



PARC D'ACTIVITE ECONOMIQUE  
« AIRPORT CITY »

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

CHARTE URBANISTIQUE,  
ENVIRONNEMENTALE  
ET  
ENERGETIQUE

## Table des Matières

<b>1. 1. INTRODUCTION</b>	4
<b>1.1 PORTEE DE LA CHARTE</b>	4
<b>1.2 EQUIPEMENTS ET RESEAUX TECHNIQUES</b>	4
<b>2. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE</b>	4
<b>2.1 PLANS DE CONSTRUCTION</b>	4
<b>2.2 CLAUSE JURIDIQUE</b>	5
<b>2.3 EXCEPTIONS</b>	5
<b>3. PRESCRIPTIONS GENERALES</b>	7
<b>3.1 DESTINATION DES ZONES D'ACTIVITES</b>	7
3.1.1 ZAEM > SOUS-ZONES 1 A 5	7
3.1.2 LA SOUS-ZONE 6 (ZAEI),	7
<b>3.2 CRITERES SELECTIVITE DES ACTIVITES.</b>	8
3.2.1 CRITERES GENERAUX DE SELECTIVITES DES ACTIVITES	8
3.2.2 CRITERES PARTICULIERS DE SELECTIVITE DES ACTIVITES.	8
<b>3.3 ORIENTATION D'OCCUPATION DES SOUS-ZONES</b>	8
3.3.1 ZAEM > SOUS-ZONES 1 A 5	8
3.3.2 ZAEI > SOUS-ZONE 6.	9
<b>3.4 IMPLANTATION</b>	10
3.4.1 GENERALITES	10
3.4.2 IMPLANTATIONS	10
3.4.3 PARCELLAIRE	10
3.4.4 IMPLANTATION ET RECLUS	11
3.4.4.1 Recul à front de voirie régionale	11
3.4.4.2 Recul à front de voirie de desserte	11
3.4.4.3 Recul latéral	12
3.4.4.4 Recul arrière	12
3.4.5 MODIFICATIONS DU RELIEF DU SOL	12
<b>3.5 CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS</b>	12
3.5.1 ARCHITECTURE ET VOLUMETRIE	12
3.5.1.1 Architecture	12
3.5.1.2 Volumétrie : le Volume Principal (VP)	13
3.5.1.3 Volumes secondaires (VS)	14

3.5.2	MATERIAUX .....	14
3.5.2.1	Matériaux de façade : recherche d'une maîtrise chromatique d'ensemble .....	14
3.5.2.2	Matériaux de couverture des toitures.....	15
3.5.2.3	Auvents et car ports.....	15
3.5.3	PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS.....	15
<b>3.6</b>	<b>AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS .....</b>	<b>15</b>
3.6.1	AMENAGEMENT PAYSAGER DES PARCELLES .....	15
3.6.2	ECRANS PAYSAGERS ET PLANTATIONS .....	16
3.6.2.1	Recommandations particulières.....	17
3.6.3	ACCES AUX LOTS, BATIMENTS ET AIRES DE CIRCULATION .....	18
3.6.4	PARCAGE DES VEHICULES .....	18
3.6.4.1	Parcage des voitures .....	18
3.6.4.2	Aire de manœuvre et espace de (dé)chargement .....	19
3.6.4.3	Poids lourds, containers.....	20
3.6.5	DEPOTS DE MATERIAUX ET DE MATIERES, DE MACHINES ET D'INSTALLATIONS TECHNIQUES ..	20
3.6.6	ECLAIRAGE DES PARCELLES ET BATIMENTS .....	20
3.6.7	CLOTURES .....	21
3.6.8	ENSEIGNES ET PUBLICITE .....	21
<b>3.7</b>	<b>GESTION DES EAUX .....</b>	<b>21</b>
3.7.1	RESEAUX SEPARATIFS.....	21
3.7.1.1	Installation sanitaire des bâtime <sup>2</sup> nts.....	22
3.7.1.2	Égouttage interne des parcelles .....	22
3.7.2	LES EAUX USEES.....	22
3.7.3	LES EAUX DE PLUIE .....	22
3.7.4	EAUX INDUSTRIELLES.....	23
3.7.5	IMPOSITIONS PARTICULIERES.....	23

## 1. INTRODUCTION

La charte urbanistique, environnementale et énergétique a pour objet d'encadrer le développement du parc d'activité économique AIRPORT CITY, situé au Sud des pistes de l'Aéroport de Liège.

