

PROVINCE DE LIEGE - COMMUNE DE HERSTAL

**SPI**

**SOCIETE PROVINCIALE D'INDUSTRIALISATION**

RUE LONHIENNE 14  
4000 LIEGE

TEL: 041 - 22 30 83 FAX 041 - 23 21 84

-----  
**CHARTRE URBANISTIQUE**  
-----

**APPLICABLE AU PERIMETRE DU  
TELEPARC DES HAUTS - SARTS**

**SPECIMEN DEFINITIF**

approuvé par la SPI en date du 29 septembre 95

## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b>	<b>page 3</b>
<b>A GENERALITE</b>	
1 DESTINATION DE LA ZONE	<b>page 4</b>
2 AUTORISATIONS ET PROCEDURES ADMINISTRATIVES	<b>page 4</b>
<b>B IMPLANTATION DES OUVRAGES</b>	
1 GENERALITES	<b>page 5</b>
2 PARCELLAIRE	<b>page 5</b>
3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<b>page 6</b>
<b>C LES CONSTRUCTIONS</b>	
1 ARCHITECTURE	<b>page 6</b>
2 MATERIAUX	<b>page 7</b>
<b>D AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS</b>	
1 ABORDS	<b>page 7</b>
2 PLANTATIONS	<b>page 7</b>
3 PARKING	<b>page 8</b>
4 ACCES	<b>page 8</b>
5 TROTTOIRS	<b>page 8</b>
6 INSTALLATIONS TECHNIQUES EXTERIEURES	<b>page 9</b>
7 CLOTURES	<b>page 9</b>
8 ENSEIGNES ET PUBLICITE	<b>page 9</b>
<b>E SANITAIRES</b>	<b>page 10</b>
<b>F DIVERS</b>	
1 RACCORDEMENTS	<b>page 11</b>
2 CLAUSE JURIDIQUE	<b>page 11</b>
3 MESURAGE	<b>page 11</b>
4 DEROGATIONS	<b>page 12</b>
<b>ANNEXE:</b>	
1 DISPOSITIF D'ENSEIGNE EXTERIEURE	<b>page 13</b>

## **PREAMBULE**

Le TELEPARC est un périmètre réservé de la zone industrielle des hauts-sarts spécialement équipé en vue d'offrir aux investisseurs intéressés les meilleures possibilités en télécommunications avancées.

La vocation spécifique du TELEPARC le réserve dès lors à des entreprises dont les activités se caractérisent par une grande consommation de service de télécommunication.

Les entreprises qui s'inscrivent dans ce créneau de technologies avancées sont plus que d'autres soucieuses de la qualité du lieu dans lequel elles s'implantent.

C'est pourquoi, dans le cadre du développement de cet espace réservé, la SPI a estimé important d'apporter aux investisseurs la garantie d'un développement urbanistique capable d'imprimer à l'ensemble du site une marque qui soit le reflet de la qualité des activités développées.

A cette fin, la SPI a décidé d'éditer la présente charte urbanistique applicable au périmètre du TELEPARC en vue de définir un certain nombre de règles susceptibles d'aider les investisseurs ainsi que les auteurs de projets à bien saisir l'esprit de la recherche d'une certaine qualité de l'urbanisation dans laquelle ils vont s'implanter.

Le respect de ces diverses règles doit permettre d'organiser une bonne intégration des activités et des bâtiments.

Ces règles ont aussi pour vocation d'organiser au mieux la cohérence entre les divers bâtiments et de les intégrer dans le cadre spécifique de la zone de manière à former un ensemble homogène de bonne qualité générale.

Ainsi, cette charte, loin d'être perçue comme une contrainte doit au contraire constituer la garantie pour les premiers investisseurs que les règles qu'ils auront respectées le seront également par les nouveaux arrivants.

Pour être admis à l'intérieur du périmètre du TELEPARC, il conviendra dès lors de répondre aux deux critères de sélection suivants:

- 1° Faire la démonstration d'une demande certaine en télécommunication.
- 2° S'engager au respect des conditions urbanistiques contenues dans la présente charte.

Par la signature de la présente charte, l'acquéreur accepte de soumettre tous ses projets à la bonne application des règles contenues dans la présente charte, qu'il s'agisse de projet d'architecture, d'aménagement des abords, d'infrastructure d'alimentation, d'égouttage, de plantation, de modification du relief du sol ou d'abattage d'arbres.

