

Province de Liège

Commune de Plombières

**Lotissement sprl KIRSCHBOOM,
rue Brandweg à Gemmenich – 17 LOTS
(15 lots à bâtir + 1 lot pour la cabine électrique
+ 1 lot pour l'espace public)**

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

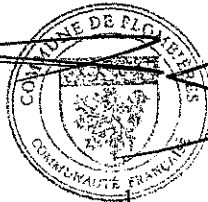
ADMINISTRATION COMMUNALE

4850 PLOMBIERES

Document
Plan joint à l'arrêté d'autorisation
du Collège communal, *17/10/08*....
en date du *04* FEV. 2009.....

Par le Collège,

Le Secrétaire, Le Bourgmestre,



1. DESCRIPTIONS GENERALES DU BIEN à LOTIR.

1.1. Origine de la propriété.

(voir le certificat de propriété annexé).

1.2. Situation du Bien.

Commune de PLOMBIERES – 1^{ère} Division - Gemmenich - Section B – parcelles n°781A, 782A et 785 D à P.

La propriété à lotir est à front de la rue Brandweg à Gemmenich. Les lots projetés s'étendent sur une longueur de ± 25 m le long de la voirie existante.

Plan de Secteur VERVIERS-EUPEN , Commune de PLOMBIERES
Les biens se situent totalement dans la zone d'habitat

1.3. Propriétaire.

Sprl KIRSCHBOOM, Brandweg n° 27
4851 Plombières - Gemmenich.

Gérant : Monsieur John ZENDEN, domicilié
Landweg, 13
NL 6291 VJ VAALS

1.4. Auteur du Projet :

Pierre STEVENS, Architecte
Rue de Moresnet, 5
4720 La Calamine

1.5. Description du terrain.

Les terrains à lotir se situent à l'extrémité de la commune de Plombières (Gemmenich) et à proximité de la frontière avec l'Allemagne.

Les terrains sont en pente (+/- 8%) vers le Nord et présentent un talus d'une hauteur de +/- 1.0m le long de la rue Brandweg.

L'aspect topographique est défini au plan de lotissement par des courbes de niveaux déterminées tous les 50cm et à des cotes résultant du nivellement tachéométrique.

La superficie totale des biens à lotir est de +/- 8400 m₂ répartie comme suit :

- Lot 1 : +/- 440 m₂
- Lot 2 : +/- 405 m₂
- Lot 3 : +/- 455 m₂
- Lot 4 : +/- 510 m₂
- Lot 5 : +/- 800 m₂
- Lot 6 : +/- 620 m₂
- Lot 7 : +/- 590 m₂
- Lot 8 : +/- 670 m₂
- Lot 9 : +/- 520 m₂
- Lot 10 : +/- 770 m₂
- Lot 11 : +/- 690 m₂
- Lot 12 : +/- 510 m₂
- Lot 13 : +/- 430 m₂
- Lot 14 : +/- 410 m₂
- Lot 15 : +/- 500 m₂
- Lot 16 : +/- 55 m₂ (zone destinée à la cabine électrique)

1.6. Statut de la Voirie.

a. Statut légal.

La voirie du brandweg fait partie du réseau des routes communales (chemin vicinal n°17).

b. Revêtement.

La voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné sur une largeur de +/- 2.50 m (sans accotement) le long des propriétés à lotir.

c. Eau.

Voir Avis de la S.W.D.E.

d. Electricité.

Voir Avis de INTEREST.

e. Téléphone

Voir Avis de BELGACOM.

1.7. Communications existantes.

Ce quartier est situé à proximité du centre de Gemmenich et en bordure de la frontière avec l'Allemagne. L'arrêt de bus le plus proche est situé rue de Moresnet.

1.8. Centres communautaires.

Tous les centres communautaires sont situés au centre du village de Gemmenich qui se trouve à proximité.

1.9. Travaux à exécuter

Créer une nouvelle voirie interne pour desservir l'ensemble des parcelles.

Prolonger la canalisation d'égouttage existante rue Brandweg en créant un réseau d'égouttage séparatif au sein du lotissement.

Elargir la voirie existante rue Brandweg à 4.00m.

Aménager une zone de convivialité.

Prolonger l'équipement de la voirie (voir avis des concessionnaires).

2 . PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

2 .1. REGLEMENTATIONS DIVERSES

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort, etc... nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur : Code Civil, règlement communal, ...

Ainsi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire. (en vigueur)

Par ailleurs les règles urbanistiques générales et les règles urbanistiques particulières et caractéristiques du pays de Herve sont d'application (art. 418 à 422 du CWATUP)

C'est le cas aussi pour les demandes de PERMIS D'URBANISME, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis de lotir. Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée.

