

Accusé de réception

PROVINCE DE LIEGE  
VILLE DE LIEGE  
**LIEGE science park « Pré-Aily »**

CHARTRE URBANISTIQUE

Je soussigné .....,

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

Date : .....

**Signature** :





# CHARTRE D'URBANISME

---

## Introduction :

LIEGE science park (LSP) est situé dans les « 2000 HA du Sart Tilman ». Ce vaste et remarquable éperon boisé, aux portes de Liège, fait l'objet d'un plan d'aménagement global dont l'objectif principal est la création d'un cadre de vie équilibré et harmonieux.

Ainsi au Sart Tilman, tous les projets sont soumis aux exigences :

1. de la recherche d'intégration des activités et des installations au site naturel ;
2. de la recherche d'un urbanisme de qualité et d'une architecture bien adaptée au caractère particulier du Sart Tilman.

## Objectif de la charte :

L'objectif de ce texte est de déterminer les critères essentiels qui régissent l'aménagement du LSP afin d'aider les investisseurs et leurs auteurs de projets à bien saisir l'esprit de l'urbanisation dans laquelle ils doivent s'inscrire.

Cette charte ne cherche pas à limiter les possibilités d'implantation dans LSP mais au contraire elle tend à susciter la recherche urbanistique et architecturale. Elle invite chacun à faire un effort pour comprendre :

- la valeur du site ;
- l'importance de la silhouette des constructions ;
- les richesses du voisinage.

Elle n'est pas constituée de règlements rigides mais propose plutôt des règles de « savoir-vivre urbanistique » dont chaque acquéreur s'engage à respecter l'esprit. Ainsi, elle est une garantie pour les premiers investisseurs que l'effort qu'ils ont consenti trouvera écho chez les nouveaux venus.

## Procédure :

Par la signature de la présente, l'acquéreur accepte de soumettre tous ses projets d'aménagement à la « Commission urbanistique » de la SPI+ qui veille à la bonne application de cette charte. Il s'agit des projets d'architecture, d'aménagement des abords,

d'infrastructure, d'alimentation ou d'égouttage ainsi que des plantations, des modifications de relief du sol ou d'abattages d'arbres.

**Article 1 :**

Tout projet est conçu dans l'optique de l'intégration au site boisé, tant pour l'architecture que pour les installations annexes : accès, abords, parkings...

Le but est bien le respect du couvert forestier comme cadre de vie.

**Article 2 :**

L'architecture sera composée avec le site dans lequel elle s'inscrit, attentive à l'échelle de l'homme et à celle de la forêt.

**Article 3 :**

En règle générale, le gabarit des constructions doit être inférieur à la hauteur du couvert végétal et en harmonie avec lui. Les cas particuliers font l'objet d'un examen préliminaire par la « Commission urbanistique » de la SPI.

Le but est de protéger les vues lointaines vers LSP à partir des versants opposés de la vallée de la Meuse et de la ville.

**Article 4 :**

Les activités de recherche industrielle exercées dans LSP seront aussi démunies de nuisance et de pollution que possible, les ressources techniques les plus adéquates seront mises en œuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et des émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'égouttage est obligatoire et est soumis aux règles d'épuration en usage sur le territoire communal (épuration préalable des effluents de laboratoires par exemple). Le système d'épuration des eaux devra être soumis à l'avis de la commission.

**Article 5 :**

Les matériaux utilisés pour les immeubles ont une texture et une couleur qui participent à l'intégration de l'architecture au site.

L'architecture condruzienne traditionnelle en constitue un bel exemple.

**Article 6 :**

L'emprise au sol des immeubles est limitée par le caractère forestier qu'il faut conserver à chaque parcelle : 30% de la surface de la parcelle occupée par des bâtiments (mesurés au sol) semble être une limite à ne pas transgresser.

Les parkings suffisants seront installés par chacun des investisseurs dans les limites de leur propriété ; le parage sur la voie publique n'étant pas autorisé.

### **Article 7 :**

L'espace entre les immeubles de propriété distincte est tel qu'aucune gêne de voisinage ne doit en résulter.

Ainsi, la distance entre tout immeuble et la limite de la parcelle ne doit pas être normalement inférieure au double de sa hauteur.

Une frange de 6m sur le pourtour de la propriété (sauf accès et façade principale) sera laissée dans son état naturel sans modification du niveau du sol.

La zone de recul, mesurée à partir de l'axe de la voirie principale sera au minimum de 20 mètres. Cependant, toute tentative de former un ensemble architectural groupé de plusieurs centre de recherche sera vivement encouragé. On peut alors envisager des solutions complémentaires pour les accès, les parkings, les raccordements aux réseaux, les espaces collectifs et certains services d'un grand intérêt urbanistique, économique et humain.

La concertation entre tous les bâtisseurs est alors requise.

### **Article 8 :**

Une attention particulière est aussi demandée à l'investisseur pour l'aménagement des abords du bâtiment :

- a) les parkings sont plantés d'arbres, les voiries et chemins sont tracés en respectant l'allure naturelle du sol. Tous ces aménagements sont constitués de matériaux s'harmonisant bien au site.
- b) une étude sera réalisée par chacun des investisseurs en vue d'injecter dans le sol les eaux de pluie provenant des toitures, des drainages et ruissellements, cela afin d'entraver le moins possible l'alimentation de la nappe souterraine ; ainsi, l'utilisation de matériaux poreux est souhaitée pour le revêtement des aires extérieures.
- c) il est souhaité qu'il n'y ait pas de clôtures de délimitation de la propriété de façon à ne pas diviser l'espace en mailles serrées.  
Toutefois, si elles s'avèrent indispensables (par exemple à front de voirie ou le long des promenades publiques) celles-ci seront aussi discrètes que possible et de style forestier. De teinte foncée, les clôtures sont idéalement constituées de clayonnages de bois. Cependant, des clôtures, dotées de caractéristiques techniques appropriées, seront autorisées pour autant que la nature de l'activité de recherche les justifie.
- d) les appareils d'éclairage extérieur seront autant que possible intégrés à l'architecture du bâtiment et à celle des abords.
- e) les installations techniques extérieures telles que :
  - aire de stockage
  - tank
  - groupe réfrigérant, etcseront intégrées au mieux au paysage par des plantations appropriées.

