

Accusé de réception

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE D'OUPEYE
ILOT D'ENTREPRISES « SARTEL »
HOUTAIN-SAINT-SIMEON

CHARTRE URBANISTIQUE

Je soussigné,

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

Date :

Signature :

SPI – Rue du Vertbois 11 – 4000 LIEGE

Date : 28 septembre 2018



PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE D'OUPEYE

ILOT D'ENTREPRISES « SARTEL »
(HOUTAIN-SAINT-SIMEON)

CHARTRE URBANISTIQUE

SPI - Rue du Vertbois, 11 - 4000 Liège
Date : 28 septembre 2018



TABLE DES MATIÈRES

Contenu

CHAPITRE 1 - LE PROJET.....	4
Contexte	4
Objectif de la charte	6
Options d'aménagement.....	6
CHAPITRE 2 - LES PRESCRIPTIONS	7
Article 1 - Destination de la zone	7
1.1. Activités autorisées.....	7
1.2. Activités non autorisées	7
1.3. Compatibilité du logement.....	7
1.4. Zonage de l'îlot d'entreprises	7
Article 2 - Parcellaire	8
Article 3 - Implantation des constructions	8
3.1. Implantation générale	8
3.2. Dispositif d'isolement périphérique – zone tampon arborée	9
3.3. Zones de recul.....	9
3.3.1. Zones de recul avant (en front de voirie)	9
3.3.2. Zones de recul par rapport à une autre parcelle de l'îlot d'entreprises.....	9
3.3.3. Zones de recul par rapport à une parcelle extérieure à l'îlot d'entreprises.....	10
3.4. Relief.....	10
Article 4 - Constructions	10
4.1. Architecture.....	10
4.2. Gabarit et hauteur.....	11
4.2.1. Volume principal (VP)	11
4.2.2. Volumes secondaires (VS)	11
Article 5 - Teintes et matériaux	11
5.1. Matériaux de façade.....	11
5.2. Matériaux de couverture des toitures.....	12
5.3. Façades adossées à une limite mitoyenne	12
Article 6 - Aménagement des abords.....	12
6.1. La zone de construction et la zone de recul	12
6.2. Accès privés	12

6.3. Stationnement	13
6.4. Clôtures et haies	14
6.5. Installations techniques extérieures	15
6.6. Stockages extérieurs.....	15
6.7. Plantations.....	15
6.7.1. Choix des plantations	15
6.7.2. Localisation des plantations	15
6.7.3. Zones tampons arborées.....	15
6.7.4. Aménagements paysagers dans les parcelles	16
Article 7 - Éclairage, signalisation, enseignes et publicité	16
7.1. Éclairage.....	16
7.2. Signalisation extérieure des entreprises, enseignes dans la parcelle, publicité	16
Article 8 - Prescriptions spécifiques aux infrastructures techniques de distribution	17
8.1. Infrastructures hors sol.....	17
8.2. Infrastructures souterraines.....	17
Article 9 - Gestion des eaux.....	17
9.1. Égouttage public.....	17
9.2. Égouttage privé et stockage des eaux	17
9.3. Taux d'imperméabilisation	17
Article 10 - Nuisances	18
10.1. Nuisances acoustiques et olfactives.....	18
10.2. Itinéraire d'accès préférentiel	18
Article 11 - Divers	18
11.1. Puits	18
11.2. Assainissement du sol.....	18
11.3. Essais de sols.....	18
11.4. Clause juridique	19
Article 12 - Application de la charte	19

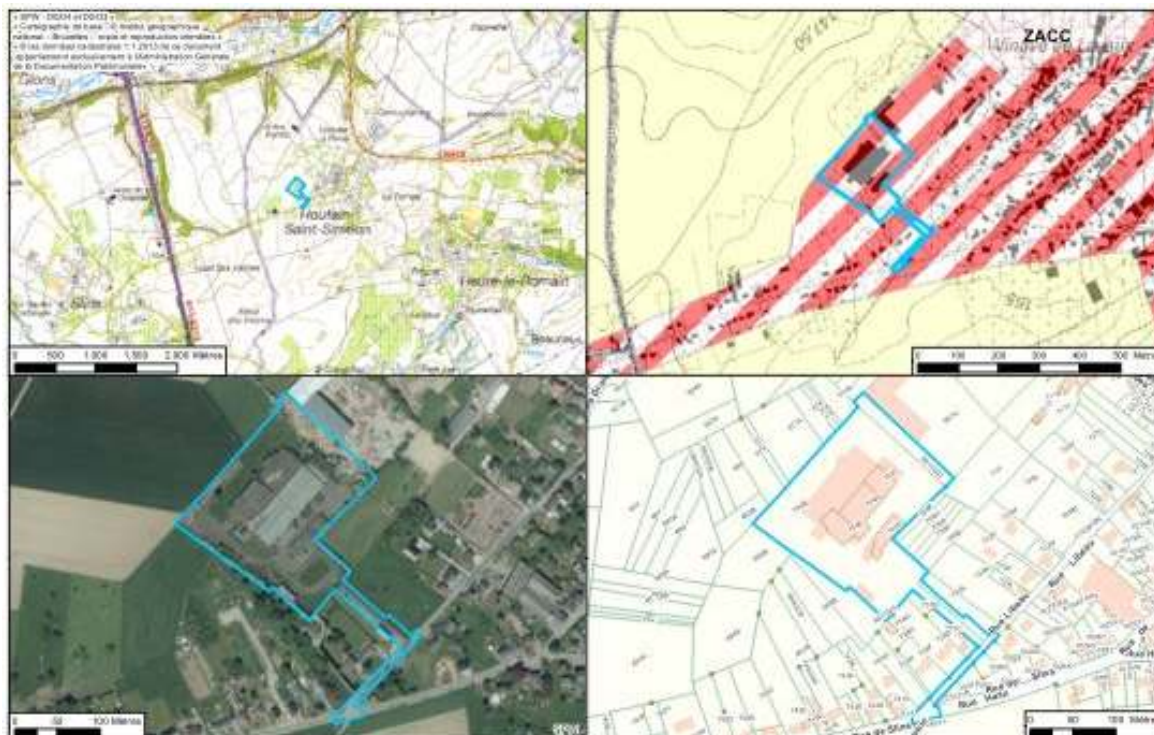
ANNEXE : Signalisation individuelle

CHAPITRE 1 - LE PROJET

Contexte

Le site faisant l'objet du présent règlement est situé dans la commune d'Oupeye, au cœur du village d'Houtain-Saint-Siméon. Il est établi en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur.

Il est jouté au Nord-ouest par une zone agricole, au Nord-est par une entreprise et au Sud par de l'habitat et une prairie. Il se situe en arrière-zone par rapport à la Rue Libeau, par laquelle on y accède.



Cette ancienne friche industrielle, sur laquelle se sont exercées les activités de la firme Sartel (fabrique de casseroles) puis de diverses petites entreprises à caractère industriel, a été réaménagée par la SPI en 2016 et 2018 *via* une procédure Site à Réaménager (SAR) pour l'assainissement et une procédure de reconnaissance de zone pour l'équipement.