2 .2. DESTINATION

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial.

Des activités liées aux professions libérales ou assimilées sont autorisées à condition qu'elles restent intégrées au principe d'habitation. Cette activité n'occupera pas plus de 30% du volume du bâtiment. Les dispositions à prendre pour l'accès de la propriété et le parcage de la clientèle devront être probants et s'adapter à la typologie du terrain.

Les constructions devront avoir une superficie au sol de minimum 60 m² (hormis la surface réservée au garage) et une superficie totale qui ne pourra pas dépasser 20% de celle du lot (à condition que ce dernier soit supérieur à 400m²).

Un seul logement sera autorisé par lot.

Les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes sont proscrits à l'exception des équipements d'habitabilité pour maison unifamiliale.

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

Les réservoirs à combustible non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant.

2 .3. MORCELLEMENT

1° Modalités de division

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et mentionne le nombre maximum de lots, à savoir 17 (15 lots à bâtir + 1 lot pour la cabine électrique + 1 lot pour l'espace public). Les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures, sans obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège communal en application des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Dans le cas où la ou les zone(s) de construction initialement autorisée(s) serai(en)t modifiée(s), la procédure légale de dérogation sera respectée.

Les lots suivants sont réservés à la construction de maisons jumelées qui y sont obligatoires, (lots 1+2) (lots 3+4) (lots 12+13) (lots 14+15)

Toute fois la construction d'une seule maison est autorisée en cas de regroupement des lots concernés (2 par 2).

Les cotes et les contenances des lots sont données graphiquement à titre indicatif. Le mesurage et le bornage, aux frais des acquéreurs, détermineront la contenance et les cotes définitives des parcelles et seront les plus conformes possible.

2° Composition des lots

Quelle que soit la modalité de division choisie, chaque lot comprendra :

a) une zone de construction :

L'implantation des constructions (volume principal et secondaire) est obligatoire dans cette zone. Le faitage du volume principal sera parallèle au plus long côté de la zone de construction. Le faitage du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du faitage du volume principal, celui-ci étant parallèle au plus long côté de la zone de construction.

b) une zone de recul :

La zone de recul est destinée à être engazonnée et plantée d'arbres et arbustes d'essence régionale. Elle comportera le chemin et ouvrage strictement nécessaires à l'accès.

Le chemin sera réalisé, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable.

Elle devra également comprendre l'emplacement de parcage pour deux véhicules au minimum.

c) Une zone de cour et jardin-annexe

En dehors de la zone de construction, sont admis, pour autant que ne s'ensuive aucune modification sensible du relief naturel du sol :

1. La création de chemins, de terrasses ou l'installation de bacs à plantations, les fontaines décoratives ou un étang d'une superficie qui n'excède pas 15,00 m² ;
2. Le placement de mobilier de jardin tels que bancs, tables, sièges, feux ouvert ou barbecues, poubelles, compostières, pergolas ou colonnes pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas 2,50 m et qu'il soit situé à 1,90 m au moins des limites mitoyennes ;
3. Les appareillages strictement nécessaires à la pratique des jeux ne dépassant pas la hauteur de 3,50m ;
4. Par propriété, la pose ou l'enlèvement d'un abri non destiné à un ou des animaux dont la toiture aura 2 versants, d'une superficie maximale de 15,00 m² dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à la gouttière et 3,50 m au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol, pour autant qu'elle se situe à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie et à 3,00 m au moins des limites mitoyennes ;
5. Les clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées au moyen de haies vives d'essences régionales ou de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis à larges mailles avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 0,50 m de hauteur maximale de 2,00 m permettant une large vue sur la propriété ;

6. Les abris pour un ou des animaux dont la toiture aura 2 versants, pour autant :
 - par propriété, que la superficie maximale soit de 15,00 m² et de 25m² pour les colombiers ;
 - qu'ils soient érigés à 3,00 m au moins des limites mitoyennes ;
 - qu'ils soient érigés à 20,00 m au moins de toute habitation voisine ;
 - que la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à la corniche et 3,50 m au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol ;
 - que le matériau de parement des élévations soit le bois ou le grillage ou soient similaires aux matériaux du bâtiment principal existant ;
7. Par propriété et pour autant que ne s'ensuive aucune modification sensible du relief naturel du sol, une piscine non couverte n'excédant pas 75,00 m² ;
8. La construction des murs de soutènement ;
9. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent, surface maximum 10m².

d) espaces libres latéraux :

L'ensemble des bâtisses sera implanté dans la zone de construction.
(Voir plan de lotissement)

2.4. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

1° Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel.

