

PROVINCE DE LIEGE
VILLE DE SERAING



LIEGE science park – extension BOIS SAINT JEAN

CHARTRE URBANISTIQUE

Je soussigné,

reconnait avoir reçu et lu la Charte urbanistique dans son intégralité, et m'engage à la respecter et à la faire respecter.

Date :

Signature :

Auteur de la Charte : SPI – Rue du Vertbois 11 – 4000 LIEGE

Table des matières

Introduction	3
<i>Objectif de la Charte</i>	3
<i>Documents de références</i>	4
<i>Acteurs du dossier</i>	4
CHAPITRE 1 – Le Bois Saint Jean, site dépollué par SPAQUE	5
<i>Article 1.1 - rappel historique</i>	5
<i>Article 1.2 – Garantie environnementale de SPAQuE</i>	5
<i>Article 1.3 – Restrictions d’usage</i>	5
CHAPITRE 2 – Impositions applicables aux investisseurs	6
<i>Article 2.1 : Activités autorisées</i>	6
<i>Article 2.2 : Occupation du sol</i>	6
<i>Article 2.3 : Implantation des constructions – zones de recul</i>	6
<i>Article 2.4 : Architecture</i>	7
<i>Article 2.5 : Gabarits</i>	7
<i>Article 2.6 : Matériaux</i>	8
<i>Article 2.7 : Matériaux de revêtement de sol</i>	8
<i>Article 2.8 : Stationnement</i>	8
<i>Article 2.9 : Aménagement des abords – plantations</i>	9
<i>Article 2.10 : Espaces de valeur écologique</i>	9
<i>Article 2.11 : Clôtures</i>	9
<i>Article 2.12 : Eclairage</i>	10
<i>Article 2.13 : Signalisation - enseigne - publicité</i>	10
<i>Article 2.14 : Rétention d’eau sur la parcelle</i>	11
<i>Article 2.15 : Evacuation des eaux</i>	11
<i>Article 2.16 : Contraintes liées à l’existence de lignes haute tension</i>	12
<i>Article 2.17 : Cession des terrains</i>	12
<i>Article 3 : Application de la Charte</i>	12
<i>Liste des annexes</i>	13

LIEGE science park – extension BOIS SAINT JEAN - Charte d'urbanisme

Introduction

Le LIEGE science park (LSP), zone d'activité économique mixte destinées aux entreprises de « Recherche et développement », est situé au sein des « 2000 HA des Bois du Sart Tilman », vaste site constituant un éperon boisé aux portes de Liège.

Dès 1976, cette zone fait l'objet d'aménagements par la SPI sur le territoire de la ville de LIEGE en vue d'y mettre des terrains à disposition des entreprises.

En 2001, au vu du succès de la zone, une première extension, portée par la Ville de SERAING, prend place dans la zone d'aménagement différé à caractère industriel.

En 2004, suite aux travaux de dépollution du site du Bois Saint Jean par SPAQuE, le plan de secteur a été modifié afin de l'adapter aux contraintes du site. Suite à une longue procédure administrative et aux travaux d'équipements, les terrains de cette zone seront mis à disposition des entreprises dès 2014.

Au cours de ces développements successifs, le LIEGE science park a fait l'objet d'un plan d'aménagement global dont l'objectif principal est la création d'un cadre de travail 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.

Ces exigences ont été traduites dans une Charte d'urbanisme Charte qui a bien sûr évolué en parallèle avec l'évolution de la sensibilité en matière environnementale et en fonction des exigences du C.C.U.E.¹

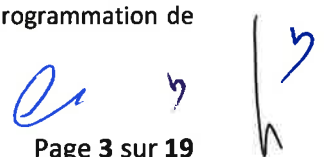
Le présent document porte sur les terrains à destination économique situés sur le site dit du « Bois Saint Jean » sur le territoire de SERAING.

Un plan, en annexe 1, reprend les différentes zones du LIEGE science park et les documents d'orientation (Chartes et C.C.U.E) applicables.

Objectif de la Charte

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

¹ Cahier des Charges Urbanistiques et Environnemental approuvé par le Ministre le 07/10/2005 (M.B. 14/11/2005). Ce document a été introduit à l'article 31bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.) tel qu'inséré par le décret-programme du 18 décembre 2003. Ce cahier des charges a été précisé dans son contenu par la circulaire ministérielle du 29 janvier 2004. Le C.C.U.E. n'a pas de valeur réglementaire ; il constitue un document d'orientation, de gestion et de programmation de mise en œuvre d'une zone d'activité économique.



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 tenir compte dans son projet :

- de la valeur intrinsèque du site ;
- de l'importance de la silhouette des constructions ;
- du contexte bâti et non bâti (milieu naturel).

