

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE COMBLAIN-AU-PONT
**PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE
COMBLAIN-AU-PONT**

PRESCRIPTIONS GENERALES D'AMENAGEMENT
(CHARTER URBANISTIQUE)

Je soussigné,
reconnais avoir reçu et lu les prescriptions générales d'aménagement (charte urbanistique)
dans leur intégralité, et m'engage à les respecter et à les faire respecter.

Date :

Signature :



PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE COMBLAIN-AU-PONT



SERVICES - PROMOTION - INITIATIVES

RUE LONHIENNE 14
4000 LIEGE

TEL : 04 - 230 11 11
FAX: 04 - 223 21 84

**AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE
MIXTE**

Rue du Vicinal à COMBLAIN-AU-PONT.

Cadastre: sec D n° 1072b - 1074p

LOTISSEMENT

**PRESCRIPTIONS GENERALES D'ORDRE
ESTHETIQUE**

**RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS,
A LEURS ABORDS ET AUX ESPACES PUBLICS
APPLICABLES AU PERIMETRE DE LA ZONE**

DATE: 15 avril 1999

Urbanistes agréés auteurs de projet:

**Yves DEBERG
Architecte & Urbaniste
Loten 3
4700 EUPEN**

Tél.: 087 74 48 11

**SPI+
MANDATAIRE:
Marielle MARCHAND
rue Lonhienne 14
4000 LIEGE**

Tél.: 04 230 11 11

TABLE DES MATIERES

	PREAMBULE	page 3
A	GENERALITE	
1	DESTINATION DE LA ZONE	page 4
2	AUTORISATIONS ET PROCEDURES ADMINISTRATIVES	page 5
B	IMPLANTATION DES OUVRAGES	
1	GENERALITES	page 6
2	PARCELLAIRE	page 6
3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	page 6
C	LES CONSTRUCTIONS	
1	ARCHITECTURE	page 7
2	MATERIAUX	page 8
D	AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS	
1	ABORDS	page 9
2	PLANTATIONS	page 9
3	PARKING	page 10
4	ACCES	page 10
5	SERVITUDE - LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC	page 10
6	INSTALLATIONS TECHNIQUES EXTERIEURES	page 11
7	CLOTURES	page 11
8	ENSEIGNES ET PUBLICITE	page 11
E	ESPACES PUBLICS	page 12
F	SANITAIRES	page 12
G	DIVERS	
1	RACCORDEMENTS	page 13
2	CLAUSE JURIDIQUE	page 13
3	MESURAGE	page 13
4	DEROGATIONS	page 13

ANNEXE :

	COMMENTAIRE DE LA LEGENDE DU PLAN TERRIER	page 14
--	--	---------

PREAMBULE

Le présent cahier des prescriptions générales d'ordre esthétique relatives aux constructions, à leurs abords et aux espaces publics s'applique à la zone d'activité économique mixte de COMBLAIN-AU-PONT.

La zone d'activité économique mixte de COMBLAIN-AU-PONT est située rue du Vicinal. Elle occupe les parcelles cadastrées section D n°1072b et 1074p.

Ces terrains sont situés en zone d'habitat au plan de secteur.

L'équipement de ces terrains est prévu pour offrir aux investisseurs intéressés les possibilités d'y implanter des bâtiments à vocation de petit artisanat, de services et de commerce.

Dans le cadre du développement de cet espace, la SPI+ a estimé important d'apporter aux investisseurs la garantie d'un développement urbanistique cohérent et de qualité.

A cette fin, le présent cahier des prescriptions a été rédigé 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 urbanistique globale.

Ainsi, le présent cahier des prescriptions, loin d'être perçu 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.

Par la signature du présent document, l'acquéreur accepte de soumettre tous ses projets à la bonne application des règles qu'il contient, qu'il s'agisse de projets 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.

I GENERALITES

A DESTINATION DE LA ZONE

La zone d'activité économique mixte de COMBLAIN-AU-PONT est un périmètre réservé à la construction de bâtiments destinés à abriter des activités de petit artisanat, de services ou de commerce. Ceci constitue le critère de base pour toute construction à l'intérieur de ce périmètre.

Toutefois, la multifonctionnalité étant souhaitée à l'intérieur du site, le logement d'un ou de plusieurs exploitants ou de membres du personnel, à l'exclusion de toute autre personne, peut y être admis. Ces logements doivent toutefois s'inscrire avec harmonie 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 ou des logements. Ces derniers ne peuvent jamais être construits en premier lieu.

