

PROVINCE DE LIEGE
Commune de MALMEDY

Route de Falize, Rue Martin Legros et Route de Bellevaux

Cadastre: division 1, sec. F n°236A3, 236G2, 236T2, 236N2



LOTISSEMENT

LU CORTI dès
GRÛZALÎS

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
DU LOTISSEMENT

Dressées par



10, rue de la Warchenne à 4960 Malmedy
Tél. : 080/77.16.65 Fax : 080/77.16.67



151, route de Falize - 4960 Malmedy
Tél : 080/79.27.11 Fax : 080/79.28.12

Auteur de projet :
LACASSE MONFORT sprl
Thier del Preux, 1 – 4990 LIERNEUX
Tél : 080/41.86.81 – Fax : 080/41.81.19
GSM : 0496/25.60.21
Auteur de projet agréé le 05/07/2006
(AUT 2218)

Document annexé à la demande de permis de lotir
VERSION DEFINITIVE DU 08/12/2009

0. TABLE DES MATIERES	2
1. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DU LOTISSEMENT	3
A-GENERALITES	3
A.1. Règlementations diverses	3
A.2. Publicité	3
A.3. Mesurage	3
B - DESTINATION	3
C - LOTISSEMENT	4
C.0. Généralités	4
C.1). Aires de logements isolés (lots 1 à 31, 35 à 45) **	4
C.1. 1. Zone capable	5
C.1. 2. Les constructions	5
C.1. 3. Garages pour véhicule	5
C.1. 4. Zone de cours et jardins	5
C.1. 5. Niveaux – remblais – déblais	5
C.1. 6. Aménagement des abords	6
C.1.6.1. Pelouses, plantations et clôtures	6
C.1.6.2. Abris de jardin	7
C.1. 7. Parti architectural	7
C.1. 8 Constructions	7
C.1.9. Toitures	7
C.1.10. Baies	8
C.1.11 Matériaux	8
C.1.11.1. Elévations et parements opaques	8
C.1.11.2. Menuiseries extérieures	9
C.1.11.3 Toitures	9
C.1.11.4. Prises de jour en toiture	9
C.1.11.5. Vérandas	9
C.1.12.Plan de construction	10
C.2). Aires de logements collectifs (lots 32, 33, 34, 46 et 47)	10
C.2. 1. Les constructions	10
C.2. 2. Garages pour véhicule	11
C.2. 3. Toitures	11
D - DISPOSITIF DE COMPOSTAGE	11
E - VOIRIES ET EQUIPEMENTS	11
F - STATUT DES BANDES D'ESPACES VERTS PERIPHERIQUES	11
G - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	12
H - CITERNES D'EAU DE PLUIE	12
I - CHANTIER	12

**** le lot 48 reprend la future cabine et le lot 49 reprend l'espace public (voirie et autres venelles).**

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DU LOTISSEMENT

A - GENERALITES

Environnement du lotissement - remarques générales :

- Compte tenu des études de mobilité en cours au moment de la délivrance du permis de lotir et à venir, il n'est pas exclu que l'assise de l'actuelle route de Bellevaux voit son gabarit et son trafic augmenter, et son statut être modifié;
- Au moment de la délivrance du permis de lotir, il existe, à proximité du lotissement (rue Martin Legros) une salaison industrielle.

Prescriptions :

Les prescriptions ci-après complètent et précisent un éventuel règlement communal d'urbanisme et sont de stricte observation.

Les prescriptions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région et s'intégrant dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux, ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté.

A.1. REGLEMENTATIONS DIVERSES.

Le respect des prescriptions du présent cahier ne dispense pas les acquéreurs, et leurs ayants droit, de l'obligation de satisfaire à toute norme et règle en matière de techniques, d'hygiène, de confort, etc. nécessaires, ni de se conformer à toutes les prescriptions réglementaires en vigueur (code civil, règlement communal, etc.) Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les présentes prescriptions, ou le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au CWATUP (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'urbanisme et du Patrimoine). C'est notamment le cas pour toute demande de permis d'urbanisme, pour les demandes de dérogation ou de modification du permis de lotir.

A.2. PUBLICITE

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

Une enseigne mentionnant les noms et professions de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser 0,50 m².

La hauteur totale du dispositif d'enseigne ne pourra dépasser 2,50 m du niveau du sol.

