

Accusé de réception

PROVINCE DE LIEGE
VILLE DE LIEGE
ILOT D'ENTREPRISES PIEPER

CHARTRE URBANISTIQUE

Je soussigné,

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

Date :

Signature :

SPI – Rue du Vertbois 11 – 4000 LIEGE

Date charte : 03/06/2005



A t e l i e r * N o r d

Bureau d'architecture Louis Schockert sprl en abrégé Atelier Nord

6 rue Defrêcheux B-4000 Liège

PROVINCE DE LIEGE - VILLE de LIEGE

**Pieper
B 4000 Liège.**

Situation : Entre le Quai de Coronmeuse et la rue Saint-Léonard
4000 LIEGE

Charte Urbanistique
Relative aux obligations des entreprises propriétaires
d'une ou plusieurs parcelles sur la zone.

POUVOIR ADJUDICATEUR

SPI⁺, SERVICES – PROMOTION - INITIATIVES

Rue du Vertbois, 11
4000 LIEGE

tél. : 04/230.11.11 – Fax. : 04/230.11.20

ARCHITECTE

ATELIER * NORD

Rue Defrêcheux, 6
4000 LIEGE

Tél. : 04 / 227.19.99

Fax. : 04 / 228.03.53

G.S.M. : 0475 21.20.12

E-mail : louis.schockert@skynet.be

1. CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

1. *Potentialités et contraintes humaines*

Potentialités humaines :

- accessibilité du site par de nombreuses voies de communication. Accès facile via le quai et proximité d'un nœud autoroutier, de la Meuse, de l'île Monsin ;
- bonne desserte de transport en commun à des fréquences rapprochées ;
- situation en faubourg, près du centre-ville ;

Contraintes humaines

- intégration et nécessité de bon voisinage dans un tissu dense ;

2. *Potentialités et contraintes environnementales*

Potentialité environnementale

- la situation du site dans un milieu anciennement bâti amène une bonne desserte du lieu ;
- requalification des chancres en milieu urbain ;
- qualité recherchée au niveau environnementale ;
- partie du quartier en rénovation, notamment la création de logements sur le site des Forges ;
- renouvellement dans le futur des infrastructures du quai ;
- réduction des transports pour le personnel ;
- économie de la ressource sol ;
- implantation mitoyenne.

Contrainte environnementale

- difficultés liées à la circulation dans un milieu urbain et des caractéristiques du terrain, notamment pour les livraisons à l'intérieur du site ;
- étroitesse du site et disposition en longueur ;

3. *Potentialités et contraintes économiques*

Potentialité économique

- le site se situe dans un espace dense où de nombreux ateliers d'artisans sont implantés ;
- développement naturel sur le site d'activités complémentaires ;
- situation en face du hall des foires de Coronmeuse de la FIL ;
- image novatrice du site ;
- situation en zone de développement, possibilité de nombreuses demandes d'aides ;
- présence sur le quartier d'un club d'entreprises proactif ;
- image liée à l'identité de quartier, la complémentarité des activités, l'inscription du site dans un développement durable ;

Contrainte économique

- les activités des entreprises sur le site sont compatibles avec la fonction d'habitat ;

La charte urbanistique s'applique à la zone située entre le quai de Coronmeuse et la rue Saint-Léonard de Liège sur le site dit Pieper. Ces terrains sont réservés aux activités économiques par décision communale suite au schéma directeur approuvé le 8 juillet 1998. Le schéma directeur est un document d'orientation ne changeant pas l'affectation du sol. Le quartier Saint-Léonard et l'espace Pieper sont situés en zone d'habitat.

La charte ne déroge, ne se substitue pas aux dispositions réglementaires en vigueur (incendie, urbanisme, ...).

2. OBJECTIFS GENERAUX

La charte urbanistique a pour but la gestion d'une zone urbaine d'activités économiques de qualité urbanistique et architecturale. Le respect et l'application de cette charte dans un esprit d'intégration au quartier (mixité d'habitat, de petites entreprises dans un tissu continu) sont les garants de la cohérence de la zone. Le caractère unitaire des aménagements est la force du site, son image vis-à-vis de l'extérieur.

Cette zone d'activités économiques urbaine est le fruit d'une réflexion de la SPI⁺ dont le développement durable est un des fils conducteurs (réqualification des villes, réduction du transport des travailleurs, emploi de main d'œuvre importante). Le développement durable vise l'équilibre des aspects économiques, environnementaux et sociaux. Les entreprises du site s'inscrivent dans cette démarche. Cette charte urbanistique entraîne des obligations pour l'entreprise vis-à-vis de la SPI+. Elle est accompagnée d'un document d'orientation, nommé « Orientation Développement Durable ». Les deux volets de cette charte sont joints aux actes de vente.

Le site est principalement destiné à des entreprises d'artisanat, ...de transformation du bois, de design, de construction, de mobilier, de travail du fer.... Il ne s'agit pas d'une zone d'activités économiques spécialisées. Les entreprises dont l'activité consistent en de la distribution, sans activité productive, uniquement en des activités de bureaux, du commerce de détail, des entreprises lourdes, ayant essentiellement besoin de lieux de stockage sont exclues,

Un comité d'accompagnement composé notamment d'un représentant de la DGATLP, de la SPI⁺, de la ville de Liège, et d'un acteur du monde économique veille à l'adéquation des activités projetées avec les objectifs de la charte urbanistique applicable à cette zone d'activités économiques urbaines. Le comité donne un avis de principe objectif et commun de tous les acteurs publics. Il permet à l'entreprise de défendre sa vision sans toutefois pouvoir remettre en cause la charte urbanistique. Ce comité rédige un rapport joint par l'acquéreur à sa demande de permis.

Le comité d'accompagnement a un rôle consultatif vers les autorités, il motive son point de vue sur le développement d'une activité en particulier sur le site. Il n'a pas un pouvoir décisionnel.

Le comité d'accompagnement explique également à l'acquéreur le contenu de la charte urbanistique et le guide aux travers des aides pour la promotion du développement durable.

3. OPTIONS D'AMENAGEMENTS

3.1 L'intégration à l'environnement et à ses caractéristiques humaines

Les établissements implantés n'ont pas d'activité incompatible ou mettant en péril la fonction d'habitat. Aucune activité ne peut se développer sur le site si elle ne répond pas aux obligations légales découlant d'un permis ou d'une autorisation dûment octroyées par les autorités compétentes, ou encore de la législation en vigueur.

Un usage intensif (anormalement supérieur aux fréquences de charroi des autres entreprises du quartier prises séparément) de semi-remorques est interdit.

3.2. Implantation

3.2.1. Parcellaire

Le parcellaire défini est adaptable aux besoins des entreprises. L'aménagement des parcelles débute du côté du front bâti et s'étend vers le fond de celle-ci.

