

COMMUNE DE JALHAY - SECTION C.
=====

LOTISSEMENT:

PARCELLE cadastrée: Section C, n°123a/partie, pour une contenance
de 8.072,70 m2. sur base de la matrice
cadastrale.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS
URBANISTIQUES & ESTHETIQUES.
=====

CHAPITRE I : GENERALITES.

Le présent lotissement est régit par la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, parue au Moniteur belge n°25 du 5 février 1971.

Il est soumis aux dispositions de l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir, et de l'arrêté royal du 6 février 1971 réglant la forme des décisions en matière de permis de lotir; moniteur belge n°31 du 13 février 1971.

Il est soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 février 1971 déterminant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet; moniteur belge n°27 du 9 février 1971.

CHAPITRE II : INFRASTRUCTURE ET SERVICES. (situation existante).
===== (amélioration projetée).

Le lotissement est sis en bordure du chemin vicinal n°7 de charneux à Jalhay. Le profil actuel de cette voirie est figuré au plan de lotissement à l'échelle 1/500, ainsi qu'au plan à l'échelle 1/200 déterminant de façon précise l'alignement projeté et les emprises corrélatives à incorporer au domaine public pour une contenance de 220 M2.

Voie: Actuellement, cette voirie comprend une chaussée carrossable en tarmac de 4m. de largeur environ, bordée à l'ouest par un accotement non praticable formant levée de terre par rapport à la chaussée. A l'est, cette chaussée est bordée par un accotement herbeux praticable d'une largeur de 50cm. environ et un fossé à ciel ouvert autodrainant, sans exutoire. Le profil en long de la chaussée et du fossé en bordure du lotissement est quasi horizontal, accusant 0,4% de pente seulement, soit une dénivellation maximum de 40cm. pour la longueur totale à front du lotissement. Toute la largeur de la chaussée et l'accotement "est" accusent un dévers unique vers le fossé (cfr. profils en travers au plan 1/200). Une conduite de distribution d'eau de 100mm. en fonte est sise sous le fossé et accotement "est". Deux bouches à incendie sont établies dans l'accotement "est", la première 22m. au Nord du lotissement, la seconde 28m. au Sud du lotissement. Le plan figure l'emplacement des pylones téléphoniques permettant de tirer aisément des lignes supplémentaires. Le pylone électrique le plus rapproché est situé 56m. au "sud" du lotissement (lot 4).

Services: -La distribution d'énergie électrique est assurée par l'Association liégeoise d'électricité.
-Le service de distribution d'eau est assuré par les ouvriers communaux.
-Le service de lutte contre l'incendie est assuré par le corps des pompiers de la ville de Verviers.
-Le service de transport en commun est assuré par une ligne d'autobus "Charneux Jalhay - Jalhay - Verviers" avec arrêt au lieu dit Fawetay et Jalhay.
-L'enseignement est assuré à Jalhay même, comprenant: une école des filles (gardien et primaire), et une école primaire garçon.

-voir page 3 amélioration projetée-

.../...

Améliorations et modifications projetées
dans le cadre du lotissement.

Chemin n°7.

-Elargissement du domaine public/ Le lotissement prévoit un alignement suivant A1-B1-C1-D1 au plan 1/200, portant la limite du domaine public à 5m. à compter de l'axe, soit 10m. entre alignements. Sur proposition du Conseil communal, l'emprise sous teinte jaune, et pour une contenance de 220 m². sera incorporée dans la voirie vicinale. Cette modification sera soumise à la procédure fixée par l'arrêté royal du 6 février 1971.