A.3. MESURAGE

La superficie des lots figurant au plan terrier de demande de permis de lotir est donnée à titre indicatif. La superficie exacte de chacun des lots du lotissement sera fixée par le mesurage et le bornage effectué aux frais de l'acquéreur.

B - DESTINATION

Le lotissement est réservé à la construction résidentielle à **caractère permanent** sous forme de logements collectifs ou individuels (**suivant les zones décrites ci-après**)

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou d'exploiter des débits de boissons, hôtels, ou industrie de quelque nature qu'elle soit. De même, sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes.

Les constructions à usage de professions libérales, commerciales, ou artisanales non incommodantes, non polluantes et non bruyantes, sont admises secondairement à la fonction principale de logement, aux conditions suivantes :

- leur surface n'excèdera pas 50 % de la surface effectivement bâtie sur le lot en cause ;
- un nombre suffisant de places de stationnement (1 place par 40 m² de surface bâtie affectée à l'activité différente de l'habitation) sera prévu sur la parcelle privée;
- ces places seront exclusivement destinées à des voitures particulières et intégrées dans les plans d'aménagement joints à la demande de permis d'urbanisme.

Cependant, le lot 11 peut comporter des bâtiments à usage professionnel.

Le lot 11 étant dans ce cas lié à l'activité exercée dans le bâtiment de l'ancienne laiterie adjacente.

Sont également interdits : les parcs à véhicules, l'installation de roulottes ou de camping, de même que les dépôts quels qu'ils soient.

L'implantation de mâts, et de support de câbles aériens, est également interdite.

Sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes, à l'exception des réservoirs enfouis d'une capacité maximum de 3.000 litres. Les citernes enterrées, quel que soit leur volume, devront présenter des doubles parois, de façon à éviter tout risque de contamination de la nappe phréatique.

C - LOTISSEMENT

C.0. GENERALITES

- L'ensemble du périmètre est subdivisé en aires différenciées suivant deux archétypes de logements distincts :
 - les lots destinés à recevoir exclusivement des logements isolés
 - les lots destinés à recevoir des logements collectifs

Les lots **32, 33, 34, 46 et 47** sont situés dans l'**aire de logements collectifs**, les autres étant destinés au **logement isolé**.

C.1. AIRES DE LOGEMENTS ISOLES

Au plan terrier parcellaire, l'aire de logement isolé compte 42 lots.

La volumétrie du lot 11 pourra être étudiée de manière à s'adapter au mieux à l'architecture existante de l'ancienne laiterie : des toitures plates pourront donc être envisagées.

Chacun des lots situés dans le périmètre de cette aire est susceptible de recevoir une seule **habitation unifamiliale à caractère résidentiel permanent**.

Cependant, tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non et d'ériger une construction sur chacun d'eux.

Les lots susceptibles d'être réunis sont caractérisés sur les plans (plan n°3/9)

La réunion de lots contigus en vue d'y ériger une seule construction est autorisée aux conditions suivantes:

- deux lots au maximum ;
- les alignements en façade sont scrupuleusement respectés ;

- les zones capables sont réunies en une seule
- Maximum 2 logements sur les 2 lots réunis.
- le recul minimum de toute construction par rapport à la limite mitoyenne des autres lots est porté à 6 mètres minimum.
- Pour les lots d'une surface supérieure à 600 m², la surface maximale bâtie (surface au sol) ne pourra excéder 20 % de la surface totale de la parcelle.

C.1.1. ZONE CAPABLE.

Une "zone capable" de construction est fixée sur chaque lot au plan terrier. Par zone capable, il faut entendre la partie bâissable du lot, c'est à dire la zone dans laquelle la construction doit être implantée.

Les zones capables de construction sont définies au plan et sont de stricte application.

C.1.2. LES CONSTRUCTIONS

Les constructions à ériger sur ces lots sont des constructions isolées ou jointives (semi isolées) (voir zones de construction au plan parcellaire) constituées d'un ou de plusieurs volumes de forme simple articulés entre eux : d'une part le corps principal et d'autre part les volumes secondaires éventuels.