La zone capable reprise au plan de lotissement recevra la totalité du volume principal, d'éventuels volumes secondaires et un éventuel volume garage, qu'ils soient annexés ou non.

L'alignement à front de bâtisse est obligatoire, soit par le volume principal, soit par le ou les volume(s) secondaire(s).

2° Volumétrie

Toutes les façades seront toujours traitées dans le même caractère architectural.

Le volume principal comprend une toiture à un ou deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faitage étant parallèle à la plus grande longueur de la zone de construction. Les volumes secondaires comprendront également une toiture à un ou deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, dont l'angle d'inclinaison sera identique à celle de la toiture du volume principal ; ils seront perpendiculaires ou parallèles à l'axe du faitage du volume principal.

Le rapport façade-pignon du volume principal sera nettement rectangulaire.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et au maximum à deux niveaux francs sans être inférieure à 3.70 m à partir du niveau du rez-de-chaussée.

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples.

En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble : un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2.00 m à partir du niveau du rez-de-chaussée.

Les volumes secondaires éventuels auront chacun une superficie minimale au sol de 15 m² et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal.

L'articulation entre volumes principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de légèreté et/ou de transition.

Ainsi peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou un muret, des plantations, ..., pour autant qu'ils harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions urbanistiques.

La distance entre le volume principal et le volume secondaire distinct ou articulé ne peut excéder 3 mètres afin de ne pas compromettre l'unité des constructions.

3° Toitures

Les toitures sont 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. Elles seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

L'inclinaison sera comprise entre 35° et 45° ; la différence d'inclinaison entre 2 toitures voisines sera limitée à 5°.

Les toitures seront réalisées avec un débordement de maximum de 10 cm sur les pignons et 30 cm sur les façades.

Dans le cadre des constructions jointives, le premier bâtisseur imposera à celui qui le borde l'inclinaison de toiture de sorte de garantir la même inclinaison de toiture pour les groupes de maisons jointives.

(la différence d'inclinaison entre 2 toitures voisines sera limitée à 5°)

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture seront éclairés par les pignons ou éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de toiture.

Les lucarnes seront autorisées en façade avant uniquement à la seule condition que celles-ci forment un ensemble architectural correct avec l'entrée de l'habitation. La toiture de celle-ci sera soit arrondie, soit à 2 pentes de toiture.

Tous les matériaux employés sont de même tonalité que ceux de la couverture de toiture.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau sera celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

Les croupes et brisis de toiture sont interdits.

Panneaux solaires et/ou photovoltaïques en toiture :

Le placement de panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisé et dispensé du permis d'urbanisme, pour autant ;

- qu'il n'implique aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires ;
- qu'il ne nécessite pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme ;
- que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture.

Le placement sur un bâtiment de panneaux capteurs solaires autres que visés ci-avant est soumis à permis d'urbanisme mais dispensé de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, pour autant qu'il n'implique aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires ou requérant un tel avis.

4°. Matériaux

a) parements des élévations.

Deux matériaux différents au maximum seront mis en œuvre pour les parements de murs extérieurs.

Ceux-ci seront réalisés :

- en maçonnerie de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales ou de pierres du pays, soit à l'aide de pierres naturelles disposées par assises horizontales en utilisant un appareillage régional. soit par un badigeon ou un crépi de ton blanc ou blanc cassé, gris clair ou gris beige, réalisé au plus tard dans les 6 mois de la mise sous toit de l'habitation.
Les crépis de type « peinture lourde à placer au rouleau » sont interdits.

Par ailleurs, la tonalité du mortier de rejointoiement des briques fera l'objet d'un soin particulier, à savoir : emploi d'un mortier de ton naturel gris moyen ou foncé.

- Les briques de terre cuite seront rustiques, rugueuses, non brillantes, disposées par assises horizontales, avec un rejointoiement affleurant de teinte non accusée.

Le format de l'élément constitutif des maçonneries ne peut pas dépasser 7 cm en hauteur.

Un échantillon du revêtement de façade peut être demandé par l'Administration Communale lors de la demande en permis d'urbanisme.

L'ardoise en parement mural est autorisée aux conditions suivantes :

- être intégrée à la composition globale du volume ;
- rester un élément accessoire à la composition ;
- être de petit format ;
- être obligatoirement utilisée pour la réalisation de la toiture ;
- être limitée aux façades particulièrement exposées aux intempéries ;
- ne pas excéder de 30 % de la surface de la façade ou pignon concerné.

