques et environnementales suivantes sont définies :

1. La création d'un îlot d'entreprises à cet endroit a pour objectif :
  - de maintenir de l'activité au sein du tissu bâti et de consolider la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier ; cela participe au développement durable de la dynamique des centres urbains ;
  - de proposer un lieu d'accueil adapté et attractif pour des activités qui n'ont pas leur place dans des parcs d'activités à caractère industriel implantés en périphérie, mais qui, au contraire ont avantage à se localiser à proximité des centres de vie et de services et peuvent avoir leur place dans un contexte urbain, voire trouver avantage à cette localisation hors des parcs d'activités à caractère industriel.

Le site des ACEC, situé à la croisée d'axes autoroutiers majeurs, permet de proposer une offre économique d'implantation complémentaire, pertinente vis-à-vis de celle de l'important parc d'activités des Hauts-Sarts situé au Nord-Ouest. Des synergies peuvent ainsi s'imaginer entre les entreprises de l'îlot d'entreprises des ACEC et le parc des Hauts-Sarts.

2. La localisation au sein d'un tissu urbain justifie que le site soit réservé à l'accueil d'activités compatibles avec une proximité d'habitations. Les activités nécessitant un charroi important ou générant des nuisances environnementales inadaptées à ce contexte en termes de bruits, odeurs, rejets ou vibrations, ne sont donc pas souhaitées à cet endroit.
3. Le terrain est utilisé de façon parcimonieuse et optimale. Une densification raisonnée est souhaitée ainsi qu'un certain regroupement des constructions.
4. Plusieurs éléments structurants servent de base à la conception du projet, il s'agit principalement :
  - de la Low-Line, qui traverse le site dans un axe Nord-Sud ;
  - du jardin productif, qui relie le plateau agricole côté Ouest, à la Meuse côté Est;
  - des imposants bâtiments à valeur patrimoniale qui constituent des éléments-repères forts ;
  - des voiries d'accès et des liens piétons, qui visent à connecter densément les différentes parties du projet au quartier existant.
5. Chaque projet de construction contribuera à développer un cadre de vie de qualité et attractif. Il mettra en œuvre des approches et des techniques simples mais modernes et durables.

# Chapitre 2 - LES PRESCRIPTIONS

## 2.1. Affectations

### 2.1.1. Activités économiques

Conformément aux orientations choisies pour ce site, les activités autorisées doivent être compatibles avec la zone d'activité économique mixte.

Les activités autorisées sont conformes à la législation en vigueur.

En outre, l'objectif étant de consolider la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier et d'insérer les futures activités de façon harmonieuse dans l'environnement local, en tenant compte de sa localisation au cœur d'un tissu urbanisé, de la proximité d'habitations et de diverses fonctions ainsi que d'une desserte complète par différents modes de déplacement alternatifs, il est souhaitable que les activités des entreprises qui viendront s'implanter au sein de l'ilot d'entreprises OUTDOOR soient compatibles avec ce contexte et si possible participent à l'amélioration du cadre de vie du site. Ainsi, dans le respect des législations en vigueur, les activités suivantes ne sont pas autorisées :

- les activités bruyantes, insalubres, réputées dangereuses conformément à la législation en vigueur dans un contexte urbain ;
- les entreprises dont l'activité principale est le dépôt, l'entreposage ou le stockage (dépôt de mitrilles, traitement et stockage de matériaux de remblai, stockage de combustibles, ...)
- les entreprises dont le charroi est incompatible avec la nature, l'aménagement et les caractéristiques géométriques des rues d'accès ;
- le commerce de détail est exclu.

### 2.1.2. Logements

Un Certificat de contrôle du sol (annexe 2) a été délivré pour les terrains de l'ilot d'entreprises OUTDOOR pour une affectation de type économique. L'affectation résidentielle n'est donc pas autorisée sur cette partie du site des ACEC.

## 2.2. Parcellaire

La division définitive en parcelles est établie au fur et à mesure de la commercialisation et en fonction des projets et des besoins des entreprises candidates, en visant à favoriser un usage parcimonieux du sol, en créant des parcelles les plus ajustées possibles pour l'activité à développer (et ses extensions à court terme) ainsi qu'une certaine densité.

La taille des terrains peut varier d'une demande à l'autre, de manière à répondre au mieux au panel de besoins exprimés.