Pour les lots dont les mitoyennetés ne sont pas précisées (obligatoire et/ou possible mais non obligatoire) au plan parcellaire, dans l'esprit du règlement général sur les bâtisses en site rural et dans le souci d'une conception d'ensemble harmonieuse du lotissement à l'image du bâti traditionnel, les volumes secondaires pourront être implantés soit à une distance de 3.00 mètres des limites latérales des lots :

- soit à la limite de la propriété, à la condition d'obtenir l'accord écrit et express du propriétaire voisin concerné,
- soit en mitoyenneté à la condition que la demande du permis de bâtir porte sur l'ensemble des constructions à ériger sur les deux lots contigus.

En aucun cas, ces implantations ne pourront apparaître comme une occupation abusive de ces espaces. L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vue droite et oblique (Art.678 et 679).

Les façades seront traitées dans le même caractère architectural.

C.1.3. GARAGES POUR VEHICULE

L'accès au garage ou car-port éventuel se situe obligatoirement de plain-pied depuis le domaine public de la voirie, la déclivité étant limitée à 6 % dans les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement défini au plan.

Au moins 2 emplacements pour le parage d'un véhicule doivent obligatoirement être aménagés sur chaque parcelle (1 seul si l'habitation comporte un garage ou car-port).

C.1.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

La zone de cours et jardin est constituée par la zone non bâtissable des lots.

Les abords sont constitués par la surface non bâtie du lot. Ces surfaces sont aménagées conformément aux dispositions décrites à l'article réservé aux plantations.

C.1.5. NIVEAUX - REMBLAIS - DEBLAIS

Les remblais/déblais seront limités, de manière à assurer une continuité uniforme aux terrains remaniés entre les lots.

L'entrée des parcelles se situera au niveau de l'accotement de la chaussée.

Le relief naturel du sol sera modifié le moins possible. Le niveau du rez-de-chaussée du corps principal du bâtiment s'établira au plus près du terrain naturel – **les niveaux à respecter pour les rez sont figurés aux plans (plan 8/9)**

Le dossier de demande de permis de bâtir doit obligatoirement renseigner les modifications topographiques du terrain. Les modifications du relief du sol en déblais ou en remblais dans une bande de 50 cm le long des limites latérales des parcelles ne sont pas admises, sauf en cas d'accord entre les propriétés voisines concernées.

C.1.6. AMENAGEMENT DES ABORDS

C.1.6.1. Pelouses, plantations et clôtures.

Les abords sont aménagés en jardin comportant plantations arbustives et pelouses unies et plantées.

Le choix des essences régionales se fera sur base de l'annexe II de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007.

Les plantations seront conformes à la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008.

En dehors des zones plantées par le lotisseur (le long des voiries, cheminements et zones verdurisées à l'intérieur des îlots), la hauteur maximale des plantations et la distance par rapport à l'habitation seront calculées en fonction de l'ensoleillement et de l'ombre portée souhaitée (pas d'ombre portée sur la zone aedificandi des parcelles voisines !).

Les espèces recommandées sont :

- des tilleuls et/ou érables et/ou poiriers et/ou toute autre essence régionale sur le domaine public et sur les zones de cour ouverte ;
- des haies et des arbres indigènes sur les zones de cours et jardin (aubépine, cornouiller, viorne, troène, charme, hêtre,...).

Des groseilliers à fleurs 'Pulborough Scarlet' seront plantés par le lotisseur le long des piétonniers.

L'emplacement des plantations (arbres et haies, à conserver ou à planter) figureront sur le plan d'implantation joint à la demande de permis d'urbanisme.

Les arbres et les haies existants (**notamment ceux plantés par le lotisseur**) sont maintenus et entretenus dans leur développement acquis, sans limite de hauteur de taille.

Chaque parcelle devra comporter la plantation d'arbre d'ornement d'espèces feuillues de la région et au minimum un sujet à haute tige par 200 m² de parcelle brute. Cette plantation sera conforme aux dispositions du code rural.

Les 20 à 30 (sauf 24, 25 et 26) seront obligatoirement parées de 10 arbres, en fond de parcelle, à charge de l'acquéreur.

Les allées et sentiers d'accès à la bâtisse sont aménagés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés de béton de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en gravier de ton gris avec dispositif de délimitation (béton) contrebuté. Ils sont strictement limités aux aires d'accès et de parking et ne peuvent devenir prépondérants par rapport aux aires engazonnées ou jardinées.

Pour les limites latérales et de fond de parcelles, les clôtures éventuelles sont obligatoirement constituées soit par une haie vive d'une ou plusieurs essences feuillues d'essence locale, pouvant atteindre une hauteur maximum de 1,5 mètres, soit par un treillis métallique de ton RAL 7015 soutenu par des piquets de même ton. Ces clôtures sont posées à la limite même des propriétés.

