PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE VILLERS-LE-BOUILLET

Parc d'activités économiques de Villers le Bouillet – équipement complémentaire L01

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. PROPRIETE 5

ARTICLE 2. DESTINATION DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE 5

2.1. Activités autorisées 5

2.2 Intégration du logement de l'exploitant ou gardiennage 6

ARTICLE 3. PARCELLAIRE 7

ARTICLE 4. GESTION DE L'EAU 7

4.1. Favoriser l'infiltration 8
4 2 Alea d'inondation 9
4.3. Temporiser avant d'évacuer 10
4.4. Égouttage eaux usées 10

ARTICLE 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 11

5.3. Implantations - retraits 12

5.4. Règles particulières s'appliquant aux parcelles en raison de la présence d'une éolienne... 13

ARTICLE 6. CONSTRUCTIONS 16

6.1. Architecture 16

6.2. Gabarit et hauteur 16

6 3 Aspects énergétiques 16

6 4. Cycle de vie des bâtiments 17

ARTICLE 7. Matériaux 17

7.1 Matériaux de façade 17

7.2. Matériaux de couverture des toitures 18

7 4. Façades adossées à une limite mitoyenne 18

ARTICLE 8. Abords – clôtures – accès - parking 19

8.1. Accès privés et voiries internes 19

8 2 Parking 20

8.3. Clôtures 20

ARTICLE 9. Plantations et biodiversité 21

9.1. Biodiversité 22

9.2. Plantations obligatoires 23
9 2 1. Zone tampon le long du chemin communal 24
9 2 2 Alignement de part et d'autre de la nouvelle voirie 25
9 2 3. Nouvelles haies obligatoires 25

9.2.4. Plantations devant les éléments visuellement perturbants 26
9.3. Mesures paysagères et cautionnement 26

ARTICLE 10. Eclairage, Signalisation, Enseignes et publicité 27
10.1. Éclairage 27
10 2. Signalisation extérieure 27
10.3. Enseignes dans la parcelle 27
10 4 Publicité 28

ARTICLE 11. NUISANCES 28
11.1. Nuisances acoustiques 28
11 2 Nuisances odorantes 29
11 3 Rejets et déchets 29
11.4. Stockage 29

ARTICLE 12. Divers 29
12.1. Raccordements 29
12.2. Clause juridique 29

VILLERS-LE-BOUILLET – Equipement complémentaire « L01 » - Charte d'urbanisme

Introduction

Le Parc d'Activités économiques de Villers-le-Bouillet, créé fin des années 60, sur un périmètre de 140 hectares, est destiné à l'activité industrielle.

Particulièrement bien localisé avec la proximité de l'autoroute, il est un des parcs d'activités les plus demandés de l'arrondissement Huy-Waremme. Pour répondre aux nombreuses sollicitations d'entreprises qui souhaitent s'implanter ou s'étendre, SPI a décidé de procéder à l'équipement d'une grande parcelle de 13h initialement prévue pour une seule entreprise. Ce vaste terrain accueille désormais trois projets :

- Une solution de bâtiment relais pour l'implantation de trois entreprises, au Nord-Ouest du site.

- Une éolienne développée par la société EOLSPI, au nord-ouest du site également, afin d'inscrire le parc d'activités dans les objectifs de décarbonation du territoire wallon.

- Les 12,4 ha restant, nommés L01, seront divisés pour créer entre 10 et 15 parcelles et permettre l'accueil d'autant d'entreprises. Une nouvelle voirie de 6 m de large a été créée pour desservir les entreprises et est reliée par un carrefour à la rue de l'Avenir. La nouvelle voirie inclut de l'éclairage public ainsi qu'un trottoir de 2 m de large côté Sud de la voirie. Un réseau d'égouttage a été mis en place ainsi qu'un bassin d'orage. Voir carte en annexe 1.

Spi et la Commune de Villers-le-Bouillet veulent faire de cette partie du parc d'activités un parc « nouvelle génération » s'inscrivant de façon cohérente dans le paysage et offrant un cadre de travail qualitatif.

Objectif de la Charte

L'objectif de la présente charte d'urbanisme est d'obtenir un engagement des investisseurs, de leurs auteurs de projets et des entreprises qui prendront place dans le parc d'activité, à respecter un ensemble d'exigences pour l'aménagement de leurs terrains. Ces impositions sont issues d'une concertation entre le Service Public de Wallonie-Territoire, la Commune de Villers-le-Bouillet et Spi.

Les objectifs visés sont la conservation de la cohérence paysagère d'ensemble du parc (contexte bâti et non bâti) et l'atténuation de son impact vis-à-vis des riverains, la qualité architecturale des futurs bâtiments, le maintien en bon état de fonctionnement des différents systèmes de gestion notamment de l'eau ainsi que la bonne cohabitation des entreprises avec l'éolienne présente sur le site.
Au travers de certaines mesures, un soutien à la biodiversité et l'adaptation au changement climatique sont également visés.

Les options définies dans cette charte doivent être prises en compte par chaque entreprise et par son auteur de projet pour la conception et la construction des bâtiments ainsi que pour l'aménagement des abords et leur entretien.

Etant donné la présence d'une éolienne « EOLSPI » au sein de la partie du parc concernée par la charte, l'attention des entreprises et des auteurs de projet est attirée sur le fait que des dispositions particulières sont prévues pour l'aménagement et la construction sur les terrains à proximité de cette éolienne.

La présente charte fait partie intégrante des actes de constitution des droits d'emphytéose (ou autre droit réel) 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 (notamment code rural par exemple) 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. PROPRIETE

Le parc est composé de :

- **La partie privée** rassemblant les différentes parcelles des entreprises.
- **Les équipements appartenant au domaine public** de la commune de Villers-le-Bouillet et gérés par cette dernière, tels que voiries, égouttage, sentier public, et bassin d'orage.

ARTICLE 2. DESTINATION DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.1. Activités autorisées

Les activités autorisées au sein de L01 Villers-le-Bouillet sont notamment régies par le plan de secteur ainsi que par les dispositions de la convention d'emphytéose. 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 d'activités économique de Villers-le-Bouillet est repris au plan de secteur en zone d'activité économique industrielle.

