

ANNEXE

24-7-1967

PROVINCE DE LIEGE.

Communes de Chênée et Vaux-sous-Chèvromont.

Lotissement de Mahagne.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.
=====

Article 1 - Affectation des parcelles.

A l'exception des parcelles 1 - 37 - 186 - 187 - 190 - 203, les parcelles faisant l'objet du présent lotissement seront exclusivement réservées à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et unifamilial. Elles ne pourront être morcelées postérieurement à la vente.

Toutefois, les traits délimitant les parcelles peuvent être déplacés latéralement tout en restant rectilignes et exactement orientés comme ceux figurant au plan de lotissement.

Il ne pourra être érigé qu'une seule habitation unifamiliale par parcelle.

Il est formellement interdit d'établir et d'exploiter des établissements tels que hôtels, débits de boissons, petits ateliers et qui nécessitent une enquête de commodo et incommodo. La seule dérogation portera sur les installations de chauffage au mazout.

Parcelle n° 1. - Cette parcelle peut recevoir une construction à logements multiples comportant 3 niveaux, dont le dernier peut être aménagé sous combles.

Parcelle n° 186. - Cette parcelle est destinée à la construction de deux blocs à appartements multiples à 5 niveaux habitables.

Parcelle n° 187. - Cette parcelle est destinée à la construction d'un bloc d'appartements multiples à 11 niveaux habitables et 2 niveaux à usage de garages, de caves et communs, ainsi qu'à la construction d'un bâtiment scolaire aux conditions définies ci-après.

Parcelle n° 37. - Cette parcelle peut recevoir une construction à usage commercial ou station de distribution d'essence, de graissage et de gaz. Le poste éventuel de distribution d'essence sera implanté dans la zone réservée à la construction. Les zones de recul pourront être aménagées en parking. Un étage à usage d'habitation peut être construit sur le rez-de-chaussée commercial.

Parcelles n^{os} 190 à 203. - Les parcelles 190 à 203 constitueront un centre commercial qui pourra être divisé en parcelles de 8 mètres au moins de façade.

Le rez-de-chaussée des constructions sera exclusivement réservé à l'activité commerciale avec façades et vitrines tant vers les voiries que vers l'aire de circulation.

Deux étages supérieurs peuvent être affectés à l'habitation à l'exception des parcelles 196 et 197 qui ne pourront recevoir qu'un rez-de-chaussée commercial.

La superficie intérieure dite "aire de circulation" destinée à la circulation des piétons et véhicules se rendant au centre commercial.

Article 2. - Implantation des constructions.

Toutes les constructions seront obligatoirement implantées dans les limites des zones prévues. Les dimensions des zones de bâtisses sont des maxima; les balcons et loggias ne pourront surplomber ni empiéter sur les zones non edificandi sauf dans les zones de constructions groupées dans lesquelles les loggias et balcons pourront avoir une saillie maximum de 90cm.

Dans les zones de constructions ouvertes, la superficie des constructions ne pourra jamais dépasser 20 % de la superficie de la parcelle. Les balcons et en général toute construction sont comprises dans la zone de bâtisse.

Article 3. - Zones "non edificandi".

- a) Aucune construction ne peut être érigée dans les zones de recul et de jardins teintées en vert au plan de lotissement.
- b) Les zones de recul latéral prévues au plan de lotissement sont des minima de stricte application.

Article 4. - Conception architecturale des constructions.

a) Bâtiments principaux.

A l'exception des parcelles réservées aux constructions à logements multiples et à usage commercial, sont seuls autorisés les bâtiments comportant un étage, et d'une hauteur maximum de 6,50m.

Les toitures seront toutes à versants à 2 ou 4 pentes comprises entre 20 degrés (37%) minimum et 40 degrés (83%) maximum.

Les toitures des bâtiments à usage commercial et des buildings 186 et 187 seront à terrasse qui ne pourront être, éventuellement, surmontées que par l'étage technique.

Les matériaux de couverture seront des tuiles ou ardoises naturelles ou artificielles de tonalité ardoise ou noir mat; dans le cas où les versants des toitures seraient prévus en ardoises naturelles ou artificielles, le format 20/40 constituera un module maximum. Les tôles galvanisées, en aluminium ou en plastique de quelque genre que ce soit, le roofing, les tuiles vernies, brillantes ou de teinte rouge ou approchant sont formellement interdites.

