

Deuxième partie: PRESCRIPTION URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

1. Généralités:

Les prescriptions ci-après complètent les règlements communaux et sont de stricte application.

2. Destination:

Le lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel ou semi-résidentiel. En aucun cas, les constructions érigées sur les lots ne pourront avoir une surface habitable inférieure à 75 m² (caves, buanderie, garage etc.... non compris).

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou exploiter des débits de boissons, hôtels et industries de quelque nature qu'elles soient. De même sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes, les seules dérogations portant sur l'installation du chauffage au mazout.

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont également interdits, de même que les dépôts quels qu'ils soient.

3. Lotissement

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan, devra être strictement respecté et les 14 lots ne pourront plus être subdivisés tant présentement que dans les cessions, ventes, échanges etc... ultérieurs.

Tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non et d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra aussi réunir plusieurs lots contigus pour y élever une seule construction soit dans la zone de construction prévue sur un des lots, soit en dehors de toute zone de construction prévue. Dans cette dernière hypothèse, à la condition d'en avoir obtenu l'autorisation préalable en suite à une demande de permis modificatif introduite dans les formes prescrites à l'art.11 du présent cahier, étant entendu qu'en aucun cas, la zone de construction ne sera supérieure à 15% de la superficie de la parcelle.

La limite de la voirie publique et de ses dépendances est déterminée au plan de lotissement conformément aux données fournies par les documents officiels ad-hoc.

Une zone de recul "non aedificandi", les espaces libres latéraux ainsi qu'une zone de construction sont fixées au plan de lotissement en particulier pour chaque parcelle.

4. Construction. a) Définition

Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans la zone de construction définie ci-avant et, ne pourront la dépasser, tant en profondeur qu'en largeur; les terrasses couvertes ou non, balcons, etc... seront inclus dans cette zone.

Il ne pourra être édifié qu'une seule construction par parcelle et pour un seul logement.

Les constructions seront du type "bungalows" et isolées, sans étage, somportant un sous-sol et un rez-de-chaussée couvert par une toiture de forme traditionnelle. Un étage mansardé, inscrit dans le volume de la toiture pourra éventuellement être admis.

La construction de porcherie, poulailler, clapier et autres annexes est interdites.

Dans la zone de recul "non aedificandi" fixée au plan de lotissement, aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnerie ou bétonnée, ni rampe d'accès aux souterrains ne pourront être établies. Il en est de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses. Des réservoirs à combustibles seront tolérés à conditions qu'ils ne nécessitent pas de maçonnerie.

Le niveau de l'entrée des parcelles devra se situer au moins au niveau de l'accotement de la chaussée.

ROLE DEUXIEME.

Le niveau du rez-chaussée se situera entre un minimum de 0,50 m et un maximum de 1,50 m au-dessus du niveau du sol naturel pris au centre de la zone d'implantation.

Pour les bungalows avec étage incorporé dans le volume de la toiture, le niveau des corniches ne pourra dépasser de plus de 0,60 m le niveau du plancher de l'étage.

Les garages souterrains qui seraient situés du côté de la voirie ne pourront être accessibles que par une rampe ne dépassant pas 4% dans les 5 premiers mètres de la zone de recul.

b) Parti architectural

Chaque construction se présentera d'un seul tenant bloc unique ou avec ailes, de forme extérieure aussi simple et basse que possible. Sous aucune des 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.

Toutes les faces apparentes des maçonneries de fondations seront revêtues soit de pierres naturelles, soit de moellons de la région, jusqu'au niveau du rez-de-chaussée.

Les matériaux d'élévation seront soit des pierres naturelles, soit des moellons de la région, soit des briques de campagne. Seules les briques rugueuses, de tonalité rouge-brun violacé, pourront rester apparentes; les autres types de briques seront obligatoirement crépies ou revêtues de couleur de ton blanc cassé ou gris-moyen.

Les pignons pourront être construits en blocs recouverts d'ardoises, d'Eternit (ou similaires) d'aspect ardoisé ou éventuellement de planches posées horizontalement et traitées d'aspect foncé.

