



PARC D'ACTIVITE ECONOMIQUE

« FLEXPOR CITY »

Zone d'Activité Economique au nord de l'Aéroport de Liège

CHARTE URBANISTIQUE,
ENVIRONNEMENTALE
ET
ENERGETIQUE

Table des matières

1	Introduction	3
1.1	Objectifs de la charte	3
1.2	Portée de la charte	3
1.3	Equipements et réseaux techniques	3
1.4	Plans de construction	4
1.5	Clause juridique	4
1.6	Exceptions	4
2	Prescriptions générales	5
2.1	Destination des zones d'activités	5
2.1.1	Zone 1	5
2.1.2	Zone 2	5
2.1.3	Zone 3	5
2.2	Critères de sélectivité des activités	5
2.2.1	Critères généraux de sélectivité des activités	5
2.2.2	Critères particuliers de sélectivité des activités	5
2.3	Implantation	6
2.3.1	Généralités	6
2.3.2	Parcellaire	6
2.3.3	Implantations	6
2.3.4	Reculs	7
2.3.5	Modifications du relief du sol	9
2.4	Caractéristiques des constructions	10
2.4.1	Architecture / volumétrie	10
2.4.2	Matériaux	10
2.4.3	Performances énergétiques des bâtiments	11
2.5	Aménagement des abords et plantations	11
2.5.1	Zones tampon périphériques	12
2.5.2	Aménagement paysager des parcelles	12
2.5.3	Plantations et semis	13
2.5.4	Accès aux lots, bâtiments et aires de circulation	13
2.5.5	Parcage des véhicules	14
2.5.6	Dépôts de matériaux et de matières, de machines et d'installations techniques	15
2.5.7	Eclairage des parcelles et bâtiments	15
2.5.8	Clôtures	16
2.5.9	Enseignes et publicité	16
2.6	Gestion des eaux	17
2.6.1	Législation en vigueur	17
2.6.2	Gestion des eaux usées	17
2.6.3	Gestion des eaux de ruissellement	18
2.6.4	Raccordement à l'égout public en voirie	18
2.6.5	Installation sanitaire	18
2.6.6	Impositions particulières	19
2.7	Divers	19
2.7.1	Éléments générateurs de bruit	19

1 INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA CHARTE

La charte urbanistique, environnementale et énergétique a pour objet d'encadrer le développement du parc d'activités économiques « FLEXPOR CITY », situé au Nord des pistes de l'Aéroport de Liège.

Elle permet une pérennité des règles applicables au sein du parc d'activités économiques « FLEXPOR CITY ».

La présente charte urbanistique, environnementale et énergétique s'accompagne d'un plan masse illustratif.

1.2 PORTÉE DE LA CHARTE

La Charte Urbanistique, Environnementale et Energétique ne constitue pas le seul cadre de référence. Elle ne se substitue pas aux contraintes réglementaires en vigueur au moment de l'introduction des différentes demandes nécessaires à l'implantation des futures bâtiments au sein du parc (permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis unique,...)

La charte s'applique au sein de l'ensemble du parc d'activités économiques « FLEXPOR CITY » composé de 3 sous-zones spécifiques localisées sur le plan masse en annexe :

- Zone 1,
- Zone 2,
- Zone 3.

La présente charte urbanistique et environnementale fait partie intégrante des actes de mise à disposition des terrains du parc d'activités économiques « FLEXPOR CITY », l'acquéreur accepte de soumettre tous ses projets à la bonne application des règles qu'elle contient.

La charte peut être modifiée unilatéralement par la SOWAER. Toute modification de la charte est communiquée spontanément par la SOWAER à destination des entreprises déjà présentes dans le parc d'activités économiques.

Les nouvelles exigences imposées à la suite de la modification de la charte ne sont pas opposables aux entreprises dont l'acte d'acquisition ou de cession de droits réels est antérieur aux modifications.

1.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX TECHNIQUES

Toutes les voiries comportent tous les équipements et infrastructures nécessaires à la viabilisation du parc d'activités économiques : réseaux complets d'alimentation en eaux, de protection incendie, d'égouttage, d'alimentation électrique, de gaz, de télécommunications et d'éclairage public.

Tous les raccordements particuliers (eau, électricité, téléphone, etc.) sont à charge des acquéreurs. En accord avec les sociétés distributrices, ils sont obligatoirement effectués en souterrain en bordure de trottoir.

1.4 PLANS DE CONSTRUCTION

Les plans des constructions seront complets et devront se confronter aux exigences de la législation en matière de permis d'urbanisme, permis d'environnement ou permis intégré.

Un plan paysager d'aménagement des abords détaillé sera joint au dossier de demande de permis.

Le dossier de demande de permis devra aussi contenir un plan renseignant le réseau d'égouttage interne à l'entreprise avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales (et éventuellement les eaux « industrielles »), les dispositifs d'épuration des eaux industrielles et de stockage des eaux de toiture, les modes d'évacuation des eaux tels que les dispositifs d'infiltration ou le raccordement à l'égout public, en ce compris les regards de contrôle. Ce document sera coté, tant en plan qu'en niveau.

Enfin, une copie des plans « as-built » de chaque projet de construction et/ou d'aménagement divers sera transmise à la SOWAER par le maître de l'ouvrage, dans un délai de 4 mois à dater de l'occupation des locaux de l'entreprise.

1.5 CLAUSE JURIDIQUE

Le respect des prescriptions de la présente charte ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de techniques, d'esthétique, d'hygiène, de confort, de sécurité, etc. nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités administratives compétentes.

1.6 EXCEPTIONS

Si les circonstances l'exigent, il peut être permis de s'écarter des prescriptions de la présente charte avec l'accord motivé de SOWAER.

Toutefois l'acceptation de ces exceptions n'engage pas la responsabilité de la SOWAER et l'accord de la SOWAER n'induit pas celui du Fonctionnaire délégué.

2 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.1 DESTINATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Le plan de secteur définit diverses affectations au sein de la zone d'activité économique et diverses surimpressions. Celles-ci sont définies en Annexe nr. 2.

De plus, pour plus de facilité le parc d'activité économique est divisé en trois sous-zones, dédiées chacune à différents types d'activités en fonction de leurs liens à l'aéroport. Celles-ci sont représentées au plan joint.

2.1.1 Zone 1

Cette zone est réservée à des entreprises utilisant les infrastructures de l'aéroport dont l'activité nécessite une localisation à proximité immédiate et reliée à l'aéroport, telles que des entreprises de production ou de distribution de produits, notamment à haute valeur ajoutée.

2.1.2 Zone 2

Cette zone est réservée à des entreprises dont la localisation requiert la proximité de l'aéroport ou des activités générées par celui-ci.

2.1.3 Zone 3

Cette zone est réservée aux activités ne générant qu'un charroi léger; les entreprises relevant du secteur du commerce de détail seront exclues ; les constructions s'intégreront au bâti existant.

