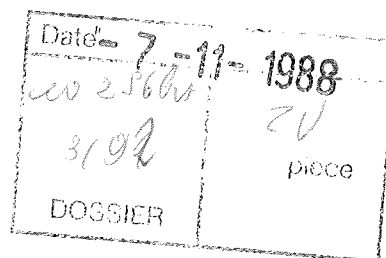


Annexe au 200/1988

D.648



PROVINCE DE LIEGE



LOTISSEMENT SOCIAL COMMUNAL A MONTZEN-PLOMBIERES

RUE DE BIRKEN

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

*Premier
feuillet*

69 Jm

Juin 1988

Dressé par

SPRL Bureau d'études

14, rue Vaudrée
4900 ANGLEUR

Tél: 041/65.87.23

J. K. Haas

Préliminaires

Il s'agit du lotissement de la parcelle cadastrée section A, n° 639z, 642b, 643b et 644p, 659a, 661h, 663a et 630l appartenant à la commune, d'une surface cadastrale de 36366 m² située en zone d'extension d'habitat à faible densité.

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas l'acquéreur d'un lot de l'obligation de satisfaire à toutes les conditions urbanistiques, techniques, esthétiques et autres en vue de l'obtention des autorisations prévues par la loi relative à l'aménagement du territoire.

Tout acte d'acquisition, de cession ou autre mentionnera obligatoirement l'existence de ces prescriptions et obligations à s'y conformer.

1. Généralités

Les conditions qui suivent ont pour objet de former un ensemble résidentiel conservant le caractère traditionnel de la région, s'intégrant au site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux.

L'intérêt de chaque propriétaire et de la communauté en sera ainsi préservé.

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère social permanent et familial.

2. Lotissement

Le terrain loti se subdivise en 38 parcelles.

Le lotissement tel qu'il figure au plan parcellaire devra être respecté. Les parcelles ne pourront être subdivisées.

Il ne sera toutefois pas permis d'acquérir deux ou plusieurs lots.

Le plan parcellaire donne la superficie de chaque parcelle déterminée graphiquement. Cette superficie est donnée à titre

*Deuxième
feuille*

E. P. J.

indicatif et sera précisée lors de l'implantation des lots. Le plan de mesurage sera effectué par le géomètre expert immobilier désigné par le bureau d'études LHOEST & MAHIELS aux fais de l'acquéreur.

3. Implantation

Les parcelles comportent une zone de construction dans laquelle tout acquéreur est tenu d'ériger le volume de sa construction, dont la superficie au sol ne pourra dépasser 20 % de la superficie de la parcelle.

Les différentes zones d'implantation des constructions figurent au plan parcellaire. Les constructions ne peuvent s'ériger à moins de quatre mètres des limites latérales. La zone de recul à front de voirie est ~~de 3,50 m sauf pour les parcelles 30 et 33.~~ figurée au plan pour chaque parcelle.

4. Constructions

Les constructions respecteront le relief du sol et les lignes de force du paysage bâti ou non bâti ainsi que la trame parcellaire.

Les remblais seront strictement limités.

La pente ou la rampe d'accès à la parcelle ne pourra être supérieure à 5 % dans les cinq premiers mètres comptés à partir du domaine public.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente d'un ou de deux versants.

Compte-tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important et que le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté de manière à valoriser et à participer à l'espace-rue.

*Troisième
feuille.*

89
7

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente à deux niveaux, dont un peut être partiellement engagé dans le volume de la toiture. Les tolérances admises ne devront pas avoir pour effet de créer des variations excessives d'un groupe d'habitations par rapport à l'autre; chaque rue devra présenter un caractère homogène. Les constructions préfabriquées sont admises pour autant qu'elles répondent aux présentes prescriptions.

5. Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

La pente des versants de toiture sera comprise entre 30 et 45 degrés.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

6. Volumes secondaires

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Les zones de recul seront toujours respectées.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal. Ils seront traités dans les mêmes matériaux que les volumes principaux.

7. Abris de jardin

La construction d'un abri de jardin est autorisée. Il doit

obligatoirement s'implanter à quatre mètres ou plus des limites latérales et en fond de parcelle. La surface au sol n'excède pas 10,00m².

L'abri de jardin commercialisé en bois est autorisé.