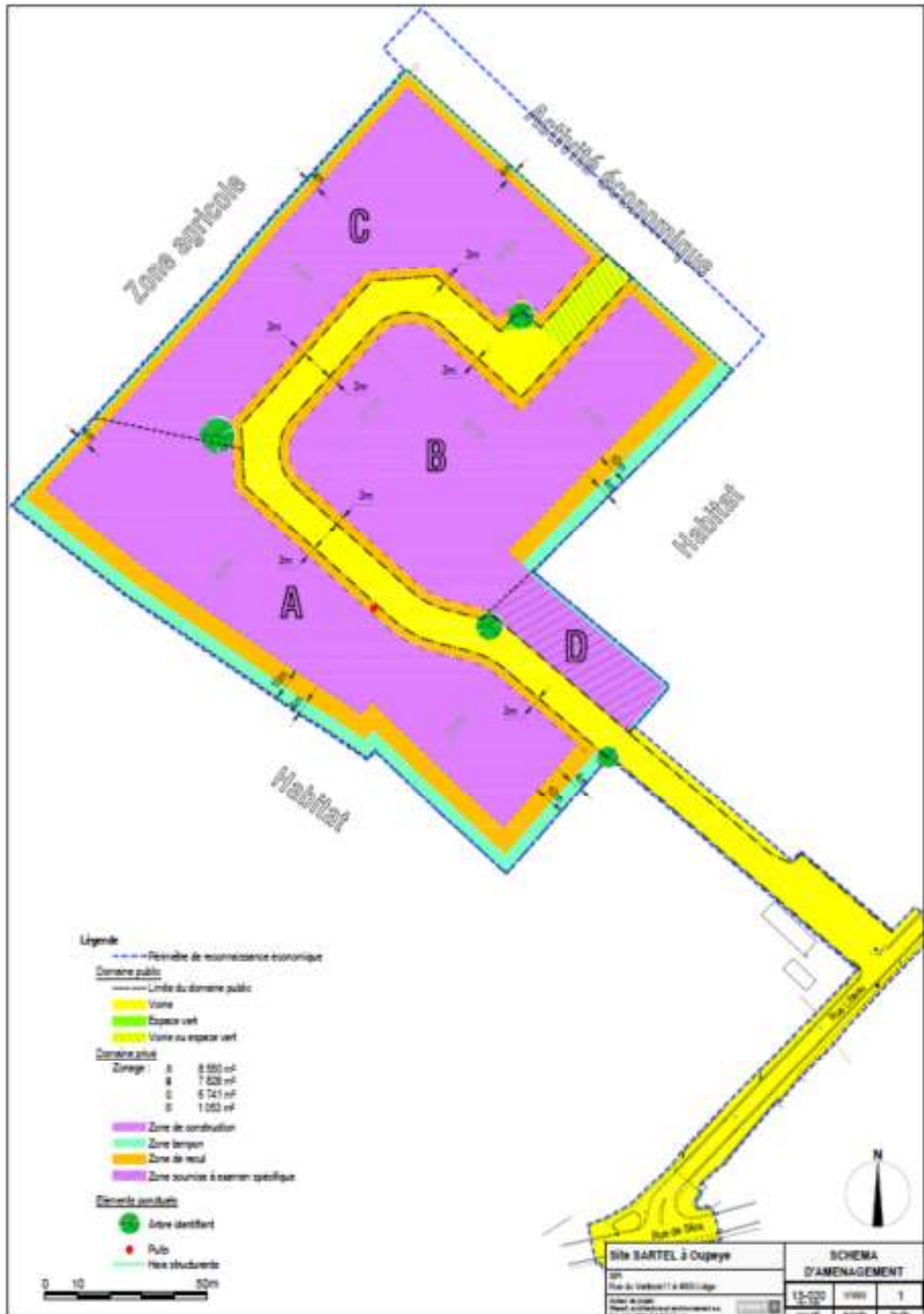
La Commune d'Oupeye et la SPI ont décidé d'y développer un parc d'activités économiques dénommé également îlot d'entreprises « Sartel » ; la surface exploitable est d'environ 2,5 hectares et est desservie par la Rue du Sartel.

De façon générale, la création d'îlots d'entreprises a pour but de dynamiser les communes et villages, d'éviter la création de villages dortoirs via la création d'emploi en milieu rural, de réduire les déplacements des travailleurs et d'accueillir des activités ne trouvant pas à s'implanter dans un cadre exclusivement résidentiel. La fonction principale de l'îlot d'entreprises est de ramener de l'activité dans des sites urbanisés et d'accroître la mixité fonctionnelle.

Le projet d'îlot d'entreprises « Sartel » porté par la SPI, agence de développement économique pour la province de Liège, a constitué une opportunité pour supprimer le chancre qui existait au sein du village de Houtain-Saint-Siméon et améliorer la qualité du cadre de vie, tout en permettant d'offrir des potentialités pour l'accueil d'entreprises.

L'îlot d'entreprises est destiné aux activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle, ce qui implique une sélection des entreprises basée notamment sur les nuisances environnementales qu'elles sont susceptibles de produire (charroi, bruit, etc.).

Le schéma d'aménagement ci-dessous permet de localiser les différentes zones définies dans la présente charte.



Objectif de la charte

L'objectif de la présente charte est de communiquer les critères essentiels qui régissent l'aménagement de ce site, afin d'aider les investisseurs et leurs auteurs de projets à bien saisir l'esprit de l'urbanisation dans laquelle ils doivent s'inscrire, tel que concerté entre la Wallonie, la Commune d'Oupeye et la SPI. Les options définies dans cette charte devront être prises en compte par l'auteur de projet pour la conception et la construction des bâtiments ainsi que pour l'aménagement des abords, l'entretien, ...

La charte s'inscrit dans une démarche de recherche de qualité sur le plan architectural et urbanistique : souci d'une image positive et cohérente du développement du parc d'activités, en harmonie avec son environnement.

La charte fait partie intégrante des actes de constitution de droits réels démembreés relatifs aux biens concernés et est considérée comme acceptée dans ce cadre.

Toute mutation (vente, location, liquidation, faillite, changement d'affectation ou d'exploitant,...) postérieure au premier établissement doit faire l'objet d'un accord préalable de la SPI, conformément à l'acte de constitution de droit réel du terrain concerné.

La charte ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur.

Options d'aménagement

Les options urbanistiques suivantes sont définies pour le développement d'un îlot d'entreprises sur le site :

1. **Intégration au bâti :** en matière d'urbanisme, l'objectif majeur est de garantir la bonne intégration de l'îlot d'entreprises par rapport aux ensembles bâtis environnants, et d'éviter une « expression industrielle » trop marquée.
2. **Plantations :** l'urbanisation du site tendra à créer un cadre d'activité et de vie de qualité, attrayant et verdoyant.
Dans cet objectif, les abords et les plantations doivent jouer pleinement leur rôle d'élément de transition et d'articulation entre les bâtiments.
Dès lors, il convient de considérer les espaces verts et les plantations non pas comme un élément secondaire d'ornementation mais bien comme une composante essentielle de la démarche architecturale, dans une composition d'ensemble.
3. **Développement durable :** les entreprises, la Commune, et la SPI participeront à la création d'une image positive de la réussite d'un parc d'activités en harmonie avec son environnement dans le respect des prescriptions du développement durable (faible consommation énergétique, gestion des eaux...).
4. **Concertation :** en vue de garantir la gestion parcimonieuse de la zone, le candidat investisseur soumettra à la SPI préalablement à l'achat du terrain une définition de son projet et de ses intentions quant aux activités envisagées.