L'objectif est d'apporter aux investisseurs et futurs occupants des terrains la garantie d'un développement urbanistique, architectural et paysager cohérent et de qualité.

Elle permet une pérennité des règles applicables au sein du parc d'activité économique.

La présente charte urbanistique, environnementale et énergétique s'accompagne d'un **plan des aires constructibles** et d'un **plan masse** illustratif, non contraignant.

### 1.1 PORTEE 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 de manière différenciée sur les sous-zones 1 à 5 et la sous-zone 6.

La présente charte urbanistique et environnementale fait partie intégrante des actes de mise à disposition des terrains des Zones d'Activité Economique de AIRPORT 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 sera communiquée spontanément par la SOWAER à destination des entreprises déjà présentes dans le parc d'activité économique.

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.

### 1.2 EQUIPEMENTS ET RESEAUX TECHNIQUES

Toutes les voiries comportent tous les équipements et infrastructures nécessaires à la viabilisation des sous-zones 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. Les réseaux sont enterrés en terre-plein en bordure du trottoir / piste cyclable.

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.

## 2. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE

### 2.1 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.

Les plans des constructions devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux et revêtements mis en œuvre pour les façades et les toitures, ainsi que pour toutes les parties visibles de l'extérieur des bâtiments.

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

Ce plan renseignera les mesures d'aménagement adoptées, les zones de plantation, les emplacements de parcage, les zones de manœuvre ainsi que les accès, la topographie ainsi que toutes indications sur l'aménagement projeté. Les plans des constructions seront complets et conformes aux dispositions légales en la matière.

Les plantations nouvelles ou existantes, maintenues ou supprimées, devront figurer au plan d'implantation lors de la demande de permis d'urbanisme.

Les plans des constructions devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux et revêtements mis en œuvre pour les façades et les toitures, ainsi que pour toutes les parties visibles de l'extérieur des bâtiments.

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'aménagements 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 par l'entreprise.

## **2.2 CLAUSE JURIDIQUE**

Le respect des options de la présente charte ne dispense pas les investisseurs 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.

## **2.3 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 SOWAER et l'accord de SOWAER n'induit pas celui du Fonctionnaire délégué.

### 3. PRESCRIPTIONS GENERALES

#### 3.1 DESTINATION DES ZONES D'ACTIVITES

> VOIR ANNEXE N°01 : EXTRAIT DU PLAN DE SECTEUR – SITUATION DES SOUS-ZONES.

##### 3.1.1 ZAEM > SOUS-ZONES 1 A 5

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.

**De plus une surimpression est présente sur ces zones. Cette surimpression \*s06 précise que « Ces zones sont réservées aux activités de bureau et aux infrastructures de soutien à l'aéroport passager. »**

Ainsi, toutes les entreprises - qui seront admises dans ce périmètre – devront :

- soit constituer une activité en « soutien » au transport aérien de passager;
- soit constituer une activité de bureaux, quelle que soit son orientation sectorielle.

##### 3.1.2 LA SOUS-ZONE 6 (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.

**De plus une surimpression y est présente. Cette surimpression \*s54 précise que « Cette zone est réservée à des entreprises relevant de la logistique. »**

### 3.2 CRITERES SELECTIVITE DES ACTIVITES.

#### 3.2.1 Critères généraux de sélectivités des activités

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

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

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

#### 3.2.2 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.

### 3.3 ORIENTATION D'OCCUPATION DES SOUS-ZONES

#### 3.3.1 ZAEM > SOUS-ZONES 1 A 5

##### ° **Sous-zone 1 :**

Le remblayage du site pour constituer un plateau unique de construction est interdit ; cependant, le remblayage partiel (entre la voirie et le bâtiment en terrasse) pour réaliser une zone d'accès et de parcage est autorisé.



L'accès à l'activité par la rue Malieppe n'est pas autorisé, sauf aux modes doux.

° **Sous-zone 2 :**

La plantation d'un écran paysager est imposée à la bordure sud de la sous-zone 2, au contact de la zone d'habitat. Sa création est à charge de l'investisseur (> voir 3.6.2 ci-dessous).

° **Sous-zone 3 :**

La plantation d'un écran paysager est imposée à la bordure sud de la sous-zone 3, au contact de la zone d'habitat. Sa création est à charge de l'investisseur (> voir 3.6.2 ci-dessous).