## A GENERALITES

### 1 DESTINATION DE LA ZONE

Le TELEPARC est réservé à la construction de bâtiments destinés à abriter des activités nécessitant le recours à des télécommunications avancées. Toute activité ne répondant pas à ce critère fondamental ne peut être admises dans le périmètre du TELEPARC.

En principe, la construction de bâtiments destinés au logement n'est pas admise.

Toutefois, si la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exige, le logement de l'exploitant ou d'un membre du personnel de sécurité peut être admis. Ce logement doit toutefois s'inscrire dans les volumes du bâtiment professionnel ou de ses bureaux et adopter le même style architectural. Dans tous les cas, la construction du bâtiment destiné à l'activité professionnelle doit précéder ou au moins être simultanée à la construction du logement. Ce dernier ne peut jamais être construit en premier lieu.

Par dérogation à l'article 173 / 2.1.3 du CWATUP, tout dépôt de véhicule usagé, de mitrailles ou dépôt de toute autre nature que ce soit est interdit.

Sont également exclues de la zone les entreprises répondant au critère de base précité mais dont les activités sont incompatibles car génératrices de rejets à caractère polluants tels que bruit, odeur, fumée, etc.

Dans tous les cas, les ressources techniques les plus adéquates sont mises en oeuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et 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 légale en vigueur.

### 2 AUTORISATIONS ET PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Conformément aux dispositions légales en la matière, l'exécution de travaux de construction, de transformation et/ou le développement d'activités artisanales ou industrielles nécessite l'obtention préalable de diverses autorisations ou permis délivrés par la commune ou par d'autres autorités administratives, notamment :

- un permis de bâtir,
- un permis d'exploiter,
- une autorisation de déverser à l'égout, etc.

En outre, dans certaines conditions d'exploitation, les bâtiments projetés ou certaines techniques mises en oeuvre doivent être conformes à des règlements légaux, notamment, le RGPT (Règlement général pour la protection du travail).

Dans un souci d'efficacité et en vue d'apporter conseils et aides aux investisseurs dans leurs démarches administratives et la constitution de leur dossier, la SPI, sur demande, peut les aiguiller vers les diverses administrations compétentes. Il convient, dès lors, de prendre contact avec cet organisme dès la conception du projet en vue de recevoir en temps utile toute information nécessaire.

Les dossiers de demande d'autorisation ou de permis seront toujours complets.

Le dossier de demande de permis de bâtir sera conforme aux dispositions légales contenues dans le CWATUP. Les plans joints à ce dossier de demande de permis de bâtir seront dressés et signés par un architecte légalement immatriculé et inscrit à un répertoire provincial de l'ordre des Architectes conformément aux stipulations de la loi sur la protection du titre et de la profession d'Architecte et de la loi du 26 juin 1963 créant le dit ordre.

Les travaux de construction ne pourront jamais être entrepris avant que l'acquéreur n'ait été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformation, agrandissement, exhaussement ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

## **B IMPLANTATION DES OUVRAGES**

### **1 GENERALITE**

Tout projet est conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration.

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, les zones de parking, les abords et les circulations internes seront traités avec recherche. Ceci n'exclut pas la simplicité.

L'objectif général étant l'intégration harmonieuse d'activités dans un espace aménagé dans le souci du respect de l'environnement naturel comme cadre de vie.

### **2 PARCELLAIRE**

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

Quelle que soit la superficie de son lot, chaque acquéreur s'engage à aménager et à entretenir les abords de ses bâtiments dans le respect de la philosophie générale développée au paragraphe 1 ci-dessus et suivant les prescriptions particulières développées au paragraphe traitant l'aménagement des abords ci-après.

### 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### RECU LATERAL

Le recul latéral de tout bâtiment par rapport aux limites de propriété est de six mètres minimum.

La zone de recul latérale peut être partiellement utilisée pour l'implantation d'emplacement de parcage ou pour la création d'un chemin d'accès. Toutefois, le recul latéral minimum réservé aux espaces verts et plantations à l'exclusion de tout autre usage est de trois mètres.

#### RECU ARRIERE

Le recul arrière est de six mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

#### FRONT DE VOIRIE.

Le recul minimum à front de voirie est de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Il convient d'implanter le bâtiment en tenant compte des nécessités en terrain à réserver au parcage de véhicules à l'avant du bâtiment, suivant les dispositions prévues au chapitre traitant de ce domaine ci-après.