Une aire est toutefois réservée exclusivement à l'habitat au plan terrier de lotissement. Dans cette aire, la construction de logements destinés à d'autres personnes que les exploitants ou les membres du personnel d'une entreprise peut y être admis. Cette zone réservée à l'habitat peut également recevoir des fonctions de services ou de petit artisanat. Considérant la topographie de cette aire, pour être autorisée, il est impératif que la construction soit parfaitement intégrée et s'inscrive sur le terrain suivant les courbes de niveau.

Une aire de liaison entre l'aire d'habitat et l'aire d'activité économique mixte est prévue au plan terrier de lotissement. Cette aire peut être affectée à la construction de logements, de services ou de petit artisanat si ces constructions font partie d'un ensemble incluant l'aire réservée à l'habitat et l'aire réservée aux activités économiques mixtes. En cas de construction sur l'aire d'habitat indépendante des constructions sur l'aire d'activités économique mixte, l'aire de liaison ne peut être bâtie.

Toute personne décidant de l'implantation de logements à l'intérieur du site considéré est sensée connaître et accepter la multifonctionnalité des activités développées (artisanat - services - commerce) et admettre les désagréments éventuels qui pourraient en résulter.

Tout dépôt de véhicules usagés, de mitrailles ou dépôt de toute autre nature que ce soit y est interdit.

Sont exclues du site les entreprises répondant au critère de base précité mais dont les activités sont incompatibles car génératrices de rejets à caractère polluants tels que bruits, odeurs, fumées, etc.

Sont exclues de cette zone d'activité économique mixte les établissements de classe I au RGPT. Ceux de classe II peuvent être admis sous réserve que les inconvénients résultant des activités soient compatibles avec le voisinage.

Sont également exclues de cette zone d'activité économique mixte les projets soumis à une étude des incidences sur l'environnement préalable à la délivrance d'un permis de bâtir ou d'exploiter.

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 en Région Wallonne.

B 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 implique l'obtention préalable de diverses autorisations ou permis délivrés par la commune ou par d'autres autorités administratives, notamment :

- un permis d'urbanisme,
- 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+, peut les aiguiller vers les diverses administrations compétentes. Il y a lieu, 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 d'urbanisme est conforme aux dispositions légales contenues dans le CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine). Les plans joints à ce dossier de demande de permis d'urbanisme sont obligatoirement 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.

II. PRESCRIPTIONS GENERALES D'ORDRE ESTHETIQUE.

A 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

En principe, le recul latéral de tout bâtiment par rapport aux limites de propriété externe à la zone est de six mètres minimum.

Le recul latéral de tout bâtiment par rapport aux limites de propriété interne à la zone est de quatre mètres minimum.

Le recul latéral par rapport aux limite de propriété internes à la zone peut être réduit jusqu'à deux mètres pour les volumes annexes répondant aux critères suivants:

1. La paroi situées à deux mètres de la limite mitoyenne est toujours un pignon et jamais un mur gouttereau.
2. les matériaux d'élévation ainsi que tous les éléments utilisés pour la construction du pignon ont une résistance au feu suffisante à faire agréer par le Service régional d'incendie compétent;
3. la profondeur du volume annexe considéré est inférieure à 10 mètres.
4. la hauteur sous corniche est inférieure ou égale à 5 mètres

Le recul latéral peut être supprimé et les constructions érigées en mitoyenneté pour les volumes annexes répondant aux critères suivants:

1. La paroi située sur la limite mitoyenne est toujours un pignon et jamais un mur gouttereau;
2. les matériaux d'élévation ainsi que tous les éléments utilisés pour la construction du mur mitoyen ont une résistance au feu suffisante, à faire agréer par le Service régional d'incendie compétent;
3. les matériaux ainsi que tous les éléments utilisés pour la construction de la toiture ont une résistance au feu suffisante, à faire agréer par le Service régional d'incendie compétent;
4. la profondeur du volume annexe considéré est inférieure à 10 mètres;
5. la hauteur sous corniche est inférieure ou égale à 5 mètres;
6. les volumes ainsi implantés s'articulent aux bâtiments voisins avec harmonie et équilibre, notamment par la forme, leur architecture, les matériaux utilisés ainsi que leur tonalité;
7. Le mur mitoyen doit obligatoirement présenter une finition du parement irréprochable. Le mur doit obligatoirement être revêtu d'un parement et ne jamais rester brut dans l'attente d'une construction voisine.