2.2 CRITÈRES DE SÉLECTIVITÉ DES ACTIVITÉS

2.2.1 Critères généraux de sélectivité des activités

Ne seront acceptées, sauf dérogation dûment justifiée, que les entreprises respectant les prescriptions précédemment explicitées.

À cette fin, les futurs investisseurs au sein du parc d'activités économiques devront présenter une note justifiant l'installation de leur entreprise à proximité de l'aéroport en conformité avec les affectations et prescriptions.

Cette note sera jointe aux demandes de permis d'urbanisme.

2.2.2 Critères particuliers de sélectivité des activités

Le commerce de détail n'est autorisé qu'à la condition stricte d'accompagner une activité développée au sein du parc ou d'être accessoire par rapport à l'activité principale (artisanat, assemblage, entreprise d'installation, etc.) ou de s'adresser directement au monde professionnel.

2.3 IMPLANTATION

2.3.1 Généralités

Tout projet est conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration paysagère, de performance énergétique, et d'un respect de l'environnement (traitement des eaux, nuisances acoustiques et/ou olfactives, pollutions diverses, etc.). Ces principes sont d'application tant pour l'architecture que pour les installations annexes : accès, abords, parking, etc.

Ceci implique que dès la conception, une attention particulière soit accordée non seulement au bâtiment projeté et à son architecture mais aussi à l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit.

C'est ainsi que les accès, l'implantation des bâtiments, les zones de parking, les abords et les circulations internes seront traités avec recherche. Ceci n'exclut pas la simplicité.

2.3.2 Parcellaire

La division parcellaire sera faite par la SOWAER et répondra aux besoins de chaque demandeur.

La division définitive en parcelles se fera à la demande au fur et à mesure de la mise à disposition des lots.

Selon la disposition des lieux, la forme du parcellaire et la présence des voiries, la SOWAER veillera à ce qu'un coefficient d'occupation du sol (COS) minimal des parcelles cédées soit respecté, au stade de la demande de permis et ce, éventuellement au terme d'un phasage de mise en œuvre à identifier.

Ce COS aura un minimum de 30%. Ce coefficient concerne uniquement les bâtiments.

Avec l'accord de la SOWAER, ce taux d'occupation du sol pourra être revu.

Les surfaces restantes seront dédiées aux parkings, espaces de manutention/manœuvre, et espaces verts. Le ratio entre les zones de parking/manutention et les espaces verts sera plus ou moins important en fonction du type d'activité de l'entreprise et les exigences de création (ou non) d'écrans paysagers.

En ce qui concerne la surface nécessaire au parking, se référer au chapitre concerné dans la présente charte.

Quelle que soit la superficie de son lot, chaque entreprise s'engage à aménager et à entretenir les abords de ses bâtiments dans le respect de la philosophie générale développée ci-dessus et suivant les prescriptions particulières développées au paragraphe traitant l'aménagement des abords ci-après.

2.3.3 Implantations

L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle et l'aménagement des accès à chaque façade se feront dans le respect des règles d'accessibilité en la matière, en fonction des

dimensions générales des constructions, de leur affectation et conformément aux impositions du Service Régional d'Incendie compétent.

Il est de la responsabilité de chaque entreprise de consulter le Service Régional d'Incendie compétent durant la phase de conception du projet.

Des prescriptions spécifiques sont définies par sous-zone du parc d'activités économiques.

2.3.3.1 Zone 1

Les bâtiments seront modulés de préférence selon des blocs mitoyens laissant libre de construction une zone de manœuvre pour poids-lourds suffisante à front de voirie.

2.3.3.2 Zone 2 et zone 3

Les bâtiments s'y planteront au plus près de la voirie desservant leur parcelle, en respectant les reculs nécessaires évoqués dans le chapitre ci-après.

L'implantation en mitoyenneté est autorisée moyennant l'accord des parties concernées et de la SOWAER.

2.3.3.3 Modes d'implantation en mitoyenneté

En cas de coordination entre les projets des parcelles contigües concernées, le mur mitoyen doit alors être constitué de un ou de deux murs contigus :

- capable(s) d'être porteur(s) de planchers des deux côtés;
- de catégorie acoustique IIb min conformément à la NBN S01-400 ou conforme aux règles en vigueur au moment de sa mise en œuvre ;
- de coefficient de transmission thermique max (Kmax) de 1 W/m²K conformément à la NBN B62 002 ou conforme aux règles en vigueur au moment de sa mise en œuvre ;
- de résistance au feu suffisante à faire agréer par le Service Régional d'Incendie compétent.

Le coté du mur mitoyen qui serait en attente d'une construction voisine pendant plus d'un an sera recouvert du même parement que les autres façades du bâtiment construit.

Sans coordination, le mur latéral reste entièrement privatif et est recouvert du même parement que les autres façades du bâtiment construit. 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.

L'acquéreur d'un droit sur la parcelle voisine pourra adosser un bâtiment au bâtiment préexistant à condition de prendre à sa charge le dispositif technique de raccord entre les deux bâtiments (étanchéité à l'eau, ...). Aucune indemnité ou rachat de mitoyenneté ne pourra être réclamée entre les parties concernées.

2.3.4 Reculs

La zone de recul frontale est constituée par l'espace entre l'alignement¹ et le bâtiment.

¹ L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public.

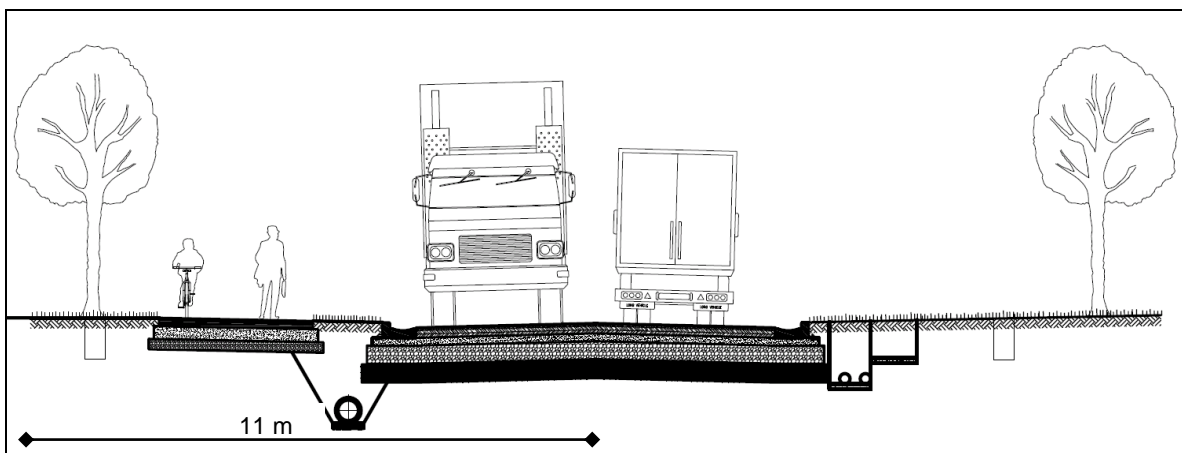
Les reculs arrière et latéraux sont constitués par les zones entre bâtiment et limites, arrière et latérales, de chaque parcelle.

