

DOMAINE DE NEUVILLE-EN-CONDROZ

+++++

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

=====

Les zones indiquées au présent règlement sont celles figurées au plan général d'aménagement du Domaine de Neuville-en-Condroz, ci-annexé.

A.- PRESCRIPTIONS GENERALES.-

ZONES I. II. III. IV. et V.

Réservées à l'habitation.

ZONE VI.

Habitation - Immeubles à usage commercial (boutiques, etc..) - Salle de Fêtes éventuelle - Eglise - Eventuellement toutes autres constructions nécessaires à l'équipement d'une "Unité de Voisinage".

ZONE VII.

Ecole primaire.

NOTE : ZONES I à VI.

Préalablement à toute étude de projet, toutes les installations tombant sous la réglementation des immeubles dangereux, incommodes ou insalubres, devront être agréées dans leur principe par l'Administration Communale et l'Administration Provinciale de l'Urbanisme.

B.- ZONES DE REcul.-

CONSIDERATION GENERALE.-

La zone de recul, frappée de servitude non aedificandi, crée le décor au même titre que la façade du bâtiment. Elle doit être aménagée en jardinet décoratif réalisé sur chaque parcelle de manière telle que la succession des jardins situés à front de voirie compose un ensemble harmonieux et homogène, conformément aux stipulations suivantes :

CLOTURE A FRONT DE VOIRIE ET SEPARATION MITOYENNE.-

La zone de recul pourra être clôturée le long de la voirie- soit : a) au moyen de potelets en béton armé de 12x12cm de section, peints en blanc mat, dépassant le niveau du trottoir de 40cm. Un fil unique en fer galvanisé rond, de 6mm de diamètre, reliera ces potelets à 30cm au-dessus du niveau du sol.

A chaque potelet, il sera planté deux pieds de lierre destinés à se développer le long du fil.

b) au moyen d'une haie de 60cm. de hauteur

maximum, établie facultativement sur clôture support cachée par la verdure. Les végétaux choisis pour composer les haies ne pourront être épineux ni buissonnants ; seules les plantes particulièrement propices à une taille de belle présentation pourront être utilisées.

Les clôtures mitoyennes entre jardinets seront faites, en suivant la pente du jardinet, selon l'une des deux méthodes ci-dessus.

Parcelle d'angle : Les règles prévues ci-dessus pourront, dans certains cas, ne pas être imposées, lorsque la zone de recul couvre une superficie supérieure à $\frac{1}{4}$ de la surface entière du lot. La zone de recul, alors incorporée au jardin, sera clôturée comme décrit plus loin (voir clôture des jardins).

PASSAGES POUR PIETONS ET VEHICULES.-

Les entrées de piétons ou de véhicules (accès aux garages, emmagasinages de charbon, mazout, etc..) seront ménagées par la simple interruption de la clôture basse indiquée ci-dessus.

La largeur de l'entrée piétonnière sera de 1m. à 1,20m. environ ; celle livrant passage à des véhicules, de 2,60m. environ. Les entrées de véhicules ne pourront être établies face à un arbre, poteau d'éclairage ou tout autre obstacle faisant partie de l'équipement de la voirie.

Le passage de véhicules (autos, motos, camions) implique l'aménagement d'une surface de roulement susceptible de résister au poids des véhicules qui l'utiliseront. Cette surface de roulement sera faite proprement, elle sera bien délimitée de chaque côté et conçue de manière à assurer un entretien facile.

La surface de l'aire de roulement sera établie, autant que possible, au niveau du sol fini, avec tolérance de 5cm. au-dessus et en-dessous, et suivant un plan uniforme.

Dans le cas où le niveau du sol du jardinet s'oppose à l'application de la prescription ci-dessus, de même que dans le cas de garages établis en sous-sol, les règles suivantes seront observées :

a) Rampe : Plan incliné uniformément, construit en matériaux ne pouvant être entraînés sur la voie publique par les eaux de pluie.

b) Pente : descendant vers un garage enterré : pierre naturelle, béton, carreaux de ciment non teinté ou briques de construction, les briques de parement étant exclues ainsi que tous matériaux autres que ceux prescrits.