° **Sous-zone 4 :**

L'écran végétal existant a une grande qualité paysagère que la SOWAER et les entreprises veilleront à maintenir, préserver et régénérer.

Aucune des parcelles de la sous-zone 4 ne pourra avoir un accès motorisé sur la rue Diérain Patar qui est une voirie régionale (N630 B).

Présence d'un aqueduc de la CILE

La partie Est de la sous-zone 4 comporte une servitude souterraine par la présence d'un aqueduc de la CILE. La bande de terrain appartenant à la CILE fait 8 mètres de largeur ; de part et d'autre une zone non-aedificandi de 10 mètres a été définie.

Ces bandes non-constructibles ne pourront- en aucun cas - être utilisées comme zone de dépôt de matière ou de matériel.

Cependant, le stationnement de voiture y sera autorisé à condition que le revêtement de sol soit imperméable et que la reprise des eaux soit canalisée vers l'égout sans infiltration possible dans le sol. Une voirie asphaltée est également admissible avec reprise des eaux dans les mêmes conditions.

Les eaux provenant de ces parkings et voiries seront envoyées à un séparateur d'hydrocarbures avant d'être dirigées vers le réseau des eaux de ruissellement.

° **Sous-zone 5 :**

Il est envisageable que la totalité de la surface de la sous-zone 5 (environ 7 ha) soit consacrée à une seule entreprise. Dans ce cas, la voirie secondaire ne serait pas construite.

La plantation d'un écran paysager est imposée à la bordure sud-est de la sous-zone 5, au contact de la zone d'habitat. Sa création est à charge de l'investisseur (> voir 3.6.2 ci-dessous).

3.3.2 ZAEI > SOUS-ZONE 6

ACTIVITES AUTORISEES ET AUXILIAIRES

° **Sous-zone 6 :**

Le terrain de la sous-zone 6 est entouré de toute-part par des voiries publiques en contrebas comportant des reculs « non-aedificandi » liés au statut des voiries autoroutières ou régionales. Le seul accès possible se fait à partir de la Chaussée de Liège (N637).

### 3.4 IMPLANTATION

#### 3.4.1 GENERALITES

Tout projet est conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration paysagère, de performance énergétique, et d'un respect optimal 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.

A cet égard, il est recommandé de veiller à maintenir – autant que possible – la végétation préexistante de qualité qui est le meilleur vecteur d'une intégration réussie : haie, arbres de moyen et grand développement, taillis formant tampon, etc...

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.

#### 3.4.2 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 Service Régional d'Incendie compétent durant la phase de conception du projet.

#### 3.4.3 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 de manière à intégrer les constructions sans perturbation excessive dans la trame naturelle existante, si elle mérite d'être conservée.

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 dans la demande de permis.

Ce **COS** sera au minimum de **30%** pour toutes les sous-zones n°1 à n°5.

Avec l'accord de SOWAER, ces taux d'occupation du sol pourront être revus.

Les surfaces restantes seront dédiées aux parkings, espaces de manutention & manœuvre, espaces verts : hors emprise des bâtiments et plantations relatives aux parkings.

En ce qui concerne la surface nécessaire au parking, se référer ci-dessous au paragraphe 3.6.4 de 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.

#### 3.4.4 IMPLANTATION ET RECULS

Pour toutes les sous-zones n°1 à n°5, les bâtiments sont implantés en ordre ouvert, en recul par rapport à la voirie et aux limites de la zone.

Sauf justification expresse et accord de la SOWAER, la mitoyenneté entre bâtiments de propriétaires différents n'est donc pas possible.

La zone de recul frontale est constituée par l'espace entre l'alignement (limite entre le domaine privé et le domaine public) et le bâtiment.

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

##### 3.4.4.1 Recul à front de voirie régionale

Seule la sous-zone 4 est concernée par deux routes régionales qui la délimitent au Nord et à l'Est : la rue Diérain Patar (N630 B) entre l'échangeur de l'autoroute et le rond-point de la rue de Bierset. La rue de Bierset étant également régionale : N630 A.

Les zones non aedificandi figurent au plan des aires constructibles : aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de 19 mètres de l'axe de la voirie régionale.

Une zone de 8 mètres de largeur, contigüe au front des bâtiments peut cependant recevoir des aménagements non permanents et non réalisés en « dur ». Toute publicité y est interdite.