## 2.3. Sol et gestion des terres

Au vu des activités antérieures sur les terrains concernés par la présente Charte, SPI a mandaté un bureau d'expert agréé pour procéder à des analyses de sol. A l'issue des différentes études conformes aux législations en vigueur, un Certificat de contrôle du sol (annexe 2) a été délivré pour les terrains de l'ilot d'entreprises OUTDOOR, pour une activité de type économique. Aucune investigation complémentaire n'a été menée pour juger de l'état sanitaire de la terre et de son aptitude pour la production de consommables. Dès lors, les potagers en pleine terre ainsi que les arbres et haies fruitières ne sont pas autorisés (sauf à réaliser des investigations complémentaires à charge de l'investisseur).

Certains terrains ayant été remblayés, des essais de sol doivent être réalisés préalablement aux nouvelles constructions, afin de vérifier la stabilité.

## 2.4. Implantation des constructions

L'implantation se réalise en corrélation avec les constructions déjà existantes (ou dont le permis est délivré et non périmé). Elle tient compte de la structure urbanistique et paysagère générale de la zone.

### 2.4.1. Zone constructible et zones de recul

Chaque parcelle est constituée d'une zone constructible et de zones de recul, avant, arrière ou latérales, excepté dans le cas d'un projet de construction en mitoyenneté (voir 2.4.2.).

Les zones de recul sont destinées à accueillir les plantations, les accès, les aires de circulation véhicules et modes doux et les aires de parcage véhicules et vélos. Elles doivent rester perméables sauf exception à justifier.

La **zone de recul avant** correspond à l'espace compris entre l'alignement (ligne séparant le domaine public du domaine privé) et le premier volume de construction. Il est de 3 mètres minimum. La zone de recul avant est aménagée avec soin et agrémentée de plantations (haies, végétation rampante, buissons, arbres) de variétés locales et indigènes, favorisant la biodiversité.

La **zone de recul arrière** correspond à l'espace entre le dernier volume construit et la limite de parcelle. Sa profondeur est de minimum 4 mètres à partir de la limite de la parcelle.

Pour les **limites latérales** : la mitoyenneté ou la semi-mitoyenneté (1 ou plusieurs façades établies sur une limite de parcelle) est encouragée, voire imposée dans certains cas conformément à l'article 2.4.2. figurant ci-après.

Le solde de la parcelle constitue la **zone constructible**. Elle est destinée à accueillir les volumes construits et les zones de stockage éventuelles

Sur une même parcelle, l'ensemble des volumes forme un ensemble bâti compact d'un seul tenant.

### 2.4.2. Projet de construction en mitoyenneté

La mitoyenneté est encouragée au sein de l'ilot d'entreprises OUTDOOR. SPI se réserve le droit de l'imposer s'il existe un projet en mitoyenneté sur la parcelle voisine.