Les planches en parement sont autorisées à condition d'être :

- intégrées à la composition globale et architecturale du volume
- placées verticalement ou horizontalement.

b) Menuiserie

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres ou de couleur blanche. Les châssis d'aspect métalliques sont proscrits.

c) Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé ou noir ;
- soit une tuile de teinte gris foncé ou noir, non brillante ;
- soit le vitrage transparent et plan clair en complément d'un des matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire.

5°. 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.

6°. Garages :

Un garage susceptible d'abriter, au minimum, une voiture sera prévu par habitation. En dehors de l'accès de garage, il devra être aménagé un emplacement de véhicules dans la zone de recul entre le garage et l'alignement (sur terrain privé).

Le garage sera incorporé dans le volume principal ou accolé ou annexé. Les garages isolés en fond de parcelles et hors zone de construction sont interdits.

Les garages seront conçus dans le volume principal ou dans le volume secondaire, en façade avant uniquement ; ils se situeront à un niveau proche de la voirie ou du terrain naturel.

7°. Modification du relief du sol

La construction sera conçue de manière à respecter le niveau naturel du terrain.

Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant pour conséquence, de positionner la construction sur une " butte".

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel de l'ordre de 40 cm pour autant qu'elles se situent aux abords de la construction avec pour but de raccorder le niveau des pièces du séjour au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 m minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis d'urbanisme devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan et implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

8°. Plantations et clôtures :

Les terrains en cause étant situés en zone d'habitat, la clôture en façade à rue sera obligatoirement constituée par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement, conformément à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985, (M.B. du 13/09/1985). Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises ci-après. L'implantation de la haie à rue devra se faire en tenant compte que chacune des parcelles est grevée d'une emprise en sous-sol d'une largeur de deux mètres sur toute la largeur de la parcelle au profit des gestionnaires des différents réseaux présents en sous-sol. Il est formellement interdit d'établir des plantations ou des constructions de quelque nature que ce soit au droit de cette zone de servitude en sous-sol.

La haie latérale sera implantée, soit en retrait (de 0,50m ou de 2,00m selon qu'il s'agit de basses ou de hautes tiges), soit sur la limite mitoyenne des parcelles (en accord avec le voisin concerné et en principe à frais communs).

Les haies situées à front de voirie devront se planter à 0,50m en recul par rapport à la limite de la servitude en sous-sol et être taillées à 1,40m de hauteur. Toujours à front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété.

En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à 1,00m et supérieure à 1,40m. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité.

Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche.

L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies. Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,20m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Il est souhaitable de planter au moins 3 arbres par lot dont 1 arbre à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les 3 ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes ; un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

Les essences seront choisies dans les espèces indigènes suivantes :

- érable champêtre = ACER CAMPESTRE ;
- érable plane = ACER PLATANOIDES ;
- érable sycomore = ACER PSEUDOPLATANUS ;
- érable argenté = ACER SACHARINUM ;

- marronnier à fleurs rouges = AESCULUS CARNEA BRIOTTI ;
- marronnier d'Inde = AESCULUS HIPPOCASTANUM ;
- aulnes = ALNUS ;
- bouleau = BETULUS ;
- charme commun et érigé = CARPINUS BETULUS et CARPINUS BET. FASTIGIATA ;
- châtaignier commun = CASTANEA SATIVA ;
- arbre de Judée = CERCIS SILIQUASTRUM ;
- noisetier de Bizance = CORYLUS COLURNA ;
- hêtre = FAGUS ;
- frênes = FRAXINUS ;
- févier d'Amérique = GLEDITSIA TRIACANTHOS ;
- noyer noir d'Amérique = JUGLANS NIGRA ;
- copaline d'Amérique = LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA ;
- pommier = MALUS ;
- platanes = PLATANUS ;
- peuplier blanc = POPULUS NIVEA .
- peuplier d'Italie = POPULUS NIGRA ITALICIA
- peuplier gris de Moffart = POPULUS CANESCENS DE MOFFART ;
- cerisier et prunier = PRUNUS ;
- chênes = QUERCUS ;
- robiniers = ROBINEA ;
- saule ordinaire = SALIX ALBA LIEMPDE ;
- saule pleureur = SALIX SEPULCRALIS TRISTIS ;
- sorbier = SORBUS ;
- tilleul = TILIA ;
- orme doré = ULMUS CARPINIFOLIA WREDEI.

Toutes plantations et clôtures seront conformes au règlement provincial sur la voirie.

En ce qui concerne les limites latérales entre parcelles loties, les clôtures seront établis à cheval sur la limite séparative au moyen de haies dont les essences répondront aux essences régionales dont mention ci-dessus, ou au moyen de clôture en treilles plastifiées, ou encore des deux combinées.