Les clôtures constituées d'une succession de conifères ne sont pas admises

Les haies seront implantées, soit en retrait, de 50 cm ou de 2 mètres selon la hauteur de la limite séparative, soit sur la limite séparative des propriétés (avec accord écrit des 2 propriétaires).

La hauteur de la haie implantée sur la limite ou à une distance de 50 cm sera comprise entre 1.00m et 1.80m.

La clôture à front de voirie est constituée exclusivement de haies vives d'essence définies plus haut, dont la hauteur est limitée à 1,20m.

Chaque acquéreur aura l'obligation d'avoir terminé l'aménagement de ses abords au plus tard six mois après l'occupation du bâtiment.

C.1.6.2. Abris de jardins

Une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre, de remise (mais PAS de petit élevage !) peut être érigé dans la partie arrière de chaque lot.

Il sera implanté à minimum 1 m des limites arrière et/ou latérales des lots. Sa superficie n'excédera pas 12 m².

Le faîtage n'excédera pas 3,5 mètres au-dessus du terrain naturel (seuil d'entrée faisant référence). Sa toiture est plate ou à deux versants de même inclinaison et de même longueur. Il est construit à l'aide de matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction de l'habitation. Il peut toutefois être réalisé en bois.

Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 12 m²).

C.1.7.- PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions s'inscrivent obligatoirement dans la pente naturelle du terrain. La composition architecturale des bâtiments tient compte du dénivelé éventuel existant entre les différentes limites des lots.

C.1.8. CONSTRUCTIONS

Pour les lots 1, 2, 3, 4 et 5, la hauteur sous corniche des volumes principaux sera comprise entre 4.50 m et 6.50 m.

Pour les autres lots de l'aire de logements individuels, la hauteur sous corniche sera comprise entre 3.80 m et 4.50 m.

Ces mesures sont prises par rapport au niveau du rez-de-chaussée du corps principal, le seuil d'entrée faisant référence.

La profondeur du volume principal est variable en fonction de la situation du lot.

Hauteur maximum du faîtage des lots 1, 2, 3, 4 et 5 : 10.30 m.

Hauteur maximum du faîtage des autres lots de logements individuels : 8.30 m.

C.1.9. TOITURES

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Elles seront traditionnelles, à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. Le faîtage du volume principal sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment ou du groupe de bâtiments en cas de constructions mitoyennes.

La pente des versants de toiture est comprise entre 30 à 40° degrés.

Les débordements de toiture de maximum 10 cm en pignon et de 30 cm en façade sont tolérés.

Les rives et autres zingueries doivent rester discrètes.

Cependant des débordements pourront être admis s'ils sont justifiés par une nécessité d'ombrage des baies Sud, Sud-Est et Sud-Ouest en été (bâtiments basse énergie et/ou passifs).

Les volumes secondaires comprennent une toiture en pente d'un ou deux versants de même inclinaison que la toiture du volume principal ou une toiture plate.

C.1.10. LES BAIES

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (sauf si l'orientation et la prise de lumière et/ou chaleur dans les pièces de vie justifie des surfaces vitrées plus importante sur une seule des façades)

Les fenêtres à caractère horizontal sont autorisées uniquement en bandeau sous la corniche des murs gouttereaux ou en surface de moindre importance par rapport aux autres baies.

Pour permettre des apports solaires suffisants dans les habitations, les surfaces des vitrages S-E, S et S-O devront être au moins le double des surfaces des vitrages N-E, N et N-O.

Des pare-soleil seront autorisés pour porter ombre sur les baies S-E, S et S-O en été.