3.2.2. Implantation des constructions – zone bâtie

Les bâtiments sont alignés à rue et mitoyens. La philosophie de base du projet est la création d'une façade de 5,5 mètres de haut le long de la voirie. La façade à rue est le minimum constructible. Derrière le front bâti, les entreprises aménagent leurs ateliers. Les entreprises peuvent bâtir toute la parcelle ou laisser des surfaces non couvertes. L'entreprise implante ses ateliers à l'arrière et libère des espaces de manœuvres, stockage, ... soignés à l'avant ou l'inverse selon ses besoins. Les surfaces de stockage, parcage... (voir 3.4.4) extérieures ne peuvent pas être perceptibles des espaces publics.

Sauf pendant la durée du chantier, le placement de baraquement provisoire ou similaire est interdit à front de rue ou de manière visible des lieux publics. Tout dépôt de véhicules usagés, de ferrailles, mitrilles ou tout autre objet est interdit sur le site. Seul l'entrepôt de matériaux nécessaires aux activités de l'entreprise à l'arrière du front bâti est accepté.

3.3. Bâti

3.3.1. Gabarit

Les volumes sont harmonieux avec le site. La hauteur de la façade à front de rue est au minimum 5,5 mètres (partie commune à toutes les entreprises) et à maximum 7,5 mètres. Ponctuellement un « élément haut » de 12 mètres peut être construit sur une largeur de 7,20 mètres d'entre-axes. « Un seul élément haut » est admis par parcelle (voir 3.3.8).

Les couvertures peuvent être des toits plats aménageables en espaces privatifs, des sheds avec une inclinaison de 35°C sur une trame de 3 mètres 60 – 1 mètre 20 définie sur le plan-masse. Les sheds sont dissimulés derrière des murs acrotères dont le niveau supérieur est au maximum à 7,5 mètres par rapport au niveau du sol. Il est laissé à l'initiative des entreprises la possibilité de réaliser des toitures vertes ralentissant l'écoulement des eaux.

Les parcelles sont réservées aux bâtiments à usage économique. Un logement par parcelle est admis pour uniquement un exploitant ou un membre du personnel. La fonction d'entreprises prime sur l'éventuel habitat. La construction du logement ne précède jamais celle de l'entreprise de référence. Le logement n'est pas établi au rez-de-chaussée et à front de voirie. Il est suggéré de le concevoir à l'étage pour en améliorer la qualité de vie. Des terrasses peuvent être aménagées en toiture. Toute personne établissant un logement sur le site en connaît les activités et en accepte l'impact.

3.3.2. Traitement du front de rue

La continuité du front bâti, la qualité architecturale des façades d'un niveau exigible en ville sont obligatoires. **Toutes les parcelles doivent être fermées sur toute leur longueur à front de rue par un front bâti continu** (les baies d'accès carrossable ou non sont des ouvertures et non pas des discontinuités du front bâti). Les bâtiments s'articulent entre eux par la forme, les matériaux, ... Cette façade est réalisée avant tout autre aménagement ou lors d'un chantier unique sur la parcelle. L'accueil, les bureaux sont prioritairement situés à front de rue, dans les éléments hauts. Les façades peuvent être couvertes de treillis inoxydable pour des plantes grimpantes à racines non perforantes. L'acquéreur constitue un cautionnement libérable à la construction de la façade comme décrit dans l'acte de vente.

Aucun espace à front de rue non clôturé, d'enclave dans l'alignement (y compris pour le parcage) n'est admis pour éviter le caractère déficitaire des espaces non clairement définis. Les entreprises ne génèrent pas des espaces potentiels pour de futur dépôt clandestin d'immondices.

Les portes d'accès carrossables comprennent une structure métallique avec un remplissage en bardage de mélèze, de cèdre, de métal peint et éventuellement des parties vitrées. Elles sont encadrées sur une largeur d'un mètre, mesurée dans le plan de la façade, par une bande de maçonnerie de briques de ton rouge brique (même ton soubassement) en redent de 10 cm par rapport au plan de la façade. Leur ouverture est au minimum de 4 mètres 50 de haut. Les revêtements plastiques ou similaires sont interdits. Une seule porte d'accès carrossable par parcelle. Les portes sont distantes d'au moins deux mètres de la ligne mitoyenne, sauf pour les parcelles servant d'accès à une propriété attenante.

3.3.3. Architecture

La typologie s'inspire des entreprises du quartier dont l'architecture est de qualité. Leur architecture est d'aujourd'hui, simple, sobre, de lecture claire. Elle s'intègre dans le bâti urbain. Il ne s'agit pas de singer l'architecture d'habitat, ni des anciens ateliers mais de trouver des similitudes de langage avec ces dernières. La conception du bâtiment permet l'évolution, le changement d'affectation sans transformations trop importantes.

3.3.5. Châssis

Les menuiseries extérieures (portes de garage, châssis de fenêtre, porte, ...) d'un même atelier sont dans un matériau et un langage formel unique. (verre clair, bois peint ou laissé apparent et traité, métal, pas de PVC).

3.3.6. Matériaux

Les matériaux ont une résistance aux feu répondant aux impositions du Service d'Incendie compétent. Les matériaux, les couleurs sont harmonieux, parfaitement finis, de grande durabilité d'aspect et d'entretien, face aux intempéries et facteurs de vieillissement prématuré, non brillant. Les couleurs vives sont posées parcimonieusement et non en aplats. Les bardages métalliques structurels, les parements en béton ou plaques de béton préfabriquées avec silex lavés sont exclus lorsqu'ils sont visibles des voies publiques. Le front de rue de l'ensemble du site est composé au maximum de quatre matériaux différents en texture ou tonalité, hormis les menuiseries.

Le site étant notamment dédié à la transformation du bois, il est intéressant de promouvoir l'usage du bois dans l'architecture.

La partie à front de rue sur une hauteur de 5,5 mètres est en briques de parement de ton rouge brique, en bardage de mélèze ou de cèdre non peint, en bardage métallique non structurels (pas autoportant). Une assise de soubassement en petit granit de 20 cm est posé au bas de la façade. Un soubassement de briques en redent de 10 cm par rapport au plan de la façade et d'une hauteur de 1 mètre est maçonné au-dessus (voir détail). Ce bandeau de soubassement en briques se prolonge en redent de 10 cm (par rapport au plan de la façade) et sur une largeur de 1 mètre sur le pourtour des portes d'accès. Il est le trait commun entre toutes les entreprises du site.

Les joints de rejointoiement sont de même teinte que la brique, c'est à dire teints en rouge. L'ensemble des briques mises en œuvre par les entreprises du site, fait partie d'une même gamme chromatique.

Les parties au-dessus de 5,5 m sont construites soit en verre clair, en panneaux de bois (enseignes proscrites), en briques de ton rouge brique, suivant description, en bardage de mélèze ou de cèdre. Les tuyaux de descente en façade avant sont en quartz zinc. (voir annexe).