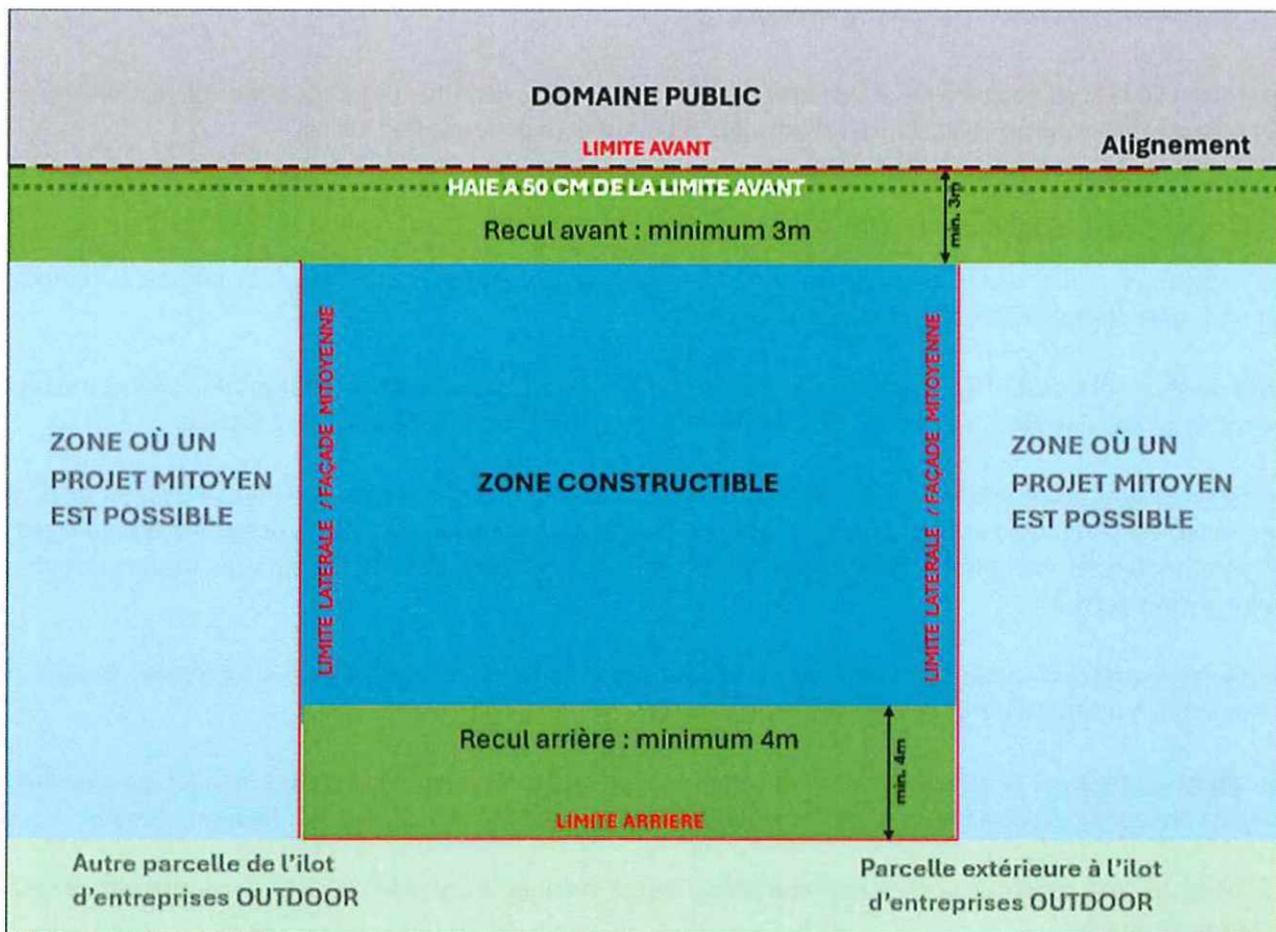
En cas de projet conçu en mitoyenneté, les zones de recul latérales peuvent être supprimées.

S'il n'y a pas coordination entre projets mitoyens, le mur de façade reste entièrement privatif. Son aspect est donc 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 peut adosser son bâtiment au bâtiment préexistant sur la parcelle voisine, sans qu'aucune indemnité ou rachat de mitoyenneté ne soit nécessaire. Ce second bâtisseur a 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 être constitué d'un ou de deux murs contigus

- capable(s) d'être porteur(s) de planchers des deux côtés ;
- de catégorie acoustique et thermique conformes aux normes en vigueur ;
- de résistance au feu suffisante à faire agréer par le Service Régional d'Incendie compétent.