Cette Charte, applicable à la zone dite du « Bois Saint Jean », telle que délimitée sur le plan ci-dessus, est constituée de 2 chapitres :

- le premier chapitre décrit les contraintes liées à l'histoire du site ;
- le deuxième chapitre reprend les impositions applicables aux investisseurs.

Ainsi, elle est une garantie pour les investisseurs que l'effort qu'ils ont consenti trouvera écho chez les nouveaux venus.

Enfin, le développement de la zone ayant été accompagné de nombreuses mesures visant à en améliorer la mobilité et l'accessibilité, diverses cartes, en annexe, reprennent tant les accès motorisés autorisés ou non (en vue de la préservation de la quiétude des riverains) que les infrastructures de mobilité douce.

Lors de leur installation, les entreprises seront attentives à prévoir les infrastructures nécessaires en vue de promouvoir les modes de déplacements alternatifs (abris pour vélo, douches,...).

Documents de références

Cette Charte est basée sur celle du LIEGE science park « historique », existant avant l'extension « Bois Saint Jean ».

Elle a néanmoins été enrichie sur base des différents documents élaborés en cours d'étude (C.C.U.E, diverses études d'incidences, jurisprudence) et adaptée en fonction des spécificités du site.

Acteurs du dossier

Toute entreprise qui souhaite s'implanter sur cette zone aura comme interlocuteur central la SPI, gestionnaire de la commercialisation de celle-ci.

Un « comité de sélection » auquel est associée la Ville de SERAING est chargé, avant la vente, de remettre un avis sur le caractère scientifique de l'activité.

Enfin, SPAQuE, opérateur de l'assainissement du site, aura également un rôle important à jouer. Ce rôle est décrit à l'article 1.2 ci-après.

CHAPITRE 1 – Le Bois Saint Jean, site dépollué par SPAQuE

Article 1.1 - rappel historique

Le site historique du Bois Saint Jean, d'une superficie d'environ 130 ha, est situé à la fois sur les Villes de LIEGE et de SERAING. Il se présente sous la forme d'un plateau fortement boisé surplombant la vallée de la Meuse.

Dès 1920, certaines zones de ce site ont été utilisées en tant que crassier pour l'industrie sidérurgique tandis que d'autres, dans les années 50, ont servi de décharge publique pour la commune d'Ougrée. Par la suite, le site a également été l'objet de nombreux dépôts clandestins. Ces usages successifs du site ont entraîné par endroits de nombreuses pollutions des sols. Toutefois, les investigations environnementales menées par SPAQuE ont démontré qu'une grande partie du plateau n'avait pas été impacté par ces pollutions et ces déversements de déchets.

Après des investigations de caractérisation, SPAQuE a procédé à la réhabilitation du site dont environ 37 ha bruts en vue de leur affectation en zone d'activité économique orientée « recherche et développement », entièrement situés sur le territoire de la Ville de SERAING.

Ce site est, à l'heure actuelle, pratiquement entièrement boisé.

Article 1.2 – Garantie environnementale de SPAQuE

Afin d'offrir un maximum de garantie à l'investisseur quant à l'utilisation prévue de sa parcelle, lors de chaque processus de vente de parcelle, le plus tôt possible dans la période de réservation gratuite et au plus tard au moment de l'acceptation du dossier par le Bureau exécutif de la SPI, cette dernière s'engage à communiquer à SPAQuE le périmètre, arrêté par l'acheteur, de la zone maximale de 40 % réservée à l'implantation des bâtiments.

Sur la zone ainsi définie pour l'implantation du ou des bâtiment(s), SPAQuE effectuera dans les 15 jours calendriers et à ses frais, des prélèvements de sol aux fins d'analyses et communiquera à la SPI, dans les 2 mois qui suivent les prélèvements, un rapport présentant les résultats des analyses effectuées.

En cas de constat de pollution, SPAQuE fera évacuer, à ses frais, dans les meilleurs délais, les volumes de sols pollués au sein de cette zone et ce, dès confirmation par SPI du paiement par l'acheteur de la somme correspondant au droit de réservation payant.

Pour déterminer s'il y a pollution, il sera fait application des dispositions pertinentes du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols et plus particulièrement des normes relatives à un usage industriel.

L'intervention de SPAQuE ne s'applique qu'à la zone d'implantation des bâtiments et des voiries publiques (à l'exclusion des zones de parkings et d'espaces verts), et uniquement aux pollutions constatées à une profondeur de maximum un mètre.

Article 1.3 – Restrictions d'usage

Chaque parcelle est donc soumise à une restriction d'usage consistant en un non-remaniement des sols au-delà d'un mètre de profondeur dans la zone d'implantation des bâtiments.

Toutefois, dans le cas où l'investisseur souhaiterait réaliser des terrassements soit au-delà de cette profondeur d'un mètre dans la zone d'implantation des bâtiments soit au sein de la zone de parking et de stockage, il lui appartiendra, conformément au décret relatif à la gestion des sols, de s'assurer de la qualité des terres excavées et le cas échéant, de les évacuer vers des filières de traitement agréées si elles apparaissent contaminées et non compatibles avec l'affectation industrielle du site et ce, à ses frais.