3.3.7. Mur mitoyen

Le mur mitoyen est revêtu d'un parement fini dans l'attente d'une construction voisine (si la parcelle voisine n'est pas connue pour être construite dans l'année au moment du chantier). Il a

une résistance au feu agréée par le Service d'Incendie. Chaque entreprise délimite son espace préalablement à tout aménagement ultérieur ou lors d'un chantier unique d'aménagement. Ils sont réalisés en briques de terre cuite pleine d'une épaisseur de 36 cm et ont une résistance suffisante pour servir de mur porteur aux deux ateliers contigus. Ils sont stables à une hauteur de 7,5 mètres (10 mètres sur une profondeur de 7 mètres 20 compté à partir de la voirie), même dans le cas où celui qui le construit n'aurait pas l'intention de bâtir à cette hauteur.

3.3.8. *Éléments hauts*

Aux angles du site, «quatre éléments hauts» (voir plan) sont obligatoirement construites jusqu'à une hauteur obligatoire et maximale de 12 mètres pour le point le plus haut (exception rue Saint-Léonard côté ville). Ils sont couverts de toitures plates. Le bâtiment mitoyen avec l'existant formant l'angle de la rue Saint-Léonard côté ville est construit en dur. La hauteur sous corniche de ce bâtiment est obligatoirement alignée sur celle de la maison voisine. Ce bâtiment d'entrée sera particulièrement étudié au niveau de la qualité architecturale.

Les éléments hauts à l'intérieur du site ont une largeur de 7 mètres 20 d'entre - axe. Leur niveau le plus haut est de maximum 12 mètres par rapport au niveau du sol. Ils suivent l'alignement à front de rue et sont couverts de toits plats.

Tous les éléments hauts sont vitrés sur au moins 45% des parties visibles (trois côtés vus de la voirie), des parties sont éventuellement occultées avec des persiennes. Les éléments hauts sont le lieu des vitrines.

Les éléments hauts répondront à une exigence thermique de minimum K50. Toutefois, si l'affectation des éléments hauts requière une exigence plus stricte au regard de la loi. Les exigences légales sont d'application.

L'éventuel mur mitoyen d'un élément haut sera traité comme décrit dans le point 3.3.7. Mur mitoyen. Le traitement du mur mitoyen sera de grande qualité car il s'agit ici d'une situation durable.

Les deux éléments hauts côté quai de Coromeuse auront une hauteur obligatoire de 12 mètres. Les entreprises se concerteront pour trouver un langage commun entre ces deux éléments hauts d'entrée.

3.3.9. *Accès et parcage*

Les entreprises prévoient un nombre de parcsages en dehors du domaine public suffisant, conformément à la législation, en rapport avec l'activité développée. Les parcsages se font pour les véhicules du personnel et des véhicules utilitaires, derrière le front de rue par une entrée fermée. Les parcsages, les accès figurent dans la demande de permis.

L'entreprise doit prendre en compte que le déchargement et l'entrée de son personnel doivent pouvoir se faire simultanément sans obstruer la chaussée, ni représenter un risque pour les personnes.

3.3.10. *Enseignes et publicité*

Les entreprises s'identifient avec une unique enseigne sur leurs façades, de modèle commun au site, (voir détail en annexe). Ce dispositif fait partie de la demande de permis. Les panneaux publicitaires sont interdits hormis ceux qui sont placés pour la vente des terrains et l'enseigne de l'entreprise. Le niveau supérieur de l'enseigne est aligné à 5 mètre 50 du sol (voir croquis).

3.4. *Espace publics*

Les espaces publics comprennent la voirie, le parcage au centre de la voirie, l'œuvre d'art, le mobilier, les plantations, les trottoirs et aire de déchargement.

3.4.1. *Voirie centrale – espace public*

La voirie centrale à double sens permet la circulation d'un semi-remorque. Les semi-remorques avec remorques (longueur supérieure à 15 mètres 39) se garent sur le quai dans l'emplacement réservé.

3.4.2. Déchargement

La saillie de l'accotement la plus proche de la voirie en tarmac permet le déchargement des semi-remorques ou autres. Les biens ne peuvent pas rester sur cette aire ou sur le trottoir. Il est interdit de stationner pendant une durée excédant le déchargement des véhicules, autos, camionnettes, camions. Un seul accès carrossable par parcelle est admis depuis la voie publique.

3.4.3. Trottoir

La saillie contre les habitations est destinée aux piétons. Chaque acquéreur l'entretient et la maintient en bon état. En cas de désordre, l'entreprise riveraine supporte les frais de remise en état. Les trottoirs sont construits avant les ateliers. Après la construction de ces derniers, l'entreprise réalise la réfection du trottoir à l'identique de l'existant, avec les mêmes matériaux.

3.4.4. Parking

Les parcages sont principalement destinés aux visiteurs. Ils comprennent trois places destinées aux personnes à mobilité réduite.

3.5. Les équipements techniques

3.5.1 Raccordements

Les aires de déchargements de part et d'autre de la voirie sont les lieux d'implantation des équipements collectifs réalisés en attente jusque dans les parcelles. Tous les raccordements particuliers sont à charge des acquéreurs et effectués en souterrain avec l'accord des sociétés distributrices. Ils sont notifiés dans la demande de permis. Tout dommage causé par les raccordements à la voirie existante est remis en état à l'identique aux frais de l'entreprise établie sur le site.

3.5.2 Cabine électrique

Les cabines électriques sont intégrées au bâti. Elles peuvent éventuellement faire l'objet d'un partage entre plusieurs entreprises.

3.5.3. Eaux usées

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'égouttage est obligatoire. L'entreprise réalise elle-même l'épuration de ses eaux industrielles (en fonction du volume et de leur nature). Le dispositif figure sur les plans de demande de permis et respecte les règles en vigueur en Région wallonne.

3.5.4. Installations techniques extérieures

Les installations techniques extérieures, aires de stockage, réservoir, groupe réfrigérant, ... sont implantées à l'arrière des bâtiments. Ces équipements ne sont perceptibles ni de la rue traversant le site, ni du quai, ni de la rue Saint-Léonard. Leurs descriptions et leurs emplacements exactes figurent dans la demande de permis.

3.5.5. Eaux pluviales

Chaque entreprise reprend l'ensemble de ses eaux pluviales sur son site. L'installation de citerne d'eau de pluie d'une contenance équivalant aux besoins de l'entreprise en eau non potable est imposée (limitation du rejet à l'égout des eaux pluviales). L'entreprise garde à l'esprit que le niveau de la Meuse est à environ 1,50 à 2 mètres sous le niveau du sol. Reprise par l'entreprise des trop-pleins. Les surfaces non couvertes le sont prioritairement avec des matériaux

perméables dans la mesure du techniquement raisonnable, sans augmenter les risques de pollutions des sols. Les entreprises récoltent leurs eaux pluviales sur leur sol.

5. CLAUSES JURIDIQUES

Par la signature de l'acte de vente, l'acquéreur accepte d'appliquer les prescriptions de ce document dans toutes ses réalisations sur le site (bâtiments, abords, infrastructure techniques, ...).