Conformément à l'article D.II.30 du CoDT, la zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité.
La vente au détail y est exclue.

Toute activité qui contribue à développer l'économie circulaire au sein de la zone y est autorisée.

2.2. Intégration du logement de l'exploitant ou gardiennage

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage (conciergerie) 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.

Toutefois, pour des raisons de sécurité et de santé, aucune conciergerie ne pourra être localisée dans un rayon de 65 mètres ou moins du mat de l'éolienne.

Dans sa conception générale, la conciergerie :

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

La conciergerie faisant partie de l'exploitation, elle ne pourra être louée 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. La convention d'emphytéose reprend l'ensemble des impositions concernant le logement ainsi que les sanctions en cas de manquement. L'emphytéote est notamment 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 m^2. 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 en vue de la constitution d'un logement supplémentaire ;
- la création d'un logement supplémentaire ;
- la division de parcelle visant à isoler la conciergerie du reste du bâtiment...

ARTICLE 3. PARCELLAIRE

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

ARTICLE 4. 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 à la parcelle en respectant la hiérarchie suivante : d'abord infiltrer, ensuite temporiser et enfin raccorder à l'égout.

Une campagne d'essais réalisée pour le compte de Spi sur l'ensemble du périmètre en 2002 a démontré que les vitesses d'infiltration mesurées sont faibles mais suffisantes pour permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Le principe de gestion des eaux par infiltration à la parcelle est donc d'application pour toutes les eaux pluviales 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. 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. Même s'il s'avère au terme de ces essais que l'entreprise ne pourra pas gérer entièrement ses eaux par infiltration en raison des caractéristiques locales, l'entreprise est tenue malgré tout d'infiltrer tout ce qui est possible.

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. Une copie des contacts avec l'AIDE sera jointe avec la demande de permis unique ou de permis d'urbanisme.

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 et la dispersion des eaux pluviales, 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 4.1 à 4.5.

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

4.1. Favoriser l'infiltration

Au vu des essais d'infiltration réalisés dans le cadre des études d'aménagement du parc L01, l'infiltration des eaux de ruissellement est réalisable. Il est dès lors imposé aux entreprises de réaliser un système d'infiltration des eaux de pluie qui sera dimensionné suivant les impositions de l'AIDE.

La capacité d'infiltration de chaque parcelle privative doit toutefois être vérifiée de façon précise via des essais de perméabilité à faire réaliser par un bureau spécialisé agréé.
En cas d'impossibilité technique d'infiltrer l'ensemble des eaux de pluie à la parcelle, valablement démontrée sur base des résultats de l'étude locale d'infiltration à mener par chaque entreprise, une partie des eaux pluviales de la parcelle privative peut être évacuée vers le réseau d'égouttage mis en place à l'échelle du parc d'activités. Voir point 4.4.

Caractéristiques de l'étude de perméabilité à réaliser par chaque entreprise
Pour être recevable et arriver à des conclusions valablement démontrées, l'étude de perméabilité et d'infiltration devra être réalisée par un expert agréé, s'appuyer sur des tests de perméabilité réalisés à différents moments, à différentes profondeurs et selon une répartition homogène des sites de test au sein de la parcelle concernée, ainsi que sur des analyses s'appuyant sur les cartes de sol. L'étude locale devra également conclure les analyses avec le choix d'une technique d'infiltration et un prédimensionnement.

Aucun report complet des eaux de pluie vers le réseau ne sera accepté sauf si cela découle du rapport de l'expert agréé après essais de perméabilité. L'entreprise devra toujours favoriser l'infiltration maximale à la parcelle.

Les entreprises sont dès lors encouragées à favoriser au maximum les surfaces disponibles pour infiltrer l'eau de pluie sur leur terrain, autrement dit, limiter l'imperméabilisation des surfaces à ce qui est strictement nécessaire à leur fonctionnement.

La dispersion de l'eau sera favorisée par les entreprises au sein de leurs parcelles par les moyens suivants :

- ✓ L'utilisation de revêtement perméables pour les parkings, cours et voiries internes (type pavés drainants ou dalles alvéolaires avec graviers ou gazon sur fondation en béton poreux)
- ✓ 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 (plantation d'arbres, placement de haies, couvre-sols...) pour garantir un coefficient de ruissellement moyen de la parcelle ;
- ✓ Par leurs racines, les arbres et les haies permettent à l'eau de s'infiltrer dans le sol. En cas d'événement extrême, la présence de haies et d'alignements d'arbres de différentes espèces coupe la pente et peut réduire de près de 30 % le

ruissellement de l'eau. 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 de pluie. Voir l'article 9 de la présente charte.

- ✓ Bandes et chenaux enherbés
- ✓ Barrages filtrants
- ✓ Fascines
- ✓ Prairie inondable...

4.2. Alea d'inondation

Tout projet de construction et d'aménagement doit être étudié en tenant compte des axes de ruissellement concentré existants.

En particulier, l'attention des entreprises localisées dans la partie du site reprise en jaune au schéma ci-dessous est attirée sur le fait qu'il n'est pas autorisé de modifier le tracé de l'axe de ruissellement existant qui dirige les eaux vers le bassin d'orage. Il est donc interdit de remonter le niveau du terrain naturel par ajout de terres en fond de parcelle sur une largeur de 4 mètres.

La représentation sur le schéma n'est pas à l'échelle, elle est informative. L'emprise et la position exacte de l'axe de ruissellement existant au sein de la parcelle devront être établis par l'auteur de projet de chaque entreprise qui en tiendra compte dans l'aménagement proposé.

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.

4.3. Temporiser avant d'évacuer

Le placement d'une citerne à eau de pluie enfouie dans le sol est obligatoire (imposition du Schéma de Développement communal). Elle sera dimensionnée comme suit : 40 l/m^2 de surface de toiture projetée au sol. La citerne devra figurer dans les plans de la demande de permis unique ou de permis d'urbanisme.

Afin d'éviter un afflux d'eaux pluviales lors d'une pluie intense qui risquerait de saturer les canalisations du réseau d'égouttage et d'entraîner une inondation, il est imposé aux entreprises qui devraient se raccorder à l'égout (sur base des résultats de l'étude de perméabilité détaillée au point 4.1.) de réaliser un système de temporisation avec ajutage de maximum 5 l/ha/sec.
Les entreprises peuvent par exemple réaliser un bassin de rétention / infiltration privatif (noues, fossé, bassin d'orage...), des toitures végétales ou des bassins en toiture.