CHAPITRE 2 – Impositions applicables aux investisseurs

Article 2.1 : Activités autorisées

Le LIEGE science park, parc d'activités économiques mixte spécialisé, est destiné aux entreprises exerçant une activité de Recherche et Développement prédominante et collaborant, potentiellement, avec les laboratoires universitaires ou d'autres entreprises du parc scientifique.

Les activités de recherche 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 LIEGE science park n'est pas destiné à l'accueil des entreprises ou activité qui présentent des risques d'accidents majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement (entreprises « SEVESO »).

Toute implantation d'entreprise que ce soit en tant que propriétaire ou en tant que locataire est soumise à l'accord des instances de la SPI après consultation du comité de sélection.

Article 2.2 : Occupation du sol

Tout projet est conçu dans l'optique de l'intégration au site boisé, tant pour les constructions que pour les installations annexes : accès, abords, parkings... le but étant le respect du couvert forestier comme cadre de vie.

Afin d'atteindre cet objectif, l'occupation de toute parcelle sera répartie de la manière suivante (voir annexe 2) :

- l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie de la parcelle ;
- les espaces de stockage, de dépôts à l'air libre ainsi que les aires de parcages et de circulation ne pourront dépasser 30 % de la superficie de la parcelle ;
- le solde, soit au minimum 30 % sera réservé à la végétation et plus particulièrement au maintien et à la régénération du couvert forestier et au développement de la nature.

Article 2.3 : Implantation des constructions – zones de recul

L'implantation des bâtiments et des équipements sera réalisée en tenant compte de l'environnement boisé de la zone et de la topographie de la parcelle afin de les intégrer au maximum au site naturel.

En conséquence, l'implantation des bâtiments devra ménager le maintien de bosquets d'arbres existants au sein de la parcelle et limiter les déblais/remblais.

Les coupes d'arbres seront limitées de façon à préserver le couvert forestier. Elles ne pourront être exécutées qu'après obtention du permis d'urbanisme ou du permis unique et selon les recommandations de celui-ci. Les produits issus des travaux d'abatage ou d'élagage seront valorisés en tant que bois d'œuvre ou source d'énergie.

L'investisseur est informé qu'a priori, le DNF (Département de la Nature et des Forêts du SPW) prône les coupes d'arbres entre le 1^{er} novembre et 31 mars (période hivernale).



L'implantation des bâtiments respectera les reculs suivants (voir annexe 2) :

- recul avant :

La zone de recul, mesurée à partir de la limite de propriété sera de minimum 10 mètres.

L'objectif n'étant pas de créer un alignement strict mais de prendre en compte la trame végétale préexistante et d'intégrer au mieux les bâtiments à la parcelle.

- reculs latéraux et arrière :

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

Une bande de minimum 6 mètres de large par rapport aux limites latérales et arrière de la parcelle sera laissée dans son état naturel, sans modification au niveau du relief du sol. Si nécessaire, le couvert forestier de cette zone sera recréé ou renforcé. En aucun cas, ces zones ne pourront servir de parcage.

De plus pour certaines parcelles, afin de limiter les vues lointaines, cette bande de 6 mètres est remplacée par une zone tampon de 20 mètres de large dans les zones reprises au plan en annexe 1.

Celle-ci doit rester dans son état naturel, sans limitation de la hauteur des arbres moyennant un recépage de ceux-ci tous les 10 à 15 ans.

Tant dans la zone tampon que dans les zones de recul, aucune voirie, chemin, parcage, équipement, réseau et modification de relief du sol ne sera admis.

Article 2.4 : Architecture

Tout projet sera conçu dans l'optique de l'intégration au site boisé, tant pour l'architecture des bâtiments que pour les installations annexes.

L'objectif général consiste à trouver un équilibre entre un construit de qualité et le caractère boisé du site.

Afin de renforcer les qualités de l'espace rue, pour chaque ensemble formé par les constructions principales et secondaires ou annexes, au moins un volume important d'architecture soignée sera implanté du côté de l'espace public.

Il est interdit de disposer du côté de la voirie et des cheminements extérieurs à la parcelle, les aires de stockage ainsi que les façades arrière des entreprises sauf moyennant la création de dispositifs de plantations appropriés.

Les installations techniques extérieures telles que les réservoirs à combustibles, les citernes à gaz, les groupes réfrigérants, les aires de stockage, etc. seront intégrés au mieux au paysage par des plantations appropriées.