C.1.11 MATERIAUX

C.1.11.1.Élévations et parements opaques

Le matériau de parement des élévations est :

- soit la pierre du pays posée à plat en strates horizontales successives et joints légèrement rentrant de ton gris clair ; la pierre reconstituée de même teinte et de même texture est également acceptée.
- soit une brique de terre cuite, non brillante de ton gris, gris-brun ou brun-rouge, de teinte homogène (pas de briques nuancées, tonalité jaune interdite);
- soit un crépi, éventuellement en association avec des pierres naturelles (moellons ou petit granit) blanc ou gris clair, gris foncé, ou gris beige. Ces crépis et peintures seront réalisés, au plus tard, dans les six mois de la mise sous toit de l'habitation.
- soit un bardage en bois apparent aux conditions suivantes :
 - les angles des façades et pignons présenteront des arêtes nettes et rectilignes sans élément saillant au droit des emboîtements ;
 - les parements seront constitués de pièces de bois équarries ou rabotées; les rondins sont interdits.
 - les parements en bois seront de ton brun moyen à brun foncé (ou gris moyen pour les essences de bois pouvant se passer de traitement) ;
 - ils pourront également être traités au moyen d'une lasure dont la teinte naturelle s'apparente à celles des matériaux admis
- Le grès, le calcaire ou le schiste peuvent également être utilisés.
- Les blocs de béton éventuels (soubassements) seront obligatoirement recouverts d'un matériau susmentionné autorisé ou de pierre bleue.
- L'ardoise naturelle ou artificielle peut être utilisée en parement aux conditions suivantes:
 - être intégrée à la composition globale du volume;
 - rester un élément accessoire de la composition;
 - être de petit format;
 - être posée de manière traditionnelle (pas de claire-voie)
 - être obligatoirement utilisée pour la réalisation de la toiture;

- ne pas être utilisée uniquement à des fins décoratives;
- Le zinc utilisé en bardage sera obligatoirement prépatiné et utilisé pour des surfaces réduites par rapport au matériau de l'ensemble des façades.
- Un échantillon des matériaux d'élévation sera soumis au Service urbanisme de la Commune pour approbation avant mise en œuvre.

Au maximum, deux matériaux différents en texture ou en tonalité sont mis en œuvre pour la réalisation de l'ensemble des parements extérieurs. Les baies et soubassements éventuels ne rentrent pas dans ce décompte.

C.1.11.2. Menuiseries extérieures

Les menuiseries sont en bois, métal ou PVC, ou en tout autre matériau teinté ou peint de couleur sobre.

C.1.11.3 Toitures

Les matériaux admis en toiture sont les suivants:

- l'ardoise naturelle ou artificielle de petit ou moyen format de ton gris foncé ;
- la tuile plate mate, d'aspect régional de ton homogène gris anthracite.
- le zinc pré patiné de teinte gris moyen ou anthracite ;
- Il est vivement conseillé d'intégrer des panneaux solaires d'une surface minimale de 4.00 m² dans la toiture de toute habitation dont l'orientation le permet (orientation entre S-E et S-O, éventuellement E et O, mais le rendement sera réduit).
Les châssis de ces panneaux seront mats, de tonalité gris anthracite et inscrites dans le plan de la toiture.
- Les fenêtres sises dans le plan de la toiture (les châssis seront de tonalité gris anthracite et inscrits dans le plan de la toiture)
- toit plat recouvert de gravier de ton gris, de végétal ou de bois (bois : pour les toitures terrasses accessibles).

Il ne peut être fait usage que d'un seul matériau (hors panneaux solaires) pour la réalisation de l'ensemble des toitures à versant des bâtiments (corps principal et annexes) situés sur un même lot.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Elles seront couvertes d'un matériau de même teinte que la toiture ou d'inox.

Les rives des toitures doivent être conçues pour être discrètes. En cas d'utilisation d'une planche de rive, celle-ci doit être étroite et discrète. A cette fin, seule l'utilisation de matériaux de même teinte que la toiture ou le parement est admise.

Les gouttières sont discrètes en zinc, ou à défaut d'être en zinc, elles seront traitées dans le ton du toit ou du parement.

C.1.11.4. Prises de jour en toiture

Dans le cas d'étage incorporé dans le volume de la toiture, l'éclairage des locaux sous toiture est réalisé de préférence par des fenêtres en pignon et/ou par des prises de jour situées dans le même plan que la toiture. Les lucarnes ne sont pas admises, sauf dans le cas où elles constituent un élément dans la composition architecturale du bâtiment en prolongeant ou terminant un élément prioritaire de l'expression de la façade. Dans ce cas elles sont de petites dimensions et sont limitées à une seule par versant.

C.1.11.5. Vérandas

Les annexes à destination de véranda, ou de serre, doivent obligatoirement être conçues pour s'intégrer ou s'accoler de manière harmonieuse au volume principal. Leurs couvertures devront être constituées de vitrages transparents, clairs et plans. L'armature de ce type de couverture est constituée d'un matériau identique en nature et tonalité à ceux des autres menuiseries.