## C LES CONSTRUCTIONS

### 1 ARCHITECTURE

Une attention particulière est accordée à l'architecture du bâtiment projeté.

L'expression des courants actuels de l'architecture est souhaitée dans le TELEPARC.

Toutefois, l'architecture restera simple et basée sur la recherche d'un équilibre fondé sur le respect de l'environnement naturel comme cadre de vie. Ceci implique une attention particulière accordée à l'aménagement des abords dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Il convient également d'éviter l'expression démonstrative d'une architecture "gadget" qui se voudrait à l'image des hautes technologies qu'elle abrite.

En effet, la recherche d'une qualité globale de l'urbanisation du site du TELEPARC implique l'abandon de modèles trop individualisés de l'architecture pour une expression forte, personnalisée, mais simple et durable.

Bien entendu, il convient aussi d'éviter le simplisme d'une expression industrialisée trop marquée.

Les bâtiments peuvent être érigés en un ou plusieurs volumes par la disposition ou l'imbrication de formes simples en conservant une grande unité d'aspect.

La hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à trois niveaux avec un maximum de 10 mètres.

## 2 MATERIAUX

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

Dans le souci de la recherche d'homogénéité, au maximum quatre matériaux différents en nature, en texture ou en tonalité peuvent être utilisés pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments. Les baies n'entrent pas dans ce décompte.

Compte tenu de l'objectif global recherché, ces matériaux sont toujours de texture non brillante. Ils sont choisis obligatoirement dans la gamme des gris clairs, gris moyen, gris beige, gris bleu ou gris foncé. En outre, ils sont choisis pour leur bonne résistance aux intempéries et autres facteurs de vieillissement prématuré.

Ces matériaux sont choisis pour former entre eux en ensemble harmonieux et sobre. Les couleurs ne sont pas exclues mais sont utilisées uniquement en accompagnement.

L'utilisation de la couleur devra exclusivement s'effectuer de manière très nuancée et discrète sur les éléments architecturaux accessoires. Il est donc exclu d'utiliser des couleurs en aplats sur des pans de mur ou de toiture.

## D AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS

### 1 ABORDS

L'urbanisation du périmètre du TELEPARC 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.

Dans le contexte du TELEPARC, les abords et les plantations doivent jouer pleinement leur rôle d'élément de transition et d'articulation entre les bâtiments.

Dès lors il convient de considérer les espaces verts et les plantations non pas comme un élément secondaire d'ornementation mais bien comme une composante essentielle de la démarche architecturale. Les plantations doivent ici être abordées en tant qu'élément architectonique capital.

Les abords sont constitués par les zones non bâties. Ils sont aménagés en accès et parking, en pelouses de préférence garnies de massifs de plantations ou laissé dans leur état naturel. Dans tous les cas, ils sont maintenus en parfait état de propreté et entretenus.

Les abords sont conçus et aménagés pour constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec l'architecture des bâtiments, avec les espaces publics et les bâtiments voisins.

Un plan paysager d'aménagement des abords détaillé sera joint au dossier de demande de permis de bâtir. Ce plan renseignera les mesures d'aménagement adoptées, les zones de plantation, les zones de parking, la topographie ainsi que toute indication sur l'aménagement projeté, notamment, les essences des plantations retenues.

Si les lots voisins ont déjà fait l'objet d'aménagements, il est essentiel, dans le cadre de la recherche d'un aménagement global cohérent du TELEPARC, d'être attentif à bien

assurer la cohérence et la complémentarité des aménagements. A cette fin, il convient d'interroger la SPI en temps utile.

## 2 PLANTATIONS

Au moins un tiers de la superficie totale de la parcelle devra être affectée aux espaces verts et plantations

La plantation d'arbres à haute tige est obligatoire. Tout acquéreur est tenu dans l'année suivant l'achèvement du gros oeuvre des constructions de planter la parcelle par des arbres à haute tige de type feuillus avec un minimum de quatre arbres par 1.000M2 de terrain non bâti et non affecté aux aires de circulation ou de parcage.

Les haies plantations et arbres existants sont maintenus et entretenus dans la mesure du possible dès lors qu'ils présentent une qualité propre à jouer un rôle dans la qualité globale de l'environnement.

Les plantations éventuelles existantes, maintenues ou supprimées devront figurer au plan paysager à joindre lors de la demande de permis de bâtir.

Toutes les plantations utilisées dans le cadre des aménagements des abords sont obligatoirement des feuillus d'essences locales et régionales.