Dans tous les cas, la SPI se réserve le droit d'imposer un cautionnement couvrant la réalisation de plantations et d'aménagement paysager dans un souci de bonne intégration du projet dans son environnement. Ces plantations seront définies conjointement par la SPI et l'investisseur et seront soumises, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

Article 2.5 : Gabarits

Sauf exception justifiée par des contraintes techniques, la hauteur maximale des bâtiments:

- est limitée à 15 mètres. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau naturel du terrain à l'entrée principale du bâtiment ;

- doit tenir compte du couvert végétal dans son état de développement maximal ce qui permet de maintenir le caractère discret des bâtiments et de préserver les vues lointaines à partir du paysage local.

Toute construction ou équipement réalisé aux abords des lignes aériennes à haute tension devra respecter les distances minimales verticales imposées par le gestionnaire du réseau électrique. A défaut, les prescriptions relatives aux lignes aériennes suivant les réglementations en vigueur sont de stricte application.

Article 2.6 : Matériaux

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

Un maximum de trois matériaux différents sera autorisé par façade.

Les bardages métalliques peuvent être autorisés pour autant qu'ils soient de qualité et qu'ils participent à l'intégration et à la qualité architecturale du bâtiment.

Des coloris plus soutenus peuvent être utilisés en touches limitées lorsqu'ils participent à la mise en évidence d'un élément architectural.

Article 2.7 : Matériaux de revêtement de sol

Seuls les accès à usage des véhicules lourds pourront être asphaltés ou bétonnés.

Les autres voiries internes carrossables ou non ainsi que les espaces de parking seront impérativement réalisés avec des matériaux perméables (dalles gazon, pavés, dolomie, empièrrement, ...).

Cette mesure ne s'applique cependant pas dans certaines circonstances spécifiques en raison du risque de pollution lié à l'absence d'imperméabilisation du sol.

Les voiries et chemins seront tracés en respectant l'allure générale du sol naturel.

Différents types de matériaux pourront être utilisés pour délimiter les zones de circulation, de stationnement, de passage pour piétons, ...

Par ailleurs, les investisseurs se référeront utilement à la circulaire du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations, et, en particulier, à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces ainsi que ses versions ultérieures éventuelles.

Article 2.8 : Stationnement

Le stationnement sur la voirie publique n'étant pas autorisé, des parkings en nombre suffisants seront installés par chacun des investisseurs dans les limites de leur propriété en fonction des activités développées et ce, conformément à la législation en vigueur au moment de la demande de permis.

Une seule entrée et une seule sortie aux zones de parcage, éventuellement dédoublée, seront autorisées par parcelle.

L'accès direct aux places de parking est interdit depuis les voiries publiques.

A l'exception éventuellement des emplacements visiteurs et PMR, afin de ne pas perturber l'aspect boisé de la zone d'activité, les emplacements de parking seront disposés à l'arrière des bâtiments ou dans les dégagements latéraux (voir annexe 2).

L'emploi de marquage au sol (peinture) sera évité. On privilégiera l'utilisation de matériaux différents pour délimiter les zones de circulation, de stationnement, de passage pour piétons, de trottoirs, etc. Des matériaux sombres seront utilisés dans les zones de parcage.

Les zones de stationnement, et leurs espaces de circulation associés, seront verdurisés à raison de 5 à 10 % de leur superficie. Cette verdurisation devra comprendre à la fois des arbustes et des arbres (au moins 1 par 10 places de parking) d'essences indigènes.

Les arbres, de calibre 14/16, seront tuteurés (3 tuteurs reliés par une lambourde et liens).

La fosse de plantation aura une dimension minimale de 1.20 x 1.20 sur 0.60 m de profondeur. Après plantation, une superficie égale au minimum à la fosse de plantation sera laissée à l'état naturel en vue de permettre un bon développement racinaire des plantations.

Article 2.9 : Aménagement des abords – plantations

L'objectif principal des plantations est de maintenir ou de renforcer le couvert forestier comme partie intégrante de l'image du LIEGE science park.

Les coupes d'arbres sont limitées de façon à préserver le couvert forestier. Elles ne pourront être exécutées qu'après obtention des permis d'urbanisme requis et selon les recommandations de ceux-ci. Les produits issus des travaux d'abatage ou d'élagage seront valorisés en tant que bois d'œuvre ou source d'énergie.

Un plan reprenant la végétation conservée et les plantations prévues sera fourni avec la demande de permis d'urbanisme et/ou unique.

Les plantations arbustives ou arborées au sein de la parcelle se feront exclusivement en référence aux essences indigènes à la région agro-géographique de l'« Ardenne condrusienne » (voir annexe 3) en encourageant la plantation d'espèces à intérêt apicole, à l'exclusion de la zone d'accueil, située à l'entrée de l'entreprise, qui pourrait s'en écarter et dès lors faire l'objet d'un aménagement plus élaboré (voir annexe 2).

Les résineux seront introduits très parcimonieusement pour répondre localement 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.

