

Je

CHARTRE URBANISTIQUE POUR LE TECHNOPOLE DES

SPORTS MOTEURS DE FRANCORCHAMPS

Le technopôle des sports moteurs de Francorchamps-Ster a été créé en vue de recevoir des entreprises liées au sport automobile et dont les activités sont complémentaires de celles développées par le circuit tout en ne nécessitant pas un accès direct à celui-ci.

Cette zone artisanale est soumise à des impératifs contraignants dictés par l'environnement particulier du site (réserve hydrogéologique, zone visuellement et écologiquement sensible).

Les activités développées par les entreprises devront être compatibles avec les contingences hydrogéologiques particulières à ce site. Ainsi, afin d'aménager au mieux la zone tout en assurant une intégration harmonieuse des activités, il s'est avéré indispensable d'établir une charte urbanistique.

L'objectif de ce texte est de déterminer les critères essentiels qui régissent l'aménagement de la zone afin d'aider les investisseurs et leurs auteurs de projets à bien saisir l'esprit de l'urbanisation dans laquelle ils doivent s'inscrire. Cette charte ne cherche pas à limiter les possibilités d'implantation mais invite chacun à faire un effort pour comprendre :

- la nécessité de garder un bon équilibre dans la zone;
- la nécessité de conserver un aspect harmonieux dans la silhouette des constructions;
- la nécessité de conserver une transition harmonieuse entre l'industrie et la zone rurale;
- la valeur du site.

Elle n'est pas constituée de règlements rigides mais propose des règles de "savoir-vivre" urbanistiques dont chaque investisseur se doit de respecter l'esprit.

Conformément aux dispositions légales en la matière, l'exécution de travaux de construction et/ou le développement d'activités artisanales ou industrielles nécessite l'obtention préalable de diverses autorisations ou permis délivrés par les Communes 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, les bâtiments projetés ou certaines techniques mises en oeuvre doivent être conformes à des règlements légaux, notamment le RGPT.

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 peut organiser une "Commission urbanistique" chargée d'examiner les dossiers en vue ou en cours d'élaboration.

Il convient dès lors de prendre contact avec cet organisme dès la conception du projet en vue de recevoir toute information utile, à l'adresse suivante, rue Lonhienne, 14 - 4000 LIEGE (Tél. : 04/230.11.11).

Les plans des constructions seront complets. Ils 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 ledit 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 toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans des constructions devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux et revêtements mis en oeuvre pour les façades et les toitures, ainsi que pour toutes les parties visibles de l'extérieur des bâtiments.

Les plans approuvés, ainsi que le permis de bâtir et les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur le chantier de construction de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

Le dossier de demande de permis de bâtir devra contenir un plan renseignant la canalisation ou le fossé qui reprend les canalisations d'évacuation des eaux superficielles et des eaux usées. Ce document sera coté, tant en plan qu'en niveau.

Article 1 :

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

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

Une bande périphérique de 10 m (zone tampon) devra être plantée en bosquet étroit en utilisant exclusivement des espèces feuillues, ce qui aura une influence favorable sur l'aspect esthétique du site et permettra un fauchage de la bande entre les bosquets et les arbres isolés et constituera par conséquent un écran coupe-feu.

Article 2 :

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

Article 3 :

Le parc artisanal est situé dans un vaste paysage ouvert. Afin de protéger les vues que l'on a depuis la N 640 vers l'unité paysagère de Ster, le plafond de la zone pour les constructions est fixé à 7 m, 10 m si toiture à versants.

Article 4 :

Les activités des entreprises installées seront aussi démunies de nuisances et de pollutions que possible, les ressources techniques les plus adéquates seront mises en oeuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et des émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents. Le rejet des eaux usées dans le réseau d'égouttage est obligatoire et est soumis aux règles d'épuration en usage sur le territoire communal.