8. Garages

Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou le terrain naturel. Le chemin d'accès pourra cependant suivre la pente naturelle du terrain dans le respect des pentes admissibles (rampe descendante : maximum 4 % les 5 premiers mètres, 15 % le reste).

9. Baies

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

10. Matériaux

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent aux présentes, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Toutes ^{les} faces des constructions seront traitées en "façades".

a) Parements

Le matériau de parement des élévations sera :

soit le grès ou le calcaire;

soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen;

*Cirquisme
feuille*
80
7m
6

soit une brique locale de teinte foncée ou une brique recouverte d'un badigeon de teinte gris clair, celui-ci étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

Les matériaux de parement des élévations, s'ils sont alternés le seront par bandeaux, par ensembles ou par regroupement des encadrements de baies, de manière à structurer ces élévations.

Les briques vernissées et émaillées sont proscrites.

b) Toitures

Le matériau de couverture des toiture sera :
soit l'ardoise naturelle ou artificielle (même tonalité et même format que l'ardoise naturelle);
soit une tuile de teinte gris foncé.

11. Clôtures

Les lots seront clôturés à leurs limites communes.

Les clôtures seront constituées par une haie dont l'essence régionale est compatible avec l'environnement. La haie à front de voirie sera implantée en retrait de 50 cm de la limite séparative de la voirie publique. Entre les lots, la clôture est implantée en mitoyenneté et la haie ne dépassera pas les 2 m de hauteur.

Dans les/deux cas, la hauteur minimum sera de un mètre.

La clôture sera érigée dans un délai de 3 ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation.

Un muret de maçonnerie ou de bois sombres protégés par un enduit, simples et non dépassants (planches sur poteaux non dépassants), de 60 cm maximum de hauteur peuvent être construits sur la limite à front de voirie, devant la haie.

Les pilastres de 1,25 mètre de hauteur maximum sont permis pour soutenir les barrières ou portillons, ces dernières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine public.

*Sixième
feuillet.
E.D.
Jm
4*

Les clôtures en dalles de béton ajourées ou non, en blocs de béton ou autres de l'espèce, de même que toutes clôtures précaires sont interdites.

12. Aménagements et plantations

Le niveau du sol normalement égalisé ne peut être modifié à moins de 50 cm de la limite mitoyenne. Les talus de soutènement et terrasses ne peuvent dépasser 75 cm par rapport au niveau naturel. Toutefois, un muret dont les caractéristiques sont décrites au paragraphe précédent peut faire office de soutènement à front de voirie.

Toutes plantations, à l'exception des haies sont interdites à moins de 2,00 mètres des limites de la parcelle. Elles doivent être conformes aux dispositions du code rural et ne porter aucun préjudice aux constructions voisines.

Le propriétaire est tenu d'effectuer un entretien normal et régulier de sa parcelle par fauchage du gazon, tonte des haies, soins à apporter aux arbres existants ou aux plantations effectuées.

13. Raccordements

Les raccordements aux réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité et d'égout sont obligatoires et sont à charge de l'acheteur.

14. Sanitaires

Les eaux usées et de pluie sont raccordées à l'égout principal qui est du type unitaire.

Chaque construction est pourvue d'un dégraisseur. Une citerne à eau de pluie est autorisée.

Aucun épandage ou décharge en surface n'est toléré.

*Septième
feuille.*
[Signature]

15. Divers

Les dépôts de détritus, d'ordures, cimetières d'autos et autres de l'espèce sont interdits.

Les panneaux et enseignes publicitaires doivent faire l'objet d'une demande préalable.

Les dépôts d'essence et de mazout doivent indépendamment des dispositions légales en la matière, faire l'objet d'une autorisation particulière de la commune.

16. Lotissement social

Le gros-oeuvre de la construction doit être achevé dans les cinq ans à dater de la passation de l'acte de vente.

La construction doit répondre aux conditions fixées pour les habitations construites avec le bénéfice de la prime de la Région Wallonne, nonobstant toute disposition contraire à ces conditions.

*huitième
et dernier
feuillet*

E. Jm

Par le Collège,

02 SEP. 1988

Le Secrétaire,

[Signature]

Le Bourgmestre,

[Signature]

Signé " Ne varietur" pour demeurer annexé à un acte reçu par le Notaire Roger Zimmermann, à Montzen, en date du vingt-cinq juillet mil neuf cent quatre-vingt neuf.

[Signature] *[Signature]*