-Aménagement de l'emprise/ En attendant qu'une nouvelle chaussée soit réalisée par les pouvoirs publics sur toute la longueur du chemin n°7, de Pavetay à Jalhay, il a été convenu avec l'Autorité communale d'effectuer les travaux ci-après à charge du lotisseur:

-l'enlèvement de la haie existante en bordure de voirie, et le déblai au niveau de la chaussée actuelle de l'emprise jusqu'à la nouvelle limite du domaine public. Le déblai compacté sera recouvert d'une couche de graviers concassés également compactée, d'une épaisseur d'au moins 5cm. Vu l'absence de pente suivant le profil en long; vu le dévers unique de la partie carrossable sur toute la longueur du lotissement en cause, il a été jugé vain de creuser un fossé en bordure de l'accotement "ouest". En conséquence, toute la largeur de l'emprise sera aménagée en accotement. Cet accotement empierré aura donc une largeur moyenne de 3m. à compter du bord du tarmac de la chaussée. L'accotement sera profilé en accent circonflexe, soit 1,50m. à 2% maximum coté tarmac, prolongeant ainsi le plan de la chaussée, et 1,50m à 4% maximum coté alignement jusqu'au pied de la haie qui sera plantée à l'alignement de voirie (à 50 cm.) (cfr. profil type au plan 1/200). Cette haie sera plantée dans un caniveau ayant une flèche de 15cm. Ce caniveau fera office de rigole ou fossé autodrainant, à effet renforcé par la plantation/haie.

-Electrification/ Le plan de lotissement indique l'emplacement prévu pour les pylones supports de cables aériens, torsadés-tension: 380 volts. En accord avec l'autorité communale, vu l'absence de tout éclairage public sur la longueur complète du chemin n°7; vu l'étude plus générale projetée pour l'ensemble du réseau futur et complet de cette partie du territoire communal sur le plan de l'éclairage public et remplacement des pylones en bois, il a été décidé de surseoir à l'installation de l'éclairage public, y compris en bordure du lotissement en cause.

-Alimentation en eau/ En accord avec l'autorité communale, il a été décidé que le raccordement de chaque habitation s'effectuera en polyéthylène renforcé d'un pouce (diamètre intérieur 25mm.). Il sera effectué par les ouvriers communaux dans la tranchée creusée par l'entrepreneur de maçonnerie; frais à charge de l'acquéreur.

A charge du lotisseur: une traversée de voirie au droit de la limite mitoyenne latérale entre les lots 3 et 4. La traversée s'effectuera en une section de 1 pouce et demi (polyéthylène renforcé) avec prise en charge de 40mm. sur tuyau de 100mm. fonte. A l'extrémité de la traversée, placement d'un T à trois brides, pour le raccordement ultérieur des lots 3 et 4. Une autre traversée sera pratiquée au droit de l'allée privée avec cette fois 2 T à trois brides pour le raccordement respectif des lots 1 et 2, et l'adduction le long d'un accotement de l'allée privée jusqu'à l'entrée des lots 5 et 6. Cette adduction sera également en P.E.T. d'un pouce et demi renforcé, avec un T à trois brides en fin de canalisation.

Allée privées.

- Statut/ L'accès aux lots 5 et 6 sera pris au départ de la voie publique (chemin n°7) par une allée commune privée dont le statut sera "une copropriété indivise". A aucun moment, cette allée ne pourra être incorporée dans le domaine public. L'accès en sera réservé au bénéfice exclusif des lots 5 et 6. Une barrière pourra d'ailleurs être éventuellement placée à l'entrée de cette allée, à l'alignement de la voirie .
- Aménagement/ Le lotisseur devra réaliser le premier équipement de cette allée, soit: un empiérement convenable de la partie centrale sur une largeur de 3m. De part et d'autre, un accotement de 1,50m. de largeur au niveau de l'empiérement sera ensemencé. Un pylone électrique sera placé à l'extrémité de l'allée commune. La canalisation d'eau sera posée, comme dit à l'alinéa précédent.

Les copropriétaires pourront ultérieurement agrémenter les abords par des plantations ornementales, et recouvrir l'empiérement primitif par une couche de gravier décorative (dolomie).

A noter que le profil en long de cette allée s'identifiera à celui du terrain naturel en place; au départ de l'alignement, la naissance de l'allée aura une pente de 4% maximum sur 9m. de longueur, soit de la cote 5m. à la cote 5,36m.