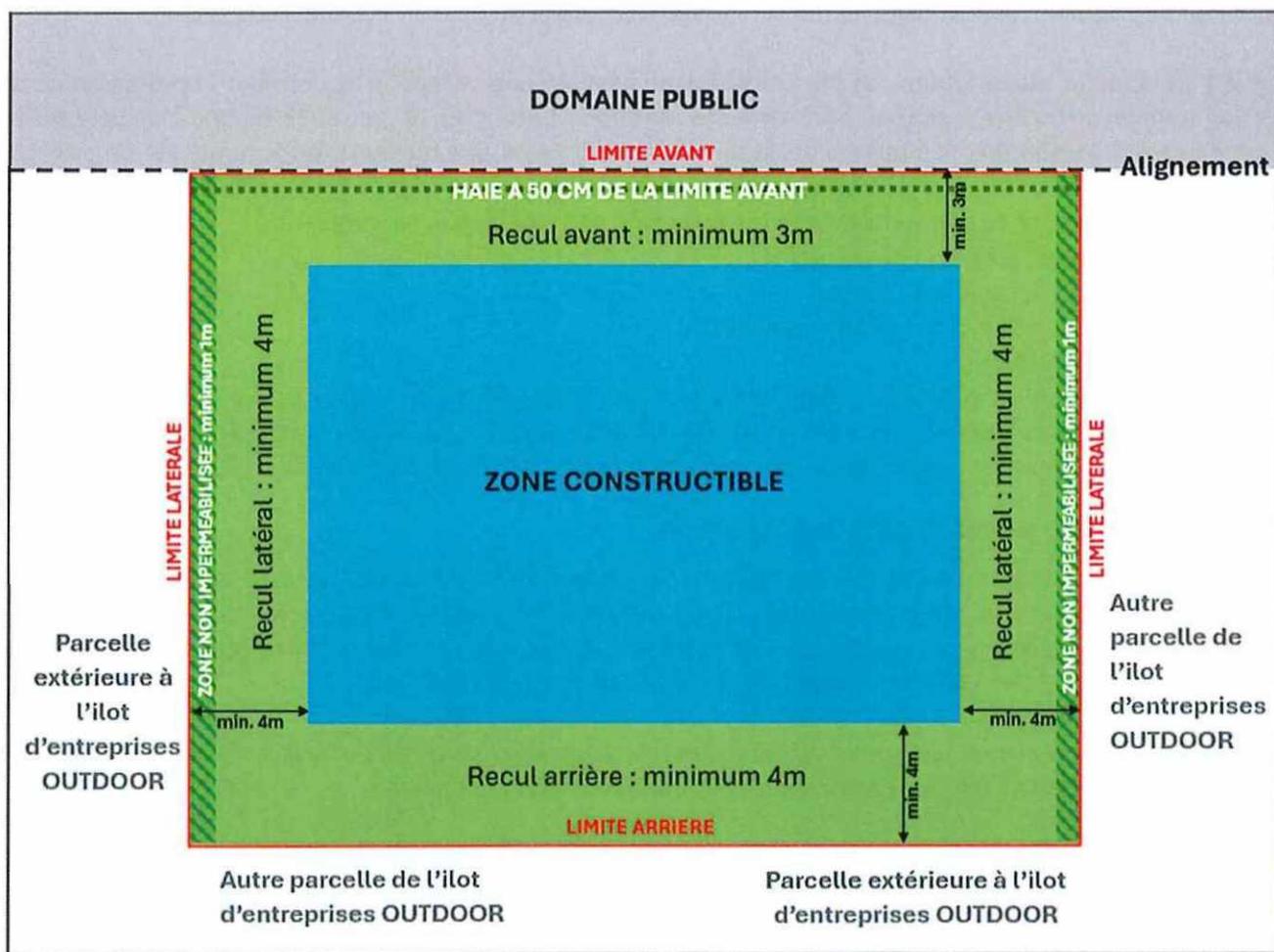
Le mur mitoyen destiné à rester extérieur ou en attente de construction voisine doit être soigné et sa finition concertée avec les services d'Urbanisme.

Dans tous les cas, une bonne articulation et composition urbanistique entre les volumes est envisagée en vue d'assurer l'optimisation de l'intégration du bâti au contexte paysager.

### 2.4.3. Projet de construction sans mitoyenneté

Pour les limites latérales : Sur l'éventuelle limite latérale non bâtie en mitoyenneté :

- un **recul latéral** de minimum 4 mètres est prévu entre la limite parcellaire et le bâtiment ;
- une **bande périphérique** non imperméabilisée de minimum 1 m de large y est végétalisée en bord de parcelle, destinée à être plantée.



#### 2.4.4. Intégration au relief

L'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs sont conçus de telle sorte qu'ils s'intègrent au relief existant et ce, afin de limiter l'impact sur le paysage et d'équilibrer les déblais/remblais. Ainsi, le niveau du rez-de-chaussée est aussi proche que possible du niveau de voirie, avec entre ces niveaux une pente de maximum 5%.

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

Les terres sont gérées exclusivement sur la parcelle de l'investisseur. Toute évacuation doit être gérée conformément à la législation en vigueur relative aux terres excavées.

Excepté lorsque les projets sont coordonnés entre parcelles jointives, aucune modification de relief du sol n'est autorisée à moins de 2 mètres des limites parcellaires, à l'exception des modifications nécessaires au raccordement à la voirie publique.

Les talus réalisés ont une pente de maximum 6/4 et sont aménagés de plantations.

## 2.5. Constructions

Les principes ci-dessous sont d'application.

Il est par ailleurs recommandé de se concerter avec les services de l'Urbanisme préalablement à tout dépôt de permis.

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

Pour que l'investisseur puisse obtenir le plus rapidement possible une validation concernant l'orientation de son projet, une réunion devra être organisée avec certaines Autorités. Cette réunion sera sollicitée par l'investisseur et a pour but de rassembler différents intervenants autour de la table, pour une présentation argumentée du projet par l'investisseur et son architecte. Ceci permet de finaliser le dossier en y apportant les éventuelles améliorations et/ou modifications suggérées, et de déposer sa demande de permis dans les meilleures conditions.

Sont invités à participer à cette réunion de projet :

- un représentant de la Ville de Herstal ;
- le Fonctionnaire Délégué ou son représentant ;
- un représentant de SPI.