Pour l'ensemble de la parcelle, l'emploi de plantes considérées comme invasives en région wallonne au moment de l'introduction du projet sera proscrit. Une liste non exhaustive de sites internet reprenant ces espèces est donnée à titre d'information en annexe 4.

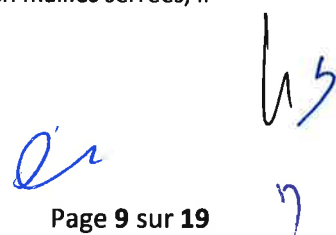
Article 2.10 : Espaces de valeur écologique

Les espaces de valeur écologique qui sont désignés au propriétaire à l'acquisition ou par les administrations compétentes 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 2.11 : Clôtures

Afin de permettre la circulation de la grande faune et dans le but de ne pas diviser l'espace en mailles serrées, il est interdit de clôturer les limites des parcelles.



Néanmoins, si elles s'avèrent indispensables (autour de zones à risque, autour d'entreprises ou de partie d'entreprises réclamant un degré de sécurité qui les justifie), des clôtures pourront être installées à proximité des bâtiments, en retrait par rapport à la voirie et aux cheminements.

Lorsque les clôtures s'avèrent nécessaires, elles 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.

Dans la mesure du possible, les clôtures seront accompagnées de plantations, en particulier si elles sont visibles depuis l'espace public (voiries et sentiers).

Dans tous les cas, un espace libre de 15 à 20 cm sera obligatoirement laissé entre le sol et la clôture afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Article 2.12 : Eclairage

L'éclairage sera conçu de manière à limiter au maximum la pollution lumineuse.

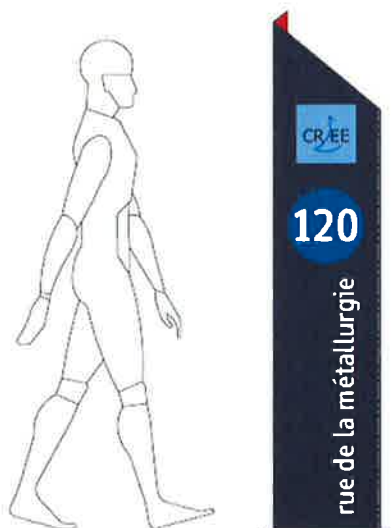
Les appareils d'éclairage extérieur seront autant que possible intégrés à l'architecture du bâtiment et à celle des abords.

La hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder 8 mètres et il sera fait usage de matériel permettant un rabattement maximal de la lumière vers le sol.

Article 2.13 : Signalisation - enseigne - publicité

Les enseignes particulières sur parcelle privative sont intégrées à l'architecture. Elles sont représentées sur la demande de permis. Seule la dénomination et/ou le logo de l'entreprise y est autorisé.

Le totem d'identification de l'entreprise, dont le modèle est imposé (voir croquis ci-dessous), sera commandé par la SPI et implanté à l'entrée principale de l'entreprise, en limite de domaine public. Il comprendra le nom de la rue, le n° de police ainsi qu'une boîte aux lettres. Dans sa partie supérieure, un espace de 20/20cm est laissé libre si l'entreprise souhaite y apposer un autocollant avec son nom ou son Logo.



Aucun autre dispositif publicitaire n'est toléré.

La signalisation générale dans et aux abords du parc est assurée par les autorités compétentes en fonction du statut de la voirie concernée.

Les entreprises ne sont pas autorisées à ajouter des panneaux directionnels sur la voirie publique.

Article 2.14 : Rétention d'eau sur la parcelle

Chaque entreprise est pourvue d'une citerne d'eau de pluie enfouie dans le sol d'une capacité d'au moins 10.000 litres à destination d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, alimentation des sanitaires,...) et/ou d'usage domestique. Celle-ci devra figurer dans les plans de demande de permis.

Il est recommandé d'utiliser prioritairement cette eau pour le lavage des véhicules et l'arrosage des espaces verts.

La rétention des eaux pluviales via des toitures végétales, des bassins en toiture ou au sol, des fossés d'infiltration ou des tranchées drainantes, est recommandée.

Après usage, ces eaux seront évacuées conformément à la législation et aux prescriptions de l'article 2.15.

Article 2.15 : Evacuation des eaux

a) Égouttage

Le LIEGE science park – Bois Saint Jean est équipé d'un réseau d'égouttage séparatif géré par la commune. Il comporte donc deux collecteurs distincts destinés aux eaux usées domestiques et aux eaux pluviales.

Les réseaux d'égouttage des entreprises seront donc séparatifs récoltant :

- d'une part, les eaux usées domestiques et assimilées ;
- d'autre part, les eaux pluviales et les eaux usées industrielles épurées.