Complémentaire aux prescriptions en vigueur pour la mise à disposition des terrains par la SPI (acte), les options définies dans cette charte devront être prises en compte par les auteurs de projet dans la conception et la construction des bâtiments ainsi que dans l'aménagement des abords.

CHAPITRE 2 - LES PRESCRIPTIONS

Article 1 - Destination de la zone

1.1. Activités autorisées

L'îlot d'entreprises est destiné aux activités économiques susceptibles de bien s'intégrer dans le contexte villageois de Houtain-Saint-Siméon.

1.2. Activités non autorisées

Les activités non autorisées dans l'îlot d'entreprises sont les activités :

- nécessitant un charroi important ;
- provoquant des bruits intempestifs ou répétitifs, des rejets de fumées, de poussières, de gaz pouvant gêner le voisinage résidentiel ;
- nécessitant des équipements de grand gabarit (tour, cheminée ou silo) ;
- générant une charge polluante importante dans les eaux usées ;
- les activités de commerces de détail sauf lorsque le commerce est l'auxiliaire de l'activité économique.

1.3. Compatibilité du logement

L'assainissement du site a été effectué pour une affectation de type économique (voir **article 11.2**). L'affectation résidentielle n'est pas autorisée sur le site (sauf à réaliser des investigations complémentaires sur base du projet de logement).

1.4. Zonage de l'îlot d'entreprises

L'îlot d'entreprises, en dehors du domaine public, est subdivisé en 4 zones destinées aux aménagements privés des entreprises (ZONES A, B, C et D). Leur localisation est présentée au **schéma d'aménagement** (cf chapitre 1). Les différentes zones présentent les particularités suivantes :

ZONE A

La ZONE A couvre 8.550 m².

Elle marque l'entrée au site. L'analyse des nuisances possibles générées par les entreprises est réalisée au regard de l'affectation d'habitat toute proche.

ZONE B

La ZONE B couvre 7.828 m².

C'est une zone centrale. L'analyse des nuisances possibles générées par les entreprises est réalisée au regard de la possible affectation d'habitat à proximité.

ZONE C

La ZONE C couvre 6.741 m².

Elle est située à la frange avec l'activité agricole au nord-ouest, et l'activité économique au nord-est.

L'analyse des nuisances possibles générées par les entreprises est réalisée au regard de ces affectations, ce qui implique une tolérance plus importante que pour les ZONES A et B.

Les activités de production légère y seront exploitées en priorité.

ZONE D : zone soumise à examen spécifique

La ZONE D présente une superficie limitée et une position sensible en entrée d'îlot d'entreprises à proximité de parcelles potentiellement destinées à l'habitat. Tout projet d'urbanisation dans la ZONE D sera examiné au cas par cas par la SPI, avec une attention particulière sur l'intégration urbanistique par rapport à l'îlot d'entreprises et vis-à-vis du voisinage.

Des restrictions en matière d'activités pourront y être imposées. Les activités de services et les bureaux y seront implantés en priorité.

Les articles suivants de la charte portent donc exclusivement sur les ZONES A, B et C. Ils peuvent servir de guide lors de l'examen des projets portant sur la ZONE D. Néanmoins la possibilité de s'en écarter peut être envisagée si la qualité des projets développés le justifie et que l'intégration au contexte villageois est assurée.

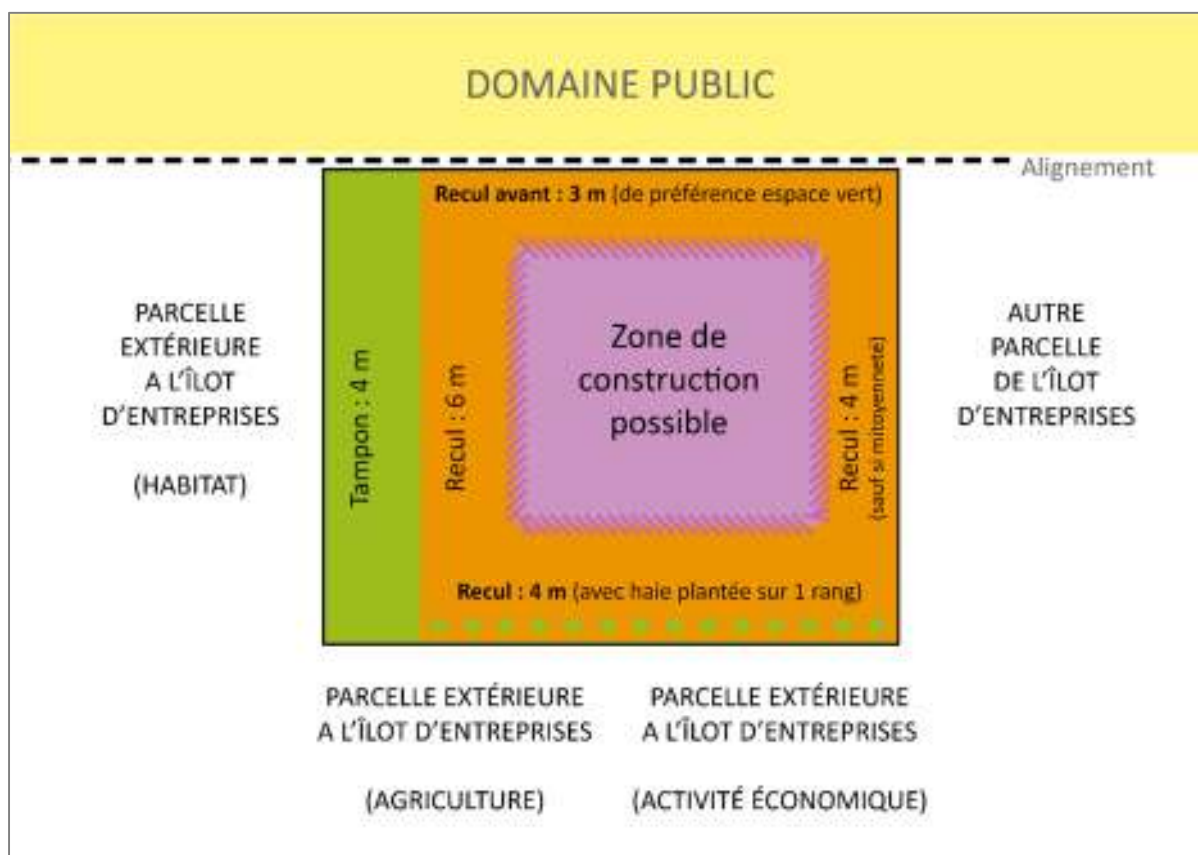
Article 2 - Parcellaire

La division définitive en parcelles se fait à la demande au fur et à mesure de la commercialisation des lots.

On favorisera un usage parcimonieux du sol en créant des parcelles les plus ajustées possibles à l'activité à développer et à ses éventuelles extensions.

Article 3 - Implantation des constructions

Schéma 01 : Les différentes zones au sein de la parcelle – zones A, B et C



3.1. Implantation générale

Les bâtiments sont implantés dans la zone de construction (cf. **Schéma 01** ci-dessus).