À l'issue de cette réunion, l'investisseur rédige un rapport, à envoyer dans les 15 jours à tous les participants. Dès réception par les différents intervenants, ceux-ci ont 30 jours pour amender ou corriger le rapport. À défaut de retour dans les 30 jours, le rapport est réputé validé. Ce rapport est joint par l'investisseur à sa demande de permis.

### 2.5.1. Architecture et principes constructifs

L'architecture doit être soignée et éviter la banalisation. Ainsi, on évite 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 bureaux, espaces d'accueil ou de services présentent une architecture créative et de qualité. Ils sont implantés en avant-plan des volumes de type "standardisés" permettant un enrichissement desdits volumes.

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 équipements (abri vélos, local poubelles, cabines de transformation, aires de stockage, citerne d'eau de pluie...) sont coordonnés au bâtiment de l'investisseur 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 garages, les carports, les auvents ou les abris de stockage ne peuvent pas constituer un bâtiment isolé distinct de la composition architecturale ils doivent être intégrés aux volumétries du projet et éviter de former l'avant-plan de la composition.

De manière générale, il est encouragé que la conception s'oriente vers des bâtiments robustes, résilients et tournés vers l'avenir. L'utilisation d'un outil d'aide à la conception durable tel que le GRO, au travers de 36 critères, est particulièrement recommandée : [www.gro-tool.be](http://www.gro-tool.be) (en 2024, ou tout autre guide de référence)

Cela se traduit par les choix suivants :

- favoriser la sobriété en termes de consommation d'énergie, d'eau potable et de matières premières, ainsi qu'en termes de production de déchets, tant lors du chantier que durant son exploitation ;
- viser une longue durée de vie du bâtiment et de ses composants, en rendant aisées l'adaptabilité à d'autres besoins ou fonctions ultérieures, la modularité, la flexibilité et l'extension par ses principes constructifs ;
- cibler le nettoyage et la maintenance facile ; le low tech est notamment recommandé en ce sens ;
- ambitionner la résilience face aux aléas du bouleversement climatique et des conséquences présumées localement : deltas de température importants, anticipation du risque de surchauffe, ... ,
- intégrer la notion de fin de vie du bâtiment dans une perspective d'optimisation de la future déconstruction ;
- privilégier des matériaux à faible consommation de ressources premières et d'énergie, en considérant leur production, leur transport et leur possibilité de réemploi ou de recyclage en fin d'utilisation, donc l'ensemble de leur cycle de vie ;
- favoriser la lumière naturelle plutôt qu'artificielle ;
- soutenir la biodiversité ;
- ..

## 2.5.2. Gabarit et hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée par rapport au niveau naturel moyen du terrain en limite du domaine public, à l'avant de la parcelle. Elle est limitée à deux niveaux, et à 8 mètres. Toutefois, comme prévu au Masterplan, quelques volumes d'une hauteur supérieure peuvent être admis ponctuellement, pour autant qu'ils soient justifiés et fassent preuve d'une conception architecturale de qualité.

Sauf choix architectural motivé, les bâtiments présentent une toiture plate ou à un versant de très faible pente (inférieure à 10°).

## 2.6. Teintes et matériaux

La recherche d'une certaine harmonie chromatique d'ensemble est souhaitée au sein de l'îlot d'entreprises ; 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 et à faible « empreinte écologique » est préconisée, par exemple issus de filières locales de réemploi ou biosourcés.

### 2.6.1. Matériaux de façade et de toiture

Toutes les façades des bâtiments visibles depuis l'espace public (voirie, cheminement piéton, jardin miroir, parc boisé) sont traitées avec un soin égal.

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

Ils correspondent à une teinte de brique de ton rouge-brun foncé non nuancé, ou sont choisis dans la gamme des gris, de gris moyen à gris foncé ; la palette correspondant aux teintes RAL comprises entre 7000 et 7048. Les matériaux naturels sont encouragés, tels que le bois et les façades végétalisées. Des coloris plus soutenus peuvent être utilisés ponctuellement lorsqu'ils participent à la mise en évidence d'un élément architectural remarquable, pour autant qu'ils répondent à l'impératif de sobriété. En aucun cas ces coloris ne sont acceptés pour l'ensemble du bâtiment.

Les toitures végétales sont conseillées. Les dispositifs de production énergétique ou de chaleur en toiture sont encouragés.

Les verrières, fenêtres de toiture, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques éventuels s'intègrent sobrement dans la toiture.

