CHARTE URBANISTIQUE

Les présentes prescriptions ont pour but de former un ensemble homogène des constructions à caractère artisanal, s'intégrant dans le site, sauvegardant l'environnement en assurant ainsi l'intérêt de chacun et de la communauté.

Article 1 - DESTINATION

Le zoning est réservé à la construction de bâtiments à caractère artisanal ou assimilé. Toutefois, si la sécurité et la bonne marche de l'entreprise ou de l'établissement l'exigent, le logement de l'exploitant et/ou d'un membre du personnel de sécurité peut être admis. Celui-ci devra être incorporé dans le volume de la construction. A l'exception des entreprises déjà existantes dans la zone artisanale, toute entreprise à caractère polluant sera exclue. Le site étant isolé de toute habitation, les entreprises produisant des bruits "légers" peuvent être accueillies. Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que ce soit seront exclus.
Est également interdit le placement ou le parcage de baraquements, hangars, wagons, châlets, baraques à frites ainsi que les panneaux publicitaires à l'exception des installations de chantier, de panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement et les enseignes mentionnant le nom de la firme occupant la parcelle. Sont cependant admis les abris en bois destinés à la vente et placés en démonstration sur la parcelle pour autant qu'ils aient été assemblés par une entreprise du zoning.
Pour l'exercice des activités qu'ils projettent, les acquéreurs, en plus du permis de bâtir, sont tenus de solliciter un permis d'exploitation ~~et si nécessaire, une autorisation d'exploitation commerciale délivrée par le Ministère des Affaires Economiques conformément à la loi du 29 juin 1975~~. Ils ne pourront jamais se prévaloir auprès du vendeur de refus de bâtir ou d'exploiter pour prétendre résilier la vente ou obtenir des dommages et intérêts de quelque nature que ce soit.

Article 2 - PARCELLAIRE

Les sentiers tels que repris au plan seront maintenus dans leur intégralité. Les arbres et haies résiduelles seront conservés dans la mesure du possible.
La division parcellaire répondra aux besoins des demandeurs mais ne compromettra pas le bon aménagement des lieux.

Approuvé la radiation de vingt-sept mots et chiffres rayés nuls ci-dessus (Art. I de la Charte urbanistique) en exécution de la délibération du Conseil Communal de la Commune d'Ouffet, en date du 24 juillet 1996, dont une expédition est ci-annexée, et ce conformément aux termes de l'avis, copie en annexe, formulé le 28 juin 1996, par M. le Fonctionnaire délégué, Ministère de la Région Wallonne - Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine - Direction de Liège - réf. 311/BM/MRM OUFFET.

Par le Conseil,

Le Secrétaire,
(s) R. Ligot.

Le Bourgmestre,
(s) P. Reginster.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Article 3 - CONSTRUCTIONS

a) Dispositions générales

Les constructions peuvent être en un ou plusieurs volumes. Dans l'un ou l'autre cas, elles devront présenter une grande unité d'aspect. Les formes seront simples.
En bordure des voiries communales, le recul par rapport à l'axe de la route sera égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 10 mètres.
En zones latérales, les constructions ne peuvent être érigées qu'à une distance correspondant à la hauteur du mur du bâtiment le plus proche avec minimum de 4 mètres.
Pour la limite de fond et la construction: 10 mètres minimum.

b) Parti architectural

Le point supérieur des parois verticales des constructions, à l'exception de bâtiments spécifiques et relatifs au stockage de céréales (silo par exemple) et des souches de cheminées ne pourra dépasser 10 mètres. En cas de toiture à versant le faîte de la toiture ne pourra dépasser 14 mètres. Ces hauteurs seront calculées par rapport au point le plus élevé de l'axe de la voirie.
Toutes les faces de la construction seront traitées "en façade" sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres.
Elles devront être traitées soit de façon analogue, au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs.
Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible.
Les "bulles" à toiture arrondie ne sont pas autorisées.

c) Matériaux

Les matériaux seront de finition parfaite et mis en oeuvre avec grand soin. Ils seront choisis dans la gamme des gris clairs, gris moyen, gris beige, gris bleu ou gris foncé. Il sera fait usage de matériaux dont la résistance aux intempéries et autres facteurs de vieillissement prématuré ont fait leurs preuves. Ces matériaux seront choisis pour former entre eux un ensemble harmonieux et sobre. Les couleurs ne sont pas exclues mais sont utilisées uniquement en accompagnement. Dans un souci d'homogénéité, il ne sera pas fait usage de plus de quatre matériaux différents pour la réalisation des parements de toutes les élévations d'un même bâtiment. Les baies n'entrent pas dans ce décompte.
Les constructions en béton, les constructions préfabriquées, les ossatures métalliques, en béton ou en bois, sont admises pour autant qu'elles soient agréés par le S.R.I. et par l'Administration compétente en matière de protection du travail.
L'Autorité Communale et les Services Provinciaux de l'Urbanisme sont compétents pour juger de la valeur esthétique des constructions. L'Architecte, Auteur du projet de construction devra soumettre pour avis préalable un avant projet aux Autorités susmentionnées en ce compris le S.R.I. et le service de protection du travail, et le Ministère de la Région Wallonne - Service Prévention des Pollutions.

d) Couvertures

Les toitures à versant maximum 45° ainsi que les plates-formes sont admises. Elles seront en harmonie avec la tonalité dominante.