L'acquéreur respecte obligatoirement toutes les normes et règles en matières de techniques, d'hygiène, de confort, de sécurité, ... en vigueur et les obligations pour obtenir les autorisations légales des autorités administratives compétentes. L'entreprise se dotera des équipements sanitaires (évier, ...) conformément aux dispositions légales et raccordées à la distribution de l'eau publique. Le refus de permis résultant sur l'inobservance des règles en vigueur ne pourra pas être utilisé contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes ou obtenir des dommages de quelque nature que ce soit.

L'exécution de travaux soumis à permis d'urbanisme, d'environnement, de permis unique, et toutes autres formes de permis, d'autorisations en vigueur le sont selon les dispositions légales en cours. La SPI⁺ conseille et aiguille les investisseurs vers les administrations compétentes. Dans ce cas, il faut prendre contact avec cette dernière dès la conception du projet pour recevoir en temps utile, les informations adéquates. L'entreprise rend des dossiers de demande de permis complet et à tout moment est en ordre vis-à-vis de la législation. Aucun travail (transformation, construction, agrandissement, exhaussement et toutes autres modifications soumises à permis, ...), installation ou processus technique, économique n'est mis en œuvre sans que l'acquéreur ne possède toutes les autorisations légales des administrations compétentes.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs relatifs aux biens immeubles de la zone mentionnent l'existence de cette charte et en imposent les nouveaux ayant droit.

5.1. Délai obligatoire pour la réalisation des constructions

Un délai de maximum deux ans est imposé à l'acquéreur pour mettre en œuvre de manière significatives les constructions à front de voirie et les murs mitoyens. La parcelle est fermée de manière continue dans ce délai de deux ans. Les constructions commencées sur la parcelle acquise sont terminées dans les trois ans. Le délai commence à courir le lendemain de la date de passation figurant sur l'acte de vente.

5.3. Dérogations

Si les circonstances l'exigent, il peut être dérogé aux prescriptions du présent cahier de prescriptions, suivant les procédures prévues au CWATUP. Toute demande de dérogation à cette charte est soumise à la SPI⁺, préalablement à l'introduction du permis. L'avis de la SPI⁺ est obligatoirement joint à la demande de permis.

5.4. Durée de validité de la charte

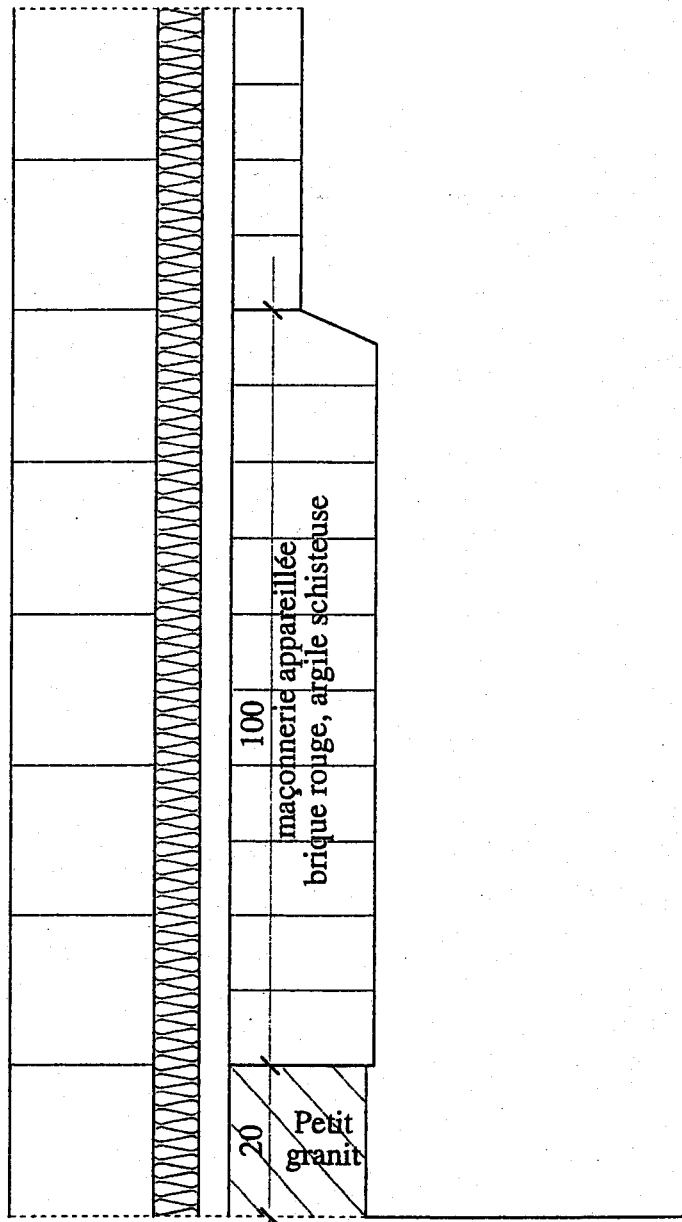
La charte a une durée de validité équivalente à celle de la zone d'activités économiques concernées.

Document approuvé par le vendeur, SPI+,
en date du ...

Document approuvé par l'acheteur,
En date du ...

tél. : 04/227.19.99 - fax. : 04/228.03.53 - GSM 0475/21.20.12

Détail soubassement - échelle 1/10



A T E L I E R * N O R D

Bureau d'architecture Louis SCHOCKERT sprl en abrégé Atelier Nord

rue Defrécheux, 6 - 4000 LIEGE

échelle 1/1000 - schéma théorique de la façade Pieper, Ville de Liège, Charte Urbanistique

Porte de garage structure

métallique, remplissage bardage mélèze ou cèdre ou métal peint, vitrage.

Encadrement sur une largeur de 1 mètre (vu de face)

de briques de ton brun foncé, rouge brique. rehausse de 10 cm par rapport au plan de la façade

sur tout le pourtour. ouverture minimale 4 mètres 50.

Enseigne établie selon le modèle
commun au site.

Partie facultative,
verre clair, panneaux bois,
briques ton brun foncé,
rouge brique,
ou bardage mélèze horizontal.
enseigne proscrite.

La façade sera obligatoirement
réalisée en briques de ton rouge
sur une hauteur de 4 mètres 50.
ou en bardage de mélèze ou de cèdre
sur une hauteur de 4 mètres 30 au-dessus
du soubassement.

Assise desoubassement en petit granit, hauteur 20 cm
surmonté d'un soubassement en briques de ton brun
foncée, rouge brique, redent de 10 cm vers l'extérieur
par rapport au plan de la façade.
Hauteur des briques 8,8 cm.
élément obligatoire tout au long de la façade.