Le cimentage non homogène, imitatif ou orné, les polychromie trop vives, le faux appareillage, les enduits de verre, le faux colombage, les revêtements en marmorites ou similaires sont interdits. Les moellons "semés" dans les crépis ou murs en briques sont interdits.

Les toitures seront du type traditionnel à deux versants et faîtage parallèle à la voirie. Elles auront des pentes comprises entre 25° et 40° sur l'horizontale et seront revêtues soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises en asbeste-ciment de tonalité et format "ardoises naturelles", soit de tuiles engobées noires, gris-brun foncé ou assimilables.

Le débordement des versants et des corniches sur le nu des parements ne pourra excéder 0,10 m sur le pignon et 0,30 m sur les façades.

Les toitures en plate-forme ou à pentes inversées avec égout intérieur, ainsi que les tuiles brillantes ou vernissées sont proscrites.

Les souches de cheminées en briques débouchant de la surface des toitures seront revêtues d'ardoises identiques à celles utilisées pour la couverture de ces toitures (sauf si la brique de même type reste apparente dans les maçonneries d'élévation). Pour les toitures en tuile, ces souches seront éventuellement crépies et peintes en ton identique à celui de la couverture.

Toutes les arêtes extérieures de toitures seront, selon le cas, garnies de faîtage, corniches, gouttière et rives appropriées.

ROLE TRGT-
STENE

Les baies d'étage sous comble seront traitées en lucarnes placées en arrière du mur extérieur et n'excéderont pas la moitié de la face correspondante. Elles s'implanteront à au moins 2 m d'une des rives de toiture et ne dépasseront pas 1,20 m de hauteur.

Toutes les couleurs, qu'elles soient propres aux matériaux apparents mis en oeuvre, ou qu'elles se rapportent aux enduits, crépis, peintures seront neutres et calmes et éviteront toute polychromie excessive. Les accords seront recherchés dans l'harmonie plutôt que dans le contraste.

Pour les rives et corniches, la peinture sera choisie soit dans le ton de la couverture du toit, soit dans une teinte voisine du toit ou des murs.

Les rampes d'accès à aménager dans la zone de recul seront bordées par des talus gazonnés ou aménagés en jardin comme dit à l'art. suivant.

5. Aménagements et plantations

Les allées, sentiers d'accès et de contournement de la bâtisse d'habitations seront aménagés en dallages, graviers ou gravillons.

La zone de recul et les zones latérales seront aménagées en pelouses unies garnies ou non.

La plantation d'arbres à hautes tiges ou de rideaux de verdure ne pourra s'effectuer qu'au delà de la limite arrière de la zone de construction et, à condition toutefois qu'elle ne porte aucun préjudice aux immeubles voisins et soit conforme aux dispositions du Code Rural.

Dans chaque parcelle, l'acquéreur plantera au moins 4 arbres d'ornement à tronc unique ou en cépéc, dont la hauteur maximum ne pourra dépasser 3,50 m en fin de croissance. L'emplacement de ces arbres, ainsi que leurs essences et caractéristiques seront mentionnés au plan de construction dressé pour la demande d'autorisation de bâtir. Cette plantation s'effectuera dans les 12 mois de l'acquisition du terrain ou, au plus tard, de la construction de la bâtisse.

ROLE QUATRIÈME

Dans les trois mois de l'achèvement de la construction, le propriétaire d'un immeuble d'habitation sera tenu de régaler parfaitement le terre-plein d'accotement longeant sa propriété.

6. Clôtures

Toutes plantations, à l'exception d'une haie vive sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public.

Les lots seront cloturés tant à l'alignement de la voirie, qu'à leurs limites communes. Ces clôtures seront posées à la limite même des propriétés.

Les clôtures à l'intersection des voiries ne pourront masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur.

La clôture à front de voirie, ainsi que celles des autres limites parcellaires, sera constituée d'une haie vive (*ligustrum thuya*, aubépine ou similaire) renforcée et implantée conformément aux dispositions du Code Rural.

Seuls des pilastres de 1,25 m de hauteur maximum, en maçonnerie identique à celle utilisée pour les parements extérieurs des fondations seront érigés à front de la limite de voirie, pour servir de support aux barrières et portillons d'entrées, lesquels ne pourront dépasser le niveau de la tête des pilastres, qui, en s'ouvrant ne pourront faire saillie sur la voie publique.