Les plantations périphériques réalisées par la SPI sont obligatoirement maintenues et entretenues par l'entreprise propriétaire du terrain.

## 3 PARKING

Des emplacements de parcage de véhicules sont prévus en nombre suffisant en fonction de l'activité développée et conformément à la législation en la matière. Le parcage est admis dans la zone de recul à front de voirie.

Dans la recherche d'une qualité globale de l'urbanisation du TELEPARC, une attention particulière doit être accordée au traitement des sols circulables à implanter aux abords du bâtiment.

Les matériaux seront choisis pour leurs propriétés à s'intégrer dans un ensemble architecturé de qualité. Ils seront agencés de manière à créer avec le bâtiment et les plantations un ensemble homogène, simple et durable.

Il convient d'éviter de créer des surfaces libres de dimension trop importante notamment les vastes surfaces libres couvertes de tarmac.

L'utilisation de matériaux poreux est souhaitée dans le cadre des aménagements des aires de parcage extérieures; d'une part, tant en vue d'entraver le moins possible l'écoulement naturel des eaux de pluie et l'alimentation de la nappe souterraine que pour réduire l'afflux d'eau de ruissellement vers l'égout; d'autre part pour intégrer au maximum les zones de parcage dans un ensemble respectueux d'un cadre de vie fondé sur la nature.



Les emplacements de parcage ainsi que les accès doivent obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis de bâtir. Tous les matériaux utilisés ainsi que les tonalités doivent être mentionnées.

#### 4 ACCES

L'emplacement du ou des accès au lot est clairement défini. Les accès sont organisés de manière à éviter au maximum les points de conflit de circulation. Ils s'intègrent harmonieusement dans l'agencement général des abords.

#### 5 TROTTOIRS

Deux surfaces réservées d'une largeur de 1,5 M sont prévus de part et d'autre de la voirie.

En principe, les trottoirs sont les lieux d'implantation des équipements publics en sous sol. Ils ne sont pas aménagés préalablement à la construction des bâtiments. Il appartient aux entreprises de faire procéder à ses frais à l'aménagement des-dits trottoirs.

Ceux-ci sont réalisés de la manière suivante:

au droit des accès, des pavés en béton de ton gris clair de format 22 x 11 cm x 10 cm d'épaisseur sont posés transversalement sur un lit de béton maigre de 15 cm d'épaisseur. Ailleurs, ils sont traités en pelouse et entretenus par l'entreprise riveraine. Lorsqu'il y a passage de véhicules, l'épaisseur du pavé est de min.10cm et l'épaisseur du béton maigre est de 20 cm. Aux endroits réservés au passage de véhicules lourds, l'épaisseur du pavé est de min.12cm et un empierrement de minimum 20 cm d'épaisseur est requis sous le béton maigre.

Dans tous les cas, l'entreprise riveraine est responsable du maintien en bon état du trottoir. Les frais d'entretien et de remise en état en cas de désordre lui incombent.

#### 6 INSTALLATIONS TECHNIQUES EXTERIEURES

En principe, il est souhaité qu'aucune installation technique ne s'implante à l'extérieur des bâtiments.

Toutefois, en cas de nécessité, les installations techniques extérieures telles que :

- aire de stockage
- réservoir
- groupe réfrigérant, etc.

seront implantées à l'arrière des bâtiments et intégrées au mieux aux bâtiments et au paysage par des artifices architecturaux (murets, par exemple), et des plantations appropriées. Ces installations, leur lieu d'implantation ainsi que les mesures d'intégration au site doivent figurer au dossier de demande de permis de bâtir.

#### 7 CLÔTURES

Il est souhaité qu'il n'y ait pas de clôture de délimitation de la propriété de façon à ne pas diviser l'espace en mailles serrées.

Toutefois, si elles devaient s'avérer justifiées pour des raisons de protection et de sécurité de l'entreprise, elles seront toujours ajourées, non opaques et intégrées dans des massifs de plantation.

Tout projet visant à clôturer un lot faisant partie du TELEPARC doit toujours être préalablement soumis à l'avis de la SPI préalablement à sa mise en oeuvre.

## 8 ENSEIGNES ET PUBLICITE

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

Aussi, aucun dispositif de publicité n'est toléré à l'intérieur du périmètre du TELEPARC.

Seule l'indication de l'entreprise (enseigne) est autorisée.