Le niveau de la rive supérieure des lucarnes d'étage sous les combles restera franchement et largement (au moins 1 mètre) en dessous du niveau du faîtage de la toiture.

Les souches de cheminées en briques débouchant de la surface des toitures seront revêtues d'ardoises artificielles identiques à celles utilisées pour la couverture de ces toitures. Pour les toitures en tuiles, les souches de cheminées en briques débouchant comme dit ci-dessus seront crépies et peintes en ton identique à celui de la couverture.

Tous les murs extérieurs des constructions seront traités en façades présentant une unité d'aspect et de matériaux. Le nombre de matériaux différents quant à leur nature et à leur teinte sera limité à trois par immeuble.

Sont seuls autorisés les moellons, les briques de ton rouge clair, les briques de campagne peintes dans les tonalités blanches ou gris cassé, les briques émaillées rugueuses gris clair ou blanc cassé.

Le cimentage non homogène, imitatif ou orné, les polyconvexités trop vives, les faux appareillages, les enduits de verre, les faux colombages, les revêtements en marbre ou similaires sont interdits.

Les moellons "sensés" dans le crépis ou murs en briques sont interdits.

Les revêtements protecteurs contre les intempéries seront constitués par des ardoises naturelles, soit par des ardoises artificielles identiques à celles utilisées pour la couverture des toitures, soit par des planches sabotées ou rustiques en grumes posées horizontalement en bardeau, à cindre ou à poindre en ton foncé (tête de nègre). Les autres revêtements protecteurs ou décoratifs sont exclus.

Les constructions jumelées ou groupées présenteront une unité d'aspect architectural. Les corniches en façade principale seront établies à 6,50m. de hauteur mesurée par rapport au niveau supérieur du trottoir.

Les corniches s'étendront horizontalement sur l'ensemble d'un même groupe de bâtiments.

Les dispositions architecturales adoptées par le premier constructeur d'un groupe de bâtiments inspireront les autres constructeurs de ce groupe, notamment en ce qui concerne le choix et la teinte des matériaux de façade.

b) Arrières-bâtiments.

La construction d'arrières-bâtiments, même à usage de clapiers, poulaillers, pigeonniers, remises d'outils est interdite.

c) Garages.

Les garages seront incorporés dans le bâtiment principal, soit en sous-sol, soit au niveau du rez-de-chaussée. Les rampes d'accès aux garages établis en sous-sol ne pourront dépasser 12 % de pente.

Les bâtiments à logements multiples devront comporter au moins un garage par logement.

Pour la parcelle n° 186, toute la superficie comprise entre les deux bâtiments pourra être affectée à un garage souterrain.

Pour les parcelles 190 à 203 réservées à la zone commerciale toute l'aire de circulation intérieure pourra être affectée à la construction d'un garage souterrain collectif de caves et de dépôts de marchandises.

La dalle de couverture sera aménagée et entretenue comme il est dit ci-dessus pour la parcelle n° 186 par le propriétaire ou la collectivité des propriétaires des emplacements commerciaux.

Article 5. - Clôtures.

Les clôtures tant sur les limites latérales que sur les limites arrières seront constituées par des haies vives. La hauteur de cette clôture ne pourra dépasser 1,50m. Ces haies vives seront constituées en ligustrums, ifs ou thuyas.

Les clôtures à rue seront constituées par un muret construit avec des matériaux identiques à ceux des façades et d'une hauteur maximum de 0,50m. Les pilastres ne pourront dépasser la hauteur de 1,25m. Les barrières et autres éléments surmontant les murets ne pourront dépasser le niveau des têtes de pilastre.

Les murets pourront être doublés par une haie vive plantée à 0,50m. en arrière du muret.

Les murs, palissades, clôtures en cailloux de béton sont formellement interdits.

Les treillis plastifiés de teinte verte restent toutefois autorisés pour les clôtures entre deux propriétés privées. L'entretien des deux faces des haies longeant les chemins ou terrains publics sera à charge du propriétaire de la parcelle qu'elles clôturent.

Article 6. - Plantations. - Zones de recul. - Jardins.

a) Zone de constructions groupées.

Chaque propriétaire devra dans un délai d'un an à dater de la construction de la maison planter dans la zone non aedificandi un arbre ornemental à tronc unique dont la hauteur ne pourra jamais dépasser cinq mètres.

b) Zone de constructions ouvertes.

