

<b>Schéma directeur de la zone d'extension d'habitat concernant le site de l'ancienne aciérie L.D.</b>
--

## **Charte d'Urbanisme**

### **1. Champ d'application**

Les dispositions de la présente charte sont applicables aux établissements à caractère commercial ou artisanal, à implanter sur les terrains situés en zones 2 et 3 du schéma directeur du site de l'ancienne aciérie L.D. à Seraing.

**Pour mémoire :**

*La zone 1 fera l'objet d'un permis de lotir.*

### **2. Objectif de la charte**

L'objectif de ce texte est de déterminer les critères essentiels qui régissent l'aménagement des zones 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 le site mais, au contraire, elle tend à susciter la recherche urbanistique et architecturale. Elle invite chacun à faire un effort pour comprendre :

- la nécessité de garder un bon équilibre dans la zone ;
- l'importance de la silhouette des constructions ;
- l'aspect harmonieux de la transition entre l'industrie et la zone résidentielle.

### **3. Procédure**

Par la signature de la présente, l'acquéreur accepte de soumettre tous ses projets d'aménagement à la « Commission Urbanistique » (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 etc).

### **4. Composition de la Commission Urbanistique**

Sous la présidence de Monsieur le Directeur de la Société Provinciale d'Industrialisation ou de son représentant, la Commission sera composée :

- de Monsieur l'Echevin de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la Commune de Seraing ou de son représentant ;
- de Monsieur le Directeur du Service des Travaux de la Commune de Seraing ou de son représentant ;
- d'un représentant de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et du Logement – direction de Liège.

Le secrétariat étant assuré par la Société Provinciale d'Industrialisation.

## **5. Conditions d'implantation**

### **Article 1**

Tout projet est conçu dans l'optique de son intégration au site tant pour l'architecture des constructions que pour l'aménagement des installations annexes : accès, parking, etc.

Les activités commerciales, de services ou artisanales exercées 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 optimum sur le plan du bruit, des fumées et des émanations de tout ordre.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'égouttage est obligatoire et soumis aux dispositions légales ainsi qu'aux règles d'épuration en usage sur le territoire communal.

La réglementation concernant l'octroi, par la Région Wallonne, d'autorisation en matière de déversement d'eaux usées sera respectée.

### **Article 2**

Les constructions mitoyennes, semi-ouvertes (3 façades) ou ouvertes (4 façades) sont autorisées.

En cas de construction non mitoyenne, la distance séparant le bâtiment de la limite latérale de propriété ne pourra être inférieure à 4,00 m. La construction établie sur la parcelle contiguë devra également respecter une zone non bâtie d'au moins 4,00 m de largeur (réciprocité des passages latéraux).

### **Article 3**

La distance entre la construction et la limite de fond de parcelle ne doit pas être en principe inférieure au double de sa hauteur, avec un minimum de 10,00 m.

### **Article 4**

Le recul minimum des constructions mesuré à partir de l'axe de la voirie sera de 16,00 m. La zone de recul ainsi créée (de 10,00 m de profondeur minimum) ne pourra être couverte par des aménagements en dur (parking et chemins d'accès) sur plus de 50 % de sa superficie.

### **Article 5**

Le gabarit des constructions doit être limité à 3 niveaux maximum ou 10,00 m de hauteur.

Deux constructions contiguës ou établies sur des parcelles contiguës ne pourront avoir une différence de hauteur, au niveau des murs d'élévation, supérieure à 3,50 m.

### **Article 6**

Les toitures des immeubles implantés en zone 2 (à front de la voirie n° 4) seront de préférence du type à versants, dont les pentes seront comprises entre 25° et 35°.

Les constructions contiguës auront le même type de toiture.

Les toitures des immeubles implantés en zone 3 pourront être de type plateforme avec pente inférieure à 10°.

#### **Article 7**

Les matériaux de façades utilisés pour les constructions de la zone 2 seront des matériaux de type « lourd » au choix (briques, blocs de parement, moellons, etc.). Les revêtements des façades facilement dégradables sont proscrits. Si un entrepôt de volumétrie simple, pour stockage ou autre est à prévoir en zone 2, celui-ci se situera en deuxième plan par rapport à la construction à rue.

#### **Article 8**

Les matériaux de façades utilisés pour les constructions de la zone 3 pourront être de texture plus légère, tels les bardages métalliques, les panneaux en silex lavé, etc. Ils seront maintenus en parfait état de solidité et d'aspect et agréés par la Commission Urbanistique.

#### **Article 9**

L'emprise au sol des immeubles sera limitée par le caractère de verdure à créer sur chaque parcelle. 50 % de la surface totale de la parcelle, occupée par les bâtiments et les aménagements (parkings et accès, aire de stockage, etc.) semble être une limite à ne pas transgresser.

Les zones non occupées par les constructions et les aménagements en dur seront impérativement agrémentées de plantations décoratives et de pelouses. Les plantations seront équilibrées : feuillus et conifères.

Dans la zone de recul, les hautes tiges (+ de 2,00 m) sont proscrites.

La demande en permis de bâtir renseignera les plantations (nombre et essences) et le pourcentage réel de la parcelle affecté aux espaces verts.

Les plantations et les pelouses devront être réalisées au plus tard dans l'année qui suit la mise en activité de l'exploitation.

Les investisseurs sont tenus, dans l'intérêt de tous, de réaliser les espaces verts en y apportant un soin tout particulier et une recherche esthétique certaine.

#### **Article 10**

La distance entre les immeubles de propriétés distinctes et la profondeur des constructions seront telles qu'aucune gêne de voisinage ne doit en résulter.

#### **Article 11**

Il est souhaitable qu'il n'y ait pas de clôture de délimitation des propriétés dans le souci de ne pas diviser l'espace. Si celle-ci s'avère nécessaire à l'investisseur, celui-ci devra l'aménager sous forme d'un treillis doublé de végétation.

#### **Article 12**

Des appareils d'éclairage extérieurs sont à prévoir pour les façades ainsi que pour les parkings.

**Article 13**

Les dispositifs de publicité sont admis pour autant qu'ils soient en rapport avec l'activité exercée et ne soient pas placés de manière hétéroclite. Ils seront de dimension modeste et limités à trois teintes différentes maximum. Ils feront l'objet de demandes en permis de bâtir.

**Article 14**

La Commission Urbanistique se réserve le droit de rejeter les projets et les activités qu'elle jugerait inacceptables, ou d'imposer des travaux et des aménagements particuliers aux investisseurs de manière à ne pas compromettre le bon aménagement des lieux.