La plantation s'effectuera sur la limite mitoyenne dans les 12 mois qui suivront l'acquisition du lot.

Ces haies seront bien entretenues et taillées deux fois l'an à une hauteur maximum de 1,25 m. Les acquéreur ne pourront réclamer au vendeur le coût de la mitoyenneté de cette clôture, sans préjudice toutefois au droit de l'exiger de tout acquéreur ultérieur de la parcelle voisine.

7. Raccordement aux eaux alimentaires et électricité:

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire et, devra s'effectuer au cours de la construction de l'habitation.

8. Sanitaires

L'acquéreur d'un lot est, en premier chef, responsable de la conformité absolue des installations sanitaires intérieures et extérieures construites sur la parcelle, aux lois et règlements d'application.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comportant: éviers, lavabos, au moins un W.C. et, éventuellement douche, salle de bain complète etc... raccordées à la distribution d'eau alimentaire.

Chaque parcelle sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant, notamment, aux conditions de la circulaire n° P.I.C.E.U. 3185 du 15.12.53, 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 et, à la loi du 26.3.1971.

Il ne pourra être employé que des fosses septiques provenant de constructeurs ayant pris l'engagement de respecter les conditions minima figurant dans la circulaire précitée et, dont les noms sont publiés périodiquement par le Ministère de la Santé Publique et de la Famille.

L'installation d'une fosse septique, quel que soit son système d'évacuation sera l'objet d'une enquête de commodo et incommodo et, d'une autorisation spéciale, préalable du Collège échevinal.

Les eaux usées seront, préalablement à leur déversement, traitées dans une installation d'épuration construite sur chaque parcelle, conformément aux prescriptions ci-dessous:

ROLE CINQUIE

ME

- Les eaux de W.C. seront traitées dans la fosse septique à au moins 2 compartiments ou une fosse de décantation à deux étages, puis déversées sur un lit bactérien.
- Les eaux de cuisine, de buanderie et, de salle de bain, seront traitées dans une boîte de dégraissage, avant d'être déversées dans le dernier compartiment de la fosse septique ou dans la fosse de décantation (avant le lit bactérien).

L'ensemble de l'installation sera complétée par un puisard construit sur la parcelle, en un endroit facilement accessible et, permettant de prélever aisément des échantillons de l'eau traitée; ce puisard sera conçu de manière que l'eau ne puisse y séjourner c'est-à-dire que le radier du tuyau de départ sera établir légèrement en dessous du radier du puisard; le radier du tuyau d'arrivée de l'eau traitée se trouvera au moins 0,10 m au-dessus du radier du puisard et, fera saillie d'au moins 0,03 m de la paroi intérieure de celui-ci.

9. Plans de construction.

Les plans de constructions seront complets, dressés et signés par des Architectes légalement immatriculés et inscrits 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 26.06.63 créant le dit Ordre des Architectes.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformation, agrandissements, exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

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

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

10. Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la mise en vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite.

Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leurs formes et couleurs conserveront le caractère de calme recherché pour l'ensemble du lotissement.

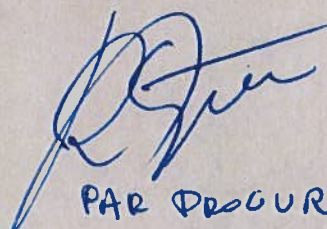
Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

11. Modifications et dérogations.

Les demandes de dérogations et modifications du permis de lotir seront réglées respectivement par les formes prescrites dans les articles 51 et 57 de la loi du 29 mars 1962, organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme modifiée par les lois des 22 avril 1970 et 22 décembre 1970.

ROLE SIXIEME.

Le propriétaire,


PAR PROCURATION

L'auteur du projet,

CHRISTOPHE Robert
Géomètre-Expert Immobilier
Place du Parc, 19 - Tél. 0661-77428
4890 - MALMEDY
S.A. 74401/83 - C.C.P. 000-0558108-01

Vu pour être annexé à l'Arrêté
d'autorisation du 20 mai 1981

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