## 2.7. Abords - clôtures - accès - parking

L'aménagement des abords est réalisé de façon à obtenir des aménagements paysagers respectueux des caractéristiques locales et des préoccupations du développement durable. SPI se réserve le droit d'imposer des mesures paysagères et environnementales. Dans ce cas, un cautionnement libérable après la réalisation des aménagements paysagers et des plantations est réclamé comme garantie de leur bonne exécution.

La demande de permis pour chaque bâtiment ou aménagement est accompagnée d'un plan d'aménagement des abords qui comprend notamment :

- 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 figure 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.

### 2.7.1. Accès privés et aires de stationnement

Les accès à chaque parcelle depuis la voirie publique sont limités en nombre : en principe un par parcelle, et maximum 8 mètres de large.

Les circulations de services ainsi que les accès aux places de parking sont réalisés en interne. Chaque constructeur doit prévoir sur sa parcelle un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour le matériel roulant de l'investisseur et des sous-traitants éventuels, le personnel, et pour les visiteurs. Toutefois, la mutualisation de parking pour deux entreprises contiguës est encouragée. Le stationnement sur le domaine public ainsi que l'accès direct à des parcs depuis les voiries publiques ne sont pas admis.

Les matériaux utilisés sont agencés de manière à créer avec le bâtiment et les plantations un ensemble homogène, simple et durable. L'usage de matériaux perméables (dalles-gazon, pavés drainants, empierrement, ...) est obligatoire pour les espaces de stationnement, sauf exception à justifier.

Le solde de la parcelle, non affecté aux constructions, circulations, stockage et stationnements est verdurisé. Les abords sont soignés et maintenus en parfait état de propreté.

### 2.7.2. Plantations

La plantation et l'entretien des espaces verts dans les parcelles privées sont pris en charge par l'investisseur. SPI se réserve le droit d'imposer des mesures paysagères dans un souci de bonne intégration du projet dans son environnement. Un cautionnement couvrant la réalisation des plantations et des aménagements paysagers est constitué dans le cadre de l'acte de mise à disposition des terrains à l'entreprise.

Les essences des plantations sont locales et indigènes, adaptées au changement climatique, au sol et peu consommatrices d'eau. Aucune essence ne peut être invasive, ou potentiellement invasive.

L'aménagement des abords est réalisé 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'investisseur est particulièrement attentif aux conditions de mise en œuvre (préparation du sol, amendement, tuteurage, ...)

Pour rappel, un Certificat de contrôle du sol (annexe 2) a été délivré pour les terrains de l'îlot d'entreprises OUTDOOR pour une activité de type économique. Aucune investigation complémentaire n'a été menée pour juger de l'état sanitaire de la terre et de son aptitude pour la production de consommables. Dès lors, les potagers en pleine terre ainsi que les arbres et haies fruitières ne sont pas autorisés (sauf à réaliser des investigations complémentaires à charge de l'investisseur).

L'entretien des espaces verts en gestion différenciée est encouragé. Le recyclage des déchets verts est vivement recommandé et l'emploi des produits phytosanitaires (herbicides, fongicides, insecticides, etc.) vivement déconseillé. Un plan de plantation est joint au dossier de demande de permis. Il reprend les différentes zones présentes sur le site (d'accueil, d'écran végétal, de circulation, naturelle, etc.) ainsi que les essences.

#### **A. Haies**

Afin de créer une qualité paysagère d'ensemble de l'îlot d'entreprises, les diverses limites parcellaires sont obligatoirement plantées.

Une haie est imposée en limite avant de la parcelle dans les espaces non occupés par les accès. Les plants sont situés à 50 cm en recul de la limite de propriété. Sa hauteur à maturité doit être comprise entre 120 et 200 cm, et doit être à minima aussi haute que l'éventuelle clôture. Elle est taillée annuellement, durant la période autorisée.

Les autres haies périphériques sont constituées de plusieurs essences locales et indigènes. La densité des plants est proposée par le demandeur et approuvée par l'autorité compétente ou conditionnée par le permis.

De façon à créer un cadre homogène au sein de l'îlot d'entreprises, la haie le long des voiries publiques est composée d'une ou des deux essences suivantes : le charme (*Carpinus betulus*) ou le hêtre vert (*Fagus sylvatica*).

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

### **B. Arbres**

Les espaces de parking extérieurs comportent un nombre minimum d'arbres selon les impositions en vigueur. Ces plantations sont obligatoirement réalisées avec des espèces locales et indigènes, validées au travers des mesures paysagères imposées dans le cadre du projet de l'investisseur.