Voir en annexe "devis estimatif des travaux d'aménagement et d'équipement"

Le lotissement, tel qu'il est figuré au plan 1/500 par les éléments géométriques et descriptifs, constitue UN MAXIMUM de subdivision du bien en cause. Les lots ne pourront plus être subdivisés, tant présentement que dans les cessions, ventes, échanges, etc... ultérieurs.

Le plan de lotissement figure dans chaque lot un polygone hachuré qui détermine une zone capable de construction équivalente à 20% approximativement de l'aire totale du lot. La construction devra obligatoirement s'implanter dans cette zone capable, et ne pourra excéder 15% maximum de la superficie du lot, soit environ les 3/4 de la zone capable. Les terrasses couvertes, balcons, garages, annexes seront inclus dans cette zone capable, et leur projection au sol sera également prise en considération pour la détermination du maximum de 15% de surface bâtie par rapport à la superficie totale de la parcelle.

A l'intérieur de la zone capable, la construction pourra être soit en forme de bloc rectangulaire, soit en forme de L, soit avec ailes.

Art. 4°- NIVEAU ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions seront sans étage, ou avec un étage incorporé dans le volume de la toiture. Un niveau d'étage sur rez de chaussée qui ne serait pas incorporé dans le volume de la toiture est interdit.

La cote de niveau du rez de chaussée sera comprise entre un minimum de 18cm. (1 marche) au-dessus du niveau du terrain naturel en place, et un maximum de 90cm. (5 marches) au-dessus de ce même niveau.

Les garages éventuels seront, soit accolés, soit adossés à l'habitation, soit incorporé dans le volume de celle-ci. En aucun cas ils ne pourront être isolés, ni érigés en dehors de la zone capable de construction fixée, ni accessibles par une rampe descendante à creuser dans le sol. Conformément au texte de la circulaire ministérielle n°27.2, la naissance de la rampe d'accès au garage fixée à l'alignement projeté aura une pente de 4% maximum sur 5m. de longueur minimum. Pour le surplus, la rampe d'accès pourra se continuer suivant le profil du terrain naturel en place. Compte tenu du relief négligeable du lotissement, ne permettant pas d'assurer le démergement des locaux établis sous le niveau du sol, les garages souterrains sont interdits.

Pour les bungalows sans étage dans la toiture, la hauteur sous corniche sera comprise entre un minimum de 2,75m. et un maximum de 3,25m. au-dessus du niveau du rez de chaussée; pour les bungalows avec étage incorporé dans le volume de la toiture, le niveau sous corniches ne pourra excéder 0,60m. au-dessus du niveau du plancher de l'étage.

Art. 5°- ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS.

Généralités: Chaque construction se présentera d'un seul tenant; bloc unique ou avec ailes, de forme extérieure aussi simple et basse que possible, sans avant-corps, loggia, auvent, saillie quelconque non justifiée. Sous aucune de ses faces, le bâtiment ne pourra paraître ni maigre ni élancé; tout volume mineur éventuel sera homologué du volume principal.

Toutes les faces de la construction seront traitées "en façade", sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs, soit de façon différente pour certaines d'entre-elles si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une structure et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrées entre-elles. Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible,

l'hétérogénéité éventuelle ne pouvant se justifier que de la manière indiquée ci-dessus. Les façades aveugles sont interdites.

Les constructions doivent être réalisées conformément aux règles de l'art de bâtir, en utilisant des matériaux de bonne qualité.

Toutes les couleurs, qu'elles soient propres aux matériaux apparents mis en oeuvre, ou qu'elles se rapportent aux peintures, seront neutres et calmes, et éviteront toute polychromie excessive. Les accords seront recherchés dans l'harmonie plutôt que dans le contraste. La peinture des boiseries sera le plus généralement de teinte blanche, si elles ne sont pas vernies.

Maçonnerie: Toutes les faces apparentes des maçonneries de fondation, à compter du niveau du terrain naturel contre façades, seront exécutées en pierres naturelles ou moellons jusqu'au niveau du rez de chaussée au moins. (ex: moellons de la Gileppe, de l'Ourthe, d'Anthisnes, etc... Sont exclus: les matériaux artificiels divers.