Les terres seront soutenues de part et d'autre de la pente par des murets de soutènement construits dans les mêmes matériaux que le soubassement de la façade du bâtiment. Ces murets ne pourront dépasser la hauteur du sol du jardinet de plus de 0,50m. ;

ils pourront s'arrêter au niveau du sol dans le cas où la profondeur de la pente, et son emplacement ne risquent pas de provoquer un danger de chute. Dans le cas où il est fait usage de haie basse (voir plus haut) pour séparer la zone de recul de la voirie, il peut être prévu une haie du même genre de part et d'autre de la pente d'accès du garage.

L'inclinaison de la pente sera faite selon les nécessités de l'accès désiré ; elle ne sera pas nécessairement établie suivant un profil uniforme et ne pourra en aucun point dépasser 20% sur l'horizontale. En outre, jusqu'à un mètre à partir du trottoir la pente ne pourra excéder 8% sur l'horizontale.

Les eaux de pluie seront récoltées et évacuées à l'égout public.

AMENAGEMENT - PLANTATIONS.-

Autant que les niveaux respectifs de la voirie et de l'implantation de la construction le permettent, la surface du sol doit être inclinée vers la voirie.

Les plantations seront constituées exclusivement par des pelouses et plantes basses décoratives. Des arbres pourront éventuellement être plantés, à des endroits judicieusement choisis.

C.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.-

DIMENSIONS DES PARCELLES.

CONSIDERATIONS GENERALES.

La distance séparant l'alignement de construction de la voirie détermine la largeur de la zone de recul.

Cette largeur de la zone de recul est variable, dans les limites des côtes maximum et minimum indiquées au plan, en tenant compte que la différence ne peut, sans autorisation spéciale, excéder 4m.

A l'intérieur de ces limites le choix de l'implantation peut être proposé par l'architecte chargé de la construction. Cette proposition peut être modifiée par le vendeur pour des raisons d'harmonie de l'ensemble. Elle doit en tout état de cause être soumise à l'approbation de l'Administration de l'Urbanisme de la Province de Liège.

A titre d'indication de principe, l'alignement des constructions sera établi de manière à approcher de la voirie les constructions situées près des jonctions de rues tandis que la plupart des autres seront implantées plus en recul, dans le cadre des limites imposées.

ZONE I ET IV.- Constructions isolées ou jumelées.

- 1°) Largeur minimum des parcelles à front de voirie :
12m. pour constructions jumelées ;
16m. pour constructions isolées.
- 2°) Distance minimum latérale de non bâtisse :
4m. soit :
2 x 4m. pour les constructions isolées ;
1 x 4m. pour les constructions jumelées.
- 3°) Distance minimum entre façade arrière et fond de parcelle : 8m.
- 4°) Largeur maximum de parcelle à front de voirie : 30m. Dans ce cas la largeur maximum de la construction = $\frac{1}{2}$ largeur de la parcelle.
- 5°) Profondeur maximum de la construction : 20m.
- 6°) Surface maximum à bâtir par parcelle = $\frac{1}{2}$ zone inscrite dans les limites fixées par les articles précédents.
- 7°) Annexes indépendantes, sans étage : outre les prescriptions ci-dessus, relatives au bâtiment d'habitation, des annexes servant de resserre pour le matériel de jardinage, petit élevage et garage à l'exclusion de tout usage d'habitation ou de logement fut-il temporaire, pourront être autorisées aux conditions ci-après :

a) Surface maximum : $\frac{1}{2}$ surface du bâtiment d'habitation, avec maximum de 50m.

b) Implantation à proposer pour chaque cas à l'Administration Provinciale de l'Urbanisme (lors de la remise des projets pour demandes d'autorisation de bâtir), laquelle Administration pourra éventuellement autoriser, en dérogation des règles d'implantation et d'alignement décrites aux articles précédents, la construction d'annexes dans la zone de non bâtisse imposée pour l'implantation du bâtiment d'habitation, zone de recul exclus.

ZONES II ET III.-

Constructions isolées, jumelées ou en rangées.

Outre les constructions isolées ou jumelées telles que prescrites pour les zones I et IV, des groupes de 3 à 6 maisons entre murs mitoyens pourront être construites dans les zones II et III aux conditions ci-après :

- 1°) Largeur minimum des parcelles à front de voirie : 6m. pour les constructions entre 2 mitoyens ;
10m. pour les constructions à 1 mitoyen.
- 2°) Distance minimum latérale de non bâtisse des constructions situées aux extrémités d'une rangée : 4m.