Élément haut - un maximum par parcelle.

double vitrage, verre clair.

largeur entreaxe 7,20 mètres.

hauteur maximale 12 mètres.

possibilité de placer des persiennes

en mélèze ou cèdre.

emplacement prioritaire des salles d'exposition.

porte d'accès.
porte vitrée ou en bois peint ou traité, métal.
dans un même langage que
la porte de garage, les châssis de fenêtre
du même atelier.

Dimensions en centimètres

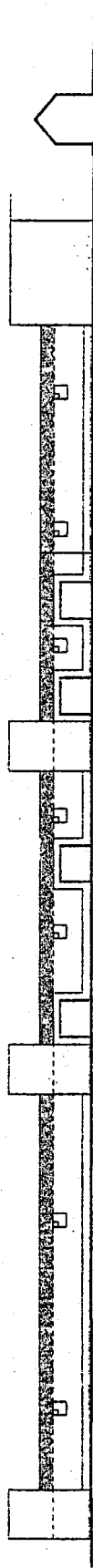
A T E L I E R * N O R D

Bureau d'architecture Louis SCHOCKERT sprl en abrégé Atelier Nord

rue Defrécheux, 6 - 4000 LIEGE

échelle 1/1000 - schéma théorique de la façade

Pieper, Ville de Liège - Charte Urbanistique

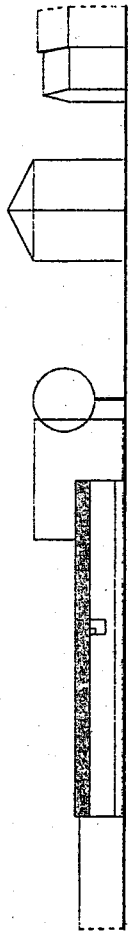


A T E L I E R * N O R D

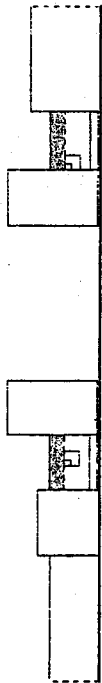
Bureau d'architecture Louis SCHOCKERT sprl en abrégé Atelier Nord rue Defrécheux, 6 - 4000 LIEGE

échelle 1/1000 - schéma théorique de la façade

Pieper, Ville de Liège - Charte Urbanistique



Façade côté rue Saint-Léonard



Façade côté quai Saint-Léonard

A T E L I E R * N O R D

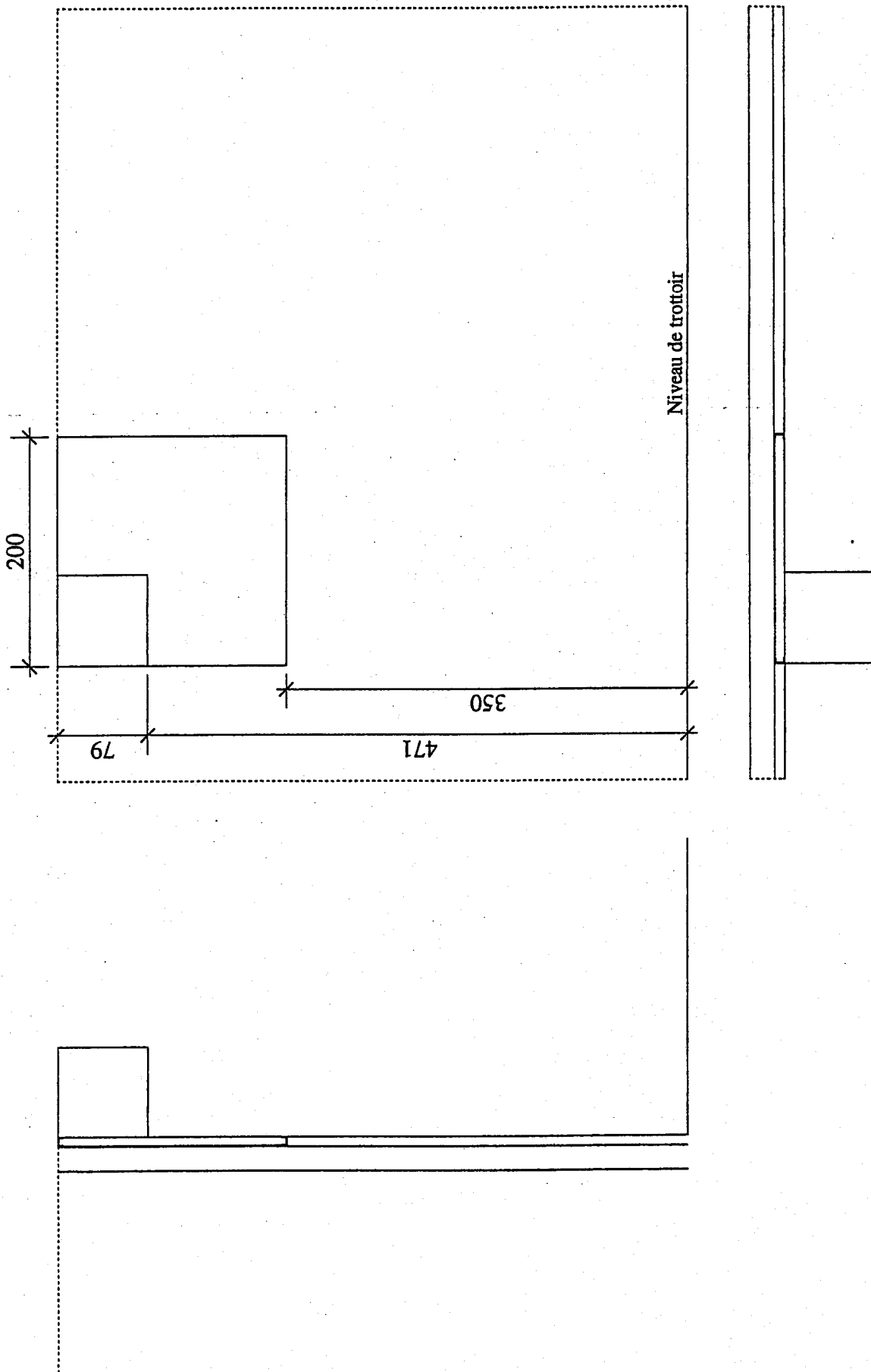
Bureau d'architecture Louis SCHOCKERT sprl en abrégé Atelier Nord