3.2. Dispositif d'isolement périphérique – zone tampon arborée

La zone tampon correspond à un espace végétalisé agrémenté de plantations paysagères.

Les parcelles qui jouxtent une affectation d'habitat, ou une affectation potentielle d'habitat, comportent une zone tampon large de 4 mètres (cf. **Schéma 01**, ci-dessus).

La zone tampon est plantée par la SPI et son entretien est à charge de l'investisseur.

Aucun bâtiment, emplacement de parking, ou aire de stockage, ne peut être implanté dans la zone tampon.

Voir également l'**article 6.7.** concernant la gestion des plantations.

3.3. Zones de recul

Trois types de zones de recul sont définis :

- zones de recul avant (en front de voirie) ;
- zones de recul par rapport à une autre parcelle de l'îlot d'entreprises ;
- zones de recul par rapport à une parcelle extérieure à l'îlot d'entreprises.

Le dimensionnement des zones de recul est illustré sur le **Schéma 01** ci-avant et reprises sur le schéma d'aménagement illustré au chapitre 1.

3.3.1. Zones de recul avant (en front de voirie)

Les zones de recul avant correspondent à l'espace compris entre l'alignement (ligne séparant le domaine public du domaine privé) et le premier volume de construction.

Les zones de recul avant comprennent les accès, les enseignes et des plantations (haies, prairie fleurie, végétation rampante, buissons, arbres). Elles peuvent également comprendre des emplacements de stationnement (cf. **article 6.3.**) pour autant que l'accès à ces emplacements se fasse par la parcelle et non directement par le domaine public. Les aires de stockage, par contre, sont interdites.

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

La profondeur de la zone de recul avant est de 3 mètres minimum (cf. **Schéma 01**, ci-avant).

Les zones de recul avant seront plantées et aménagées par les investisseurs, de préférence sous la forme d'un espace vert. **Une haie y sera obligatoirement implantée** (cf. article 6.4), sauf au niveau du ou des accès (cf. article 6.2). Les haies donneront l'identité de l'îlot d'entreprises.

3.3.2. Zones de recul par rapport à une autre parcelle de l'îlot d'entreprises

Une zone de recul de 4 mètres est définie par rapport à chaque limite de propriété interne à l'îlot d'entreprise (cf. **Schéma 01**, ci-avant), sauf si un volume est construit sur la mitoyenneté. Cette zone de recul peut comprendre des plantations (haies, prairie fleurie, végétation rampante, buissons, arbres), des parkings. Les aires de stockage sont interdites.

Les constructions sur la mitoyenneté peuvent être autorisées selon les conditions citées à l'**article 5.3.**

Dans le cas où cette zone de recul est aménagée en tant que parking, certaines dispositions sont obligatoires (cf. **article 6.3**).

3.3.3. Zones de recul par rapport à une parcelle extérieure à l'îlot d'entreprises

Pour les limites avec une affectation d'habitat, ou une affectation potentielle d'habitat :

- Une zone de recul est définie sur une largeur de 6 m et jouxte la zone tampon d'une largeur de 4 m (cf. **Schéma 01**, ci-avant). Ces zones sont toutes deux dépourvues de constructions ;
- La zone de recul peut comprendre des plantations ou des espaces de parcage et de circulation. Les aires de stockage sont interdites.

Pour les limites avec l'affectation d'activité économique extérieure à l'îlot d'entreprises ou avec l'affectation agricole du plan de secteur :

- Une zone de recul dépourvue de construction est définie sur une largeur de 4 m à partir de la limite parcellaire (cf. **Schéma 01**, ci-avant) ;
- La zone de recul peut comprendre des plantations ou des espaces de parcage et de circulation. Les aires de stockage sont interdites ;
- Une haie à simple rang est plantée par la SPI à 0,50 m de la limite parcellaire et son entretien est à charge de l'investisseur. Voir également l'**article 6.7**. concernant la gestion des plantations.

3.4. Relief

Les zones de recul avant sont aménagées au même niveau que la voirie (pente perpendiculaire à la voirie de maximum 5%).

Les implantations sont coordonnées entre parcelles jointives, via le nivellement continu et progressif du terrain.

En cas de création de talus, ceux-ci devront être naturels, végétalisés et de pente 4/4 maximum.

Article 4 - Constructions

4.1. Architecture

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

Les volumes sont implantés par rapport aux bâtiments voisins avec harmonie et équilibre, notamment par la forme, l'architecture, les matériaux utilisés ainsi que la tonalité. Il convient d'éviter le simplisme d'une « expression industrielle » trop marquée.

Les équipements (abri vélos, local poubelles, cabines de transformation,...) et les garages (pour véhicules professionnels et/ou automobiles) sont coordonnés aux bâtiments des entreprises et aux aménagements des abords. Ces équipements peuvent être partagés par plusieurs entreprises.

Les garages, les car-ports, les auvents ou les abris de stockage ne peuvent pas constituer un bâtiment isolé distinct de la composition architecturale : ils devront être intégrés aux volumétries du projet et éviter de former l'avant-plan de la composition.

4.2. Gabarit et hauteur

Le gabarit des bâtiments sera maîtrisé de manière à constituer des ensembles bâtis homogènes et cohérents.

4.2.1. Volume principal (VP)

Le volume principal (volume qui possède la hauteur la plus importante) est l'élément principal de la conception des constructions sur la parcelle.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- une toiture plate ou, de préférence, une toiture à versants ;
- la faîtière de la toiture du VP est d'orientation libre par rapport à la voirie ;
- la hauteur sous gouttière du VP ne dépassera pas 7,5 mètres et sa hauteur sous faîte ne dépassera pas 9,5 m.

4.2.2. Volumes secondaires (VS)

Un ou deux volume(s) secondaire(s) à toiture plate peut (peuvent) être articulé(s) au VP.

La hauteur de ce(s) VS – en un ou deux niveaux – est inférieure à la hauteur sous gouttière du VP. Néanmoins, la superficie au sol des VS peut être supérieure à celle des VP, pour autant que les VS ne soient pas prédominants depuis le domaine public.

Article 5 - Teintes et matériaux

Afin d'atteindre une certaine harmonie d'ensemble et de conférer une unité à l'îlot d'entreprises, il est préconisé la recherche d'une harmonie chromatique d'ensemble ; le choix des teintes des matériaux est par conséquent restreint.

5.1. Matériaux de façade

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

Les matériaux sont toujours de texture non brillante et de teinte sobre. Des coloris plus soutenus peuvent uniquement être utilisés pour le matériau accessoire lorsqu'ils participent à la mise en évidence d'un élément architectural. Pour tout l'îlot d'entreprises, les matériaux principaux sont de teinte gris moyen à gris foncé. Une unité de teinte est recherchée sur chaque parcelle. L'emploi du bois (bois de teinte naturelle) et de façades végétalisées est encouragé.

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

Pour les auvents ou car-ports à ossature apparente, le bois ou l'acier sont admis dans une teinte s'harmonisant avec l'architecture d'ensemble.

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

5.2. Matériaux de couverture des toitures

Pour les toitures plates, les toitures végétales sont encouragées.

Les toitures inclinées sont couvertes de matériaux gris moyen à foncé non brillant.