Les maçonneries d'élévation au-dessus du niveau du rez de chaussée seront exécutées comme suit:

- a) une face au moins de la construction (soit la façade principale, soit l pignon,) sera entièrement en pierres naturelles ou moellons;
- b) les autres faces seront exécutées soit également en moellons, soit en briques mécaniques de terre cuite (brique de campagne, du type Welkenraedt), soit en briques de campagne de remploi, décapées et d'aspect rustique, soit en briques de parement unicolores, à faces sablées, à faces rugueuses ou à faces mates, à choisir exclusivement dans la gamme des teintes traditionnelles: blanc, ivoire, gris clair ou foncé, rouge et rouge-brun foncé, à l'exclusion des briques émaillées ou brillantes, chatoyantes ou flamboyantes.

Les moellons semés dans les murs en briques sont interdits. Les panneaux préfabriqués sont exclus.

Les revêtements protecteurs contre les intempéries seront constitués soit par des ardoises naturelles, soit par des ardoises artificielles identiques en format et tonalité à l'ardoise naturelle, soit par des planches rabotées ou en grume, posées horizontalement en bardeau, à teinter ou vernir. Les autres revêtements protecteurs sont interdits.

Toitures: Les toitures seront du type traditionnel, c.à.d. à deux versants au minimum et faitage supérieur. Le faitage sera parallèle à la façade "est" donnant sur rue, pour les lots 1 à 4. Pour les lots 5 et 6, l'orientation du faitage n'est pas imposée; mais en toute logique, sera parallèle à la plus longue façade.

La pente des versants de la toiture sera comprise entre 25° minimum et 45° maximum sur l'horizontale. Le débordement des versants et des corniches sur le nu des murs ne pourra excéder 0,50m.

Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises artificielles en asbeste-ciment de format et tonalité "ardoise naturelle", soit de tuiles noires, grises anthracites, brun foncé. Les tuiles rouges sont interdites, de même que les tuiles brillantes ou vernissées. Le roofing ne pourra être utilisé qu'en sous-toiture.

Les baies d'étage sous comble seront traitées en lucarnes de telles dimensions que la valeur relative et l'unité de la toiture restent intactes. Ces lucarnes seront placées en arrière du mur extérieur, et n'excéderont pas la moitié de la largeur de la face correspondante. Elles s'implanteront à

deux mètres au moins d'une des rives de la toiture, et ne dépasseront pas 1,20m. de hauteur. Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes restera nettement, au moins 1m., en dessous du niveau du faîtage de la toiture.

Les souches de cheminées en briques débouchant de la surface des toitures seront revêtues soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises en asbeste-ciment de petit format et teinte ardoise naturelle.

Art. 6°- AMENAGEMENTS-PLANTATIONS-CLOTURE.

La superficie totale de la parcelle sera aménagée en jardin ornemental comprenant: "pelouse unie" garnie de petits massifs verts et fleuris et d'arbustes décoratifs; d'allées et sentiers d'accès et de contournement de la bâtisse en graviers, gravillons ou revêtement hydrocarboné; mixed-border, roches fleuries, etc... créant un jardin d'agrément. Eventuellement, espace de jeux pour enfants (balançoire, bac à sables ...).

Les potiches, statuettes ou figurines en céramique, en béton ou similaire sont interdites, ainsi que tout autre élément artificiel hétéroclite, tel que à titre exemplatif: les pneus couverts ou non de peinture, lutins, etc...

Le plan de lotissement indique l'emplacement où seront obligatoirement plantés soit des arbres, soit des rideaux d'arbustes formant écran. Le mur d'enceinte du cimetière sera très heureusement et aisément soustrait à la vue par un rideau de verdure constitué d'essences 1/2 hautes tiges à choisir dans la gamme des conifères (if, thuya, pin, cèdre, etc...). Les essences à feuillage caduc ne seront pas utilisées pour cet écran, vu le caractère transitoire et saisonnier de végétation qui en annulerait le bénéfice en morte-saison. Par contre, les arbres prévus au plan dans chaque parcelle pourront, eux, être choisis en proportion égale parmi les essences résineuses et les essences feuillues. Citons dans cette dernière catégorie, à titre non limitatif: hêtre, bouleau, charme, tilleul, saule, etc...