Une chambre de visite sera installée sur la parcelle privative en amont des raccordements à l'égout tant d'eaux usées domestiques que d'eaux pluviales et ce afin de permettre à tout moment le contrôle de la qualité des eaux évacuées.

b) Eaux usées domestiques et assimilées

Les eaux usées domestiques et assimilées sont rejetées directement dans le réseau d'eaux usées domestiques.

Les eaux usées autres que domestiques qui peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sont déterminées selon la législation en vigueur et le permis accordé par l'administration compétente.

c) Eaux usées industrielles

Les eaux usées industrielles sont épurées par les entreprises sur leurs parcelles avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales selon les normes en vigueur et le permis accordé par l'administration compétente.

Chaque entreprise devra traiter ses eaux usées industrielles en vue d'atteindre les normes légales d'épuration en vigueur.

d) Eaux pluviales

Le trop-plein de la ou des citerne(s) d'eau de pluie est évacué dans le réseau d'eaux pluviales.

Les prescriptions de l'article 2.14 sont en outre d'application.



Article 2.16 : Contraintes liées à l'existence de lignes haute tension

Diverses lignes haute tension, gérées par la société ELIA, surplombent les terrains du LIEGE science park. Une attention toute particulière sera apportée par l'investisseur en ce qui concerne les règles de sécurité relatives à celles-ci.

Article 2.17 : Cession des terrains

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

Article 3 : Application de la Charte


La SPI, la Ville de SERAING, le SPW-DGO4 et SPAQuE s'engagent à veiller à la bonne application de la présente Charte Urbanistique.


Fait à Liège, en 4 exemplaires, le 13 février.....2015

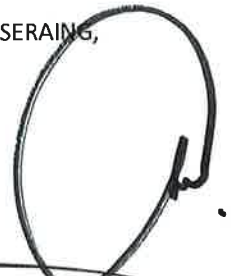
Pour la SPI,

Pour la Ville de SERAING,


Françoise LEJEUNE
Directeur général


Claude KLENKENBERG
Président


Bruno ADAM
Directeur général


Alain MATHOT
Bourgmestre

Pour SPAQuE,


ERIC PONCIN
Vice-Président


Vincent Bourlard
Président

Liste des annexes

Annexe 1 : Cartes

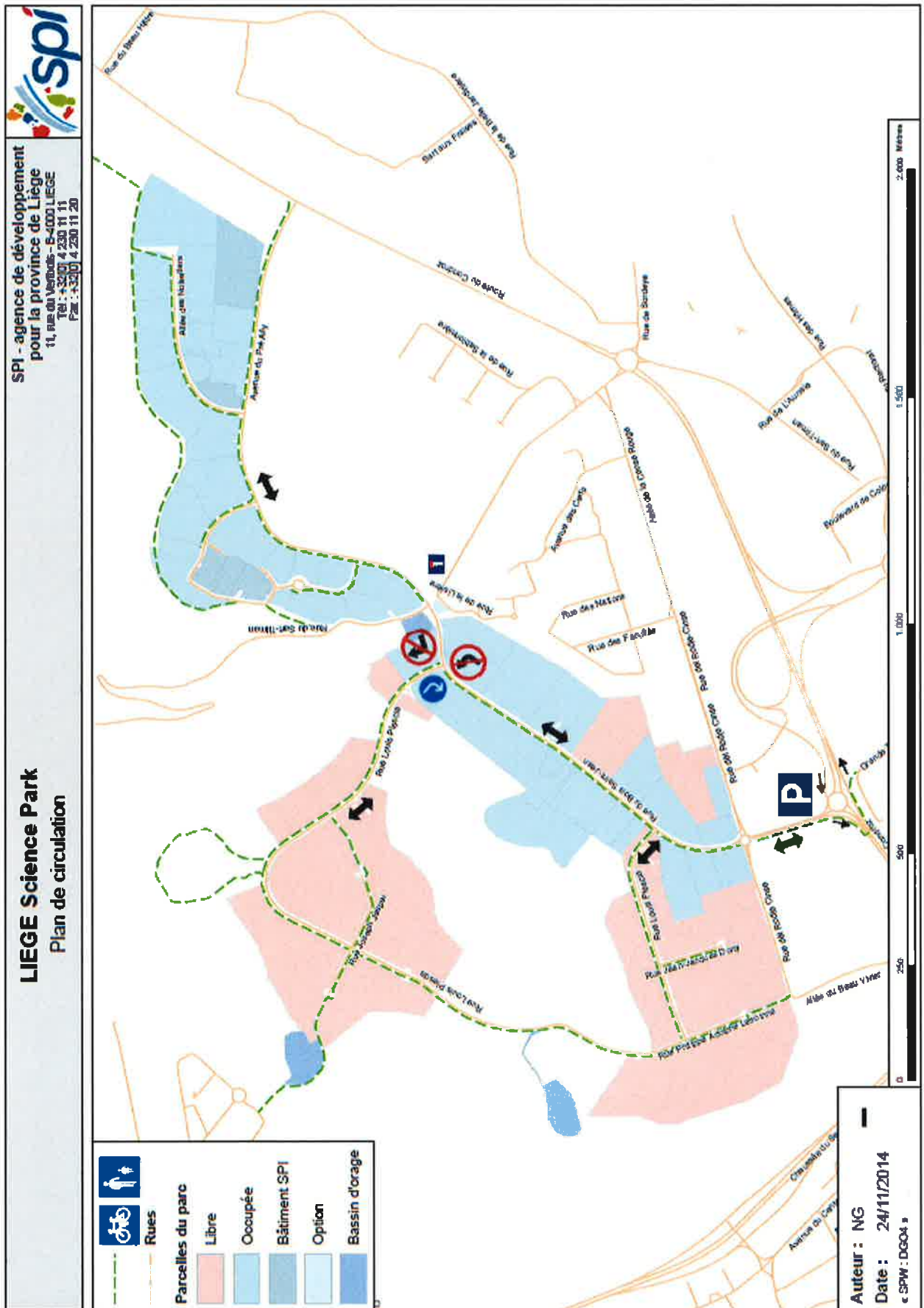
- A. Plan des différentes zones du LIEGE science park et des zones tampon
- B. Plan de circulation du LIEGE science park