rue Defrêcheux, 6 - 4000 LIEGE

tél. : 04/227.19.99 - fax. : 04/228.03.53 - GSM 0475/21.20.12

Mobilier urbain, enseigne - échelle 1/50

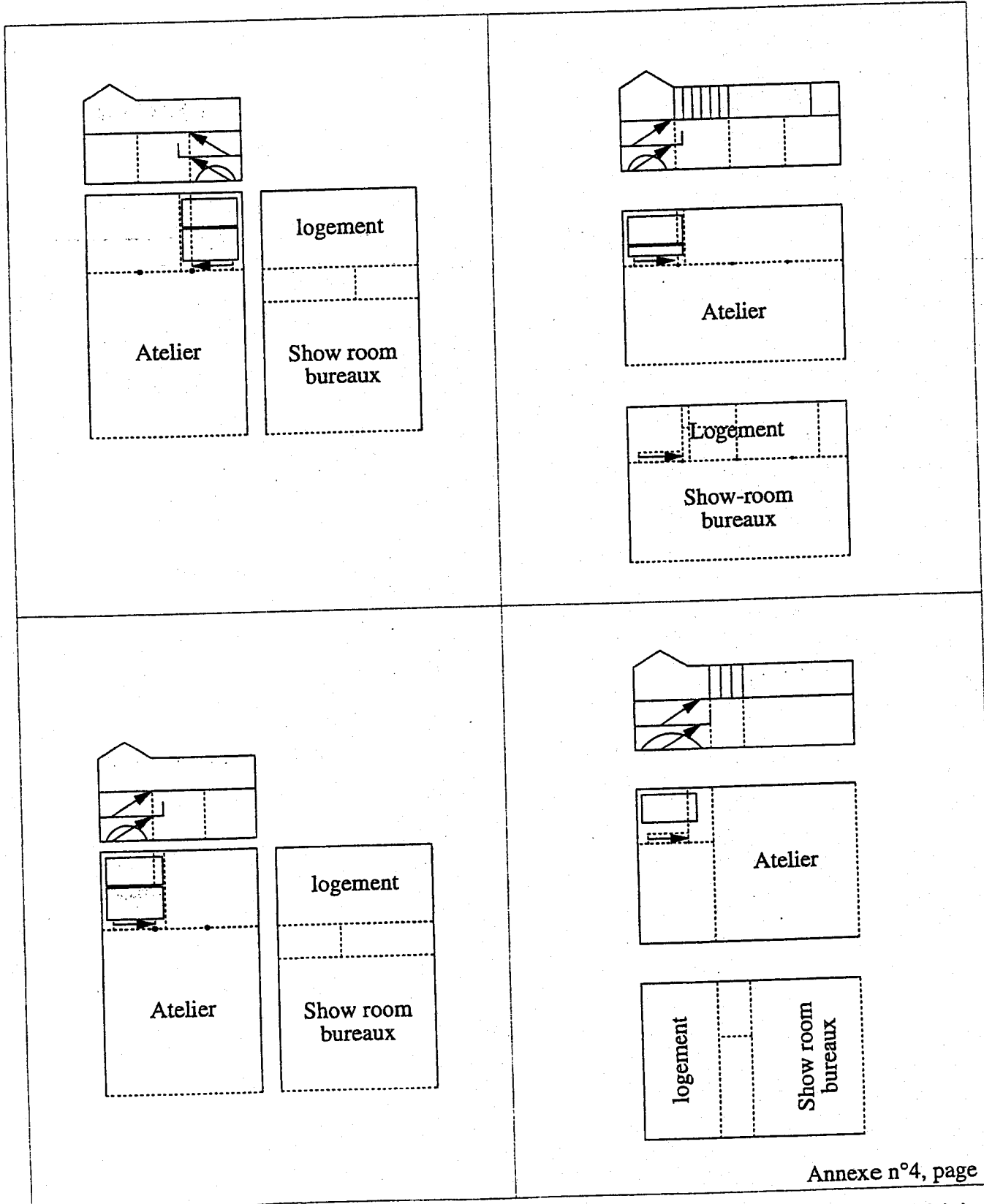
Site Swennen - CE+T



tél. : 04/227.19.99 - fax. : 04/228.03.53 - GSM 0475/21.20.12

Proposition non obligatoire d'aménagement Swennen CE+T

Pieper, Ville de Liège - Charte Urbanistique



A t e l i e r * N o r d

Bureau d'architecture Louis Schockert sprl en abrégé Atelier Nord

6 rue Defrêcheux B-4000 Liège

PROVINCE DE LIEGE - VILLE de LIEGE

**Pieper
B 4000 Liège.**

Situation : Entre le Quai de Coronmeuse et la rue Saint-Léonard
4000 LIEGE

Orientation Développement Durable
Suggestion de pistes pour un Développement Durable sur la zone
et aides ouvertes aux entreprises.

POUVOIR ADJUDICATEUR

SPI+, SERVICES – PROMOTION - INITIATIVES

Rue du Vertbois, 11
4000 LIEGE

tél. : 04/230.11.11 – Fax. : 04/230.11.20

ARCHITECTE

ATELIER NORD

Rue Defrêcheux, 6
4000 LIEGE

Tél. : 04 / 227.19.99

Fax. : 04 / 228.03.53

G.S.M. : 0475 21.20.12

E-mail : louis.schockert@skynet.be

Cette partie suggère aux entreprises des pistes de conceptions sur le schéma de la haute qualité environnementale, d'orientations vers un Développement Durable. Leur application est laissée à la libre initiative des entreprises, sauf pour celles qui sont rendues obligatoires par la charte urbanistique (citerne d'eau de pluie, intégration architecturale au bâti du quartier).

L'implantation en milieu urbain est en soi une démarche forte vers un développement durable (requalification des centres urbains, économie de la ressource sol, réduction des transports pour le personnel, renversement de la tendance du développement de la périphérie au détriment des centres urbains ou perforations des villes, ...) qui peut être complétée par différentes mesures selon les possibilités des entreprises.

La plupart de ces mesures, notamment la prise en compte des apports solaires passifs, n'entraîne pas de surcoût à la construction de bâtiments neufs. Il s'agit simplement d'une attention portée à la conception. Elles peuvent également consister en des postes d'économies lors de l'exploitation du bâtiment (efficacité énergétique des bâtiments, apport d'éclairage naturel, intégration éventuelle des énergies renouvelables, réduction de la consommation d'eau).

L'effet de groupe découlant de l'adhésion de plusieurs entreprises à cette démarche est porteur pour l'image du site.

Cette partie présente également les aides possibles pour les entreprises pour la mise en place d'une démarche environnementale intégrée à leurs activités.

LA HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La démarche haute qualité environnementale vise :

- à la réduction des impacts des activités humaines sur l'environnement extérieur en tenant compte de toutes leurs interactions. Cette démarche prend en compte les impacts du bâtiment tout au long de sa durée de vie. Elle recherche l'équilibre entre les différentes cibles en tenant compte des particularités du site, du programme et du budget.
- à la mise en œuvre d'un environnement intérieur sain adapté aux besoins humains.
- à la préservation des ressources naturelles.

Elle se base sur 14 cibles.