Les lanterneaux, panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés pour autant qu'ils restent discrets à la vue depuis les voiries publiques. Les lucarnes et croupes sont interdites.

5.3. Façades adossées à une limite mitoyenne

La mitoyenneté est autorisée au sein de l'îlot d'entreprises.

La SPI se réserve le droit de l'imposer s'il existe un projet en mitoyenneté sur la parcelle voisine.

Tout mur mitoyen doit être constitué de deux murs contigus répondant aux normes en vigueur.

Le second bâtisseur aura à sa charge le dispositif technique nécessaire pour éviter l'infiltration d'eau entre les deux volumes.

Le mur mitoyen destiné à rester extérieur ou en attente de construction voisine devra être soigné.

Article 6 - Aménagement des abords

Les aménagements des abords seront réalisés en vue d'obtenir des aménagements paysagers de qualité, respectueux des caractéristiques locales et des préoccupations du développement durable.

Par ailleurs, la SPI exige un cautionnement libérable après réalisation des aménagements paysagers et des plantations comme garantie de leur bonne exécution.

6.1. La zone de construction et la zone de recul

La zone de construction peut comprendre les bâtiments ainsi que les aires de stationnement, les voiries privatives liées aux entreprises, les espaces de stockage et des espaces verts.

La zone de recul peut comprendre des accès, des aires de stationnement et des espaces verts.

Les superficies non dédiées aux bâtiments, aux stockages, aux aires de stationnement et aux accès sont aménagées en tant qu'espaces verts (pelouses et plantations d'essences régionales).

6.2. Accès privés

Les accès sont organisés de manière à éviter au maximum les manœuvres sur le domaine public, les points de conflit de circulation et les modifications sensibles du relief du sol.

Les accès aux lots privés sont clairement définis au plan du permis d'urbanisme et cotés.

Deux accès maximum par parcelle sont autorisés.

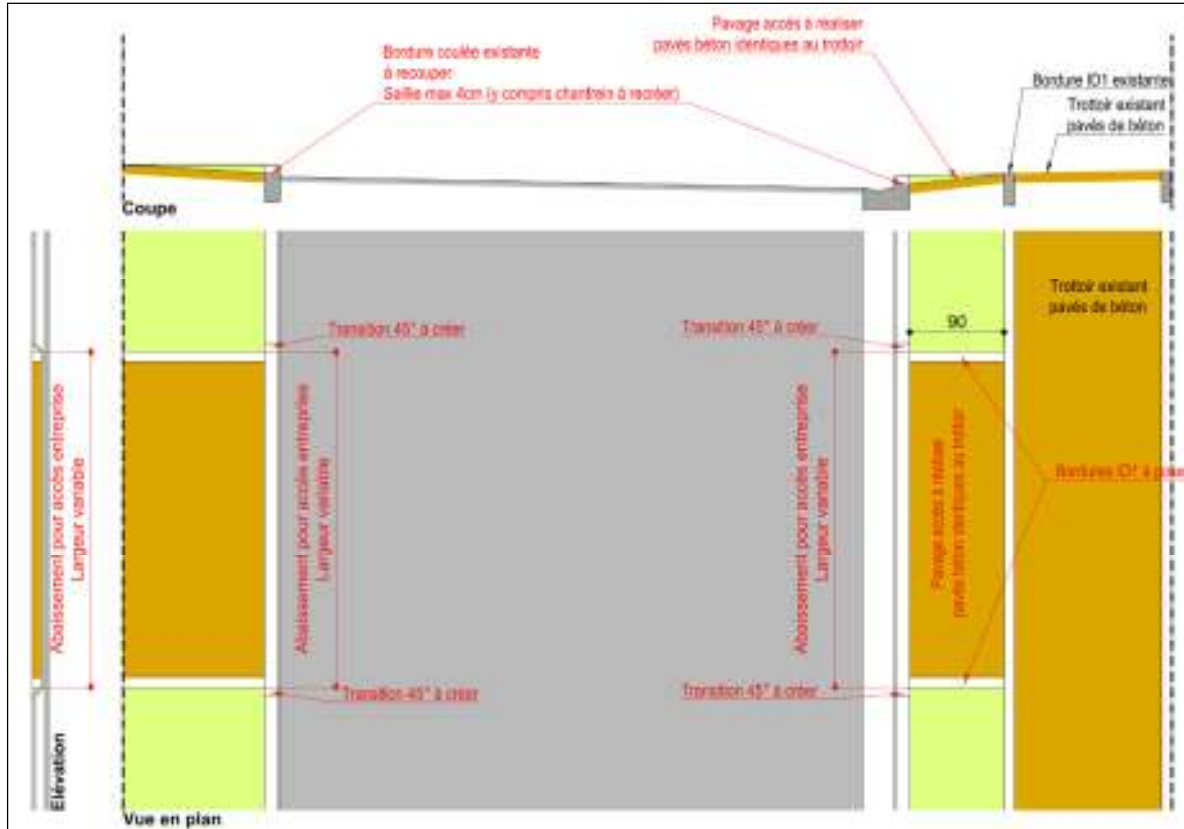
Ils représentent maximum 25% de la largeur la parcelle, le reste étant réservé à la haie (voir 6.4)

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

Les matériaux perméables sont recommandés pour tous les accès et sont obligatoires pour les revêtements de sol des cheminements des modes doux.

Les travaux nécessaires à la réalisation des accès des entreprises sur le domaine public seront pris en charge par les investisseurs. Il s'agit notamment de l'abaissement du trottoir, de l'abaissement des bordures (cf. **Schéma 02**) et de l'aménagement des accès au travers des bandes de plantations basses. Les bandes de plantations basses faisant partie du domaine public devront être remises en état par les investisseurs après réalisation des travaux nécessaires à la réalisation de leur(s) accès.

Schéma 02 : Coupe de principe d'abaissement de bordure



6.3. Stationnement

Le parcage de véhicules est interdit sur le domaine public le long des voiries. Aucun emplacement de parking n'est prévu sur le domaine public et les bordures de voiries sont suffisamment hautes pour empêcher le stationnement sauvage.

Au sein des parcelles privées, les emplacements de stationnement seront de préférence situés latéralement ou à l'arrière des constructions.

Chaque entreprise doit prévoir sur sa parcelle un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour le matériel roulant de l'entreprise, le personnel et pour les visiteurs (y compris en cas d'extension future).

Les emplacements extérieurs destinés au stationnement des véhicules (sauf les emplacements PMR) sont munis d'un revêtement perméable.

Les parkings seront agrémentés de plantations afin de limiter les vues depuis l'espace public et les parcelles voisines.

Dans le cas où la zone de recul est aménagée en tant que parking, les dispositions suivantes sont obligatoires :

- intégration paysagère du parking, par rapport au domaine public et par rapport à la parcelle voisine, au moyen de plantations réalisées sur la parcelle (ou sur la mitoyenneté en accord avec l'investisseur voisin) ;

- obligation de préserver les aménagements paysagers réalisés lors de l'équipement de l'îlot et obligation de prévoir des accès privés (pour empêcher l'accès au parking directement par le domaine public).

6.4. Clôtures et haies

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

Les haies sont obligatoires dans la zone de recul avant et encouragées sur les autres limites. Elles présentent une hauteur minimale de 1,20m et maximale de 1,80 m.