3°) Largeur maximum de parcelle à front de voirie :
10m. pour les constructions entre 2 mitoyens ;
16m. pour les constructions à 1 mitoyen.

4°) Annexes indépendantes : Les règles prévues pour les zones I et IV sont d'application, exception faite des conditions suivantes :

a) surface maximum : 25m².

b) distance minimum de la façade arrière de l'habitation : 12m. sur parcelles dont la largeur n'excède pas 10m.

Zone V.-

Constructions isolées.

1°) Largeur minimum des parcelles à front de voirie : 30m.

2°) Distance minimum latérale de non bâtisse : 1/5 de la largeur de la parcelle à front de voirie.

3°) Distance minimum entre façade arrière et fond de parcelle : $\frac{1}{2}$ distance entre façade avant et fond de parcelle, avec minimum de 12m.

4°) Profondeur maximum de la construction : trois fois la distance latérale de non bâtisse.

5°) Surface maximum à bâtir par parcelle : $\frac{1}{4}$ de la surface de la parcelle, pour autant que les prescriptions précédentes le permettent.

6°) Annexes indépendantes : interdites dans la zone, V, à l'exception de poulaillers pour lesquels une autorisation spéciale pourra être accordée par le vendeur.

7°) Zone de recul et alignements : Les prescriptions stipulées aux conditions générales et relatives à l'aménagement des zones de recul, peuvent être abolies pour la zone V, pour autant que le projet prévoit un aménagement coquet, conçu en parfaite harmonie avec les réalisations environnantes. Dans certains cas il pourra être dérogé aux alignements du plan.

8°) Etude des projets : Les architectes responsables des projets à réaliser dans les limites de la zone V sont tenus, sous leur seule et entière responsabilité, de soumettre leurs avant-projets aux vendeurs, pour approbation, préalablement à la déposition des projets d'exécution. (voir plus loin : Autorisation de bâtir).

9°) Les conditions prévues ci-dessus pour la zone V pourront éventuellement être revues de commun accord avec les Administrations intéressées pour permettre une extension des zones I à IV.

Zone VI.- "Centre"

L'aménagement de la zone VI sera déterminé ultérieurement.

La zone VI est destinée à comporter l'équipement communautaire des quartiers résidentiels qui l'entourent.

Une église y sera érigée.

ZONE VII.- Ecole gardienne et primaire : voir plan.

D.- JARDINS.-

Le jardin proprement dit s'étend sur toute la partie de parcelle non utilisée pour la construction du bâtiment, ni affectée à l'aménagement du jardinet disposé sur la zone de recul.

CLOTURES.- Le jardin doit être clôturé sur tout son pourtour y compris entre jardinet et jardin, de part et d'autre du bâtiment.

Ces clôtures seront constituées par des piquets en béton armé reliés par des fils ronds et plantées de haies vives sur tout leur parcours.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,20m.

ACCES.- Barrière d'aspect sobre soumises aux mêmes règles d'autorisation de bâtir que les constructions ; elles seront placées dans l'alignement de la clôture du jardin.

EGOUTEMENT DES EAUX METEORIQUES à l'égout public ou assuré sur chaque parcelle.

PLANTATIONS.- Aucun arbre ne pourra être abattu, sauf ceux situés à l'emplacement de la bâtisse.

E.- VOIES PUBLIQUES ET ESPACES LIBRES.

Dans les zones d'habitation (I à V), tout terrain qui n'appartient pas au domaine privé fait partie des voies publiques ou des espaces libres.

VOIES PUBLIQUES.- cotées sur plan.

Les voies publiques se divisent en deux catégories distinctes :

1°) Routes empruntées par les véhicules automobiles

Aménagement : Partie carrossable en matériaux durs : béton ou tarmacadam sur fondation.

Bord : filets d'eau en béton ou bordures de trottoirs en pierre ou béton.

Trottoirs en terre avec revêtement en gravier ou cendrée.

2°) Chemins de piétons.-

a) Aménagement : comme trottoirs - En cas d'accès à des garages : comme accès aux garages à travers les zones de recul.

b) Plantations - Arbres à + - 0,50m. des haies ; d'un côté seulement, dans les chemins dont la largeur n'excède pas 2,50m.