Les arbres et rideaux ci-dessus seront à planter par les acquéreurs au plus tard lors de la construction de l'habitation, et en tout cas, dans les douze mois suivant l'acquisition du terrain. Leurs emplacement, essences et caractéristiques devront être mentionnés au plan d'implantation qui doit être dressé pour la demande de permis de bâtir.

Toutes ces plantations seront effectuées à deux mètres au moins en recul de la limite parcellaire, conformément aux dispositions du Code rural. Pour mémoire, le mur d'enceinte étant privatif, les acquéreurs des lots 1 et 6 ne peuvent se servir du mur, même pas pour y fixer ou y appuyer un treillage pour plantations en espalier, sauf à acquérir la mitoyenneté du mur de clôture.

Toutes les dispositions qui précèdent sont applicables à chaque lot et concernent tous les propriétaires qui construisent et ceux qui n'envisagent pas de construire dans l'immédiat. Ces derniers sont d'ailleurs tenus en outre d'effectuer un entretien normal et régulier (au moins deux fois l'an) de leur parcelle, par fauchage du gazon, tonte des haies, échenillage, soins à apporter aux arbres et aux plantations effectuées.

Dans les parcelles bâties, les jardins d'agrément devront être parfaitement et régulièrement entretenus, au même titre que les arbres et haies.

Les acquéreurs devront dans les trois mois de la signature de l'acte authentique, clôturer la parcelle dont ils deviennent propriétaires.

Les lots seront clôturés tant à l'alignement de voirie qu'à leurs limites communes; les clôtures seront posées à la limite même des propriétés, sauf à front de voirie où, en application du règlement provincial, les haies vives seront plantées 50cm. en recul par rapport à la limite du domaine public.

Mode de clôture: Elles seront constituées soit par un treillis de bonne qualité (genre Ursus) soutenu par des piquets en fer ou en bois, à l'exclusion des poteaux en béton, soit par une rangée à 3 fils galvanisés ou plastifiés vert foncé tendus entre les piquets.

Dans les douze mois de l'acquisition de la parcelle, ces clôtures seront en outre garnies de plants de thuya, ligustrum, hêtre vert ou pourpre, etc... Ces haies seront bien entretenues et taillées deux fois l'an, à hauteur maximum de 1,25m. Les haies vives existantes dans le fond des lots 3 à 6, ainsi que la haie limitant le lot 4 au "sud", sont présumées mitoyennes et pourront être maintenues dans leur état actuel.

A front de voirie, la hauteur de la haie sera limitée à 0,70m. La construction de pilastres ou murets est interdite, sauf piliers supports de barrières et portillons d'entrée qui seront limités à 1,00m. de hauteur maximum. Ces barrières ne pourront faire saillie, en s'ouvrant, sur le domaine public. Ces pilastres et barrières éventuels seront établis à la limite du domaine public, sans recul de 0,50m.

Cas particulier: La haie plantée sur la limite "ouest" du lot 2, commune avec celle du lot 5 sur 26,50m environ, ainsi que la haie plantée sur la limite "ouest" du lot 1, commune avec celle du lot 6, pourront l'une et l'autre être portées jusqu'à 3,50m. de hauteur, pour former l'écran brise-vue prévu entre les propriétés.

Art. 7°- SANITAIRES.

Le raccordement particulier aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire, et sera effectué, aux frais de l'acquéreur, au cours de la construction de l'habitation.

En l'absence d'un réseau d'égouts publics, chaque construction sera dotée d'une fosse septique répondant aux conditions de la circulaire n° P.I.C./E.U. 3185 du 15/12/63 relative "aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées" publiée par le Ministère de la Santé publique et de la Famille, office d'épuration des eaux usées. Les fosses septiques seront obligatoirement ventilées, et ne pourront recevoir que les déjections des W.C., à l'exclusion des eaux de toitures et des eaux ménagères.