D'une manière générale, le dimensionnement des reculs se fera dans le respect des règles d'accessibilité en la matière, en fonction des dimensions générales des constructions, de leur affectation et conformément aux impositions du Service Régional d'Incendie compétent. Il est de la responsabilité de chaque entreprise de consulter le Service Régional d'Incendie compétent durant la phase de conception du projet.

2.3.4.1 Recul à front de la voirie régionale (voir plan masse en annexe)

L'alignement se localise à 11 mètres de l'axe de la voirie régionale de contournement Nord.

Figure 1. Voirie régionale de contournement : coupe type



Au-delà de cette limite, une zone de recul non-aedificandi de 8 mètres est définie au sein des propriétés privées : aucune construction, même enterrée, n'y est admise à l'exception d'aménagements non permanents (aires de circulation, parkings, abords aménagés) ou de raccordements aux réseaux techniques.

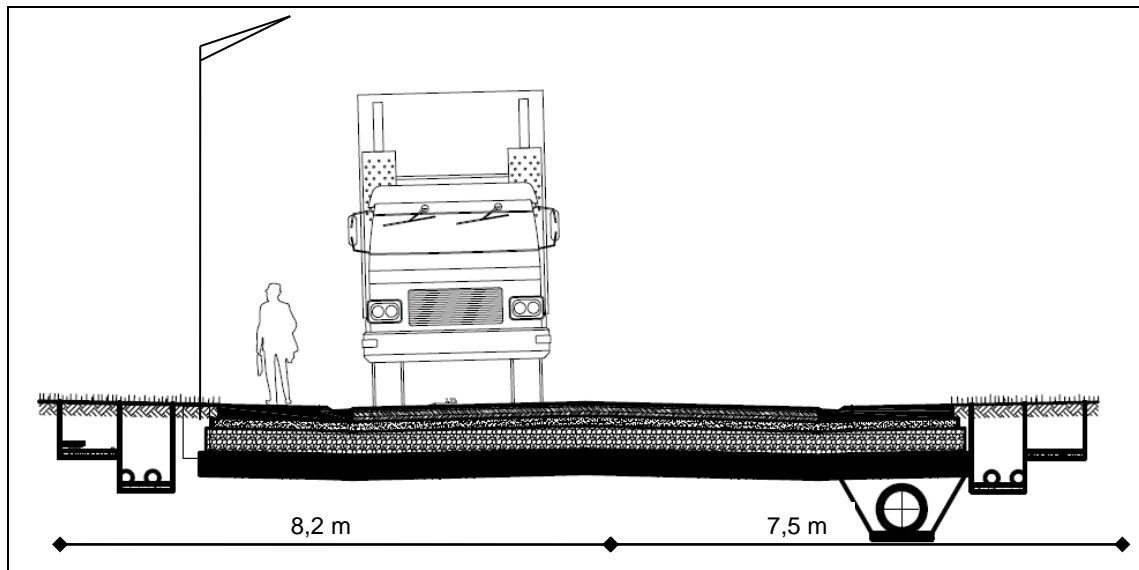
2.3.4.2 Recul à front des voiries communales (voir plan masse en annexe)

L'alignement² se localise à 7,5 mètres de l'axe des voiries communales (coté sans poteau d'éclairage public).

Elle est portée à 8,2 mètres du côté des voiries pourvues de poteaux d'éclairage.

² L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Figure 2. Voiries communales : coupe type



Au-delà de cette limite, une zone de recul non-aedificandi de 6 mètres est définie au sein des propriétés privées : aucune construction, même enterrée, n'y est admise à l'exception d'aménagements non permanents (aires de circulation, parkings, abords aménagés) ou de raccordements aux réseaux techniques.

2.3.4.3 Recul latéral

2.3.4.3.1 Zone 1

Aucun recul latéral n'est imposé.

2.3.4.3.2 Zone 2 et zone 3

Un recul minimal 6 mètres sera imposé, excepté dans le cas où deux entreprises voisines s'implantent sur la mitoyenneté.

2.3.4.4 Recul arrière

2.3.4.4.1 Zone 1

Aucun recul arrière n'est imposé.

2.3.4.4.2 Zone 2 et zone 3

Lorsque l'implantation d'un dispositif d'isolement ou d'une zone tampon est obligatoire et aux charges de l'investisseur, le recul doit être dimensionné de manière à pouvoir l'accueillir. Un recul minimal 6 mètres sera imposé.

2.3.5 Modifications du relief du sol

Toute implantation est étudiée en vue d'éviter au maximum les modifications du relief du sol.

La majeure partie des terres récupérées lors des terrassements sera utilisée afin d'aménager des abords paysagers.

Les constructions seront implantées de manière à créer une zone de recul avant dont le relief prolonge l'espace public de la voirie en « ordre ouvert ». Les implantations seront coordonnées entre parcelles jointives, via le nivellement continu et progressif du terrain.

La création de buttes arborées par l'utilisation des terres de déblais est autorisée dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble des abords et en limitant la hauteur à 2 mètres.

Sauf justification expresse et accord de la SOWAER, les modifications du relief du sol ne peuvent avoir pour effet de modifier l'évacuation naturelle des eaux de ruissellement sur la parcelle.

2.4 CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 Architecture / volumétrie

Aucune recommandation particulière n'est émise.

Il est cependant souhaité de veiller à assurer une certaine compacité des bâtiments pour pouvoir atteindre les exigences énergétiques édictées dans la charte.

Il convient également d'éviter autant que possible le simplisme d'une expression industrialisée trop marquée. Les bâtiments peuvent être érigés en un ou plusieurs volumes par l'articulation ou l'imbrication de formes simples en conservant une grande unité d'aspect.

Les hauteurs maximales des différentes constructions, calculées depuis le niveau de la voirie, sont limitées à 20m en zone 1 et 15m en zones 2 et 3.

En plus des gabarits définis ci-dessus, quelques éléments saillants comme cheminées, cages d'ascenseur, trappes d'accès à la toiture, lanterneaux,...peuvent être admis à la condition d'être traités soigneusement.

Si un étage technique est nécessaire, celui-ci doit faire partie intégrante du volume du bâtiment et être intégré dans le dernier étage du bâtiment avec des éléments permettant de dissimuler ces éléments et de les neutraliser visuellement. Ce dernier étage pourra être pourvu d'une toiture légère et débordante formant couronnement.

La toiture plate ou à très faible pente est la règle de base. Les caves et parkings souterrains ou semi-enterrés sous-immeuble sont admis.

2.4.2 Matériaux

Les matériaux utilisés sont de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien.

L'énergie grise de ces matériaux sera prise en compte dans le cadre de leur sélection, il sera donc important de veiller à ce que celle-ci soit optimale compte tenu des possibilités qu'offre la région par rapport aux besoins de chaque entreprise.