RECU L'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 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Il convient toutefois d'implanter les bâtiments 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.

B LES CONSTRUCTIONS

1 ARCHITECTURE

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

L'architecture reste simple, la volumétrie est inspirée de la tradition locale dans 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 technologies qu'elle abrite.

En effet, la recherche d'une qualité globale de l'urbanisation du site 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.

La typologie à développer s'inspire globalement de la typologie traditionnelle locale formée de parallélépipèdes rectangles recouverts d'une toiture à deux versants.

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

La hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à deux niveaux avec un maximum pour le mur gouttereau de 6 mètres.

Les toitures sont à deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente. Les toitures à toit plat sont admises comme éléments de liaison et d'articulation entre des volumes à toitures à versants. Dans tous les cas, les volumes sont agencés de manière à présenter une dominante de volume avec toiture à versants.

L'inclinaison des versants est de 25° à 40°. Le degré d'inclinaison est choisi en vue d'éviter les hauteurs excessive des pignons.

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 un 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.

Pour les toitures à versants, il convient d'utiliser des matériaux de ton gris foncé à noir, de texture non brillante.

C AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS

1 ABORDS

L'urbanisation du site 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 ce contexte, 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 laissés 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, d'être attentif à bien assurer la continuité et la complémentarité des aménagements. A cette fin, il convient d'interroger la SPI+ en temps utile.

2 PLANTATIONS

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

La plantation d'arbres à haute ou à moyenne tige est souhaitée. Tout acquéreur est tenu dans l'année suivant l'achèvement du gros oeuvre des constructions de planter la parcelle par des arbres à haute ou moyenne tige de type feuillus d'essence locale avec un minimum de trois arbres par lot.

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 éventuellement réalisées par la SPI+ sont obligatoirement maintenues et entretenues par le 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 de la zone, 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 architectural de qualité. Ils seront agencés de manière à créer avec le bâtiment et les plantations un ensemble homogène, simple et durable. Les matériaux de petit format, pavés naturels ou en béton sont utilisés de préférence aux éléments de grand format ou aux matériaux coulés sur place.

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

L'utilisation de matériaux poreux (dalle gazon, gravier, par exemple) 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 mentionnés.

Ces tonalités sont en harmonie avec les matériaux utilisés pour la construction des bâtiments. Ils sont choisis dans la gamme des gris clairs, gris moyen, gris beige, gris bleu ou gris foncé.

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 LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC

Chaque lot est grevé d'une zone de servitude d'une largeur d'un mètre cinquante centimètres (1,5m) située le long de la limite de voirie. Cette zone est réservée à l'usage des sociétés distributrices.

Cette servitude figurera sur les plans individuels de chaque lot et fera obligatoirement l'objet d'une mention expresse dans les actes de vente.

L'entretien de cette zone qui peut être revêtue ou semée de pelouse est à la charge du propriétaire du lot. Ce dernier a l'obligation de permettre l'accès aux équipements en vue

de leur remplacement ou de leur entretien. Toute plantation susceptible d'endommager les équipements situés en sous-sol est interdit.

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 :

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

seront implantées à l'arrière des bâtiments et intégrées au mieux aux bâtiments et au abords 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 obligatoirement figurer au dossier de demande de permis de bâtir.

7 CLOTURES

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.

Les haies de charmes ou de hêtre sont toutefois admises pour la réalisation des clôtures aux limites latérales. La hauteur de coupe est de maximum deux mètres.

Tout projet visant à clôturer un lot doit toujours être soumis à l'avis du Collège échevinal 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 de la zone.

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 d'une surface maximum de 0,8m² indiquant le nom, la raison sociale et éventuellement l'activité de l'entreprise peut être placé à proximité de l'accès au lot, perpendiculairement ou parallèlement 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 favorable et écrit du Collège échevinal

D ESPACES PUBLIQUES

Dans le cadre de la recherche d'une qualité globale de l'urbanisation de la zone, une attention particulière doit être accordée au traitement des espaces publics.

Les matériaux seront choisis pour leurs propriétés à s'intégrer dans un ensemble architectural de qualité. Ils seront prévus pour créer avec les bâtiments et les plantations un ensemble homogène, simple et durable. Les matériaux de petit format, pavés naturels ou en béton sont utilisés de préférence aux éléments de grand format ou aux matériaux coulés sur place.