##### 3.4.4.2 Recul à front de voirie de desserte

La profondeur de la zone de recul, soit l'espace compris entre l'alignement (ligne séparant le domaine public du domaine privé) et le premier volume bâti est de 6 mètres au minimum.

Cette zone de recul peut comprendre les accès, des parkings, une enseigne, des talus (ou murs de soutènement) et des plantations (haies, prairie fleurie, végétation rampante, buissons, arbres).

Elle ne peut pas comprendre d'aire de stockage.

La voirie publique ne peut pas être utilisée comme aire de chargement ou de déchargement.

#### 3.4.4.3 Recul latéral

La largeur de la zone de recul latéral est de 6 mètres au minimum entre la limite parcellaire et le premier volume bâti.

L'implantation en mitoyenneté entre propriétaires différents et l'implantation de bâtiments sur une limite mitoyenne n'est pas autorisée sauf justification et accord de la SOWAER. Dans ce cas les demandes de permis doivent être concomitantes afin de constituer un ensemble.

#### 3.4.4.4 Recul arrière

La largeur de la zone de recul arrière est de 6 mètres au minimum.

Lorsque la réalisation d'un écran paysager est prévue à l'arrière de la parcelle, un recul de 4 mètres supplémentaires sera respecté (en plus de la zone d'écran paysager).

Ces zones de recul (6 m ou 4 m) peuvent comprendre les accès, les aires de parcage et des plantations (pelouse, prairie fleurie,...) sans que les activités ne puissent constituer des nuisances pour le voisinage. Elle ne comprend pas d'aires de stockage.

#### 3.4.5 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 sont 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 sont coordonnées entre parcelles jointives, via le nivellement continu et progressif du terrain.

La création de buttes arborées par utilisation des terres de déblais est autorisée dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble des abords et en limitant leur 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.

### 3.5 **CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS**

#### 3.5.1 ARCHITECTURE ET VOLUMETRIE

##### 3.5.1.1 Architecture

L'option principale est de garantir la bonne intégration de la zone.

L'architecture reste simple et sobre : les constructions implantées sur une même parcelle présentent une composition d'ensemble en

harmonie et en équilibre par les gabarits, les formes, les matériaux et les tonalités.

Les équipements (abri vélos, local poubelles, cabines de transformation, aires de stockage...) et les garages (pour véhicules professionnels et/ou particuliers) sont coordonnés aux bâtiments des entreprises et aux aménagements des abords.

Ces équipements peuvent être partagés par plusieurs entreprises.

### 3.5.1.2 Volumétrie : le Volume Principal (VP)

Le volume principal (volume qui possède le gabarit (hauteur et emprise au sol la plus importante) est l'élément principal de la conception des constructions sur la parcelle. Il doit être construit en première phase.

Le nombre de niveaux est donné à titre indicatif ; les hauteurs sont des maximums et doivent être respectées.

En plus des gabarits définis ci-dessous, 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.

#### Gabarits des sous-zones 1 à 5 :

Situation	Nombre de niveaux	Mètres
<b>Sous-zone 1</b>	R+1 > R-2	+ 8 m > -7 m
<b>Sous-zone 2</b>	R+3	15,0 m
<b>Sous-zone 3 Ouest</b>	R+4	18,5 m
<b>Sous-zone 3 Est</b>	R+4	18,5 m
<b>Sous-zone 4 Ouest</b>	R+4	18,5 m
<b>Sous-zone 4 Est</b>	R+4	18,5 m
<b>Sous-zone 5</b>	R+5	22,00 m

> Voir PLAN MASSE

#### Sous-zone 6 :

La sous-zone 6 est située à une distance variant entre 500 et 650 mètres du DVOR.

Un arasement éventuellement du relief est envisageable et permettrait de baisser le niveau d'implantation des bâtiments de manière compatible avec les exigences du DVOR.

Quoiqu'il en soit, toute implantation de bâtiment dans la ZAEI devra faire l'objet d'une autorisation préalable de Belgocontrol.

### 3.5.1.3 Volumes secondaires (VS)

Un ou plusieurs volume(s) secondaire(s) peuvent être articulé(s) au volume principal tout en étant moins élevé(s) et de superficie(s) inférieure(s).