Les systèmes constructifs seront choisis afin de permettre l'évolutivité, la flexibilité et l'adaptabilité des constructions (systèmes modulables, fixations mécaniques, etc.).

Enfin, le choix de l'ensemble des matériaux de construction, que ce soit pour le gros-œuvre ou les finitions, des différents bâtiments sera réalisé de manière à optimiser leur performance.

2.4.2.1 Façades

Toutes les façades des bâtiments, tant avant, arrière que latérales sont traitées avec un soin égal sans négliger le niveau de finition de l'une ou l'autre. Les finitions sont parfaites et de grande durabilité d'aspect et d'entretien.

Dans un souci d'homogénéité, trois matériaux principaux différents (textures, couleurs) peuvent être utilisés pour les parements de façades extérieures (les éléments techniques et châssis non compris). Ces matériaux sont choisis pour leur intégration dans leur environnement et la cohérence d'ensemble qu'ils apportent.

Les matériaux de texture brillante sont interdits. Si la composition architecturale est habile, quelques accents de couleurs vives sont possibles.

La pose de panneaux solaires en façade est subordonnée à l'autorisation expresse de la SOWAER. Dans le cas où des panneaux solaires seraient posés, il sera nécessaire de s'assurer qu'ils ne génèrent pas de reflets ou éblouissements indésirables.

2.4.2.2 Toitures

Le parc d'activités économiques « FLEXPOR CITY » étant contigu à l'Aéroport de Liège, il est primordial que les toitures plates ou à versants ne génèrent pas d'éblouissement en direction des pistes ou des zones d'approche. Il est donc exclu de recourir à tout matériaux brillants ou polychromies trop vives, présentant un contraste trop important avec le sol.

Les toitures végétales sont autorisées.

La pose de panneaux solaires en toitures est subordonnée à l'autorisation expresse de la SOWAER. Dans le cas où des panneaux solaires seraient posés, il sera nécessaire de s'assurer qu'ils ne génèrent pas de reflets ou éblouissements indésirables.

2.4.3 Performances énergétiques des bâtiments

L'objectif étant d'atteindre un impact sur l'environnement le plus minime possible, les performances énergétiques des bâtiments réalisés devront être les plus élevées possibles, respectant – au minimum – la législation en vigueur.

Chaque projet recherchera l'indépendance maximum par rapport aux énergies fossiles et privilégiera l'usage des énergies renouvelables : biomasse, énergie solaire, cogénération, géothermie, ...

Ces mesures iront de pair avec une isolation thermique et une étanchéité à l'air très performante des bâtiments.

2.5 AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS

2.5.1 Zones tampon périphériques

Les zones tampon de 50 mètres de large, devant isoler la zone d'activité économique mixte des zones d'habitat contiguës, sont réalisées par l'opérateur économique (SOWAER) préalablement à l'installation des entreprises.

Seules les zones tampon de 10 mètres de large sont à charge des entreprises s'installant au sein des parcelles les intégrant. Ces zones tampon seront obligatoirement réalisées simultanément aux constructions autorisées par permis.

Ces zones sont composées de végétation haute et moyenne tige de type haies libres sur deux rangs minimum ou bande boisée sur cinq rangs minimum et composées d'essences locales mellifères.

Ces zones tampon doivent être conformes aux indications de la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 (voir Annexe 1).

Les essences végétales utilisables sont définies au point 2.5.3.

L'entretien et le maintien en bon état de ces zones tampon incombe à l'occupant de la parcelle au sein de laquelle le dispositif d'isolement est implanté.

2.5.2 Aménagement paysager des parcelles

Les abords sont constitués par les zones non bâties. Ils sont aménagés en accès et parking, en prairies fleuries et en massifs de plantations. Ils sont maintenus en parfait état de propreté et entretenus.

Les abords sont conçus et aménagés pour constituer un ensemble « vert » cohérent et harmonieux avec l'architecture du projet, avec les espaces du domaine public et les bâtiments voisins. Ils doivent être considérés comme une composante essentielle de la démarche architecturale et urbanistique.

Si les lots voisins ont déjà fait l'objet d'aménagements conformes à la présente charte, il est essentiel, dans le cadre de la recherche d'un aménagement global et cohérent, d'être attentif à bien assurer la continuité et la complémentarité des aménagements.

Les abords et les plantations seront obligatoirement réalisés simultanément aux constructions autorisées par permis ou au plus tard l'année qui suit la fin de la construction.

La plantation et l'entretien des plantations dans chacune des parcelles sont pris en charge par chaque investisseur.

La demande de permis d'urbanisme de chaque bâtiment ou aménagement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement des abords qui comprend :

- les accès, les zones de parking, les zones de stockage éventuelles, les équipements techniques extérieurs éventuels, etc... ainsi que les dispositifs fixes de gestion des déchets ;
- la topographie des lieux et les modifications du relief du sol entraînées par les constructions du projet ;

- toutes indications sur la nature des matériaux des abords : les revêtements de sol, les pelouses et prairies fleuries, les clôtures, les haies, les massifs végétaux, les arbres isolés et les essences des plantations retenues.

2.5.3 Plantations et semis

Toutes les plantations³ utilisées dans le cadre des aménagements des zones tampon, des espaces publics (accotements de voiries, abords d'ouvrage d'art, ...) ainsi que des parcelles (abords des bâtiments et des aires de manœuvre et circulation) doivent être issues des palettes végétales suivantes.

Pour les arbres et arbustes ligneux, la palette végétale utilisée est composée d'arbres et arbustes ligneux, indigènes, sans fructification à baies (afin d'éviter la concentration d'espèces aviaires ; ces dernières constituant un danger pour l'aviation) tels que le bouleau pubescent (*Betula pubescens*), le fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), le saule blanc (*Salix alba*), le tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*), le charme (*Carpinus betulus*), l'érable champêtre (*Acer campestre*) ou le coudrier (*Coryllus avellana*). La densité de plantation, en fonction du choix de l'espèce, est de 1u/m² à 1u/4m².

Pour les surfaces enherbées, afin de garantir une biodiversité plus importante, réduire les coûts d'entretien et l'usage de produits phytosanitaires, il est recommandé de privilégier les gazons rustiques et pré-fleuris tels que *Achillea millefolium*, *Centaurea thuyllieri*, *Verbascum nigrum*, *Potentilla recta*, *Galium mollugo*, *Clinopodium vulgare*, *Prunella vulgaris*, *Reseda lutea*, *Echium vulgare*, *Hypericum perforatum*, *Leucanthemum vulgare*, *Malva moschata*, *Origanum vulgare*, *Silene latifolia alba*, *Geranium pyrenaicum*, *Agrostemma githago*, *Centaurea cyanus*, *Glebionis segetum*, *Papaver dubium*, *Consolida regalis* et *Papaver rhoeas*.

Les plantations doivent être réalisées simultanément à la construction du bâtiment ou au plus tard l'année qui suit la fin de la construction.