Les haies qui séparent deux propriétés privées peuvent être mixtes et vives.

Les clôtures éventuelles entre les différents lots sont placées :

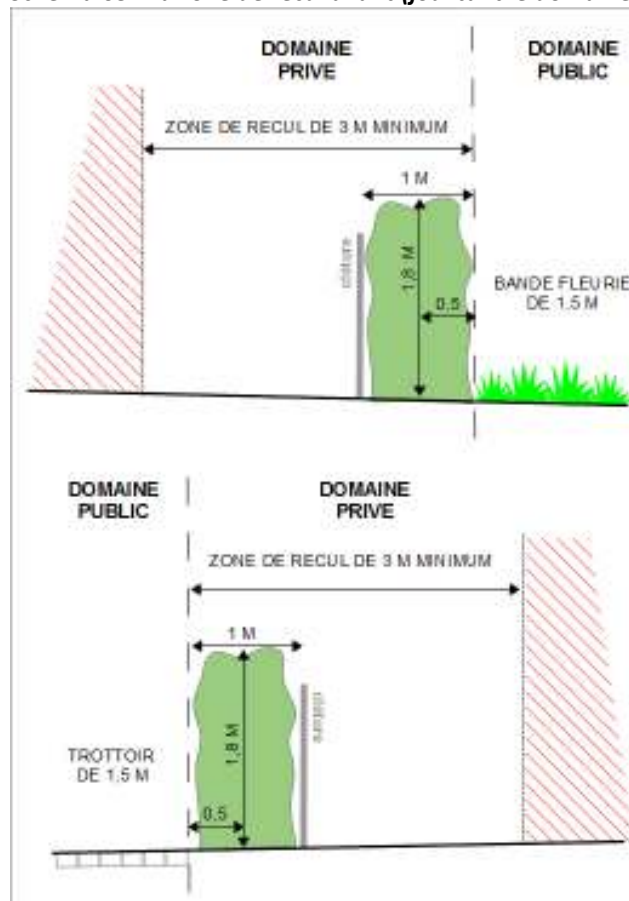
- sur la limite avec une autre parcelle de l'îlot d'entreprises ;
- sur la limite avec une parcelle extérieure à l'îlot d'entreprises ;
- dans la zone de recul avant, conformément au Schéma 03 ci-dessous.

Chaque clôture, à l'exception de celles longeant la zone tampon, est doublée obligatoirement par une haie sur toute sa longueur, réalisée au moyen d'une ou plusieurs essences buissonnantes ou arbustives.

Dans le cas où l'investisseur souhaite clôturer sa parcelle dans la zone de recul avant, la clôture est implantée à 1 m de l'alignement et est doublée d'une haie côté domaine public (plantée à 0,5 m de l'alignement). Cela est illustré sur le **Schéma 03**, ci-après.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des haies le long de la voirie publique sont exclusivement : *Carpinus betulus* (charme) ou *Fagus sylvatica* (hêtre) à feuillage marcescent taillées à minimum 1,20m et maximum 1,80 m de hauteur. L'entretien des haies incombe aux investisseurs.

Schéma 03 : La zone de recul avant (joutant le domaine public) avec clôture doublée d'une haie



La clôture est réalisée au moyen de poteaux de teinte gris foncé fondés dans le sol et de grilles métalliques rigides à maille rectangulaire, de teinte gris foncé. La clôture a une hauteur maximum d'1,80 m et ne comporte pas de lisse horizontale supérieure. Si possible, un espace de 5 cm est laissé libre en pied de clôture pour le passage de la petite faune.

Les grilles fixes, les claustra, les clôtures en bois, en béton et les parois opaques (murs, palissades...), les barbelés et concertinas ne sont pas autorisés.

Les clôtures éventuelles sont obligatoirement mentionnées dans la demande de permis d'urbanisme, et leur nature précisée : type, hauteur, teinte, ...

6.5. Installations techniques extérieures

Aucune installation technique ne s'implante à l'extérieur des bâtiments sauf disposition réglementaire, légale ou technique contraire ; dans ce cas elles devront être aménagées de manière à être les moins perceptibles possibles depuis le domaine public et depuis les jardins des propriétés périphériques.

Les installations techniques en toiture sont à éviter. Si elles sont nécessaires, elles doivent être masquées et les moins perceptibles possibles depuis le domaine public.

6.6. Stockages extérieurs

Les dépôts extérieurs de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrailles ou de déchets sont interdits.

Les aires de stockages extérieures sont uniquement autorisées latéralement et à l'arrière de la parcelle, dans la zone de construction. Elles ne peuvent être visibles du domaine public et des mesures d'intégration paysagère doivent être prises.

Les vues depuis les parcelles voisines doivent également être limitées.

Les activités de stockage ne peuvent constituer des nuisances pour le voisinage.

6.7. Plantations

6.7.1. Choix des plantations

Toutes les plantations sont effectuées au moyen de plantes d'essences régionales - buissonnantes, arborescentes ou de grand développement. Les espèces invasives sont proscrites.

En cas de plantation à moins de 3 mètres des canalisations, le choix des essences devra être soumis à l'aval des concessionnaires.

6.7.2. Localisation des plantations

Il convient de respecter une distance suffisante entre les plantations et la limite mitoyenne :

- les arbustes et les arbres de développement moyen sont plantés à minimum 1 mètre de la limite parcellaire ;
- les arbres de grand gabarit sont plantés à minimum 2 mètres de la limite parcellaire ;
- les haies sont plantées à 50 cm de la limite parcellaire.

6.7.3. Zones tampons arborées

Les zones tampons arborées seront plantées par la SPI dans le respect des impositions décrites aux **articles 6.7.1. et 6.7.2.**

Leur maintien et entretien incombent à chacun des investisseurs (recépage, sélection des arbres de haut jet, coupe ou replantation éventuelle) dans l'objectif de leur conserver le rôle d'isolement et d'intégration paysagère, et ce dans le respect des impositions décrites ci-dessus. Les coupes devront être effectuées de manière à conserver un écran dense.

La haie existante sur le pourtour de la zone D fait office de zone tampon ; elle doit être maintenue et entretenue par l'investisseur.

6.7.4. Aménagements paysagers dans les parcelles

Les plantations et l'entretien des plantations dans chacune des parcelles sont pris en charge par chaque investisseur dans le respect des **articles 6.7.1., 6.7.2 et 6.7.3.**

Les plantations sont mentionnées dans la demande de permis d'urbanisme.

Tout investisseur est tenu dans l'année suivant l'achèvement du gros œuvre des constructions de réaliser les plantations aux abords des bâtiments.

Les plantations réalisées dans les espaces non bâtis de chaque parcelle tiendront compte de la nécessité de créer des écrans pour limiter les vues vers et/ou depuis le domaine public ou les constructions voisines.

Les espèces invasives doivent être éradiquées, de même que la végétation en friche.

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

Les arbres, arbustes et plantes morts sur la parcelle devront être remplacés par l'investisseur.

Article 7 - Éclairage, signalisation, enseignes et publicité

7.1. Éclairage

Aucun éclairage mobile, défilant ou clignotant n'est autorisé.

Les luminaires extérieurs sont obligatoirement équipés de Led réglables (dimmer) en fonction des périodes.