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 (en annexe de la charte, est jointe la note complète émanant du SPW à ce sujet) :

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

Par ailleurs, à l'échelle du parc d'activités, Spi a mis en place un bassin d'infiltration enterré pour reprendre les eaux pluviales issues de la voirie et des trottoirs.

4.4. Égouttage eaux usées

La zone concernée par le parc d'activités économiques L01 est en zone d'épuration collective au PASH ce qui signifie que les entreprises qui s'y implantent ont l'obligation de se raccorder au réseau d'égouttage pour eaux usées.

Une demande de raccordement au collecteur public devra être introduite auprès de l'administration communale de Villers-le-Bouillet.

L'égouttage sera donc séparatif, ce qui devra être pris en compte dans la conception des bâtiments.

Une chambre de visite sera installée sur la parcelle privative en amont des raccordements à l'égout tant d'eaux usées domestiques que le cas échéant d'eaux pluviales et ce afin de permettre à tout moment le contrôle de la qualité des eaux évacuées.
Deux raccordements constituent une exception et sont connectés à un réseau unitaire. Ils sont situés au Sud du site L01 le long de la rue de l'Avenir.
Pour ces deux raccordements unitaires, Il est rappelé que les entreprises ne peuvent évacuer vers le réseau d'égouttage que la partie des eaux de pluie qu'il leur est impossible d'infiltrer sur base des résultats de l'étude de perméabilité, avec mise en place d'un système de temporisation avec ajutage de maximum 5 l/ha/sec/.

ARTICLE 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions de la présente charte reprennent les orientations définies dans le Schéma de structure communal de Villers-le-Bouillet – Partie II OPTIONS Mesures d'aménagement, pour la zone d'activité économique industrielle.

5.1. Intégration au paysage

Toute construction doit être réalisée de manière à s'intégrer au site, notamment en optimalisant les implantations et en diminuant l'impact sur l'environnement, afin d'inscrire le développement de la zone d'activité au mieux dans son milieu.

Ces objectifs seront atteints par :

- L'intégration des constructions dans le paysage par une attention et une conception adaptée et réfléchie ;
- La préservation de l'homogénéité de l'ensemble du parc d'activité L01 ;
- La mise en place d'un aménagement tant fonctionnel qu'homogène et agréable des espaces extérieurs découlant de l'implantation du bâti.

En cas de construction ou de transformation, le projet doit sauvegarder au maximum le degré d'ensoleillement des voisins.

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

Toutes les limites parcellaires sont traitées en haies vives, qui peuvent être dédoublées par des clôtures métalliques pour des raisons de sécurité. Voir articles 8 et 9.

Les revêtements de sols sont de ton neutre.

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

5.2. Relief

L'implantation des volumes et l'aménagement des abords doivent être réalisés de façon à minimiser l'impact sur le paysage et l'impact sur la gestion de l'eau à l'échelle du parc d'activités. Ainsi, le niveau du rez-de-chaussée sera aussi proche que possible du terrain naturel. Les déblais-remblais sont autorisés pour autant qu'ils soient réalisés en tenant compte des vues longues vers le parc d'activités. Ils devront dès lors être mis en place avec une vue d'ensemble préalable et de façon cohérente avec les bâtiments, et végétalisés si nécessaire pour adoucir leur impact dans le paysage.

Si, en raison de la nécessité de créer une pente faible pour les aires de manœuvre, de stationnement et de stockage, l'implantation des bâtiments devait entraîner des modifications importantes du relief du sol, dans ce cas les bâtiments doivent être disposés de façon à retenir les terres. Si la surface à aplanir est trop importante, des plateaux sont aménagés pour reprendre par paliers successifs les différences de niveaux.

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

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.

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.

L'Arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 sur la gestion et la traçabilité des terres excavées est de stricte application, notamment en ce qui concerne l'estimation des quantités de terres en déblais et en remblais.

5.3. Implantations - retraits

Les constructions sont isolées ou jumelées. Elles s'articulent à l'espace-rue par des aires de recul, en prolongement de la voirie, qui donneront accès aux constructions et respecteront le relief naturel du sol. Ces zones de recul ne comprendront aucune construction et seront traitées en espace vert.

Les constructions sont implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite de l'emprise maximale de la voirie, en respectant un retrait de 10 mètres minimum (recul avant). Cette marge de recul pourra être réduite :

- Dans le cas d'infrastructures d'équipements (cabine électrique, HT,...) nécessaires à l'ensemble de la zone d'activités économique ou à plusieurs parcelles.

- Dans le cas des terrains situés à proximité de l'éolienne EOLSPI, dans le cas où l'application de cette règle de 10 m de recul, cumulée aux contraintes imposées par la présence de l'éolienne, rendrait un terrain inexploitable pour l'entreprise.

Il est interdit de créer un emplacement de stationnement accessible directement depuis la chaussée vers l'intérieur de la parcelle, ce qui empêcherait de facto la plantation d'une haie en limite de propriété à front de voirie.

Le recul latéral de toute construction par rapport aux limites de propriété est égal ou supérieur à la hauteur du bâtiment au droit de ces limites, avec un minimum de 6 mètres en cas de façade Rf. Si les façades ne sont pas Rf, la distance minimale entre bâtiments devra être conforme à la réglementation régionale en vigueur. Le recul latéral ne doit évidemment pas être respecté en cas d'implantation mitoyenne de deux bâtiments.

Le recul arrière est de 10 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

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. Le Parc d'Activités Economiques de Villers-le-Bouillet se trouve dans la Zone de secours HeMeCo.

Ces normes, qui peuvent imposer plus de contraintes 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.