Recommandations particulières

- Un entretien en gestion différenciée des abords végétalisés est à privilégier.
- Les abords directs (1 à 2,5 m) autour des zones de circulations ou des limites parcellaires doivent néanmoins subir un entretien régulier pour éviter tout envahissement par la végétation. Il est également nécessaire de planter des essences ligneuses à système racinaire peu développé.
- Les abattages d'arbres et arrachages de haies auront lieu en dehors de la période de nidification, soit de septembre à mars.

2.5.4 Accès aux lots, bâtiments et aires de circulation

Sauf exception à préciser lors du dépôt du permis d'urbanisme, ou exception concernant la zone 1, un seul accès depuis le domaine public de maximum 6 mètres de large est autorisé par lot. Un accès non carrossable pourra également être réalisé, d'une largeur maximale de 2 mètres.

³ En cas de maintien de la végétation existante, ces conditions ne sont pas applicables.

L'entreprise concernée est responsable du maintien en bon état de cet accès. Les frais d'entretien et de remise en état en cas de désordre lui incombent.

En aucun cas le cheminement piéton ou la piste cyclable ne pourront être interrompus par cet accès. Dès lors, après réalisation de celui-ci, le trottoir ou la piste cyclable devront être rétablis dans leur aspect initial. Si le trottoir n'est pas encore existant, il convient de noter qu'il sera conçu et réalisé pour prendre le pas sur l'accès réalisé par l'occupant de la parcelle riveraine.

L'accès direct à la parcelle à partir de la voirie de statut régional est interdit ; celui-ci ne pouvant se faire qu'à partir des voiries communales.

Dans la mesure du possible, un accès commun sera réalisé pour deux parcelles contiguës.

Les aires de circulation, de manœuvre et d'accès aux bâtiments pour les véhicules motorisés seront réalisées en un seul matériau. La conception et la réalisation technique de ces dispositifs seront conformes aux usages qui en seront faits et à la législation en vigueur (notamment les impositions du Code de l'eau – voir point 2.6.1.2).

Les cheminements modes doux seront réalisés en un matériau distinct des aires pour véhicules ou parking. Ce matériau sera prioritairement drainant. Les accès aux bâtiments seront adaptés aux personnes à mobilité réduite (type de revêtement, dénivellation ou encore largeur adéquats).

2.5.5 Parcage des véhicules

2.5.5.1 Voitures

Le parcage sur la voirie publique n'est pas admis : tous les emplacements de stationnement nécessaires à l'entreprise devront être réalisés dans l'espace de sa parcelle.

Il sera préférentiellement organisé en arrière de bâtiment, par rapport à l'espace rue et/ou dans la zone latérale des bâtiments.

Des emplacements de parcage de véhicules seront prévus en nombre suffisant sur le domaine privé en fonction de l'activité développée et conformément à la législation en la matière.

Sauf le cas des parkings partagés et sauf dérogation accordée par la SOWAER, le nombre minimum d'emplacements de parcage est fixé comme suit :

- Bureau/service : 1 emplacement par 25 m² de surface brute construite
- Atelier : 1 emplacement par 100 m² de surface brute construite
- Entrepôt : 1 emplacement par 250 m² de surface brute construite

Les zones de parcage sont arborées (minimum 1 plant pour 10 emplacements), les voiries et chemins sont tracés en respectant l'allure naturelle du sol ; les aménagements sont constitués de matériaux et d'une végétation s'harmonisant avec le site et les bâtiments.

La conception et la réalisation technique de ces dispositifs seront conformes aux usages qui en seront faits et à la législation en vigueur (notamment les impositions du Code de l'eau – voir point 2.6.1.2).

Les emplacements de parcage ainsi que les accès doivent obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

2.5.5.2 Poids lourds et containers

Le parcage sur la voirie publique n'est pas admis : tous les emplacements de stationnement nécessaires à l'entreprise devront être réalisés dans l'espace de sa parcelle.

La conception et la réalisation technique de ces dispositifs seront conformes aux usages qui en seront faits et à la législation en vigueur (notamment les impositions du Code de l'eau – voir point 2.6.1.2).

Les emplacements de parcage et de manœuvre ainsi que les accès doivent obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

2.5.6 Dépôts de matériaux et de matières, de machines et d'installations techniques

Le dépôt ou le stockage extérieur de matériaux, matières, machines ou installations techniques est autorisé pour autant que la zone de dépôt soit dissimulée à la vue depuis la voirie publique et les éventuelles habitations voisines.

Tout dépôt de déchets de classe IV et inférieure est totalement interdit, même de façon temporaire.

N'est pas visé par la présente disposition le dépôt temporaire de déchets liés à l'activité économique exercée sur la parcelle concernée pour autant que la zone de dépôt soit dissimulée à la vue depuis la voirie publique et les éventuelles habitations voisines.

L'emplacement de cette zone ainsi que les accès doivent obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

2.5.7 Eclairage des parcelles et bâtiments

Aucun éclairage créant un effet d'aplat lumineux ne sera autorisé.

L'éclairage ne pourra être dirigé vers le ciel, évitant ainsi toute pollution lumineuse ou tout effet de halo dangereux compte tenu de la proximité de l'aéroport.

Il en sera de même au niveau des bâtiments. L'éclairage de façade sera le plus parcimonieux possible, toujours dans cet objectif d'impact minimum possible sur l'environnement (économie énergétique et pollution lumineuse). Seul un système d'éclairage de l'enseigne sur la façade ou proche de celle-ci est autorisé.

Les dispositifs lumineux doivent obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

2.5.8 Clôtures

Il est vivement souhaité de ne pas implanter de clôtures de délimitation de la propriété dans la zone de recul à front de voirie de façon à ne pas diviser l'espace en mailles serrées.

Si elles devaient s'avérer justifiées pour des raisons impérieuses de protection et de sécurité de l'entreprise, elles pourront s'établir en limite de propriété.

Afin de permettre le déplacement de la petite faune et éviter le morcellement du maillage écologique, un espace libre de 15 cm doit être maintenu entre le sol et la clôture.

Les clôtures sont constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 1,5 m ou de massifs de plantations, éventuellement complétées par une clôture métallique plus haute classique (non opaque et ajourée).

Les essences végétales utilisables sont définies au point 2.5.3.

Ces éléments doivent obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

Les plantations seront obligatoirement réalisées simultanément aux constructions autorisées par permis.

2.5.9 Enseignes et publicité

Il est souhaité qu'une attention particulière soit accordée au dispositif d'enseigne de l'entreprise.

Seul le nom de l'entreprise et un logo est autorisé comme enseigne. Le dispositif sera discret et s'intégrera dans la composition architecturale de l'ensemble.

L'enseigne sera placée soit sur l'une des façades des bâtiments, soit à l'alignement, soit dans la zone de recul à front de voirie (à l'exception de la zone de recul à front de la voirie régionale).

Les dispositifs projetés, leurs dimensions et caractéristiques font obligatoirement partie du dossier de permis d'urbanisme. Toute modification de ces dispositifs devra obligatoirement recevoir un avis préalable favorable de la part de la SOWAER.