Les prescriptions reprises dans le projet d'Arrêté sur la protection des eaux potabilisables en cours d'examen à l'Exécutif seront respectées. Les eaux propres (pluviales) seront reprises séparément et réinjectées dans le sol.

Le site prévu pour le parc est situé dans la zone de protection théorique 11 b des captages de catégorie B de la S.W.D.E et de la Commune de Jalhay et dans la zone de potentialités aquifères intéressantes. La mise en oeuvre ou la présence de quelques substances étant soumise à autorisation dans la zone de prévention 11 b, certaines activités pourraient être interdites ou liées à des prescriptions spécifiques. Les réservoirs de carburant devront être équipés de double cuvelage.

Article 5 :

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

Les matériaux de parement seront :

- la maçonnerie de teinte grise moyen, éventuellement enduite, cet enduit devant être réalisé dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis;
- le bardage d'ardoises naturelles ou artificielles (teinte foncée);
- le bardage de bois (teinte naturelle);
- le bardage métallique en évitant toute teinte vive ou brillante.

L'impact des fondations sur les écoulements des nappes hydrodermiques temporaires et de la nappe souterraine sera examiné. Compte tenu des résultats, des drainages avec restitution de l'eau à l'aval pourront s'avérer nécessaires.

Lors de l'utilisation de remblais ou de l'empierrement de chemins, il faudra veiller à leur compatibilité avec la qualité chimique des eaux souterraines et s'ils sont épais, examiner l'effet de leur poids sur le tassement des couches superficielles et sur l'écoulement des eaux hypodermiques.

Article 6 :

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

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

Article 7 :

L'espace entre les immeubles de propriété distincte sera tel qu'aucune gêne de voisinage ne doit en résulter. Ainsi, la distance entre tout immeuble et les limites latérales de la parcelle ne doit pas être normalement au double de sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol. Les modifications importantes de relief (talus de plus de 2 m de hauteur) ne seront admises que dans des cas exceptionnels dûment motivés.

Les façades principales et/ou les faîtes des volumes principaux seront orientés selon une trame orthogonale axée sur les voiries de desserte.

Aucune construction ne sera érigée à moins de 10 m de l'alignement avec la N 640.

Article 8 :

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

- a) Les parkings sont plantés d'arbres, les voiries et chemins sont tracés en respectant l'allure naturelle du sol. Tous ces aménagements sont constitués de matériaux s'harmonisant bien au site;

Les aires de stationnement et les bâtiments seront dissimulés par des arbustes de hauteur variable et par quelques arbres isolés indigènes;

- b) Il est souhaité qu'il n'y ait pas de clôtures de délimitation de la propriété de façon à ne pas diviser l'espace en mailles serrées;
- c) Les appareils d'éclairage extérieur seront autant que possible intégrés à l'architecture du bâtiment et à celle des abords;
- d) Aucun accès direct des parcelles vers la N 640 ne pourra se réaliser;
- e) Les arbres en bordure de cette voirie (hormis l'abattage nécessaire pour la voirie réalisée par la SPI*) seront protégés et conservés.

Article 9 :

Les espaces verts y compris la zone tampon comporteront des plantations d'accompagnement composées de ligneux, uniquement en espèces indigènes afin de maintenir l'harmonie avec l'environnement végétal de la région et d'herbacées.

L'entreposage à l'air libre ou sans précaution particulière vis-à-vis du voisinage, d'objets encombrants tels que véhicules usagés, de mitraille, de produits ou sous-produits d'activités agricoles (pulpes, lisiers, engrais,...), de produits malsains ou dangereux (pesticides, huiles de vidange, produits chimiques concentrés,...) est formellement interdit. Le Collège fixe les conditions de stockage et d'utilisation des produits ci-dessus, en tenant compte notamment des réglementations en zones de prévention de captage.

Si des remblais d'épaisseur importante sont mis en oeuvre, les problèmes de circulation d'eau hypodermique liés au tassement des couches superficielles devront être examinés.