ESPACES LIBRES.-

A l'intérieur des ilots n° IV, V, VII, X, XVII, XX, XXIII et XXIV sont ménagés des espaces libres plantés.

Destination : A la disposition des enfants.

Rôle esthétique : Bouquets d'arbres.

Prévision d'avenir : Possibilité d'installation de garages d'auto ou équipements communautaires.

F.- ARBRES.

Qu'ils soient situés sur les parcelles privées ou dans le domaine public (voirie et espace libre), les arbres existants seront conservés pour autant que leur implantation ne s'oppose pas à la réalisation du plan général ci-annexé.

Leur conservation est placée sous la réglementation de l'Administration Provinciale de l'Urbanisme de la Province de Liège au même titre que les bâtiments. C'est-à-dire que toute suppression ou détérioration d'arbre constitue une infraction assimilée à celles des infractions à la réglementation de la construction.

G.- CONSTRUCTIONS.

Habitations - Zones I à V.

1.- Conditions générales.-

Tout bâtiment sera conçu et réalisé dans le but de lui assurer un aspect architectural plaisant s'harmonisant parfaitement avec les constructions voisines.

Toutes les façades seront étudiées avec le même soin, les toitures seront en pente à un ou plusieurs versants.

La façade principale sera tournée vers la voie d'accès principale.

Les bâtiments contigus se prolongeront parfaitement dans toutes les parties vues de la voie d'accès : alignement de façade, profil de la toiture et de la corniche aussi bien que plinthe de façade. Les matériaux et peintures seront identiques entre eux, les gabarits et matériaux étant déterminés par la première construction autorisée.

2.-Dimensions.-

Hauteur maximum d'une habitation unifamiliale : Rez-de-chaussée + 1 étage + chambres sous toiture.

Hauteur d'étages :

Rez-de-chaussée habitable : 2,60m. minimum.

1er étage : 2,60m. minimum.

Etage sous toiture : 2,40m. sous plafond minimum, avec tolérance de $\frac{1}{2}$ surface de local habitable mansardée.

Annexes : Construction à un seul niveau, seul les pigeonniers pouvant justifier un étage sous toiture, conformément aux autorisations de bâtir.

Toiture semblable à celle du bâtiment d'habitation

3.- Façades.-

Les briques de parement sont interdites.

Les briques seront recouvertes de badigeon ou peinture mat, de teinte à faire approuver lors de l'autorisation de bâtir.

Les enduits peuvent être autorisés s'il présentent toutes les garanties de parfaite conservation.

Le moëllon et les pierres naturelles sont recommandés dans la plus large mesure possible.

4.- Toitures.-

Ardoises naturelles, ardoises artificielles imitant les ardoises naturelles, tuiles engobées de teinte noire ou tête de nègre.

Pentes : 30 à 50% sur l'horizontale.

Pour toiture à un seul versant, pour lesquelles une autorisation spéciale sera requise auprès de l'Administration Provinciale de l'Urbanisme, le choix du revêtement et l'indication de la pente feront l'objet de la dite requête.

Les toitures terrasses et toits plats sont interdits.

5.- Raccordements aux services publics.-

Les raccordements à l'égout public, à la distribution d'eau et à la distribution de l'électricité sont obligatoires.

6.- Autorisation de bâtir.-

Préalablement au dépôt pour demande d'autorisation de bâtir aux autorités officielles quelles qu'elles soient, les plans seront agréés par les vendeurs.

Les plans pour demande d'autorisation de bâtir comporteront l'indication précise, non seulement des plans, coupes et diverses façades de bâtiment d'habitation, ainsi que de l'annexe agricole éventuelle, à l'échelle de 2cm.p.m., mais également un plan d'implantation indiquant l'aménagement du jardinet sis sur la zone de recul, à l'échelle de 1cm.p.m. ainsi que le projet de barrière d'accès au jardin et l'indication de l'emplacement d'un accès secondaire éventuel, au jardin.

Sur proposition du Collège Echevinal, des dérogations aux prescriptions ci-dessus concernant la hauteur, la largeur et la profondeur des constructions peuvent, être accordées par le Ministère des Travaux Publics et de la Reconstruction ou son délégué.