Toute implantation publicitaire ou informative sera soumise à l'autorisation préalable de la SOWAER.

Des supports d'enseigne collectifs de type « totems » seront installés par la SOWAER aux entrées principales du parc d'activités économiques.

La signalisation individuelle des entreprises à l'extérieur du parc d'activités économiques n'est pas autorisée.

2.6 GESTION DES EAUX

2.6.1 Législation en vigueur

2.6.1.1 Régime d'assainissement du parc

Trois régimes d'assainissement définis au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) couvrent le parc d'activités économiques « FLEXPOR CITY » :

- Régime d'assainissement autonome : les eaux usées domestiques seront traitées de manière autonome (articles R.279 à R.281 du Code de l'eau).
- Régime d'assainissement collectif : les eaux usées domestiques seront envoyées directement à l'égout public (articles R.277 à R.278 du Code de l'eau).
- Régime d'assainissement transitoire : les eaux usées domestiques seront traitées via une fosse septique by passable de minimum 3000 litres (articles R.282 à R.283 du Code de l'eau).

Considérant l'affectation de l'ensemble du site en activité économique, l'AIDE et la commune de Grâce-Hollogne vont initier une modification du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique pour inscrire l'ensemble du parc d'activités économiques en assainissement autonome.

Les entreprises s'installant au sein du parc d'activités devront donc se conformer aux articles R.279 à R.281 du Code de l'eau sauf avis contraire de l'autorité compétente lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

2.6.1.2 Zones de prévention des captages de Hesbaye

L'ensemble du parc d'activités économiques « FLEXPOR CITY » se localise au sein de la zone de prévention éloignée IIb des captages d'eau de Hesbaye gérés par la CILE.

Dès lors, tout aménagement doit se conformer à la législation en vigueur (articles R. 153 à R. 172 du Code de l'eau).

Les éléments suivants sont notamment à prendre en considération (liste non exhaustive) :

- les puits perdants (y compris ceux dédiés aux eaux pluviales) sont interdits ;
- les stockages de produits contenant des substances dangereuses (liste I ou II du Code de l'environnement) sont installés sous toit, sur une surface imperméable équipée d'un système de collecte empêchant tout rejet liquide ;
- les parkings de plus de 20 véhicules doivent être imperméabilisés et équipés de séparateurs d'hydrocarbures ;
- les travaux de terrassement dépassant une profondeur de trois mètres sous la surface du sol font l'objet d'une demande de permis soumise, entre autre, à l'avis de l'exploitant de la prise d'eau, ...

2.6.2 Gestion des eaux usées

En vue de procéder à l'assainissement des eaux usées, l'installation à charge de l'investisseur d'un système d'épuration individuelle pour chaque établissement est obligatoire.

L'assainissement des eaux usées produites par chacun des établissements devra se faire dans le respect de la législation en vigueur et notamment des conditions intégrales ou sectorielles couvrant l'établissement.

Le système d'épuration individuelle doit être agréé par l'autorité compétente et donc respecter les dernières dispositions arrêtées par le Gouvernement régional fixant les conditions intégrales d'exploitation relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle.

2.6.3 Gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des aires extérieures (circulation, parcage, de manœuvre, ...) seront traitées par des déshuileurs et débourbeurs avant leur rejet dans le réseau d'égouttage public. L'installation de ces systèmes est à charge de l'investisseur.

Les eaux pluviales issues des toitures seront récoltées dans une citerne à eau de pluie et valorisées in situ (voir point 2.6.6). A l'exutoire de ces citernes, les eaux seront infiltrées dans le sol à l'aide de drains de dispersion. Une chambre de visite devra être installée en amont des drains pour permettre la prise d'échantillon pour le contrôle de la qualité des eaux par l'autorité compétente.

2.6.4 Raccordement à l'égout public en voirie

Un réseau d'égouttage a été installé pour la mise en œuvre du parc d'activités économiques « FLEXPOR CITY ».

Le réseau d'égouttage interne à chaque parcelle doit être connecté à ce réseau public. En amont de la connexion au réseau public, un regard de visite permettant le contrôle de la qualité et de la quantité des eaux déversées par l'établissement doit être installé. Ce système doit être conçu de telle manière que l'eau ne puisse y stagner. Ce regard, obligatoirement positionné sur le domaine privé à la limite du domaine public, doit être facilement accessible. Le contrôle pourra s'effectuer par les agents de l'administration compétente en la matière désignés à cet effet.

Ces raccordements sont à charge de l'investisseur.

En aucun cas des eaux usées brutes (non épurées) ne pourront y être déversées. En cas de branchement non conforme, les travaux de remise en état seront réalisés aux frais de l'investisseur fautif.

2.6.5 Installation sanitaire

L'établissement sera doté de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, w-c, douches en nombre suffisant, conformément aux dispositions légales en la matière.

L'établissement sera raccordé à la distribution publique d'eau alimentaire pour les besoins en eau potable.

2.6.6 Impositions particulières

a) Citerne d'eau de pluie

La mise en place d'une citerne de récolte de l'eau des toitures est obligatoire. Elle aura une capacité proportionnelle à la consommation estimée de l'entreprise, avec un minimum de 10 m³.

Cette eau doit être utilisée pour tous les usages non alimentaires comme l'alimentation des WC, l'arrosage des plantations, le nettoyage des sols, le nettoyage des engins, camions, etc.

A l'exutoire de ces citernes, les eaux seront infiltrées dans le sol à l'aide de drains de dispersion. Une chambre de visite devra être installée en amont des drains pour permettre la prise d'échantillon pour le contrôle de la qualité des eaux par l'autorité compétente. .

b) Tuyauteries d'eau potable et les circuits d'eau de pluie

Pour préserver la qualité de l'eau potable provenant du réseau de distribution, il est indispensable de garder une séparation totale entre les tuyauteries d'eau potable et les circuits d'eau de pluie.

Il ne pourra par conséquent y avoir de connexion directe entre les deux réseaux et un système de double réseau d'alimentation interne à l'entreprise doit obligatoirement être installé.

2.7 DIVERS

2.7.1 Eléments générateurs de bruit

Les éléments techniques générateurs de bruit (ventilation mécanique, climatisation, chauffage, groupe surpresseur, pompes, machine-outil, ...) doivent générer le moins de nuisance possible en direction du voisinage.

Dans tous les cas, la législation en vigueur doit être respectée (les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement).



3 ANNEXES

Annexe 1. Circulaire ministérielle du 14 novembre 2008

Circulaire ministérielle 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

A Mesdames et Messieurs les Bourgmestres et Echevins des villes et communes de la Région wallonne ;

A Messieurs les Fonctionnaires délégués des Directions extérieures de la Direction générale opérationnelle 4 – Aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie ;

Vu la Convention européenne du paysage, signée à Florence le 20 octobre 2000 ;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et, notamment, son article 1^{er} ;

I. Mesures de protection des arbres et haies remarquables

L'abattage ou la modification de l'aspect d'un ou plusieurs arbres remarquables ou d'une plusieurs haies remarquables sont soumis à permis d'urbanisme pour autant que ces arbres et haies figurent sur la liste arrêtée par le Gouvernement, conformément à l'article 84, § 1^{er}, 11^o du Code.