Les zones tampons arborées ne peuvent être éclairées.

7.2. Signalisation extérieure des entreprises, enseignes dans la parcelle, publicité

La signalisation générale de l'îlot d'entreprises est prise en charge par l'autorité compétente, à savoir selon les endroits, la Commune, la Région ou la SPI.

La signalisation individuelle des entreprises à l'extérieur du site n'est pas autorisée.

La dénomination de l'entreprise, la boîte aux lettres et le numéro de police sont réalisés conformément à un modèle illustré en annexe.

Ce panneau d'identification doit se situer à front de voirie, à droite de l'entrée principale, dans le premier mètre à partir de l'alignement, dans l'axe de la haie (celle-ci est alors interrompue). Son emplacement doit être visible sur les plans de permis. Le panneau d'identification devra être et rester bien visible depuis la voirie.

Aucune autre enseigne n'est autorisée, sauf éventuellement une enseigne en lettres détachées sur le bâtiment.

Article 8 - Prescriptions spécifiques aux infrastructures techniques de distribution

8.1. Infrastructures hors sol

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

8.2. Infrastructures souterraines

Les impétrants sont situés dans le domaine public, sous l'accotement et sous le trottoir. Tous les raccordements aux réseaux d'impétrants sont à charge des investisseurs.

Article 9 - Gestion des eaux

9.1. Égouttage public

La nouvelle voirie est équipée d'un réseau séparatif comprenant un bassin d'orage. Ces infrastructures ont été cédées à la Commune d'Oupeye, qui en a la charge d'entretien.

9.2. Égouttage privé et stockage des eaux

Chaque parcelle et bâtiment devra être équipé d'un réseau interne séparatif et d'une chambre de visite permettant le contrôle de la qualité des eaux avant rejet dans le réseau public.

Les eaux de ruissellement seront envoyées dans le réseau d'eaux pluviales (égout séparatif sous la voirie).

Seules les eaux domestiques seront rejetées dans le réseau public d'eaux usées, elles sont soumises à permis.

Chaque entreprise devra être pourvue d'une citerne d'eau de pluie à destination de rétention et d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, alimentation des toilettes,...) et/ou d'usages domestiques. Il est recommandé d'utiliser prioritairement cette eau pour le lavage des véhicules et l'arrosage des espaces verts.

La capacité de chaque citerne sera déterminée dans le cadre des permis d'urbanisme, en fonction de la surface imperméabilisée (voir aussi **article 9.3**), de la superficie de la parcelle et du profil de l'entreprise.

9.3. Taux d'imperméabilisation

La gestion des eaux pluviales se fait sur la parcelle.

En cas d'imperméabilisation du terrain inférieure à 50%, le rejet des eaux de pluie peut se faire dans l'égout séparatif. Des bassins d'orages d'une capacité totale de 460m³ ont été réalisés sous la voirie publique de manière à temporiser les eaux de pluie compte tenu des hypothèses suivantes :

- coefficient de perméabilité de 0,54 pour toute la zone (0,9 pour les zones construites, 0,2 pour les zones vertes, avec un ratio de 50% construit/vert sur les parcelles privées) ;
- intensité de la pluie la plus défavorable = 59,31 l/s/ha, durée 2 h.

Au-delà de 50% de surface imperméabilisée, l'investisseur devra se conformer au Code de l'eau, et en particulier l'article 277 qui préconise l'infiltration. Préalablement au dépôt de la demande de permis, l'investisseur prendra contact avec l'AIDE qui lui donnera les recommandations techniques.

Article 10 - Nuisances

10.1. Nuisances acoustiques et olfactives

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

- les sources de bruit seront diminuées par capotage acoustique, dans la mesure du possible ;
- les sources de bruit seront dans la mesure du possible positionnées de manière à s'écarter des habitations voisines ;
- le flux des extracteurs d'air sera toujours dirigé vers le haut et jamais vers les habitations voisines ;
- les portes et fenêtres, susceptibles d'être ouvertes lors d'une activité bruyante, ne seront jamais dirigées vers l'habitat existant ;
- le travail d'un atelier bruyant ne pourra se faire portes ouvertes ;
- les stockages de produits odorants sont autant que possible dans des espaces fermés.

10.2. Itinéraire d'accès préférentiel

Afin de limiter les nuisances, l'accès au site se fera de préférence *via* l'itinéraire suivant : Rue de Slin > Rue Libeau > Site SARTEL.

La traversée du village de Houtain-Saint-Siméon via les Rue Franquet / Rue Lavaux / Rue des saules est à éviter.

Article 11 - Divers

11.1. Puits

Il existe un ancien puits de captage (condamné) sur le site de l'îlot d'entreprises. Il est localisé au *schéma d'aménagement*.

11.2. Assainissement du sol

L'assainissement du site a été effectué pour une affectation de type économique (1^{ère} phase en 2016 et 2^{ème} phase en 2018).

Un certificat de contrôle du sol a été obtenu au terme de l'assainissement. L'investisseur se référera au contenu de ce certificat pour les éventuelles mesures de sécurité/suivi à mettre en place.

11.3. Essais de sols

Le terrain ayant été remblayé dans le cadre des travaux de réaménagement, des essais de sols devront être réalisés préalablement aux nouvelles constructions afin de vérifier la stabilité.

11.4. Clause juridique

Cette charte est signée pour accord lors de la signature de l'acte de constitution de droit réel.

Le respect des options contenues dans la présente charte ne dispense pas les investisseurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de technique, d'esthétique, d'hygiène, de confort, de sécurité, etc. nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des Autorités administratives compétentes.

Article 12 - Application de la charte

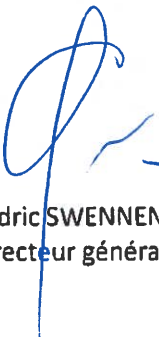
La SPI et la Commune d'Oupeye s'engagent à veiller à la bonne application de la présente Charte Urbanistique *via* les avis qu'elles sont amenées à remettre dans le cadre de la délivrance des permis.