C.1.12 PLAN DE CONSTRUCTION

Les travaux de construction ne peuvent pas être entrepris avant que l'acquéreur ait été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

C.2. AIRES DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Les prescriptions relatives à l'aire de logements isolés sont applicables à l'aire de logements collectifs (lots 32, 33, 34, 46 et 47), sauf en ce qui concerne les points suivants (C.2.1. à C.2.3).

Les lots de cette aire sont susceptibles de recevoir un bâtiment principal à destination de logements (ou groupé en un ensemble architectural à destination de logements en appartements) auquel peuvent s'adjoindre des petits bâtiments secondaires, à destination de remises ou garages, ayant pour but de délimiter l'espace d'accueil aux immeubles sous forme de clos, et de créer une volumétrie de transition entre le bâtiment principal et son voisinage.

Les gabarits des logements collectifs sont fixés au plan parcellaire (3/9).

C.2.1. LES CONSTRUCTIONS

Les immeubles collectifs pourront comporter des balcons et décrochements afin d'animer leur aspect architectural.

Les gabarits maximum sont précisés au plan parcellaire.

La profondeur maximale du rez des immeubles à appartements (volume principal) reprise au plan parcellaire sera de 17m.

La profondeur maximale des niveaux au-dessus du rez (rez = niveau de la route au droit du seuil d'entrée principale de l'immeuble +18 cm.) sera de 12 m (cette profondeur étant obligatoirement comprise dans les 17m du rez).

Les sous-sols pourront présenter une profondeur supérieure à 17m à condition d'être **TOTALEMENT** enterrés (y compris leur toiture). Ceci pour permettre de créer un nombre suffisant de parkings en sous-sol pour les appartements et éviter un nombre important de véhicules sur les aires extérieures.

Pour les parties de constructions de niveau **rez+1,5** la hauteur sera de maximum 7,30 m.

Pour l'ensemble des constructions de niveau **rez+2,5**, la hauteur sous corniche sera de maximum 10 m.

Pour les constructions de niveau **rez+3,5**, la hauteur sous corniche maximale sera de 12,70 m.

L'aménagement d'un **niveau PARTIEL** dans le volume de la toiture est autorisé.

Pour autant qu'elles soient attenantes au bâtiment, des zones de circulation verticale, de distribution horizontale communes, des terrasses, des loggias ainsi que des niveaux de sous-sol pourront éventuellement être envisagés et déborder de la zone capable, à condition d'obtenir une dérogation aux prescriptions du lotissement.

C.2.2. GARAGES POUR VEHICULE

Un emplacement de parking couvert pour au moins un véhicule automobile par logement doit obligatoirement être prévu. Ces emplacements sont, soit incorporés dans le sous-sol ou en demi sous-sol du bâtiment principal, soit dans les volumes secondaires.

En complément des parkings couverts, 1 emplacement de parking par logement sera prévu par parcelle.

Les batteries de garage à l'arrière des bâtiments ou latéralement sont interdits.

C.2.3. TOITURES

Le volume principal comprend une toiture à deux versants de même longueur et de même inclinaison ; les volumes secondaires comprennent une toiture à 1 ou 2 versants de même inclinaison que la toiture du volume principal. La toiture plate est également autorisée sur les volumes secondaires.

La pente des versants de toiture est comprise entre 30 à 40° degrés.

Dans le but d'éviter une hauteur de faîtage trop élevée, les parties centrales des bâtiments principaux peuvent comporter une toiture plate, à condition que celle-ci ne représente pas plus de 30% de la surface au sol du bâtiment considéré, et qu'elle ne soit apparente d'aucun côté.

D – DISPOSITIF DE COMPOSTAGE

Chaque parcelle peut comporter un dispositif efficace destiné à recueillir les déchets de jardin ainsi que les déchets de cuisine d'origine végétale, afin de permettre la transformation de ceux-ci en amendement humide ou compost, qui sera utilisé comme engrais sur place, et non évacué avec les ordures ménagères.

Ce dispositif sera fixé au sol, le fond sera creux et bien drainé.

Les parois au-dessus du sol permettront une aération permanente des déchets déposés. Quelle que soit la solution retenue, celle-ci restera discrète et les matériaux apparents seront de ton foncé.