Chaque acquéreur de parcelle devra, dans un délai d'un an à dater de l'acquisition, planter dans la zone non aedificandi deux arbres ornementaux à tronc unique dont la hauteur ne pourra jamais dépasser cinq mètres.

.../...

c) Zones de jardins.

Les zones réservées aux jardins seront exclusivement affectées aux plantations de légumes.

Dans les zones de constructions ouvertes, les zones de jardins se trouvant derrière le bâtiment devront également comporter un minimum de deux arbres à hautes tiges (arbre fruitier ou plantation d'ornement) par parcelle.

d) Zones boisées.

Les zones boisées existantes doivent être intégralement respectées et entretenues en bon état. Est seul autorisé l'abatage des plantations dans une zone de 10 mètres de largeur entourant le bâtiment.

Tout arbre à haute tige qui devrait être abattu par nécessité dans la zone boisée à maintenir sera immédiatement remplacé par un nouveau plant de la même espèce.

Les arbres isolés existants doivent également être respectés dans les mêmes conditions.

e) Parcelle n° 186.

Les zones non aedificandi situées au Nord et au Sud des bâtiments à ériger seront, dans l'année de la construction du bâtiment, aménagées en parc avec sentiers, pelouses et au moins vingt arbres à haute tige d'ornement à choisir parmi les espèces suivantes : platanes, chênes, hêtres, hêtres pourpres, frênes, tilleuls, marronniers d'Inde, peupliers.

Article 7. - Zones affectées au domaine public.

Les aires de circulation de la zone commerciale et de la parcelle n° 186 sont affectées à la circulation publique. Elles seront en conséquence assimilées à la voirie urbaine.

Parcelle n° 187.

Les deux niveaux inférieurs de la zone de construction pourront être prolongés sur une longueur de 40 mètres au Sud du bâtiment de façon à ce que ces sous-sols puissent comporter des garages ou des emplacements couverts pour voitures automobiles dont le nombre sera au moins égal à celui des appartements construits.

La dalle de couverture des niveaux inférieurs prolongés sera aménagée en terrasse de circulation capable de supporter une surcharge de 250kg. par mètre carré.

.../...

A 22 mètres de l'extrémité Sud du bloc d'appartement, il sera élevé un bâtiment à trois niveaux de 7,50m. de largeur et 19 mètres de longueur intérieurs à usage de bâtiment scolaire comportant 6 classes et une cage d'escalier centrale. Les classes seront pourvues d'un éclairage naturel bilatéral. Les terrasses disponibles seront affectées à la cour de jeux.

Une terrasse de 250 m² de superficie sera établie à hauteur du 4^e niveau. Elle sera de 3m. en surplomb par rapport à la terrasse inférieure de façon à former préau couvert. Elle sera elle-même pourvue d'un préau couvert de 3m. de profondeur sur toute sa largeur.

Toutes les terrasses à usage de cour de jeux seront pourvues de garde-corps présentant toute garantie de sécurité pour les usagers.

La construction du gros-œuvre de l'école, l'aménagement des terrasses de jeux et du chemin d'accès sont à charge du promoteur du building qui, à l'achèvement, en fera gratuitement la propriété à l'Administration Communale de Vaux-sous-Launay et ce, au plus tard, à l'achèvement du bâtiment principal.

La cession de propriété se fera aux conditions du cahier des charges régissant les droits et obligations des occupants d'appartements.

A cette fin, le constructeur s'engage à amener en un point de l'école à déterminer de commun accord avec l'Administration Communale les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux usées, l'alimentation en courant électrique basse tension ainsi que les conduites nécessaires au raccordement sur la centrale communale de chauffage si le bâtiment principal est pourvu de ce mode de chauffage.

Article 8. - Antennes de T.V.

Les bâtiments d'appartements multiples ne pourront être pourvus de plus de deux antennes communes Radio et T.V.

Éventuellement, les antennes approuvées à desservir le bâtiment à ériger sur la parcelle n° 187 pourront être érigées dans la zone boisée formant la limite Ouest et constituant le point le plus élevé du lotissement.

Article 9. - Mesures de protection contre l'incendie.

Les mesures de protection et de lutte contre l'incendie à adopter dans les bâtiments à logements multiples répondront aux prescriptions que les Administrations Communales intéressées estimeront devoir imposer dans le permis de bâtir, notamment en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques des escaliers de secours, le placement d'hydrants et de colonnes d'alimentation de façon à assurer la protection de tous les étages.