Annexe 2 : Exemple de découpage type d'une parcelle au LSP

Annexe 3 : Essences forestières de la chênaie sessiliflore (forêt de l'Ardenne condrusienne)

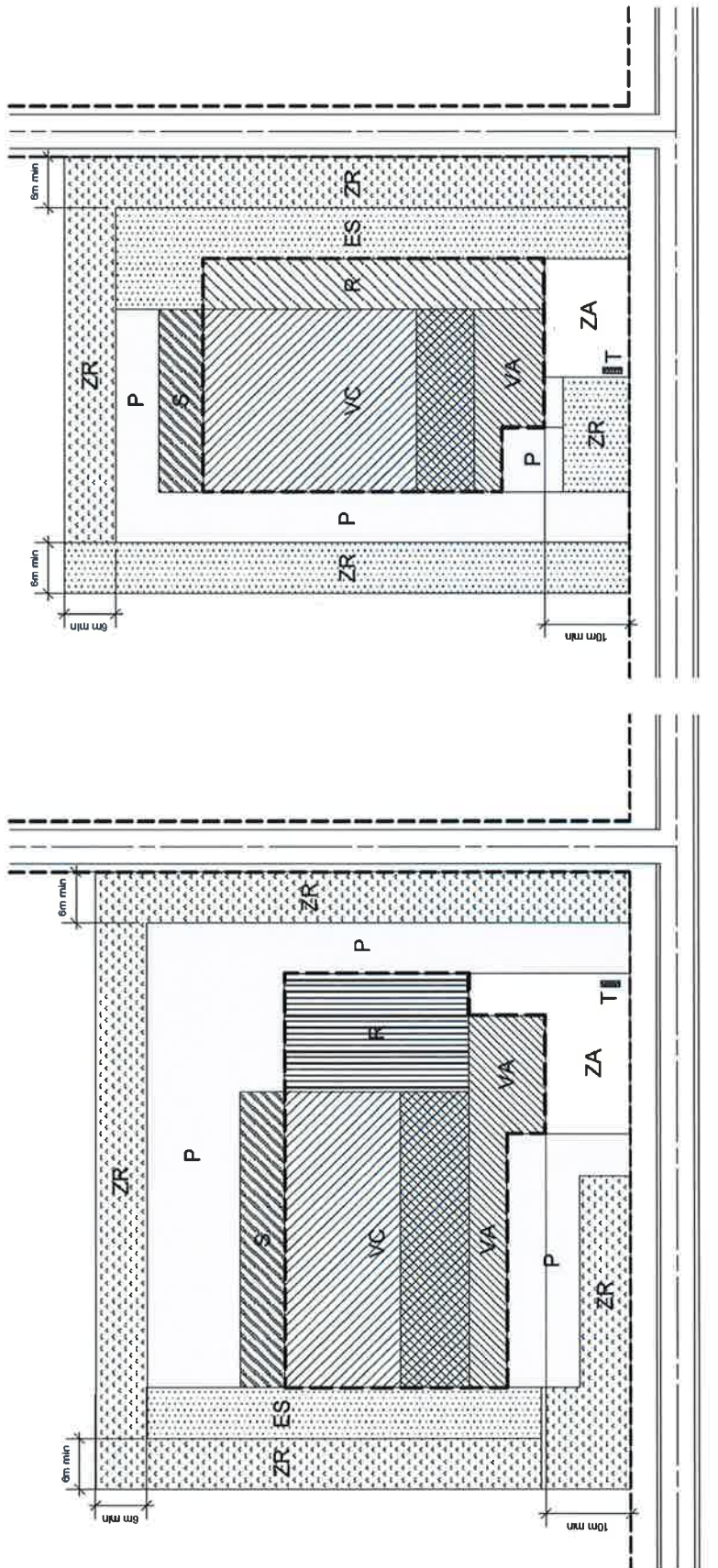
Annexe 4 : Espèces invasives

Annexe 1B : Plan de circulation du LIEGE science park



Handwritten signature and initials.