Les eaux usées ou ménagères seront épurées dans un appareil de décantation et de séparation des boues et graisses, régulièrement entretenu.

L'effluent de la fosse septique et l'effluent du séparateur de graisses seront ensuite récoltés et canalisés vers le puits-perdu à creuser dans chaque parcelle, et dont l'emplacement est déterminé au plan de lotissement (avec le sigle P.p.) à 10m. au moins de l'habitation. Au besoin, le puits-perdu sera complété par 1 ou plusieurs tranchées de répartition du trop-plein. Grâce à l'emploi du séparateur de graisses, et à l'usage exclusif des détergents auto- ou bio-dégradables, la vidange du trop-plein éventuel du ou des puits-perdus pourra être régulièrement épandue sur les aires gazonnées, sans préjudice pour la végétation.

A toutes fins utiles il est rappelé ce qui suit:

Conformément aux dispositions portées par la circulaire du 26 juin 1970, relative à l'utilisation d'appareils de broyage de déchets solides, émanant de l'administration de l'hygiène publique, sous les références GS/93/A/1. et la signature de M. NAMECNE, ministre de la santé publique, publiée au n° 7815 du 7 septembre 1970 du mémorial administratif de la province de Liège, il doit être bien entendu: que l'installation et l'emploi, dans les habitations projetées au présent lotissement, d'appareils ménagers de broyage de déchets solides, et leur déversement, par des canaux ouverts ou fermés, vers les décharges publiques (fossés, canalisations d'égout, ruisseaux etc...) sont formellement interdits.

Art. 8°- PROTECTION CONTRE LES INCENDIES.

En sus du service public de lutte contre les incendies (pompiers Verviers), et d'autres dispositions et prescriptions réglementaires ou imposées par les Cie d'assurances en matière de protection contre l'incendie (ramonage périodique des conduits de cheminée, etc), chaque construction sera équipée d'un extincteur, d'un modèle adéquat pour combattre les débuts d'incendie. Il sera établi un extincteur à chaque niveau de l'habitation, en un endroit fixe, facilement accessible, éloigné de toutes matières inflammables ou explosives. Dans le garage et/ou près des réservoirs à combustible, chaufferie etc, il sera du type à mousse carbonique.

Art. 9°- PLAN DES CONSTRUCTIONS.-PUBLICITE.

La qualité des auteurs de projet, la composition du dossier de demande de permis de bâtir, la publicité sur l'instruction des demandes de permis de lotir et de bâtir, sont fixés par la loi du 22/12/1970 et les arrêtés, royal et ministériel, du 6/2/1971.

Excepté la publicité ci-dessus fixée par les lois, arrêtés et actes du gouvernement, et celle relative à la vente et à la location des biens compris dans le lotissement, il est pour le reste interdit de pratiquer toute autre publicité à l'intérieur du lotissement (panneaux-réclame, enseignes lumineuses publicitaires, etc). Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser 1 m2. Leurs formes et leurs couleurs conserveront le caractère de calme recherché pour l'ensemble du lotissement. Une enseigne mentionnant les nom et profession de l'occupant pourra être apposée et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

Art. 10°- MODIFICATIONS. (cfr: loi précitée, et arrêté ministériel du 6/2/71) ce dernier arrête en son chapitre III, in extenso:

art.3. Lorsque la demande implique une modification du permis de lotir, le dossier de la demande de modification, pour être considéré comme complet devra, outre les plans et documents en triple exemplaire cité à l'article 1er, contenir les documents suivants:

- 1) le formulaire de demande de permis mentionné à l'article 1er, a, en triple exemplaire, éventuellement contresigné par les propriétaires d'un (de) lot(s) compris dans le lotissement autorisé;
- 2) les récépissés de dépôt des envois recommandés adressés à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande.

art.4. Lorsque la demande visée à l'article 3 implique également l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le dossier de la demande de modification, pour être considéré comme complet, devra, outre les plans et documents cités à l'article 3, contenir ceux qui sont prévus à l'article 2 du présent arrêté.