Ils présentent obligatoirement un gabarit sensiblement inférieur à celui du VP et sont couverts par une toiture plate ou à faible pente. Ils présentent un aspect aussi soigné que le V.P. avec des matériaux en accord avec celui-ci.

## 3.5.2 MATERIAUX

Il est recommandé que les matériaux utilisés soient de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien aisé. L'énergie grise de ces matériaux sera prise en compte pour leur sélection.

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

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 énergétique.

### 3.5.2.1 Matériaux de façade : recherche d'une maîtrise chromatique d'ensemble

Chaque volume (V.P ou V.S) doit comporter un seul matériau principal et - éventuellement - deux matériaux accessoires.

Pour toutes les sous-zones 1 à 6, une certaine unité chromatique d'ensemble sera recherchée afin d'atteindre une réelle **sobriété**.

Pour le matériau principal, les teintes foncées sont préférées car les vues lointaines depuis le sud (SE, S, SO) vers les futurs bâtiments se feront toujours dans le sens de l'ensoleillement, les bâtiments étant adossés à une lisière végétale d'aspect sombre : il s'agit donc de ne pas s'inscrire en contraste (trop clair) devant cet élément paysager essentiel.

Il est également autorisé un bâtiment conçu avec des façades de type «rideau» ou entièrement constituées de verre et d'acier.

Les matériaux accessoires s'accorderont harmonieusement avec le matériau principal.

Si la composition architecturale est habile, quelques accents de

couleurs vives sont possibles.

Les matériaux sont toujours de texture non brillante et, l'emploi du bois est encouragé.

Les soubassements, les façades végétalisées ainsi que les châssis des portes et des fenêtres (vitrage et structure) ne sont pas pris en compte comme «matériaux», mais ils répondent également à l'impératif de **sobriété** et ne peuvent pas être de teinte vive.

### 3.5.2.2 Matériaux de couverture des toitures

Le parc d'activités économiques de « AIRPORT CITY » étant contigu à l'aéroport de Liège - Bierset, 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 brillant 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 éblouissement indésirables.

### 3.5.2.3 Auvents et car ports

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.

## 3.5.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

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

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

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

## 3.6 **AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS**

### 3.6.1 AMENAGEMENT PAYSAGER DES PARCELLES

L'urbanisation du site étant basée sur la recherche d'un équilibre fondé sur le respect de l'environnement naturel comme cadre de vie, une attention toute

particulière est accordée à l'aménagement des abords dans lequel le bâtiment s'inscrit.

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 et urbanistique.

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 et des plantations: les revêtements de sol (perméables et/ou imperméables), les clôtures (ou absence de clôture), les haies existantes (maintenues ou détruites), les haies à créer, les pelouses & prairies fleuries, les massifs végétaux, les arbres isolés, les écrans paysagers éventuels à planter et les essences des plantations.

En l'absence de ce plan d'aménagement des abords, le dossier de demande de permis sera jugé incomplet.

Les abords sont constitués par les zones non bâties. Ils sont aménagés en accès et parking, en prairies fleuries, écran paysager éventuel et en massifs de plantations.

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.

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.

### 3.6.2 ECRANS PAYSAGERS ET PLANTATIONS

Les espaces plantés sont non constructibles et toutes les plantations utilisées dans le cadre des aménagements des abords sont essentiellement des feuillus d'essences indigènes ; les résineux sont exclus.

La réalisation de haies par alignement de conifères est interdite. Cependant, celles qui préexistent dans le site peuvent être maintenues, de même que les sujets isolés.

Tous les talus résultants de l'aménagement de la parcelle pour l'installation de l'entreprise seront toujours plantés de végétation arbustive sur toute leur superficie.

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

Chaque investisseur à l'obligation d'assurer le bon entretien de ses plantations, pelouses, prairies fleuries, écrans paysagers, etc... y compris le remplacement des végétaux morts.