5.4. Règles particulières s'appliquant aux parcelles en raison de la présence d'une éolienne

Vis-à-vis de la présence d'une éolienne, les entreprises qui s'implanteront dans le parc d'activités industrielles L01 doivent :

- Concevoir leur bâtiment de manière à ne pas être impacté par l'ombre portée (effet stroboscopique) de l'éolienne => ne pas avoir d'ouverture au niveau de la façade exposée ou, si c'est indispensable, prévoir un dispositif (stores) qui empêche toute gêne éventuelle. Il en va de même si elles envisagent des lucarnes en toitures ou tout autre dispositif permettant l'éclairage naturel de halls via les toitures. **En aucun cas les entreprises qui s'implanteront à l'avenir ne pourront réclamer de mesures compensatoires ou de mise à l'arrêt éventuel de l'éolienne pour cause d'ombre portée.**

Pour information, les valeurs maximales de l'ombre portée sont 30 min/jour et 30h/an et, même si elles devaient être dépassées dans le cadre de nouvelles implantations, pas de réclamation possible des entreprises.

Il en va de même si certaines entreprises envisagent une conciergerie.

- Les entreprises qui envisagent des installations photovoltaïques en toiture tiendront aussi compte de cet effet d'ombre portée potentielle de l'éolienne et des pertes (très minimes - +/- 2-3% selon les statistiques) que le phénomène pourrait provoquer. **Ici aussi, en aucun cas les entreprises qui s'implanteront ne pourront réclamer de compensations.**

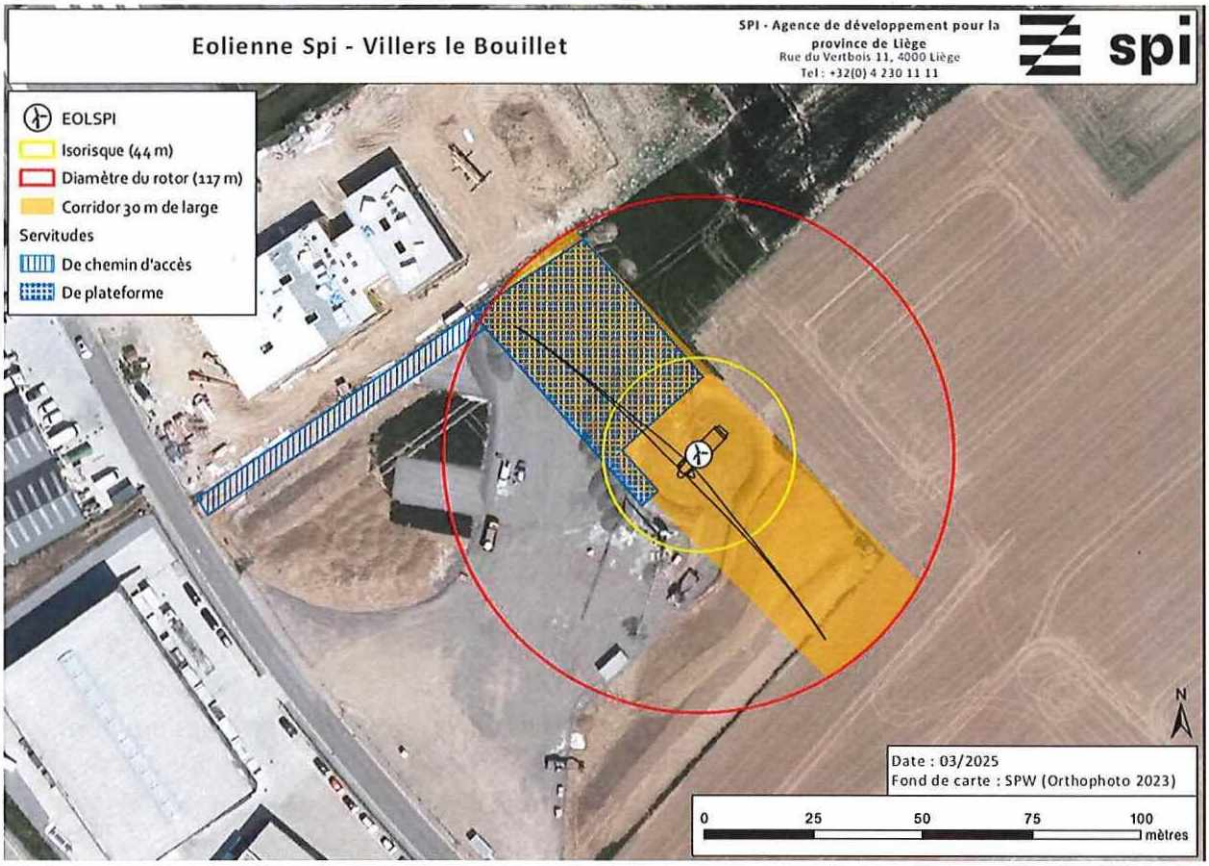
- Au niveau du bruit de l'éolienne, celui-ci sera couvert la plupart du temps par le bruit ambiant du PAE : trafic dans le PAE et fonctionnement des entreprises.

Toutefois, les entreprises qui s'implanteront dans le PAE et qui envisageront de construire une conciergerie tiendront compte du bruit potentiel de l'éolienne (surtout en dehors des heures de travail classiques) dans leurs projets (emplacement et orientation de la conciergerie, double vitrage, ...).

- *Les parcelles les plus proches de l'éolienne pourront être surplombées* partiellement par le rotor et, sous celui-ci, la hauteur des bâtiments envisagés ne pourra dépasser 15 mètres. Ce surplomb fera l'objet d'une servitude de survol à titre gratuit. Il faut recommander que, pour tout projet sur une parcelle surplombée par le rotor, l'industriel, dans le cadre de ses discussions avec SPI, rencontre aussi l'exploitant de l'éolienne (EolSPI = SPI + Luminus) pour tout avis/recommandation préalables sur son projet. Notre Park Manager en est bien informée.

- Que les parcelles directement sous l'éolienne seront partiellement concernées par la position parking de cette dernière. Lorsque les conditions météo sont réunies (température + taux d'humidité) et que le risque de formation de givre sur les pâles de la machine apparaît, elle est mise automatiquement à l'arrêt dans une position déterminée (et concertée) afin d'éviter tout risques de projection de glace. Les dimensions de l'aire de parking de l'éolienne sont la longueur du rotor et, point de vue largeur, 1/3 de la hauteur du mât.