### **C. Dispositifs pour éléments visuellement perturbants**

Des plantations spécifiques sont obligatoirement réalisées afin de masquer les éléments visuellement perturbants tels que les cabines techniques, les dépôts de matières premières et de déchets, les citernes de gaz, ... Ces plantations sont obligatoirement réalisées avec des espèces locales et indigènes, en privilégiant les feuillages persistants.

## **2.7.3. Clôtures**

Si nécessaire, les haies peuvent être doublées d'une clôture en treillis métallique de maximum 2 m de hauteur, laissant un passage libre de minimum 15 cm entre le sol et le bas de la clôture, de teinte gris foncé ou vert, en acier galvanisé ou plastifié, placée sur la limite séparative entre parcelles. Aucune autre teinte n'est autorisée.

En façade avant, la clôture, de même caractéristique que les clôtures latérales et arrière, est installée derrière la haie (du côté intérieur de la parcelle).

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.

## **2.8. Eclairage, signalisation, enseignes et publicité**

### **2.8.1. Éclairage**

Les technologies permettant d'économiser l'énergie sont 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 peuvent être éclairées la nuit. Néanmoins, il est fait usage de matériel permettant un rabattement maximal de la lumière vers le sol afin de limiter la pollution lumineuse.

### **2.8.2. Signalisation extérieure à la parcelle**

La signalisation routière générale de la zone est prise en charge par SPI et/ou le gestionnaire de voirie concerné. Toute autre signalisation individuelle des entreprises à l'extérieur du site privatif est interdite.

### 2.8.3. Enseignes dans parcelle

Les enseignes particulières sur la 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. Une seule enseigne par parcelle est admise, sa taille est limitée à un maximum de 2 m<sup>2</sup> ; elle présente une dominante clairement horizontale.



Le totem d'identification de l'entreprise, dont le modèle est imposé (voir le croquis ci-joint), est implanté à l'avant de la parcelle. Il comprend le nom de rue et le n° de police.

### 2.8.4. Publicité

Aucun dispositif de publicité n'est autorisé autre que les enseignes du point précédent.

## 2.9. Gestion des eaux

La gestion des eaux devrait se faire selon les principes repris ci-dessous. Pour tous les projets d'implantation, voire 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.

### 2.9.1. Égouttage

Dans le cadre de l'aménagement de l'îlot d'entreprise OUTDOOR, en concertation avec les autorités compétentes, SPI a prévu que les infrastructures de voirie réalisées comportent un réseau d'égouttage séparatif avec deux collecteurs distincts, l'un destiné aux eaux usées, et l'autre aux eaux pluviales.

Les réseaux d'égouttage des entreprises sont 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 doit être installée par l'investisseur 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.

Les raccordements à l'égouttage sont à charge de l'investisseur et peuvent nécessiter la création de servitudes dans la zone de recul avant.

### 2.9.2. 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.

### 2.9.3. Eaux usées "industrielles"

Les eaux usées « industrielles » sont épurées par les entreprises sur leur parcelle. Leur gestion sera déterminée par les conditions du permis octroyé.

### 2.9.4. Eaux pluviales

Au regard de la législation de 2017 (Code de l'eau R.277 § 4) et du changement climatique (augmentation du volume et des fréquences des précipitations), le principe général qui doit être appliqué concernant la gestion des eaux pluviales est la gestion de celles-ci via infiltration sur la parcelle.

La priorité est donnée à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et celles-ci (ou une partie de celles-ci) ne peuvent être renvoyées directement vers les ouvrages publics prévus pour les récolter que si l'investisseur peut démontrer qu'il est en incapacité d'infiltrer les eaux pluviales sur sa parcelle.

En outre, chaque parcelle bâtie doit être pourvue d'une citerne d'eau de pluie enfouie dans le sol d'une capacité d'au moins 25 litres/m<sup>2</sup> de construction au sol, avec un minimum de 5 000 litres. Cette eau est valorisée par l'entreprise à destination d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, ...) et/ou usages domestiques (alimentation des sanitaires, ...). La citerne qui pourrait avoir une double vocation (rétention et temporisation si nécessaire) figure aux plans de demande de permis.

## 2.10. Nuisances

### 2.10.1. Nuisances acoustiques

Les installations doivent se conformer aux normes en vigueur et au permis délivré par les administrations compétentes. Les mesures suivantes doivent être prises :

- les sources de bruit doivent être 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/volets/fenêtres ouverts.

### 2.10.2. Nuisances olfactives

Les installations doivent se conformer 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.

### 2.10.3. 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 requise conformément à la législation en vigueur. L'investisseur gère ses déchets conformément aux législations en vigueur.