### Essences à planter

Les essences des végétaux qui seront plantés lors de la réalisation des projets sont des essences indigènes, à choisir de préférence parmi les essences présentes dans le maillage écologique existant des sous-zones 1 à 6, à savoir :

- ° le chêne pédonculé (*Quercus robur* L.),
- ° le frêne commun (*Fraxinus excelsior* L.),
- ° l'érable sycomore (*Acer pseudoplatanus* L.),
- ° l'érable champêtre (*Acer campestre* L.),
- ° l'érable plane (*Acer platanoides* L.),
- ° le charme (*Carpinus betulus* L.),
- ° l'aubépine à un style (*Crataegus monogyna* Jacq.),
- ° l'aubépine à deux styles (*Crataegus laevigata* (Poiret) DC.),
- ° le prunellier (*Prunus spinosa* L.),
- ° le noisetier (*Corylus avellana* L.),
- ° le sureau noir (*Sambucus nigra* L.),
- ° le cornouiller mâle (*Cornus mas* L.),
- ° le fusain d'Europe (*Evonymus europaeus* L.),

Des plants forestiers pourront être utilisés avec quelques sujets plus importants. Pour constituer les écrans paysagers, il sera fait usage de plants forestiers (60/80 cm) et de baliveaux (200/250 cm) suivant une densité de 1 plant/m<sup>2</sup> pour les arbustes et 1 arbre (baliveau) tous les 10-15 mètres.

D'autres sujets peuvent également être utilisés en complément : tous les sujets à planter seront choisis dans la liste des espèces ligneuses indigènes et locales recommandées dans la circulaire du 14.11.2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables et l'AGW du 20.12.2007 et ses annexes :

Annexe 1 : « Liste des espèces indigènes éligibles pour la plantation de haies et d'alignements d'arbres »

Annexe 2 : « Adéquation des espèces aux régions naturelles et types d'utilisation conseillés pour la plantation de haies et alignements d'arbres »

> L'AGW du 20.12.2007 se trouve en ANNEXE N°02 ci-dessous.

### HAIES EXISTANTES

Les haies existantes sont, dans la mesure du possible, maintenues, entretenues et au besoin régénérées.

#### 3.6.2.1 Recommandations particulières

- La zone de recul à front de voirie recevra un aménagement de type jardiné, au minimum 1m au-delà des limites de sentiers, chemins et zones de circulation et de parking qui peuvent la composer. Le solde sera alors traité en pré fleuri. Toute cette zone sera régulièrement entretenue.

- Dans la zone de recul le long des voiries publiques, et plus précisément dans les premiers 2,5m à partir de l'alignement (limite domaine privé/domaine public), on veillera à utiliser des essences (type arbustes) à système racinaire peu développé.
- L'implantation de prés fleuris, parfois largement arborés, est également opportune dans les autres espaces verts des abords ou autour des aires de parking.
- Les abattages d'arbres et arrachages de haies auront lieu en dehors de la période de nidification, soit pas du 1° avril au 30 juin.

### 3.6.3 ACCES AUX LOTS, BATIMENTS ET AIRES DE CIRCULATION

Sauf exception à préciser lors du dépôt du permis d'urbanisme, 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 2m.

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 et cycliste ne pourra être interrompu par cet accès. Dès lors, après réalisation de celui-ci, le trottoir ou la piste cyclable devra être rétabli dans son 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 le propriétaire du lot riverain.

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 de desserte ou de liaison.

Dans la mesure du possible, un accès commun sera réalisé pour deux parcelles contiguës vers les aires de parcage, en retrait de l'espace public.

Les aires de circulation, de manœuvre et d'accès aux bâtiments pour les véhicules seront réalisées en un seul matériau, si possible drainant (hormis condition particulière imposée par l'Administration). La conception et la réalisation technique de ces dispositifs seront conformes aux usages qui en seront faits.

Les cheminements piétons 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, et l'on veillera donc à éviter les empièvements stabilisés de petite granulométrie.

Pour les différentes aires reprises ci-dessus, les eaux de ruissellement seront collectées et éventuellement dirigées vers des dispositifs de dépollution selon les prescriptions du paragraphe 3.7 « Gestion des eaux de pluies » ci-dessous.

### 3.6.4 PARCAGE DES VEHICULES

#### 3.6.4.1 Parcage des 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 justification expresse et accord de **la SOWAER**, le nombre minimum d'emplacement de parcage pour voitures est fixé comme suit :

- ° Fonction Bureau/service : 1 emplacement par 25 m<sup>2</sup> de surface brute construite
- ° Atelier : 1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute construite
- ° Entrepôt : 1 emplacement par 250 m<sup>2</sup> de surface brute construite
- ° Etablissement HORECA : selon la nature précise de l'activité

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.