9°. Système d'épuration et d'évacuation des eaux.

Le bien se trouve en zone d'assainissement collectif au PASH de la Meuse aval.

Le réseau d'égouttage du lotissement est du type séparatif ;
à cet effet, le lotisseur a posé deux raccordements particuliers par lot : un pour les eaux usées et un pour les eaux pluviales. Ces raccordements particuliers sont posés jusqu'à la limite de la zone réservée à la pose des réseaux des concessionnaires ; une marque distincte sera taillée sur la bordure.

Toutes les constructions seront pourvues d'une citerne de rétention d'eau de pluie dont le volume tampon sera de minimum 3 m³ et pourvue d'un ajutage d'une section maximale d'1''.

Le système d'épuration éventuel et d'évacuation des eaux sera dans tous les cas prévu en fonction de la réglementation en vigueur au moment de la demande du Permis d'urbanisme.

10° Limite arrière du LOT 10

(propriété de Mme Christel KÄHLER-KÖRFER

Le mur qui sert de limite à la propriété de Madame KÄHLER - KÖRFER Christel et qui borde le LOT 10 est un mur privatif de telle sorte qu'il faudra veiller à ce que la propriétaire puisse continuer à le réparer et à l'entretenir conformément aux droits qui lui sont accordés par l'article 31 du code rural ; de plus, il est précisé que les arbres (en particulier les sapins) qui se trouvent sur son terrain ont été plantés il y a plus de trente ans.

11° Zone de servitude pour les réseaux des concessionnaires

Une zone de servitude pour la pose des réseaux des concessionnaires est prévue dans les lots, le long de la nouvelle voirie intérieure. Il sera stipulé dans les actes notariés de vente des lots et dans les permis d'urbanisme que rien ne pourra être construit dans cette zone.

12° Prescriptions urbanistiques concernant la cabine électrique à réaliser sur le LOT 16

La cabine électrique sera conçue comme un petit volume de gabarit, matériaux, pente de toiture similaires aux éléments définis ci-avant pour les habitations.

2.5. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR

La vente du premier lot est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins concernant les travaux et charges imposées au lotisseur en matière d'aménagement et d'équipement de la voirie, en matière de distribution d'eau alimentaire, d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que ces charges imposées au lotisseur n'auront été approuvées par l'administration communale.

L'acquéreur d'un lot a l'obligation de se raccorder au réseau public l'électricité, d'eau ainsi qu'au réseau d'égouttage séparatif public.

Ces raccordements particuliers seront exécutés aux frais de l'acquéreur. Ces raccordements seront exécutés pendant la durée des travaux de construction. Les raccordements au téléphone et à la télédistribution sont facultatifs.

2.6. DISPOSITIONS IMPORTANTES

1° Entretien des parcelles du lotissement.

Durant la période séparant l'acquisition d'un lot et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de façon à assurer aux riverains une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal.

2° Publicité.

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

L'implantation de mats et supports de câbles aériens est interdite.

3° Plans des constructions.

La demande de permis d'urbanisme sera introduite conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 6 février 1971.

Les plans de la construction seront complets, dressés et signés par un architecte légalement immatriculé et inscrit 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 juin 1953 créant le dit Ordre des Architectes.

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

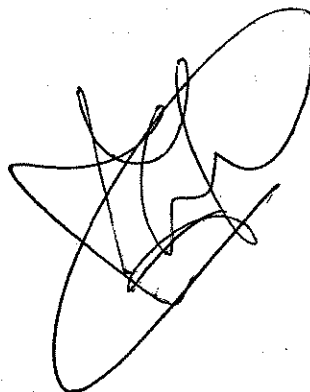
La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissement, exhaussements et toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

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

Les plans approuvés et le permis d'urbanisme, de même que les avis doivent se trouver en permanence sur le chantier de manière à être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

Dressé par Pierre STEVENS,
A La Calamine, le 25 février 2008
Modifié le 26 mai 2008.
Modifié le 08 août 2008
Modifié le 22 janvier 2009.

Approbation du lotisseur :
Pour la sprl KIRSCHBOOM
Mr John ZENDEN, gérant.



Annexe signée "me variétés" par les parties et le Notaire Khaflaie
pour rester jointe à l'acte reçu par elle le 10 novembre 2009.

Enregistré à Herve le, vingt-trois novembre 2008
Rôle(s): doze Renvoi(s): -
Vol: 68 Folio: 85 Case: 10
Reçu : vingt-cinq euros (25,00 €)
L'inspecteur principal.