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

L'utilisation de matériaux poreux (dalle gazon, gravier, par exemple) est souhaitée dans le cadre des aménagements des aires de parcage; 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 mentionnés.

Ces tonalités sont en harmonie avec les matériaux utilisés pour la construction des bâtiments. Ils sont choisis dans la gamme des gris clairs, gris moyen, gris beige, gris bleu ou gris foncé.

E SANITAIRE

Les bâtiments sont dotés 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 dernières dispositions légales en la matière.

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 et ses modifications ultérieures éventuelles.

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 usées 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 le présent cahier 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 du présent cahier des prescriptions 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 du présent cahier des prescriptions avec l'accord motivé du Collège des Bourgmestre et Echevins et avec l'accord motivé du Fonctionnaire délégué, suivant les procédures prévues au CWATUP.

Document approuvé par le vendeur
en date du

Document approuvé par l'acheteur
en date du

ANNEXE 1:

COMMENTAIRES DE LA LEGENDE DU PLAN TERRIER.

Limites du terrain: limites du terrain objet du présent lotissement.

Limites du domaine public: Limite entre la zone aliénable et la zone destinée à rester du domaine public.

Voirie à construire: nouvelle voirie à construire dans le cadre de la mise en oeuvre du lotissement.

Nouvel égout à poser: nouvel égout à poser dans le cadre de la mise en oeuvre du lotissement. Le raccordement se fait en aval dans une chambre existante.

Aire d'implantation des constructions: aire destinée à recevoir les constructions d'activité économique mixte. Dans cette zone, sont admis les bâtiments destinés à l'artisanat, aux services ou au logement des exploitants ou des membres du personnel. Cette aire peut également être traitée conformément aux dispositions relatives aux abords, aux plantations et peuvent recevoir des parkings.

Limites du recul frontal: limites frontales d'implantation des bâtiments. L'aire formée par cette limite et la limite de propriété, de voirie ou d'espace vert peut également être traitée conformément aux dispositions relatives aux abords, aux plantations et peuvent recevoir des parkings.

Limites du recul latéral: limites latérales d'implantation des bâtiments. L'aire formée par cette limite et la limite de propriété, de voirie ou d'espace vert peut également être traitée conformément aux dispositions relatives aux abords, aux plantations et peuvent recevoir des parkings.

Limites du recul arrière: limites arrières d'implantation des bâtiments. L'aire formée par cette limite et la limite de propriété, de voirie ou d'espace vert peut également être traitée conformément aux dispositions relatives aux abords, aux plantations et peuvent recevoir des parkings.

Aire réservée aux espaces verts: aire destinée à être plantée à l'aide d'essences locales ou régionales.

Aire réservée à l'habitat: aire réservée exclusivement à l'habitat au plan terrier de lotissement. Dans cette aire, la construction de logements destinés à d'autres personnes que les exploitants ou les membres du personnel d'une entreprise implantée sur le site peut être admis. Cette zone réservée à l'habitat peut également recevoir des fonctions de services ou de petit artisanat. Considérant la topographie de cette aire, pour être autorisée, il est impératif que la construction soit parfaitement intégrée et s'inscrive sur le terrain suivant les courbes de niveau.

Aire de liaison: aire de liaison entre l'aire d'habitat et l'aire d'activité économique mixte. Cette aire peut être affectée à la construction de logement, de services ou de petit artisanat si ces constructions font partie d'un ensemble incluant l'aire réservée à l'habitat et l'aire réservée aux activités économique mixte. En cas de construction sur l'aire d'habitat indépendante des constructions sur l'aire d'activités économique mixte, l'aire de liaison ne peut être bâtie.

Servitude en sous sol: réservée à l'implantation des équipements destinés à l'aire d'habitat.

Bâtiments relais: bâtiments relais existant sur le site.

Liaison piétonne: liaison aménagée, réservée aux piétons, organisant la liaison entre le lotissement et l'arboretum communal voisin.

Cabine à haute tension: zone d'implantation d'une nouvelle cabine à haute tension. Après implantation de cette cabine, cette zone fait l'objet de plantation d'essences locales.

Raccordements particuliers: liaisons entre l'égout public et l'aire d'implantation des constructions.

Arbres à haute tige: arbres à haute tige à planter par le lotisseur.

Courbes isotopométriques: topographie existante du terrain suivant levé.