Pour les surfaces imperméabilisées (parkings, par exemple), les eaux propres (pluviales) seront récoltées et réinjectées dans le sol, après traitement si nécessaire.

Article 10 :

Aucun dispositif publicitaire n'est toléré, seules l'indication du nom de l'entreprise et la signalisation adéquate sont autorisées. Ce dispositif doit obligatoirement faire partie du dossier de demande de permis de bâtir.

Article 11 :

Les installations techniques extérieures telles que :

- aires de stockage;
- tank;
- groupe réfrigérant, etc...

seront intégrées au mieux au paysage par des plantations appropriées. Ces installations, leur lieux d'implantation ainsi que les mesures d'intégration au site doivent figurer au dossier de demande de permis de bâtir.

Article 12 :

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, d'une capacité proportionnelle à la consommation estimée de l'entreprise avec un minimum de 10 m³ est obligatoire. Cette eau doit obligatoirement être utilisée pour tous les usages non alimentaires.

Le déversement des eaux usées, qu'elles soient domestiques ou industrielles, est soumis à autorisation. Ces eaux devront être épurées avant d'être déversées dans la canalisation d'égout. 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). Les canalisations constituant le réseau d'égouttage privé seront assemblées avec une étanchéité totale. Les puits perdus et tranchées filtrantes ne peuvent être utilisés pour le rejet des eaux usées.

Ce traitement consiste :

- 1) pour les eaux de W.C. : ceux-ci devront être raccordés à une fosse septique possédant au moins deux compartiments ou une fosse de décantation à deux étages, puis se déverser sur un lit bactérien.

Les effluents des fosses septiques devront être dirigés sur un décolloïdeur avant de rejoindre le réseau de canalisation.

- 2) les eaux dites "ménagères" (les eaux de cuisine, buanderie, bains, nettoyage) seront dirigées vers un bac dégraisseur et débourbeur avant de rejoindre la fosse septique. Ce bac dégraisseur sera très régulièrement vidangé.
- 3) Pour les eaux industrielles, mettre en oeuvre un traitement d'épuration agréé par l'administration compétente en la matière.

Dans tous les cas, 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 dimensionner les équipements en fonction des quantités d'effluents à traiter.

L'installation sera complétée par un puisard. Ce puisard obligatoirement positionné à la limite du domaine public, permettra de recevoir les eaux de pluie et de drainage et également de contrôler le degré de clarification des eaux usées sortant de l'installation d'épuration. Ce contrôle pourra s'effectuer par les agents de l'administration compétente en la matière désignés à cet effet.

Ce puisard sera conçu de telle manière que l'eau ne pourra y séjourner, le radier du tuyau de départ est donc établi en-dessous du radier du puisard. Le tuyau d'arrivée des eaux traitées dans la station d'épuration se trouve au moins 0,10 m au-dessus du radier du puisard et fait saillie d'au moins 0,03 m sur la paroi intérieure du puisard.

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, et notamment à son article 39, relatif aux règlements à prendre en matière de fosses septiques et autres systèmes d'épuration par l'Exécutif de la Région Wallonne.

Article 13 :

Le dossier de demande de permis de bâtir, en plus des documents requis par le Code wallon de l'urbanisme, comportera un plan d'aménagement des abords : aires de parcage, chemins d'accès, pelouses, plantations (essences à choisir parmi les indigènes) ainsi que des écrans de verdure aménagés de manière à masquer au maximum les installations techniques qui n'auraient pu être incorporées au bâtiment principal. Ces écrans auront, dès leur implantation, une hauteur en rapport avec celle des installations qu'ils doivent dissimuler. Ces aménagements des abords devront obligatoirement être réalisés durant la première période propice qui suivra la construction du bâtiment et au plus tard, durant l'année qui suivra celle de la délivrance du permis de bâtir.

Article 14 :

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.

Un exemplaire de la présente charte dûment signé par l'acheteur sera conservé par la SPI*.