Approuvé par la SPI

Approuvé par la
Commune d'Oupeye

Le 17/05/2019

Le 15/05/2019

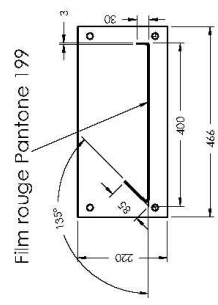
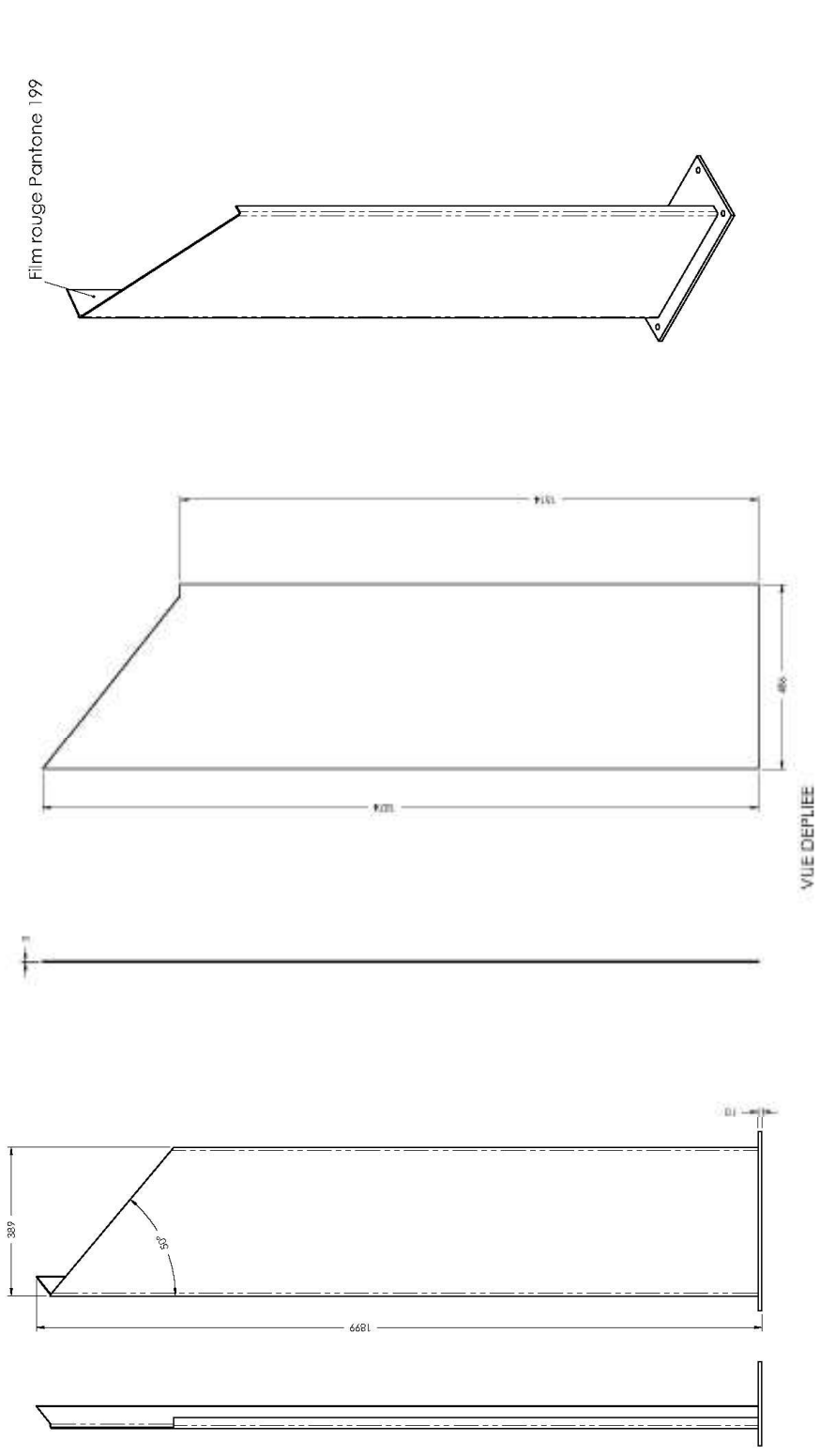

Cédric SWENNEN
Directeur général


Claude KLENKENBERG
Président


Pierre BLONDEAU
Directeur général

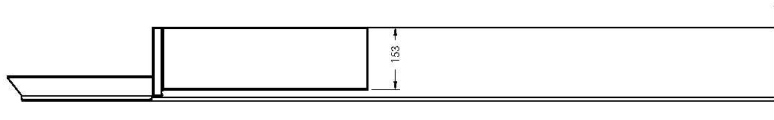
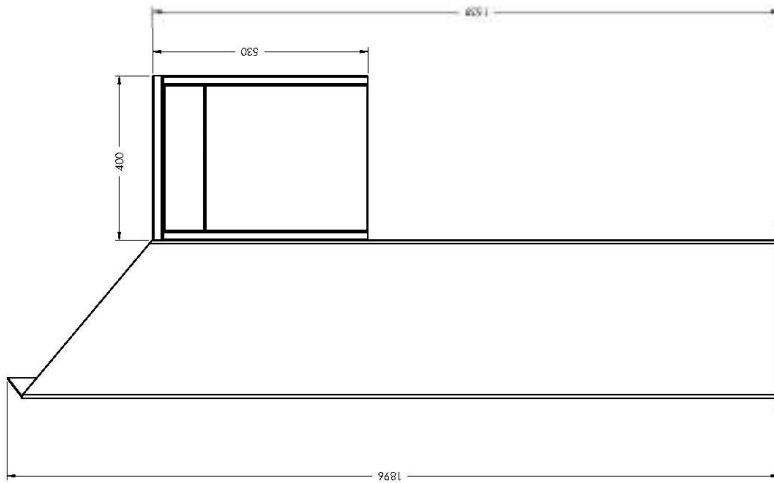
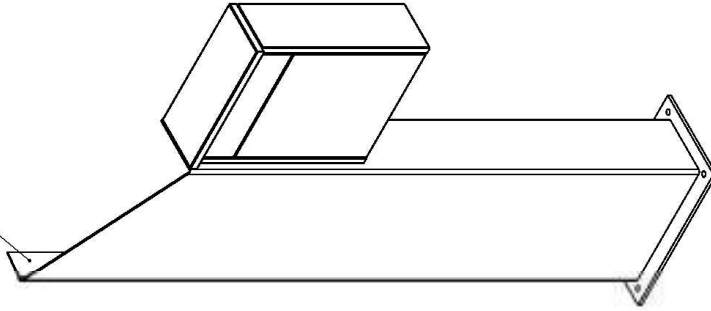

S. Fils

Signalisation individuelle

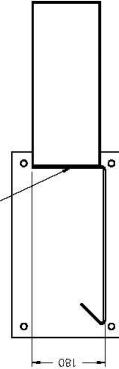


Signalisation des Paires d'Arbres Economique de la SPT		NOV	
Le Totem Matière : Tolles Acier galvanisé Peinture gris RAL 7024 Finitions : Film rouge Pantone 199 Tolerances Cadrantes : DIN ISO 2768-1 m		Modifications 1900_SPL SIGNALISATION V01 387/7	
SEUL MODIFICATEUR AUTORISÉ : LES COTES SONT EN MILLIMETRES. Avenue BIVY - 13 rue le Fresnoy - 4200 Villers lez Lill - Belgique - Tél. +32 4 228 04 18 - Fax +32 4 228 04 19 - http://www.nov.be - Mailto: lambinet.annique@nov.be		Date: 05/07/2013 Ech.: /A3:1:10	

Film rouge Pantone 199



Film rouge Pantone 199



Signalisation des Parcs d'Activités Economiques de la SPI		NOV Norme Norme	
La Boîte aux lettres		Modifications	
Matériau: Tôles Acier galvanisé		P00_SPLSIGNALISATION V01	
Finitions: Peinture gris RAL 7004		Date: 05/07/2013	
Film rouge Pantone 199		Ech.: /A3:1:10	
Tolérances Générales: DIN ISO 2768-T m		Date: 05/07/2013	
SAUF INDICATION CONTRAIRE, LES COTES SONT EN MILLIMETRES			
Agence SARTEL - 33 rue de la Vallée - 40310 Vieux la Rivière - Belgique - Tél: +32 4 228 04 18 - Fax: +32 4 228 04 18 - http://www.nov.be - Mail: lamaine@nov.be			