Les dimensions du dispositif seront proportionnelles à la superficie du jardin ; sa capacité sera de 1,00 m³ maximum pour une superficie de jardin jusque 500 m², augmentée de 1,00 m³ par portion de 500 m² supplémentaire.

Il sera situé dans un endroit retiré de la propriété, à minimum 1.00m des limites mitoyennes de la parcelle. Un écran végétal à feuillage persistant sera planté tout autour de ce dispositif.

E – VOIRIES ET EQUIPEMENTS

Le lotisseur fait réaliser à ses frais les travaux suivants :

- construction des voiries publiques, placettes et cheminements pour piétons ;
- construction d'un réseau de canalisation d'évacuation des eaux dans la voirie et raccordement au réseau existant (réseau unitaire) ;
- extension des réseaux existants de distribution d'eau et d'électricité, de téléphone et de télédistribution pour permettre l'alimentation des lots. Ces travaux sont exécutés suivant projet et devis demandés aux sociétés de distribution ;
- les plantations reprises sur le plan de verdurisation (domaine public et sur les lots) constituées d'essence locale définie au point C.1.6.1 et sur ledit plan ;
- installation d'un nombre suffisant de bouches ou de bornes d'incendie suivant les directives de la commune et du Service Régional d'Incendie ;
- installation d'un nombre suffisant de points d'éclairage;

F – STATUT DES BANDES D'ESPACES VERTS PERIPHERIQUES

Sur le plan de verdurisation, **une zone de végétation est reprise et mise en place en fond de parcelle par le lotisseur.** Les plantations exécutées et plantées lors de l'acquisition du terrain seront strictement

conservées dans leur état. Cette bande végétale sera maintenue et entretenue par le propriétaire du lot dans son développement acquis, sans limite de hauteur de taille.

Les parcelles 20 à 30 (sauf 24, 25 et 26) seront obligatoirement parées de 10 arbres, en fond de parcelle, à charge de l'acquéreur. Ces plantations seront réalisées suivant l'article C.1.6.1.

G-DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et écrites, les dispositions graphiques l'emportent. Les dimensions indiquées aux plans sont données à titre indicatif sous réserve d'un mesurage in situ à charge de tout demandeur de permis. A défaut d'indication précise, les dimensions se mesurent à l'échelle du plan.

H-CITERNES D'EAU DE PLUIE

Toute demande de permis de bâtir devra obligatoirement comprendre

- * le placement d'une citerne de 5000 litres à charge du candidat bâtisseur pour les habitations individuelles et de min. 1000 L. par logement pour les immeubles de logements collectifs. Le tampon hydrologique est de 2500 litres environ et le volume à usage individuel est de 2500 litres.

- * le placement d'une cheminée de dispersion (anneau Ø100 cm) enfouie dans la couche alluvionnaire

- * le regard de visite/regroupement

Ce dispositif sera installé conformément au schéma ci-dessous.

Les eaux de drainage seront évacuées via la cheminée de dispersion (cfr avis CWEDD).

I. CHANTIER

Un état des lieux des voiries et des équipements sera dressé à charge des candidats bâtisseurs et contresigné par le lotisseur.

Aucun matériau ne peut être disposé sur la voirie pendant la durée des travaux.

Les dégâts de la voirie dus aux travaux de construction de l'habitation seront réparés sur toute la largeur de la voirie et à charge du bâtisseur. Préalablement à toute ouverture de chantier, une caution de 1000 € sera constituée par le bâtisseur sur un compte bancaire du lotisseur et sera libérée dès l'achèvement des travaux liés au chantier concerné.

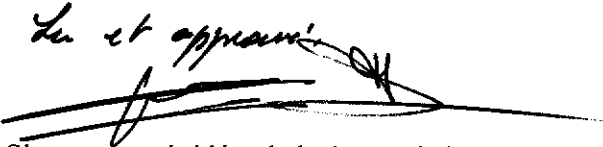
J. CABINE ELECTRIQUE

La cabine électrique sera conçue comme un petit volume de gabarit, pentes de toitures, matériaux, ... identiques aux prescriptions urbanistiques prévues pour les habitations.

Dressé à Sart, par la SPRL LACASSE-MONFORT le 08/12/2009

Le lotisseur

L'acheteur

Lu et approuvé


Signatures précédées de la date et de la mention manuscrite « lu et approuvé ».