Les articles 266 et suivants du Code listent les arbres et haies qui sont considérés d'office comme remarquables. Depuis peu, tous les arbres et haies remarquables peuvent être aisément localisés grâce au Portail cartographique de la Région wallonne.

- a) Les demandes de permis d'urbanisme portant sur l'abattage d'un ou de plusieurs arbres remarquables ou d'une ou plusieurs haies remarquables repris sur les listes visées aux articles 266, 6^o et 267, 5^o du Code doivent être refusées, à l'exception des hypothèses suivantes :
- l'abattage est justifié par l'état sanitaire ;
 - le maintien de la végétation présente un danger immédiat pour la sécurité des personnes ou des biens ;
 - un intérêt jugé supérieur doit être sauvegardé ;
 - l'abattage est justifié par des circonstances exceptionnelles.

Toute décision autorisant l'abattage doit être dûment justifiée au regard de l'une ou l'autre exception visée ci-dessus.

Les demandes de permis d'urbanisme portant sur la modification de l'aspect d'un ou de plusieurs arbres remarquables ou d'une ou plusieurs haies remarquables repris sur les listes visées aux articles 266, 6^o et 267, 5^o du Code peuvent être acceptées moyennant due motivation.

En toute hypothèse, l'avis du Département de la Nature et des Forêts de la Direction générale opérationnelle 3 – Agriculture, ressources naturelles et environnement est sollicité avant toute prise de décision, conformément à l'article 269 du Code.

- b) Afin de ne pas porter préjudice à la survie des arbres remarquables, aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5,00 m du droit de la couronne de l'arbre, sauf due motivation. De même, la distance séparant le pied des haies remarquables à la nouvelle construction ou installation est au minimum de 2,00 m.

La transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'une construction ou installation existante peut être autorisée à moins de 5,00 m du droit de la couronne de l'arbre ou à moins de 2,00 m de haies remarquables pour autant que leur survie ne soit pas mise en péril.

Aucune modification sensible du relief du sol soumise à permis d'urbanisme n'est autorisée sous la projection verticale au sol de la cime des arbres remarquables ou à moins de 2,00 m du pied des haies remarquables.

II. Mesures favorisant les plantations en clôture

La qualité de nos paysages et villages ruraux est mise en évidence par de nombreuses études et publications. Malheureusement, ces dernières ont aussi souligné les profondes altérations infligées par les transformations importantes des modes de vie, la mécanisation des techniques agricoles et le développement des loisirs. L'accroissement des échanges des essences à l'échelle planétaire et l'accès à des variétés de plantes et de matériaux ligneux de plus en plus divers risquent à terme de dénaturer nos espaces ruraux, singulièrement les abords de l'habitat rural qui participent à la lecture du paysage villageois.

La complète harmonie qui existe au sein des ensembles ruraux mérite d'être préservée et au besoin d'être requalifiée tant du point de vue architectural que social.

Consacré par le Code rural, le droit de clore peut entrer en symbiose avec le droit de la protection de la nature et la Convention européenne du paysage.

Sans vouloir exclure des arbustes étrangers déjà présents dans nos régions, il apparaît important de promouvoir nos essences indigènes pour le rôle fondamental qu'elles jouent dans la préservation de nos écosystèmes.

La haie constitue assurément le mode de clôture traditionnellement le plus répandu et dont il n'est pas inutile de rappeler divers avantages :

- la haie est un élément paysager de base ; elle assure la beauté des abords des constructions, des installations, des voiries, de leurs accès et de leurs abords ; outre qu'elle offre la commodité du séjour des personnes, elle assure aussi la protection des propriétés contre l'intrusion, notamment du bétail errant, tout en étant la moins dangereuse pour les usagers de la route ;
- la haie favorise la pénétration de l'eau dans le sol ;

- la haie protège des effets mécaniques du vent et diminue les effets de l'érosion, mais, surtout, elle offre ombrage et protection et constitue un biotope privilégié pour la faune indigène ;
- la haie permet la continuité des couloirs écologiques en laissant passer les petits animaux tels que hérissons, renards et batraciens, dont elle assure le refuge.

Par haie, on entend:

1. la haie vive ;
2. les plessis, clayonnages ou tressages d'osier vivant.

La haie vive est un ensemble d'arbustes et d'arbres indigènes vivants plantés à faible distance les uns des autres de façon à constituer un cordon arbustif dense. La haie vive peut se présenter sous plusieurs formes : haie taillée, haie libre, haie brise-vent ou bande boisée.

Par haie taillée, on entend la haie maintenue à une largeur et une hauteur déterminées par une taille fréquente.

Par haie libre, on entend la haie de hauteur et de largeur variables dont la croissance n'est limitée que par une taille occasionnelle.

Par haie brise-vent, on entend la haie libre qui, outre des arbustes, comporte des arbres et qui peut devenir épaisse par la plantation de plusieurs rangs.

Par bande boisée, on entend la plantation de trois à dix rangs comprenant des arbres et des arbustes, large de 10,00 m au maximum.

La clôture et plus largement les abords du bâti méritent toute l'attention voulue, tant les fantaisies auxquelles ils donnent lieu sont propres à dénaturer tout ensemble architectural quelque peu structuré.

En conséquence, en l'absence de prescriptions réglementaires contraires et dans le cadre des permis d'urbanisme relatifs à la construction, à la reconstruction ou à la transformation d'un bâtiment, la plantation de haies en clôture doit être imposée au titre de charges d'urbanisme lorsque l'objet de la demande est situé en zone d'habitat à caractère rural, en zone agricole ou dans le périmètre d'application du Règlement général sur les bâtisses en site rural.

Pour ce faire, les principes suivants seront d'application :

- a) Selon les caractéristiques des lieux, les plantations doivent être de nature à respecter, structurer ou recomposer les lignes de force du paysage. A défaut, aucune plantation n'est imposée.
- b) Si l'implantation du bâtiment présente un recul de plus de 5,00 m par rapport à la voirie, le **jardin d'accueil** n'est pas clôturé en façade avant du bâtiment. La clôture prendra place sur l'alignement au droit des pignons.



Si le bâtiment est implanté en tout ou en partie sur l'alignement, la clôture prend place au droit des pignons.