- Une analyse plus spécifique de superficie de montage – démontage devra être réalisée pour la ou les parcelle(s) susceptibles d'être impactées, en cas d'avarie sévère nécessitant le démontage d'une pale, de la nacelle ou autre et pour le démantèlement de la machine après 30 ans.



Dans le périmètre de sécurité concerné, il est recommandé :

- De ne pas utiliser les emplacements de parking présents dans la zone définie,
- D'éventuellement déplacer les véhicules présents,
- De ne pas y avoir de présence humaine permanente (passage possible moyennant port du casque)

Des dispositifs d'information et de prévention seront mis en place en concertation avec l'exploitant de l'éolienne afin d'informer les travailleurs du/des sites concernés par cette position parking.

- Les entreprises devront respecter le **périmètre isorisque 10^{-5}**

Ce périmètre est matérialisé par un cercle autour du mât (cfr image) et dont le rayon maximum est de 22 m.

Dans ce périmètre, sont autorisés des locaux techniques ou bâtiments destinés à recevoir des personnes majoritairement adultes et autonomes en nombre restreint (ateliers, bâtiments logistique ou industriels). Il est toutefois recommandé de ne pas implanter d'entreprises et/ou activités au sein de ce périmètre, à l'exception d'entreprises et/ou activités ne requérant qu'une présence humaine limitée et ponctuelle ainsi que du stockage de produits non dangereux et donc, pas de bureaux. Il ne pourra y avoir de présence humaine permanente au sein de ce périmètre.

ARTICLE 6. CONSTRUCTIONS

6.1. Architecture

Conformément au Schéma de Développement communal, l'organisation des bâtiments doit être conçue de sorte que les volumes les plus proches de l'espace public présentent une architecture soignée, que la desserte pour les livraisons soit rationnelle et que les infrastructures techniques ainsi que les aires de stockage soient disposées en zone secondaire (arrière et/ou latérale) de façon à être le moins visible dans le paysage et depuis le domaine public. On limitera les possibilités de stationnement à l'avant des bâtiments.

La mitoyenneté est encouragée dans le parc d'activités. Spi se réserve le droit de l'imposer s'il existe un projet en mitoyenneté sur la parcelle voisine.

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.

6.2. Gabarit et hauteur

Le gabarit et la hauteur des bâtiments répondront aux besoins de l'activité économique envisagée.
L'entreprise et son auteur de projet veilleront à la bonne intégration vis-à-vis du voisinage et dans le paysage.

6.3. Aspects énergétiques

Conformément au Schéma de Développement Communal, l'application de techniques visant à améliorer l'efficacité énergétique des constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie doit être intégrée dans la conception des bâtiments :

- Privilégier la compacité et limiter l'emprise au sol
- Limiter les ombres portées d'un bâtiment sur un autre et maximiser les apports solaires
- Choisir l'orientation optimale des façades et des ouvertures en tenant compte du soleil et du vent
- Concevoir des parois performantes thermiquement et prévoir une ventilation hygiénique efficace énergétiquement
- Se fixer un taux d'étanchéité à l'air du bâtiment performant permettant de limiter au maximum les pertes par infiltration/exfiltration

- Mettre en œuvre des systèmes de refroidissement peu énergivores.

Les mesures suivantes sont aussi recommandées :

- Accroître les prises de lumière naturelle (construction/rénovation)
- Installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- Gestion différenciée des déchets y compris leur potentiel de recyclage

6.4. Cycle de vie des bâtiments

Pour allonger le cycle de vie des bâtiments et permettre leur adaptation ou leur réutilisation, les entreprises sont invitées à réfléchir à une conception évolutive des bâtiments : 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 et on favorisera la réaffectation des locaux le cas échéant. En cas de revente, le bâtiment sera ainsi plus attractif du fait de sa modularité.

ARTICLE 7. 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.

L'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement à faible « empreinte écologique » est préconisée. Pour allonger le cycle de vie des matériaux mis en œuvre, les bâtiments seront conçus autant que possible 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.

7.1. Matériaux de façade

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 trois matériaux de parement différents. Ces matériaux sont toujours de texture non brillante.

Afin d'assurer la cohérence de la zone, un maximum de 4 matériaux seront utilisés pour l'ensemble des bâtiments.

7.2. Matériaux de couverture des toitures

Les matériaux de toiture sont de tonalité mate.

Les toitures végétales sont encouragées.

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

7.3. Mobilité active

Lors de leur installation, les entreprises seront attentives à prévoir les infrastructures nécessaires en vue de promouvoir les modes de déplacements alternatifs (abris pour vélo, douches,...).

7.4. 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 8. Abords – clôtures – accès - parking

Le terrain privatif 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 authentique.

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 pour contribuer à l'image d'une zone d'activité de grande qualité. 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 9. Biodiversité et plantations.

Les abords sont maintenus en parfait état de propreté.

Pour rappel, les abords des entreprises sont également soumis aux impositions reprises à l'article 4 de la présente charte - Gestion de l'eau.

La demande de permis unique ou 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.

8.1. Accès privés et voiries internes

Un maximum de deux accès par parcelle est autorisé. Le percement autorisé dans la zone de recul est de 10 m maximum par accès (croisement de camions).

Sauf impossibilité qui devra dès lors être dûment justifiée sur base d'une analyse d'accessibilité ou sur base d'autres éléments techniques, cet accès sera positionné de façon à préserver les éventuelles plantations existantes.
Si l'entreprise doit arracher des haies ou d'autres plantations existantes, elle réalisera une plantation similaire à ses frais autour de l'emplacement de son entrée, de façon à prolonger harmonieusement les aménagements existants sur les parcelles voisines, au plus tard l'année qui suit l'arrachage des plantations existantes.

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 doivent être gérés en interne, grâce notamment à l'utilisation de la zone de recul de 10 m le long de la voirie. Ceci permet de conserver un aménagement en front de voirie conforme aux exigences de la charte.

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. Moyennant une due motivation à joindre à la demande de permis, une zone plus conséquente peut être prévue en asphalte ou béton, notamment en fonction du type d'activité (entreprise de logistique...). Dans ce cas, la Commune de Villers-le-Bouillet ou Spi se réserve le droit d'imposer des mesures palliatives.