ECOCONSTRUCTION			
<i>Cible 1</i>	<i>Intégration à l'environnement immédiat</i>	Intégrer le bâti dans l'ensemble urbain du quartier Saint-Léonard, au site, ...	Respect de la typologie des lieux, des gabarits, ..., des matériaux, ..., intégration paysagère, ...
			Réduction des nuisances et pressions sur l'environnement et les riverains proches
			Utilisation du potentiel du site (apport solaire, orientation, protection du vent, ...)
		Compatibilité avec la fonction d'habitat des environs	Utiliser les meilleures techniques disponibles pour limiter l'impact de l'entreprise sur les riverains

			Répartir les livraisons aux heures creuses de la journée
		Partage de la ville et les espaces urbains entre tous les utilisateurs	Réalisation d'une façade à front de rue de qualité, l'entreprise participe ainsi à l'amélioration du paysage urbain, du cadre de vie
			Respect du caractère multi fonctionnel des espaces publics, notamment des accotements
Cible 2	Choix intégré des procédés et produits de construction.	Procédés, matériaux économes en ressources naturelles, notamment les énergies.	Valorisation du bois dont la croissance consomme du CO2 et dont la mise en œuvre n'en produit pas.
			Ne pas épuiser les ressources naturelles (par exemple en utilisant bois labellisé FSC garantissant une bonne gestion de la forêt)
			Préserver les ressources rares et favoriser les matériaux à base de matières premières renouvelables ou recyclables
			Préférer les matériaux non composites pour favoriser le recyclage en fin de vie
		Les bâtiments, les équipements techniques sont conçus pour avoir une bonne flexibilité des usages dans le temps	Adapter le bâtiment, sans travaux coûteux, à toute évolution d'usage.
			Flexible (parois démontables), extensible, évolutif
			Réseaux techniques évolutifs dans le temps.
		Les techniques sèches (constructions à ossature bois, ...)	Sont facilement démontables, modifiables. Elles permettent une bonne valorisation des déchets de construction en fin de vie du bâtiment.
		Eviter les matériaux présentant un risque pour l'environnement ou la santé humaine	
Cible 3	Chantiers à faibles nuisances.	Les entreprises adoptent une attitude proactive de réduction des nuisances vis-à-vis de l'environnement	Diminution de la quantité de déchets et amélioration du tri

			Réduire les salissures sur les voiries publiques, soigner l'aspect extérieur du chantier, durant leur chantier ;
			Eviter les mauvaises pratiques, brûlage, dépôts sauvages des déchets.
			Délimitation claire et ordonnée à l'installation de chantier des zones de livraisons, de stockage, de tri des déchets, ...
		Les entreprises adoptent une attitude proactive de réduction des nuisances vis-à-vis de la santé des ouvriers,	Concentrer les bruits dans des plages horaires moins dérangeantes
		Les entreprises adoptent une attitude proactive de réduction des nuisances vis-à-vis de voisinage	Prévoir des zones de stationnement pour le personnel de chantier
			Choix de chaudière à haut rendement et à faible émission pour les locaux chauffés
ECOGESTION			
Cible 4	Gestion de l'énergie	Recherche de l'efficacité énergétique des installations	Eclairage économe en énergie, lampe à haute efficacité énergétique.
			Eviter l'éclairage de nuit superflus dans les entreprises.
			Récupération éventuelle des apports énergétiques générés par les processus de production, cogénération, ...
		Performance isolante de l'enveloppe des bâtiments	Placement d'isolant sur l'enveloppe du bâtiment
			Vitrages performants du moins dans les locaux chauffés
			Positionnement des éléments chauffants dans l'enveloppe isolée
		Favoriser l'éclairage naturel	Surface vitrée suffisante et correctement orientée.
			Protéger les baies orientés au sud en été pour éviter les surchauffes.
		Recours aux énergies renouvelables. Aides disponibles en RW.	Pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, ..., énergie bois (attention aux bois traités)

		Implantation et orientation judicieuse des bâtiments, des baies vitrées, de la volumétrie,...	Récupérer les apports solaires passifs d'hiver tout en diminuant l'exposition directe d'été
		Favoriser le déplacement du personnel par les transports en communs, le vélo, la marche, le covoiturage, ... dans les limites de ce qui est possible	
Cible 5	Gestion de l'eau.	Réduction des besoins en eau potable	Réflexion sur les besoins réels en eau potable, surveiller les fuites, réducteur de pression, chasse d'eau avec commande à volume variable
			Valorisation de l'eau de pluie (citerne d'eau de pluie rendue obligatoire par la charte urbanistique)
		Rejets d'eaux usées dans le respect de la législation wallonne	
		Ralentir l'écoulement des eaux pluviales vers les égouts	Ne pas imperméabiliser les surfaces extérieures, sans pour autant augmenter les risques de pollutions des sols
			Toiture ou façade verte
		Systèmes les plus performants, dans la mesure d'un coût raisonnable pour réduire sa consommation d'eau	
Cible 6	Gestion des déchets d'activités	Réduire la quantité de déchet	Trouver des filières de valorisation des déchets
			Concevoir les processus de production pour réduire la quantité de déchets, leur nocivité sur l'environnement, mise en place d'une démarche d'éco-conception
		Utilisation de matériaux de recyclage	
		Tri des déchets	
Cible 7	Entretien et maintenance	Maintenance des bâtiments conçue de manière à en réduire les impacts sur l'environnement	
		Conception des bâtiments de manière à nécessiter le moins possible de maintenance	

CONFORT

Cible 8	Confort hygrothermique	Confort intérieur	Confort thermique d'été étudié à la conception ;
			Ponts thermiques sont bannis
			Taux d'humidité intérieur entre 30 % et 70 %
			Bonne inertie thermique des parois emmagasinant la chaleur pour la restituer petit à petit
		Eclairage naturel correctement orientés (pour éviter les surchauffes)	
Cible 9	Confort acoustique	Correction acoustique	Affaiblissement des bruits intérieurs, ajustement du temps de réverbération, ...
		Réduction de l'émission de bruit à la source affaiblissement des bruits intérieurs	Matériels plus silencieux, capotage, ... (source de bruit (intérieur, machines, .../ toitures, équipements techniques, extérieurs, livraisons, ...))
		Zonage acoustique dans la mesure d'une utilisation fonctionnelle des ateliers	Aménagement intérieur en fonction des sources sonores, réserver des zones protégées,...
		Isolation acoustique	Protection des voisins vis-à-vis des nuisances sonores de l'entreprise
Cible 10	Confort visuel	Relation avec le monde extérieur au moyen d'ouverture	
		Eviter les éblouissements des personnes travaillant.	
		Protections solaires	Etagères à lumière (éléments fixes horizontaux permettant la réflexion de la lumière tout en filtrant les rayons du soleil), store, brise-soleil, ...
		Eclairage artificiel suffisant en apport à l'éclairage naturel correctement orienté.	
Cible 11	Confort olfactif.	Réduction des sources d'odeurs désagréables	
		Ventilation correcte des locaux	

SANTÉ			
Cible 12	Conditions sanitaires	Equipements sanitaires (évier, lave-mains, W-C, douche, ...) conformément aux dispositions légales en la matière. Ces installations sont raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire	
		Disposition facilitant l'entretien des locaux	
		Disposition en faveur des personnes à mobilité réduite aux endroits où cela est opportun	
Cible 13	Qualité de l'air	Ventilation correcte des locaux	
		Eviter les polluants utilisés dans la construction (formaldéhyde, solvants, amiante, CFC, ...)	
Cible 14	Qualité de l'eau	Eviter les risques liés à la légionellose. Maintenir une température de stockage de l'eau à 60°C et de distribution à 50°C	

4. DEVELOPPEMENT DURABLE ET PROCÉDES ECONOMIQUES

«L'écologie industrielle propose qu'un système industriel fonctionne comme un écosystème. Cela signifie que toute émission polluante d'un atelier peut devenir le gisement potentiel exploitable comme matière première ou comme procédés de dépollution d'un autre atelier ». La Grande Synthe, Nord - Pas de Calais.