- c) Sur les limites latérales de la parcelle, si l'habitat n'est pas mitoyen, il y a lieu de distinguer :
- o le **jardin d'intimité** qui s'étend de l'angle de la façade avant jusque 5,00 m au-delà de la façade arrière ; les vues depuis les baies des constructions voisines ou depuis les terrasses arrières voisines nécessitent un minimum d'intimité ; sur cet espace, il est imposé une haie mitoyenne d'une hauteur maximale de 2,00 m plantée sur plusieurs rangs, si l'espace le permet, taillée et comportant une proportion de maximum 30 % d'espèces à feuillage persistant ; en cas de manque d'espace, un treillis garni d'une végétation grimpante peut être acceptée sur toute cette zone ;
 - o le **jardin arrière**, au-delà de 5,00 m de la façade arrière : les plantations doivent privilégier le rapport au paysage environnant, en maintenant des ouvertures et en variant les hauteurs et compositions de la haie ; dans cette zone, les essences indigènes se déclinent tant en haie libre que taillée.
- d) Sur les limites latérales de la parcelle, si l'habitat est mitoyen, un mur de clôture ou des panneaux de bois sont admissibles sur maximum 5,00 m au-delà de la façade arrière. Ensuite, le recours à la haie doit être imposé sauf due motivation.

Par ailleurs, en l'absence de prescriptions réglementaires contraires, les permis d'urbanisme relatifs à la construction, à la reconstruction ou à la transformation d'un bâtiment de plus de 25,00 m de longueur et situé en zone d'habitat à caractère rural, en zone agricole ou dans le périmètre d'application du Règlement général sur les bâtisses en site rural, doivent imposer au titre de charges d'urbanisme :

- soit la plantation de haies en clôture ; cette obligation de clôturer est arrêtée aux limites longeant la voirie publique ;
- soit une plantation d'accompagnement située à proximité immédiate du bâtiment ou en relation visuelle avec celui-ci.

Dans tous les cas :

- les résineux en alignement sont à proscrire ;
- la haie peut être doublée d'une clôture en treillis métallique de 1,20 mètre maximum, à très larges mailles, non visible, pour contenir les animaux domestiques, sauf justification contraire ;
- la haie doit être composée à concurrence de 75 % au minimum d'essences indigènes reprises en annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres, en fonction de la région naturelle identifiée dans la même annexe ;
- les charges d'urbanisme peuvent être limitées au maintien ou au regarnissage de la haie existante ;
- lorsqu'il apparaît que la haie ne constitue pas le mode de clôture propre aux lieux concernés, un autre type de clôture susceptible de s'intégrer à l'environnement peut être imposé en tant qu'élément structurant et traditionnel



de l'espace-rue. En vue d'assurer la convivialité des lieux, la hauteur de ce type de clôture sera limitée et en aucun cas supérieure à 2,00 m.

III. Mesures relatives aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement

Certaines zones du plan de secteur telles que les zones d'activité économique, doivent comporter un périmètre ou un dispositif d'isolement. Il est communément admis que le dispositif d'isolement peut consister en un écran de verdure.

Par ailleurs, ce type de dispositif d'isolement est parfois nécessaire pour l'implantation d'infrastructures collectives telles que station d'épuration, parc à containers, voiries de grand gabarit.

L'aménagement d'un espace vert comme dispositif d'isolement n'est généralement pas ou peu défini dans le cadre des projets urbanistiques. Son rôle, ses formes et sa composition sont souvent nébuleux à l'occasion de la mise en œuvre du permis d'urbanisme.

Leur localisation et leur dimensionnement sont trop souvent conditionnés par des impératifs fonciers ou de rentabilité qui ne sont pas favorables à la réalisation de dispositifs efficaces.

Etant donné les progrès accomplis dans les processus industriels ces dernières décennies et le fait que rares sont les industries contemporaines qui polluent l'eau, le sol et l'air environnant au point d'empêcher toute végétation de pousser, de nombreuses essences indigènes arbustives et arborescentes de notre flore régionale apparaissent adaptées pour constituer la composition végétale de la plupart des zones tampon en milieu industriel.

Enfin, les dispositifs d'isolement peuvent présenter un intérêt en termes de plus-value paysagère et de zone de refuge ou de corridor écologique pour la faune et la flore locale.

Au vu de ces éléments, en l'absence de prescriptions réglementaires contraires et en cas de dispositif d'isolement prenant notamment la forme de plantations, les exigences minimales suivantes sont d'application :

- a) l'espace dévolu au dispositif d'isolement présente une largeur minimale de 10,00 m sauf contraintes urbanistiques locales ;
- b) la plantation de haies libres se décline en 2 rangs minimum sur une largeur de 10,00 m maximum ;
- c) contrairement à la haie vive sous forme de bande boisée, la plantation d'une bande boisée au sein d'un dispositif d'isolement se décline en 5 rangs minimum sur une largeur comprise entre 10,00 et 50,00 m ;
- d) la densité minimale pour les arbustes est de 1 plant/m², un baliveau tous les 4,00 m et un arbre à haute tige tous les 15,00 m.

Les plantations sont composées à concurrence de 75 % au minimum d'essences indigènes reprises en annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres, en fonction de la région naturelle identifiée dans la même annexe.

La présente circulaire abroge et remplace la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 relative à la clôture des parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole.

La présente circulaire est publiée au Moniteur belge.

La présente circulaire est d'application au 1^{er} janvier 2009. La demande de permis dont l'accusé de réception est antérieur à cette date poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur avant cette date.

Fait à Namur, le 14 NOV. 2008



André ANTOINE
Ministre du Logement, des Transports
et du Développement territorial



Annexe 2. Prescriptions du plan de secteur

1. ZAEM

Le CWATUP, en son article 30, précise que la zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les petits halls de stockage y sont admis.

Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

2. ZAEI

Le CWATUP, en son article 30 bis, précise que la zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités 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.

Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale, sauf lorsqu'elles constituent l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1er.

La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1er.

Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant.

A titre exceptionnel, peuvent être autorisés :

1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes ;

2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut y être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

3 Surimpression *S02

Cette surimpression *s02 précise que « Cette zone sera réservée à des entreprises utilisant les infrastructures de l'aéroport dont l'activité nécessite une localisation à proximité immédiate et reliée à l'aéroport, telles que des entreprises de production ou de distribution de produits, notamment à haute valeur ajoutée. Cette zone comportera en bordure des zones d'habitat à caractère rural de Ferdoux et Bierset un périmètre d'isolement d'une largeur minimum de 50 m, constitué de merlons verdurés ou d'écrans végétaux denses selon la topographie du site, accompagné d'un dispositif antibruit adéquat lorsque l'activité projetée le requiert. Des gabarits de construction appropriés seront imposés afin d'assurer la transition entre les activités industrielles et la zone agricole. »

4 Surimpression *S04

Cette surimpression *s02 précise que « la zone sera réservée à des entreprises dont la localisation requiert la proximité de l'aéroport ou des activités générées par celui-ci. Elle comportera en bordure des zones d'habitat à caractère rural: des Cahottes et de Velroux, un périmètre d'isolement d'une largeur minimum de 50m, constitué de merlons verdurés ou d'écrans végétaux denses selon la topographie du site, accompagné d'un dispositif antibruit adéquat lorsque l'activité projetée le requiert.

Approuvé en date du

Pour la SOWAER,

Luc VUYLSTEKE



Président du Comité Exécutif