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

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

8.2. Parking

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. La mutualisation de parking par des entreprises contiguës est encouragée.

Les parkings sont obligatoirement aménagés dans une approche paysagère et agrémentés de massifs végétaux, arbustes... Ils seront réalisés en matériaux perméables.

Les zones de stationnement sont à privilégier à l'avant et sur les côtés des bâtiments pour dédier l'arrière aux zones de stockages.

8.3. Clôtures

Si nécessaire et en plus de la plantation de haies (voir article 9), les parcelles peuvent être entourées d'une clôture en treillis métallique de maximum 2 mètres de hauteur, de teinte gris moyen, en acier galvanisé ou plastifié, placée sur la limite séparative entre parcelles. Aucune autre teinte ne sera autorisée.

Les clôtures permettront, au niveau du sol, le passage à certains endroits, de la petite faune sauvage (hérissons,...), afin d'éviter le morcellement des habitats. 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 incompatibles avec la présence d'un espace libre en pied de clôture. L'entreprise justifiera par écrit auprès de SPI la nature de cette incompatibilité.

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. Une telle clôture ne peut remplacer la plantation d'une haie (article 9.2.3.1. de la présente Charte) et doit être envisagée en complément à celle-ci.

En façade avant, la clôture sera de même caractéristique que les clôtures latérales et arrière. Elle sera installée en arrière-plan par rapport à la haie.

Les grilles en ferronnerie, les clôtures en bois, en béton, les parois opaques telles que les tôles métalliques, les panneaux et claustra en bois, les murs, les panneaux modulaires en béton et en tout autre matériau ne sont pas autorisés à l'exception de la zone d'accès où un portail en bois ou en ferronnerie pourra être installé.

ARTICLE 9. Plantations et biodiversité

La plantation et l'entretien des espaces verts dans les parcelles privatives sont pris en charge par chaque propriétaire. Pour la conception, il est accompagné par un conseiller/auteur de projet dont l'intervention est imposée par SPI dans le cadre de la mise en place obligatoire de mesures paysagères par l'entreprise.

Les prescriptions de la présente charte s'inscrivent dans les recommandations du Schéma de Développement Communal de Villers-le-Bouillet et du Programme Communal de Développement Rural.

Le Programme Communal de Développement Rural cadre le développement du parc d'activité économique dans le Défi 1. Amélioration du cadre de vie, de l'environnement et des ressources naturelles et bâties – Objectif 3 : ancrer durablement le développement de la biodiversité et sa mise en valeur dans le territoire villersois :

- 2.2. Valorisation des zones centrales par la plantation de haies et la création de couloirs écologiques.
- 3.2 : Sensibilisation et accompagnement au développement durable des espaces d'activités économiques.

En complément, le Plan Communal de Développement de la Nature de Villers-le-Bouillet promeut le développement de zones de liaisons et couloirs écologiques, qui permettent aux insectes, batraciens, reptiles, oiseaux et mammifères de se déplacer d'une zone de biodiversité centrale à l'autre.

Ces objectifs seront atteints notamment par la mise en place dans le parc d'activités d'un réseau de haies via la plantation de toutes les limites parcellaires.

9.1. Biodiversité

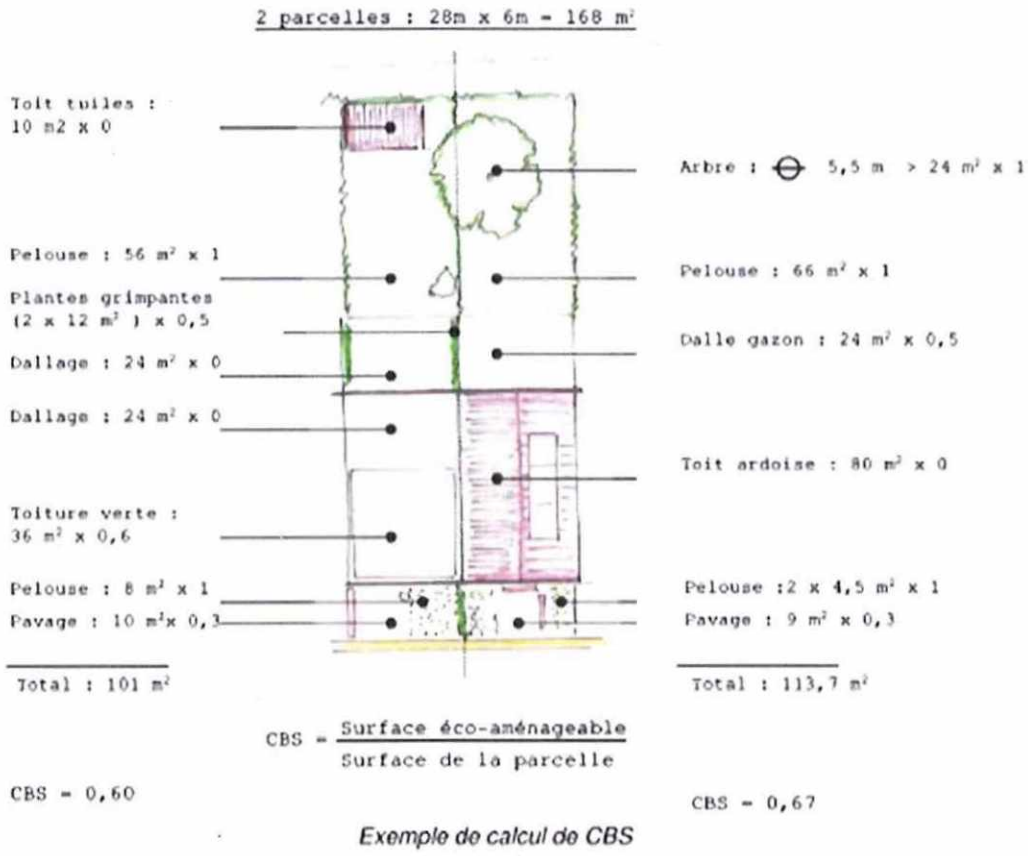
Dans la zone industrielle, le Schéma de Développement Communal impose un **Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,6.**