Maîtrise des risques technologiques (incendie, explosion, ...), notamment par l'analyse préalable des risques. Limiter la pollution atmosphérique, traiter les rejets gazeux. Veiller à ne pas polluer les sols. Traitement des eaux usées en fonctions des différentes charges qu'elles contiennent. (facteurs pris en compte dans la délivrance des autorisations en Wallonie).

Mise en place d'un système de management environnemental permettant l'amélioration continue de la prise en compte des facteurs environnementaux.

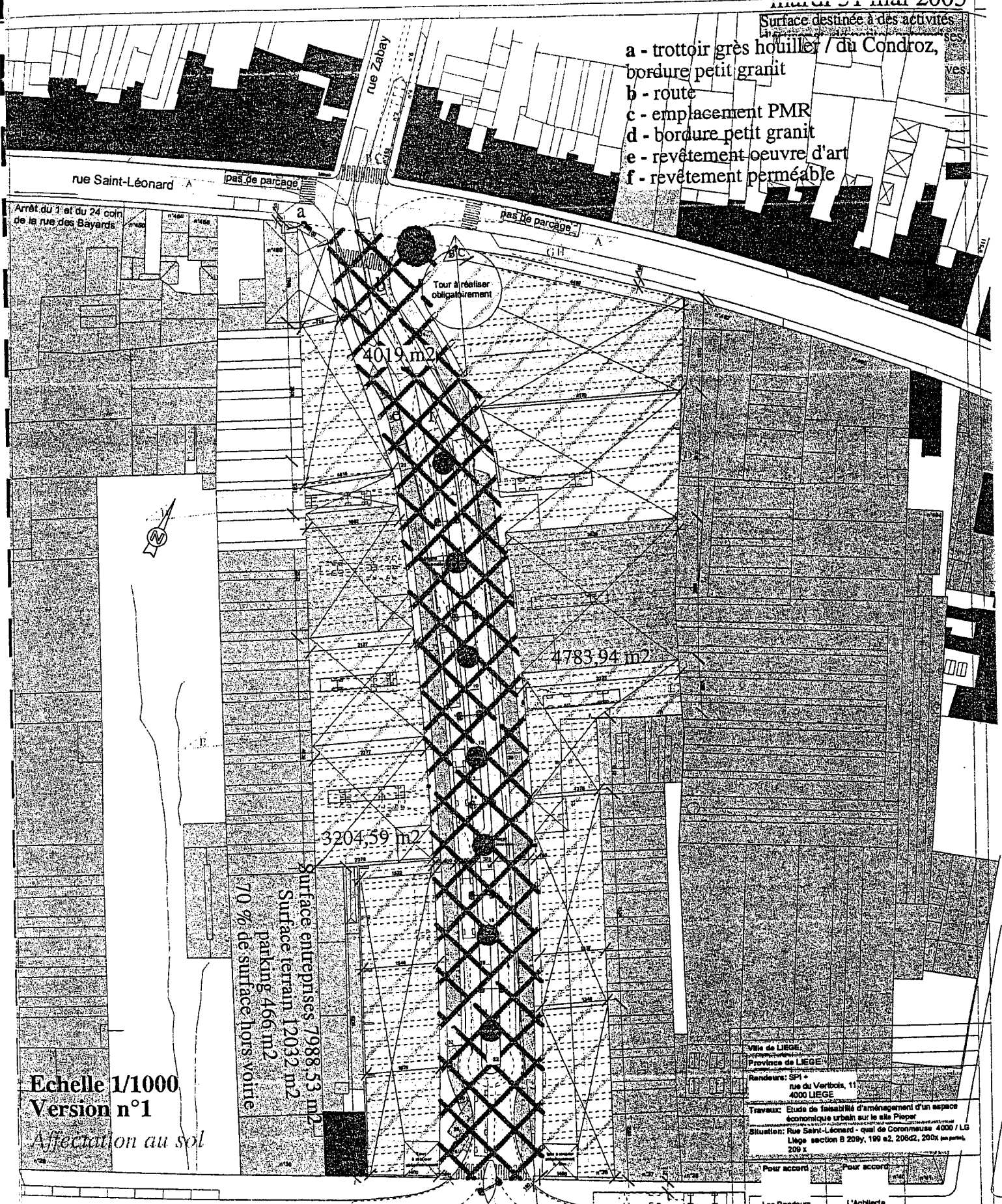
Forme d'éco-conception des processus de production (optimisant les ressources et limitant les rejets, déchets, la consommation d'énergie à l'échelle d'une zone). Réduction des déchets, des rejets à la source par l'utilisation de technologies propres. Recycler les eaux des processus de

production dans les circuits de production pour limiter la consommation d'eau potable. Utiliser des processus peu gourmands en énergie.

Favoriser la valorisation des déchets, réduire les volumes mis en décharge.
Tri sélectif des déchets.

Surface destinée à des activités

- a - trottoir grès houiller / du Condroz,
- bordure petit granit
- b - route
- c - emplacement PMR
- d - bordure petit granit
- e - revêtement oeuvre d'art
- f - revêtement perméable



Arrêt du 1^{er} et du 24^{ème} coin de la rue des Bayards



Surface entreprises 7988,53 m²
 Surface terrain 12032 m²
 parking 466 m²
 70 % de surface hors voirie

Echelle 1/1000
 Version n°1
 Affectation au sol

Ville de LIEGE
 Province de LIEGE
 Rendeurs: SP1
 rue du Vertbois, 11
 4000 LIEGE
 Travaux: Etude de faisabilité d'aménagement d'un espace économique urbain sur le site Pieper
 Situation: Rue Saint-Léonard - quai de Coronmeuse 4000 / LG
 Liège section B 209y, 199 e2, 206d2, 207x (en partie), 209 x

Pour accord Pour accord
 Les Rendeurs: L'Achleids
 Autorisation Commune: Autorisation Urbanisme:



ATELIER NORD

Bureau d'architecture Louis SCHOCKERT sprl en abrégé Atelier Nord rue Defrêcheux, 6 - 4000 LIEGE

Etat	Date	Feuille	Dessiné
	mercredi 31 mai 2005	1/1	PIERRE