Les eaux de ruissellement des aires de parcages seront collectées en vue d'entraver le moins possible l'écoulement naturel des eaux de pluie et l'alimentation de la nappe souterraine et d'autre part pour réduire l'afflux d'eau de ruissellement vers l'égout. 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.

Voir ci-dessous le paragraphe « Gestion des eaux usées et pluviales ».

#### Plantation des zones de parcage

En outre, les zones de parcage sont arborées (minimum 1 plant d'arbre de moyenne à haute tige pour 10 emplacements), les voiries et chemins sont tracés en respectant l'allure naturelle du sol ; les aménagements sont constitués de matériaux et d'essences végétales s'harmonisant bien au site (Cf.3.6.2) et aux bâtiments.

#### 3.6.4.2 Aire de manœuvre et espace de (dé)chargement

La voirie publique ne peut pas constituer une aire de manœuvre systématique ou l'espace de (dé)chargement des poids lourds.

Cette aire sera préférentiellement aménagée dans l'espace latéral de la parcelle et non dans la zone de recul entre alignement et bâtiment.

Il est aussi interdit d'implanter l'une de ces aires de manutention à l'arrière de la parcelle lorsque la zone est contiguë à une zone d'habitat, l'objectif étant de minimiser l'impact des bruits générés par ces activités.

#### 3.6.4.3 Poids lourds, containers

Le parcage sur la voirie publique des poids lourds et containers n'est pas admis.

Les aires de stationnement externes des véhicules lourds ou le placement de containers se fera de préférence dans des zones situées latéralement par rapport au bâtiment ou en fond de parcelle lorsque celle-ci n'est pas contiguë à une zone d'habitat.

Tout entreposage et parking de véhicules lourds se réalisera sur surface imperméabilisée, accompagnée d'un système de récolte et traitement adéquat des eaux de ruissellement, avant rejet.

Pour la zone 2, si des véhicules lourds doivent emprunter la rue de Crotteux, une aire de retournement doit être prévue sur la passerelle.

#### 3.6.5 DEPOTS DE MATERIAUX ET DE MATIERES, DE MACHINES ET D'INSTALLATIONS TECHNIQUES

Lorsque le dépôt est extérieur, une zone située à l'arrière de la parcelle et masquée par rapport aux espaces publics pourra être réservée à cet usage.

Des plantations conformes aux dispositions de la présente charte (voir les points « clôtures » et « plantations ») devront être réalisées afin de dissimuler à la vue de manière efficace ces éléments depuis la voirie publique.

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 si celui-ci est dissimulé à la vue depuis la voirie publique et les éventuelles habitations voisines.

Si les risques de pollution du sous-sol par infiltration le requièrent, une imperméabilisation de la surface doit être réalisée, accompagnée d'un système extensif de préférence de récolte et de traitement adéquat des eaux de ruissellement, avant tout rejet.

#### 3.6.6 ECLAIRAGE DES PARCELLES ET BATIMENTS

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 : attention à la proximité de l'aéroport Liège/Bierset.

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.

La consommation nécessaire à cet éclairage entrera en compte dans le calcul des besoins en énergie primaire du bâtiment.

### 3.6.7 CLOTURES

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.

Elles seront toujours ajourées, non opaques et éventuellement intégrées dans une haie ou un massif de plantations.

La végétation, le long d'une clôture améliore son esthétique et sa capacité d'accueil de la vie sauvage.

Les clôtures sont constituées de haies vives d'essences indigènes, éventuellement complétées par une clôture métallique classique.

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 classique plus haute, non opaque et ajourée. Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Ces éléments font partie intégrante de la demande du permis d'urbanisme et seront réalisés en même temps que la construction principale.

### 3.6.8 ENSEIGNES ET PUBLICITE

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

Seul le nom de l'entreprise est autorisé comme enseigne ; aucun slogan publicitaire n'est admis. Le dispositif est discret et s'intègre dans la composition architecturale de l'ensemble.

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

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 SOWAER.

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

## 3.7 **GESTION DES EAUX**

### 3.7.1 RESEAUX SEPARATIFS

Toutes les voiries publiques du parc d'activité sont équipées d'un réseau d'égouttage séparatif :

- ° une canalisation pour recevoir les eaux de ruissellement,  
et
- ° une canalisation pour les eaux usées domestiques.

### 3.7.1.1 Installation sanitaire des bâtiments

Les bâtiments seront dotés de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, w-c, douche, etc... 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.