Le CBS est le rapport entre les surfaces favorisant la biodiversité et la surface totale de la parcelle. Chaque surface favorable à la biodiversité reçoit un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ».

$$CBS = \frac{\text{Somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle}}{\text{Surface totale de la parcelle}}$$

Type de surface	Exemple	Valeur
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)	0,0
Surfaces semi-perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. pavé de béton, dallage avec une couche de gravier/sable, pavage non rejointoyé)	0,3
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, dalles-gazon)	0,5
Verdissement vertical	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à une hauteur maximum tenant compte des gabarits recommandés	0,5
Plantation sur toiture	Toiture ou terrasse plantée de manière extensive ou intensive	0,6
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans relation avec le sol et avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm	0,7
Couronne végétale	Surface de la couronne d'un arbre de moyenne ou haute-tige considéré à maturité (espèce indigène)	1,0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1,0

Calcul du CBS



Exemple de calcul de CBS

Figure extraite du Schéma de Développement Communal de Villers-le-Bouillet

Autres mesures favorables à la biodiversité

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. 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).

9.2. Plantations obligatoires

Au vu du relief peu marqué de la Hesbaye, afin de limiter l'impact paysager du parc d'activités économiques et afin de réduire les risques d'inondation en limitant le

ruissellement de surface, la présente charte prévoit l'obligation pour les entreprises de réaliser de nombreuses plantations.

Toutes ces plantations seront réalisées par les entreprises sur leur terrain, en domaine privé. Leur entretien sera à charge des entreprises.

Les plantations seront réalisées avec des essences indigènes plantées en mélange et/ou avec des variétés anciennes et locales (fruitiers), issues de la liste fermée conformément à la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement. Conformément au Schéma de Développement communal de Villers-le-Bouillet, les plantations d'arbres et de haies seront variées. Elles comprendront 2/3 d'espèces mellifères.

En dehors des espèces imposées aux points 9.3.1., les plantations seront composées par des essences ne figurant pas dans les annexes 3 et 4 de la liste d'espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour la Wallonie (M.B.25.11.2022) et du site : http://ias.biodiversity.be.

Les plantations haute-tige à feuillage persistant ne peuvent réduire notablement l'ensoleillement des bâtiments voisins.

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 et dans la période allant du 15 novembre au 15 mars.

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, ...). Les plants seront protégés (treillis, ...).

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.

Les plantations seront établies en respect des dispositions du code rural et du code civil.

Distance de plantations vis-à-vis de la limite parcellaire (articles 3.133 du code civil et 35 à 37 du code rural)

- Les arbres de deux mètres de hauteur seront plantés à 2,00 mètres des limites parcellaires
- Les haies et les arbustes seront plantés à 0,50 mètre de la limite parcellaire

9.2.1. Zone tampon le long du chemin communal

La plantation d'un dispositif d'isolement le long du chemin communal jouxtant les parcelles agricoles cadastrées n°375D, 380A, 380C, 389P est imposée par la Wallonie

et sera à réaliser sur un linéaire de 275 mètres par les entreprises qui aménageront les terrains concernés. Ces entreprises auront également la charge de l'entretien de ce dispositif.

Ce dispositif d'isolement sera composé d'une haie doubles rangs et de la plantation d'arbres en cépée ou en haute-tige, sur une largeur de 10 mètres, en respectant les impositions ci-dessous.

Cet alignement comprendra un arbre en cépée ou en haute-tige au moins tous les 6,7 mètres avec 5 mètres minimum entre chaque plant ; les entreprises devront s'informer auprès de la Commune de Villers-le-Bouillet ou auprès du SPW Territoire, Direction de l'Urbanisme Liège 2, concernant les plantations déjà réalisées sur les autres terrains concernés et compléter celles-ci pour atteindre les objectifs fixés par la Wallonie.

5 bouleaux verruqueux (Betula pendula)
5 chênes sessile (Quercus petrea)
5 cerisiers à grappes (Prunus padus)
5 châtaigniers (Castanea sativa)
5 érables plane (Acer platanoides)
10 sorbiers des oiseleurs (Sorbus aucuparia)
5 tilleuls à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)

L'alignement sera également composé de haies répondant aux caractéristiques suivantes : minimum 3 plants, de 60/80 cm de haut au moins, par mètre linéaire, avec les 8 essences suivantes et dont les proportions de chacune ne dépasseront pas 20 % du total des plants :
1.aubépines (Crateagus monogyna ou C.laevigata)
2.charme (Carpinus betulus)
3.érable champêtre (Acer campestre)
4.noisetier (Corylus avellana)
5.prunellier (Prunus spinosa)
6.troènecommun (Ligustrum vulgare)
7.sureaunoir (Sambucus nigra)
8.viorne obier (Viburnum opulus)

9.2.2. Alignement de part et d'autre de la nouvelle voirie

Le permis d'urbanisme délivré pour l'aménagement de L01 impose aux futures entreprises de planter un alignement d'arbres à haute-tige de part et d'autre de la nouvelle voirie afin d'intégrer et d'embellir leur cadre de travail.

Afin de conférer une cohérence d'ensemble au parc d'activités, les essences seront choisies parmi celles reprises au point 9.2.1.
Les arbres seront séparés d'au moins 5 m et espacés de 8 m maximum.

9.2.3. Nouvelles haies obligatoires

9.2.3.1. Haies en limite de propriété

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, TOUTES les limites parcellaires doivent être plantées (en l'absence ou en présence d'une clôture).

9.2.3.2. Haies en limite avant de chaque terrain

Une haie est aussi 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. Elle doit être à minima aussi haute à maturité que l'éventuelle clôture. Elle est taillée annuellement, durant la période autorisée.

L'aménagement d'un accès à des emplacements de stationnement depuis la voirie est interdit.

Mise en œuvre des haies

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

Elles seront complétées par une clôture pour tuteurage composées de tuteurs placés à équidistance de 3 m et reliés entre eux par, au maximum, 2 fils de tension galvanisé.

A part en front de voirie, les haies seront plantées au minimum sur 2 rangs en quinconce. Les rangs peuvent être plantés de part et d'autre de la mitoyenneté, chaque propriétaire prenant en charge le ou les rangs se situant sur sa parcelle.