Article 4 - AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS

La zone de non aedificandi, ainsi que les zones de recul, latérales et de fond seront aménagées en pelouses, garnies ou non de massifs fleuris. La plantation d'arbres à hautes tiges ou de rideaux de verdure est obligatoire.
Tout acquéreur est tenu dans l'année suivant l'achèvement du gros oeuvre de planter au moins 1/3 de la parcelle acquise par des arbres à hautes tiges de types feuillus avec minimum 3 arbres par 1.000 m².
Les plantations nouvelles ou existantes, maintenues ou supprimées, devront figurer au plan d'implantation lors de la demande de permis de bâtir. Elles devront être entretenues. Les abords seront maintenus dans un parfait état de propreté.

Disposition transitoire: même au cas où le lot n'est pas construit ou occupé dans l'immédiat, le terrain sera parfaitement entretenu et ne pourra en aucun cas donner l'image d'un terrain d'abandon.

Article 5 - 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 ajourées, non opaques et intégrées dans des massifs de plantation.

Article 6 - PARKING

Des emplacements de parcage de véhicules seront prévus en nombre suffisant en fonction de l'activité développée, conformément à la législation en la matière.
Pour des activités commerciales, le minimum d'emplacements à prévoir est: un emplacement par 50 m² de surface de plancher.
En outre, chaque établissement dont la surface brute de plancher dépasse 500 m² doit disposer d'une aire de chargement et de déchargement située sur le terrain privé.
Les emplacements de parcage, ainsi que les accès doivent figurer dans le cadre de la demande de permis de bâtir.

Article 7 - EAUX USEES

a) Les bâtiments et autres constructions qui seront construits en bordure d'une voirie équipée d'un égout devront obligatoirement s'y raccorder tant au niveau des eaux "industrielles" que des eaux "ménagères". Un système d'épuration individuelle, dont l'exutoir sera relié à la canalisation publique, devra être prévu. Le niveau d'implantation du rez-de-chaussée est principalement conditionné par le niveau de l'égout. Il est fixé au moins à 50 cm au-dessus du niveau naturel à l'endroit des constructions pour autant que le niveau de raccordement à l'égout le permette.

b) Pour les autres, un équipement complet de traitement d'eaux usées sera réalisé comprenant notamment: fosse septique, dégraisseur, décolloïdeur, et lit d'épandage avec filtre à sable.
Le système et le volume de chaque élément seront déterminés en fonction de l'établissement (nature et volume des eaux traitées) au moment de la demande d'autorisation de bâtir ou de ce qui sera d'application au moment de la réalisation.
Ce problème sera examiné dès la discussion de l'avant-projet.
La réalisation d'une citerne d'eau de pluie d'au moins 10.000 litres est obligatoire, le trop plein étant évacué par un point bas de la citerne vers un puits perdu.

c) Les citernes à mazout seront enterrées. Une cavité étanche et visitable sera réalisée à cet effet.

Article 9 - ENSEIGNES ET PUBLICITE

Aucun dispositif n'est toléré.
Seule l'indication de l'entreprise (enseigne) est autorisée. Ce dispositif devra obligatoirement faire partie du dossier de demande de permis de bâtir.

Article 10 - RACCORDEMENTS

En accord aves les société distributrices, tous les raccordements particuliers à charge des acquéreurs des lots seront effectués dans la mesure du possible en souterrain.

Article 11 - DEROGATIONS

Si les circonstances l'exigent, il pourra être dérogé aux présentes prescriptions avec l'accord de l'Administration de l'Urbanisme et celui du Collège Echevinal.

Clauses juridiques

Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet n'importe quel lot doivent mentionner l'existence du présent cahier des charges et conditions urbanistiques et esthétiques, et en imposer le respect aux nouveaux ayant-droit.

Voiries

Seules les voiries principales sont indiquées sur le schéma directeur. Des voiries secondaires, si elles sont nécessaires pour la mise en oeuvre de la zone ou pour permettre l'accès à une parcelle, seront envisagées au fur et à mesure des besoins. Leur tracé sera défini ultérieurement.

SCHEMA DIRECTEUR

Document dressé par la soussignée,

Marielle MARCHAND

Document ayant fait l'objet de l'avis favorable, en date du 13 mai 1996, du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ouffet, approuvé provisoirement par le Conseil Communal de la Commune d'Ouffet, en sa séance du 13 mai 1996.

Par le Conseil,
Le Secrétaire, Le Bourgmestre,
(s) R. Ligot. (s) P. Reginster.

Pour extrait conforme,
Le Secrétaire, Le Bourgmestre,

Document approuvé définitivement par le Conseil Communal de la Commune d'Ouffet, en sa séance du 24 juillet 1996.

Par le Conseil,
Le Secrétaire, Le Bourgmestre,
(s) R. Ligot. (s) P. Reginster.

Pour extrait conforme,

Monsieur LIGOT,
Secrétaire Communal.

Monsieur REGINSTER,
Bourgmestre.

Document approuvé par l'acheteur et joint à l'acte de vente de la parcelle à

par acte dressé par en date du

Pour approbation du document, L'ACHETEUR,

Signature.