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

#### 2.10.4. Stockage

Les lieux de stockage et de dépôts à ciel ouvert sont situés dans la zone constructible, et adossés au volume principal. Ces lieux ne sont pas identifiables depuis les voiries (haies ou plantations à feuillage marcescent, murs, écrans. )

Pour rappel, les dépôts à ciel ouvert de véhicules usagés, ferrailles, mitrilles, . ou autres déchets ne sont pas autorisés.

### 2.11. Energie et impétrants

#### 2.11.1. Conception des bâtiments

*Les constructions sont conçues de manière à réduire au mieux la consommation d'énergie dans les bâtiments, en recherchant des performances énergétiques optimales quant à l'isolation et la ventilation des différents espaces. Il est ainsi fait usage de techniques visant à améliorer le rendement énergétique des constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie dans la conception des bâtiments, pour autant que les contraintes techniques liées à l'activité économique le permettent.*

#### 2.11.2. Chauffage urbain

Un réseau de chaleur alimenté par l'incinérateur Intradel traverse le site des ACEC et l'îlot d'entreprises ; ce projet est mis en œuvre et géré par la société HEVE (Herstal Energie Verte). L'investisseur est invité à utiliser cette source d'énergie durable, tant pour ses besoins de chauffage et de production d'eau chaude, que pour ceux liés à ses activités. Pour tout renseignement, l'investisseur contacte HEVE (<https://herstal-energie-verte.be/>) préalablement au dépôt de sa demande de permis.

Le réseau principal de HEVE est équipé de piquages en attente à destination des parcelles de l'îlot d'entreprises OUTDOOR. Le raccordement d'un bâtiment à un de ces piquages est réalisé par HEVE, selon les modalités prévues dans le contrat que l'investisseur souscrit avec HEVE.

Comme pour l'égouttage, la présence du réseau HEVE impose que des servitudes peuvent exister dans la zone de recul avant, pour son exploitation.

L'îlot d'entreprises n'est pas équipé d'un réseau de gaz. Les entreprises dont l'activité nécessite l'usage du gaz devront donc placer une citerne et se conformer aux législations en vigueur.

#### 2.11.3. Raccordements

Les réseaux ci-dessous sont implantés sous le trottoir, devant chaque parcelle de l'îlot d'entreprises OUTDOOR :

- électricité : RESA ;
- eau : CILE ;
- fibre optique : VOO et PROXIMUS + SOFICO le long de la voirie principale.

Les raccordements à ces réseaux sont à charge de l'investisseur selon les modalités définies par chaque concessionnaire.

Les infrastructures techniques hors sol liées aux réseaux publics de distribution (cabine haute tension, ...) sont positionnées dans des lieux discrets et agrémentées de plantations d'intégration afin de limiter leur impact visuel.

## 2.12. Divers

### 2.12.1. Clauses juridiques

Cette Charte est signée pour accord lors de la demande de mise à disposition d'une parcelle à SPI.

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-droits.

Le respect des options de la présente Charte ne dispense pas l'investisseur 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.

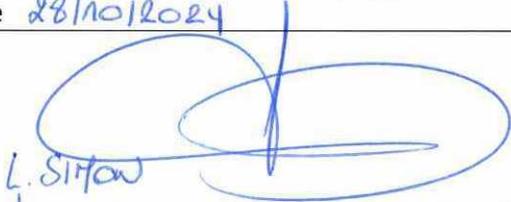
Le refus de permis d'urbanisme, d'environnement ou unique fondé sur l'inobservation de ces options ou pour tout autre motif ne peut être invoqué contre SPI pour obtenir la résiliation des actes ou des dommages et intérêts de quelque nature que ce soit.

### 2.12.2. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions

Conformément à l'acte de mise à disposition du terrain concerné, les travaux débiteront de manière significative dans les deux ans qui suivent la date de signature de celui-ci. A défaut, SPI se réservera le droit d'appliquer les clauses prévues à cet effet dans l'acte de mise à disposition.

### 2.12.3. Application de la Charte

SPI et la Ville de Herstal s'engagent à veiller à la bonne application de la présente Charte urbanistique et environnementale via les avis qu'elles sont amenées à remettre dans le cadre de la délivrance des permis.

Approuvé par SPI	Approuvé par la Ville de Herstal
Le 28/10/2024	Le
 L. Simon	<b>Par le Collège :</b> <b>La Directrice Générale ff</b> <b>Le Bourgmestre</b>
Fonction Directrice par délégation	Fonction