A front de voirie, la haie sera taillée de façon à ne pas dépasser 1,40 m et permettre ainsi à un contrôle social de s'exercer vers les terrains des entreprises.

9.2.4. 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 indigènes.

9.3. Mesures paysagères et cautionnement

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 10. Eclairage, Signalisation, Enseignes et publicité

10.1. 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. Il est également préconisé d'utiliser une lumière avec un spectre orangé (lumière dite « chaude ») qui minime les perturbations pour la faune (maximum 3000°K). La lumière très bleue de certains LED impacte particulièrement la biodiversité la nuit et est donc à proscrire.

Les éclairages éblouissants sont interdits (sécurité routière la nuit). Les spots extérieurs ne peuvent être orientés directement vers la voirie.

10.2. 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.

10.3. 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 à front de voirie (maximum 1 m de recul par rapport à la 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.

10.4. Publicité

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

ARTICLE 11. NUISANCES

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

11.1. Nuisances acoustiques

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

En outre, les mesures suivantes sont imposées pour les équipements techniques (HVAC, groupes de froid, compresseurs, pompes...) :

- Interdiction de placer des équipements techniques en toiture des futurs bâtiments ; tous les équipements seront donc placés au niveau du sol ou situés dans les bâtiments ;
- Choix d'équipements techniques en version « low noise » ou « extra low noise » ;
- Placement de silencieux en amont et en aval de chaque groupe de ventilation ;
- Placement de silencieux aux prises et rejets d'air en façade ;
- Placement systématique d'écrans acoustiques autour des équipements techniques extérieurs ;
- Le travail d'un atelier bruyant ne peut se faire portes ouvertes.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. Stockage

Les lieux de stockage et de dépôts à ciel ouvert doivent être propres et bien rangés. Ils 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 12. Divers

12.1. Raccordements

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

12.2. 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 Villers-le-Bouillet s'engagent à veiller à la bonne application de la présente Charte Urbanistique.

Approuvé par SPI

Le 20/05/ 2025

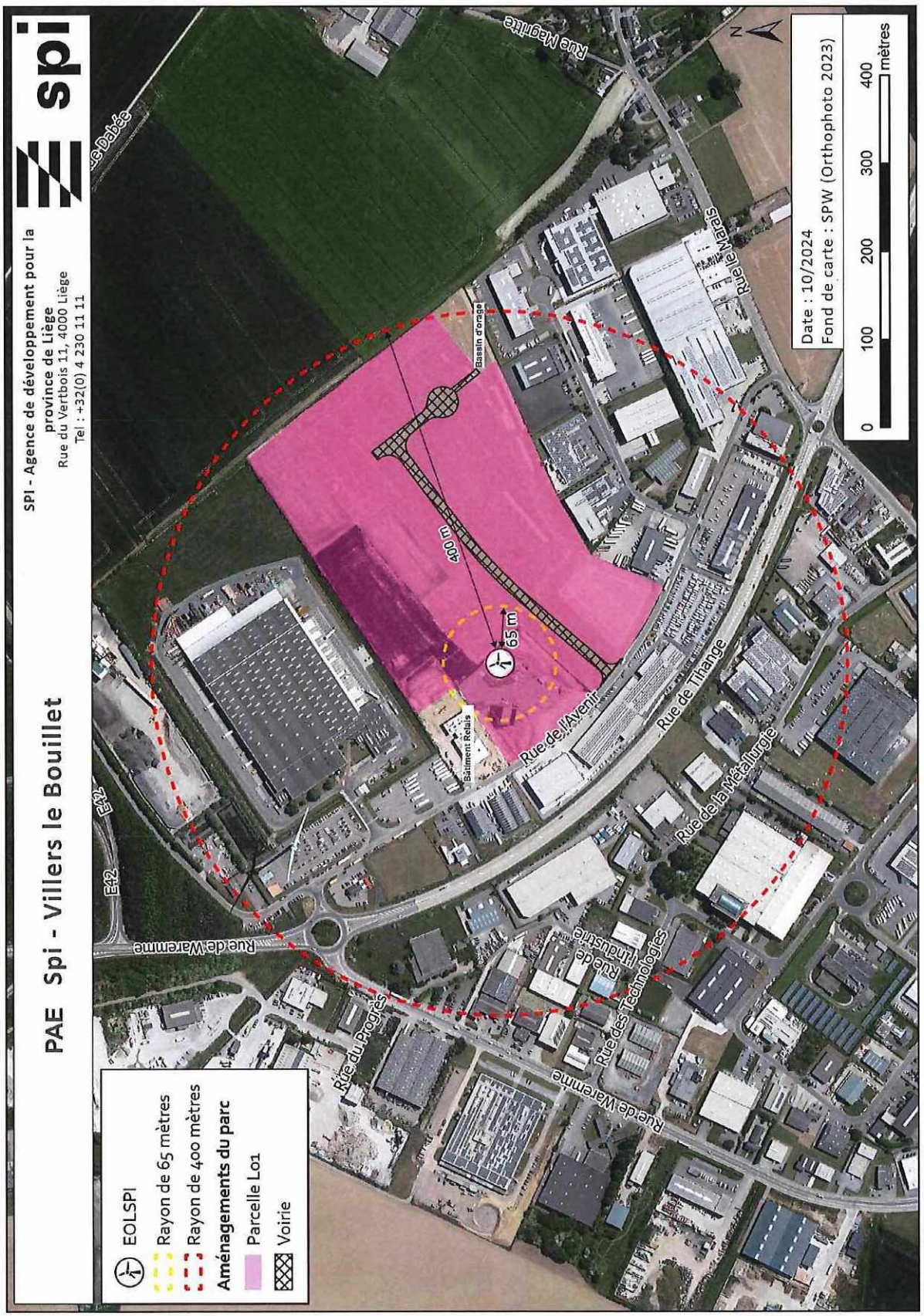
Approuvé par la
Commune de Villers-le-Bouillet
En séance du 1er avril 2025

Le 17 avril 2025

Par le Collège communal,

Le Directeur Général, Le Bourgmestre

COMMUNE DE VILLERS-LE-BOUILLET PROV. LIEGE

Benoît VERMEIREN François WAUTELET

ANNEXE 1 – Le site L01