Un dispositif d'enseigne peut être posé sur la façade du bâtiment. Ce dispositif est discret et s'intègre dans la composition architecturale de l'ensemble.

Un autre dispositif d'enseigne constitué par un panneau indiquant le nom, la raison sociale et éventuellement l'activité de l'entreprise, réalisé conformément au modèle représenté à l'annexe 1 ci-après, est obligatoirement placé à proximité de l'accès au lot, perpendiculairement à la voirie.

Dans tous les cas, il s'agit d'informations et non pas d'affichage.

Les dispositifs projetés, ses dimensions et caractéristiques font obligatoirement partie du dossier de demande de permis de bâtir. Toute modification de ces dispositifs, doit obligatoirement recevoir un avis préalable de la SPI.

## E SANITAIRE

La construction sera dotée de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, W-C, douche, etc. en nombre suffisant, conformément aux dispositions légales en la matière. Elle sera raccordée à la distribution publique d'eau alimentaire.

La construction d'une citerne de récolte de l'eau de pluie destinée aux usages non alimentaires d'une capacité proportionnelle à la consommation estimée de l'entreprise est conseillée.

Le déversement des eaux usées, qu'elles soient domestiques ou industrielles, est soumis à autorisation.

Ces eaux devront satisfaire aux normes de rejet en eau de surface conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 3 Août 1976 (publié au Moniteur Belge du 29 septembre 1976) modifié par l'Arrêté Royal du 12 juillet 1985 (publié au Moniteur Belge du 31 octobre 1985).

1) Pour ce qui concerne les eaux usées domestiques (les eaux provenant de W-C., les eaux de cuisine, buanderie, bains, nettoyage), les caractéristiques d'épuration des eaux usées seront conformes aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 3 août 1976 sur la protection des eaux contre la pollution, et au décret sur la protection des eaux de surface contre la pollution du 7 octobre 1985, paru au moniteur Belge du 10 janvier 1986.

Elles seront traitées conformément aux dispositions contenues dans l'arrêté du Gouvernement Wallon du 8 décembre 1994 (M.B. du 29.03.95) portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires et de ses modifications ultérieures éventuelles.

Le dispositif retenu devra recevoir l'agrément du service communal compétent.

Ce dispositif figurera sur les plans joints au dossier de demande de permis de bâtir.

2) Pour les eaux industrielles il convient de mettre en oeuvre un traitement d'épuration agréé par l'administration compétente en la matière.

Dans tous les cas d'épuration d'eau industrielle, il s'agit d'une obligation de résultat. Il appartient aux divers entrepreneurs de mettre en oeuvre les techniques les mieux appropriées au type de pollution à traiter et de proportionner les équipements en fonction des quantités d'effluents à traiter.

## **F DIVERS**

### **1 RACCORDEMENTS**

Tous les raccordements particuliers sont à charge des acquéreurs. En accord avec les sociétés distributrices, ils sont effectués en souterrain.

### **2 CLAUSE JURIDIQUE**

Le respect des règles contenues dans 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.

Le refus de l'autorisation de bâtir fondé sur l'inobservation de ces règles ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes ou obtenir des dommages et intérêts de quelque nature que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs relatifs aux biens immeubles de la zone considérée doivent mentionner l'existence de la présente charte urbanistique et en imposer le respect aux nouveaux ayant-droits.

### **3 MESURAGE**

La superficie exacte des parcelles sera fixée par le mesurage et le bornage effectué aux frais de l'acquéreur par une personne habilitée. Le plan du ou des lots acquis sera annexé à l'acte de vente authentique.

#### 4 DEROGATIONS

Si les circonstances l'exigent, il peut être dérogé aux prescriptions de la présente charte avec l'accord motivé de la SPI.

Toute demande de dérogation à la présente charte sera soumise à la SPI, pour avis, préalablement à l'introduction du dossier de permis de bâtir.

Cette demande ainsi que l'avis de la SPI sur cette demande sera joint au dossier de demande de permis de bâtir.

---

Nombre de page 12 + ANNEXE

Document approuvé

Document approuvé

Par la SPI en date du

Par l'entrepreneur en date du

## DISPOSITIF D'ENSEIGNE EXTERIEURE

MATERIAUX: TÔLES D'ALUMINIUM PLIEES

COLORIS: LIBRES

SITUATION: PROCHE DE L'ENTREE PERPENDICULAIRE A LA VOIRIE, A 1M DE LA LIMITE DU DOMAINE PUBLIC