Les autres besoins en eau (lavage sols/matériel/véhicules, wc, etc.) seront couverts, en partie au moins, par les eaux de toiture stockées dans la citerne.

### 3.7.1.2 Égouttage interne des parcelles

L'établissement sera doté d'un réseau d'égouttage interne obligatoirement séparatif. Un réseau collectera les eaux usées et un autre réseau collectera les eaux pluviales.

Dans l'éventualité d'utilisation d'eau dans le processus de fabrication ou d'exploitation, un troisième réseau sera établi et comprendra les équipements d'épuration nécessaires au respect des normes en la matière, avant rejet dans le réseau des eaux de ruissellement.

Chacun des réseaux d'évacuation des eaux (usées, pluviales et industrielles) doit être muni d'un regard de visite permettant le contrôle de la qualité et de la quantité des eaux déversées par l'établissement.

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. Le puisard sera conçu de telle manière que l'eau ne puisse y séjourner.

### 3.7.2 LES EAUX USEES

Les eaux usées des sous-zones 1 à 5 sont dirigées vers le réseau d'égouttage public qui les acheminera à la station d'épuration de Sclessin pour traitement. En principe, aucun prétraitement n'est demandé.

### 3.7.3 LES EAUX DE PLUIE

Toutes les eaux de ruissellement provenant de la parcelle occupée par l'entreprise devront être redirigées vers le réseau d'égouttage situé en domaine public, après traitement éventuel.

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie publique et des entreprises sont envoyées dans le bassin d'orage paysager réalisé par la SOWAER.

A l'intérieur de l'établissement, un réseau spécifique est dédié à la collecte des eaux pluviales.

Afin de réduire l'impact de l'installation des entreprises, la production d'eaux pluviales sera limitée au minimum. A cette fin, des dispositifs susceptibles de réduire cette production seront mis en œuvre.

Au-delà du recours aux toitures végétales (qui peuvent réduire de 50% les rejets), les dispositifs vivement conseillés sont :

- ° la réalisation de zones de parkings drainantes;
- ° l'infiltration des eaux pluviales non-polluées à la parcelle (drains dispersants), sauf si cela s'avère impossible au terme d'un test de perméabilité ou en raison de contraintes techniques rencontrées;
- ° le stockage des eaux de toiture dans une citerne en vue de leur valorisation pour des usages non alimentaires.

#### 3.7.4 Eaux Industrielles

Les eaux provenant d'un « process » industriel devront être traitées et épurées localement par le producteur, selon les normes légales en vigueur. Au besoin, elles font l'objet d'un troisième réseau d'égout distinct. Epurées, ces eaux sont dirigées vers le réseau d'égoutage des eaux de ruissellement.

Les eaux usées provenant du nettoyage de machines, de camions ou d'engins de chantier devront préalablement à leur envoi à l'égout être décantées et traitées dans un séparateur d'hydrocarbures installé par l'investisseur.

#### 3.7.5 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 10m<sup>3</sup>.

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...

Le surplus de la cuve sera préférentiellement évacué par tranchées drainantes ou massif d'évaporation organisé sur la parcelle.

En cas de collecte, de stockage et d'utilisation de l'eau de pluie à des fins non alimentaires et afin de 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.

##### **b) Matériaux drainants et parcage extérieur**

*Remarque : ce paragraphe ne concerne pas la partie Est de la sous-zone 4 qui comporte en sous-sol un aqueduc de la CILE : > voir point 3.3.1*

L'utilisation de matériaux drainants doit être préférée dans le cadre des aménagements des surfaces de parcage extérieure ; ceci, d'une part, en vue d'entraver le moins possible l'écoulement naturel des eaux de pluie et l'alimentation de la nappe souterraine et d'autre part pour réduire l'afflux d'eau de ruissellement vers l'égout.

Les eaux de drainage non polluées seront infiltrées dans le sol par le biais de drains de dispersions dont l'exutoire sera connecté à l'égout des eaux de ruissellement dans la voirie publique.

Cependant, si les risques de pollution du sous-sol par infiltration le requièrent, notamment en cas de risque de perte d'hydrocarbure, une imperméabilisation de la surface doit être prévue, accompagnée d'un système de récolte et de traitement adéquat des eaux de ruissellement, avant tout rejet..

Approuvé en date du

Pour la SOWAER,

Luc VUYLSTEKE  
Président du Comité Exécutif