**Article 9 :**

Aucun dispositif publicitaire n'est toléré, seules l'indication du nom de l'entreprise et la signalisation adéquate sont autorisées : elles devront faire partie du dossier à soumettre à la commission urbanistique de la SPI.

La signalisation générale est assurée par la SPI.

**Article 10 :**

Les coupes d'arbres sont limitées de façon à préserver le couvert forestier. Elles ne pourront être exécutées qu'après l'obtention du permis de bâtir et selon les recommandations de celui-ci.

**Article 11 :**

Les plantations forestières, qu'il est souvent nécessaire de faire pour assurer la régénération de la forêt, se font dans le caractère forestier du type condruzien.

Ainsi, les essences utilisées sont principalement des essences locales de feuillus (hêtre, chêne, etc...). Les résineux sont introduits très parcimonieusement pour répondre à des préoccupations précises : fermer une perspective, constituer un écran contre une nuisance, etc... Les parcelles du LSP boisées exclusivement de résineux reçoivent de leur propriétaire un traitement forestier qui vise à long terme une meilleure intégration au caractère de la forêt décrit ci-dessus.

Toutes les plantations font l'objet d'un plan paysager d'implantation soumis à la « Commission urbanistique » de la SPI.

**Article 12 :**

Les espaces de valeur écologique qui sont désignés au propriétaire à l'acquisition font l'objet de règles de préservation tendant à les maintenir (mares, clairières, association forestière particulière, arbre remarquable, etc...).

Les mesures nécessaires sont prises pour en garder la valeur.

**Article 13 :**

Toutes les règles édictées par la présente restent d'application en cas de revente totale ou partielle du terrain à un tiers.

# LIEGE science park

## ANNEXE A LA CHARTE D'URBANISME

---

### Article 11 :

Essences forestières de la chênaie sessiliflore (forêt condrusienne) :

1. les arbres à croissance rapide à planter à raison de 65% des surfaces à boiser
  - *Betula verrucosa*
  - *Sorbus aucuparia*
  - *Prunus avium*
  - *Acer pseudoplatanus*
  - *Carpinus betulus*
  
2. les arbres à croissance lente à planter à raison de 35% des surfaces à boiser
  - *Quercus petraea*
  - *Quercus robur*
  - *Fagus sylvatica*
  - *Castanea sativa*
  
3. les arbustes à planter en sous étage pour former des rideaux plus denses, des écrans entre parkings
  - *Ilex aquifolium* (feuillage persistant)
  - *Corylus avellana*
  - *Ligustrum vulgare*
  - *Viburnum opulus*
  - *Euonymus europeus*
  - *Cornus mas*
  - *Stambucus racemosa*
  - *Sambucus nigra*
  - *Rosa canina*

Ces arbustes peuvent être complétés ou agrémentés par des essences non indigènes, s'adaptant par leurs caractéristiques végétatives au caractère de la forêt condrusienne et utilisés parcimonieusement.

### **ARBRES**

- *Quercus rubra*
- *Betula* (différentes espèces)
- *Cytisus laburnum*
- *Malus* (différentes espèces botaniques)
- *Platanus acerifolia*
- *Populus tremula*
- *Populus alba*
- *Prunus serotina*
- *Robinia pseudoacacia*

- *Salix* (toutes espèces botaniques)
- *Tilia platyphilla*
- *Tilia cordata*
- *Ulmus campestris*

## **ARBUSTES**

### *A feuillage caduc*

- *Amelanchier canadensis*
- *Beurberis vulgare*
- *Buddleia davidii*
- *Cornus alba*
- *Cornus mas*
- *Corylus maxima*
- *Crataegus monogyna*
- *Kerria japonica*
- *Philadelphus virginialis* « virginal »
- *Ribes sanguineum*
- *Rosa* (rosiers botaniques)
- *Rubus* (espèces botaniques)
- *Spiraea vanhouttei*
- *Symphoricarpos* (différentes espèces)
- *Viburnum fragrans*

### *A feuillage persistant :*

- *Hedera helix* (grim pant)
- *Hedera helix arborescens*
- *Lonicera nitida*
- *Manonia aquifolium*
- *Vinca minor*

L'utilisation des résineux est exclue, sauf en ce qui concerne les :

- *Juniperus communis*
- *Taxus baccata*
- *Pinus sylvestris*

Leur présence ne peut dépasser 5% de la plantation à effectuer

P.S. : Les variétés des espèces précitées ne peuvent être utilisées.

## **PLANTES GRIMPANTES**

- *Hedera helix*
- *Hydrangea anomala ssp petiolaris*
- *Parthenocissus tricuspidata* « veitchii ».

L'utilisation d'autres essences, espèces ou variétés fait l'objet d'une demande de dérogation. Un plan de plantations détaillé sera joint au permis de bâtir ; il précisera le choix des essences et sera soumis à la « Commission urbanistique » de la SPI.