Annexe 2 : Exemple de découpage type d'une parcelle au LSP



Répartition en superficie

ZA+ZR+ES Minimum 30% de la surface de la parcelle
 VA+VC+R Maximum 40% de la surface de la parcelle
 P+S Maximum 30% de la surface de la parcelle

Catégorie	Option urb.	Exemple 1	Exemple 2
ZA+ZR+ES	Min. 30%	40%	50%
VA+VC+R	Max. 40%	29%	31%
P+S	Max. 30%	31%	19%

Légende

- Alignement
- Axe de la voirie ou du sentier
- [Hatching] Volume d'accueil
- [Hatching] Volume complémentaire
- [Hatching] Réserve de construction
- [Hatching] Zone sondée par la SPAQuE
- [Hatching] Zone d'accueil
- [Hatching] Zone d'écran
- [Hatching] Espace solide
- [Hatching] Zone de circulation et de parage
- [Hatching] Zone de stockage et de dépôts à l'air libre
- [Hatching] Totem

Handwritten signature and initials.

Annexe 3 : Essences forestières de la chênaie sessiliflore (forêt de l'Ardenne condrusienne)

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur à maturité en mètres	Résistance à la taille	Qualité ornementale	Envergure en mètres	Hauteur à 20 ans (arbre)	Arbre à favoriser sur site pour sa croissance
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	8-10	X	+++	6-8	6	
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	8	X	+++	6-7	4	
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i> syn. <i>B. verrucosa</i>	25-30		+	12	16	X
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	5-6			4-5		
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	15		++	8	10	
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	25	X	+	20	11	X
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	30	X	++	20	14	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	30-35	X	+	35	9	
Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>	25-35	X	+	23	15	
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>	35-40	X	+	30-35	12	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	4-6	X	++	3-4		
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	3-4	X	+	3		
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	3-4	X	++	3		
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	30		++	24	13	
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30			20-25	15	X
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	1,5		++	0,5		
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	35-40	X		25	11	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	6	X	++	5		
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	2-(4)		+	2-3		
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	6		+	5		
Groseiller noir ou cassis	<i>Ribes nigrum</i>	1,5		++	1,5		
Groseiller rouge	<i>Ribes rubrum</i>	1,5		+	1,5		
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	35-40	X	+	25-30	10	
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	10-15	X	+	6-10	6	
Merisier	<i>Prunus avium</i>	20-(25)		+	15	14	X
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	6	X	++	5	5	
Noisetier ou coudrier	<i>Corylus avellana</i>	6-8-(12)	X		5-6	6	
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	30	X		20	15	

Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i> syn. <i>U. campestris</i>	30		+	27	15	
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	30			20	15	
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	20			12	12	
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>	15-(20)	X	+	15	9	
Pommier commun	<i>Malus sylvestris</i> subsp. <i>mitis</i>	10	X	++	10		
Prunellier ou épine noire	<i>Prunus spinosa</i>	3-4	X	++	3-4		
Prunier crêpe	<i>Prunus insititia</i>	9		++	8		
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	10-25	X	++	10-12	15	
Ronces diverses	<i>Rubus</i> sp.	0,5-(3)	X	++	Plusieurs mètres		
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	2,5			4		
Saule à 3 étamines	<i>Salix triandra</i>	4			8		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	20-25	X		15-18	16	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	6			6	4	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10			7		
Saule fragile ou jaune	<i>Salix fragilis</i> ou <i>Salix x rubens</i>	15			16	15	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	10-15		+	8	10	
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	4		+	6		
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	15-20		++	10-12	12	X
Sureau à grappes	<i>Sambucus racemosa</i>	4-(6)		++	4		
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	8-10		++	5-7		
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	25-(30)	X	+	16	12	
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	30	X	+	18	12	
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	2-3	X	+	2-3		
Viorne mancienne ou lantane	<i>Viburnum lantana</i>	4	X	++	3		
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	4	X	++	3-4		

L'utilisation d'autres essences, espèces ou variétés fera l'objet d'une demande de dérogation.

Un plan de plantations détaillé sera joint au permis d'urbanisme ; il précisera le choix des essences.

Annexe 4 : Espèces invasives

La plantation d'espèces invasives est strictement interdite.

La liste de ces plantes pourra utilement être consultée sur les sites :

- <http://biodiversite.wallonie.be>
- <http://www.alterias.be/>
- <http://ias.biodiversity.be/>