

LOTISSEMENT "UNTER REDINGERWEG" à BELVAUX

DESCRIPTIF GENERAL

1) But du règlement

Le présent règlement a été établi afin de conférer à ce nouveau quartier une unité et une harmonie tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural. Pour cette raison il est nécessaire que les plans de construction concordent avec les plans approuvés à l'appui du lotissement. Les données à fournir seront communiquées sur demande par le Service Technique de la commune.

2) Portée du règlement

Le présent règlement se rapporte uniquement au lotissement en question où son respect est de rigueur. Pour chaque type de construction les dispositions spécifiques afférentes de la partie écrite du PAG de la commune (règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) sont en principe applicables, sauf dérogations minimales d'ordre architectural.

3) Affectation

La zone délimitée par le périmètre de lotissement est destinée à l'habitation en maisons à caractère unifamilial.

Le projet de lotissement prévoit au total 46 maisons unifamiliales, c. à d. à un seul foyer (les maisons à appartements étant proscrites), groupées en bandes de deux, trois ou quatre unités, remplissant les conditions des zones moyenne densité II du règlement sur les bâtisses.

4) Infrastructure

Les propriétaires de terrains à bâtir dans le lotissement en question disposent d'une infrastructure complète, comprenant:

- la voirie publique
- les réseaux de distribution d'eau et de gaz
- le système d'égout
- les réseaux de câble B.T., P.T. et d'antenne collective enterrés
- les branchements particuliers aux réseaux d'égout jusqu'à la limite des terrains.

Le raccord aux réseaux publics d'eau, d'égout et d'électricité est obligatoire.

5) Abornement des parcelles

L'abornement des parcelles sera fait par le géomètre du Cadastre sur base des données fournies par le plan de lotissement.

6) Surfaces des constructions

La surface bâtie minimum admissible est de 60 m². Le coefficient d'emprise au sol tel qu'il ressort de l'article 26 du règlement sur les bâtisses n'est pas de rigueur. Toutefois, la profondeur des constructions est limitée à 12 m resp. 15 mètres, sous condition que la marge libre postérieure soit de 9,00 m minimum.

7) Périmètres d'implantation, alignements et reculs

Toutes les maisons doivent être construites à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de lotissement. Les avant-toits et balcons sont admis en anticipation. Le plan de lotissement indique le recul minimum des constructions par rapport aux limites de lotissement. Le recul antérieur se situe en principe à 6 m.

8) Niveaux, hauteur et aspect des constructions

Le nombre de niveaux d'habitation pleins est fixé à deux au-dessus du niveau caves garages. Des pièces destinées à l'habitation pourront être aménagées dans les combles.

La pente de l'accès du garage ne pourra dépasser 15 %. La hauteur à la corniche ne dépassera pas 9,00 m. Elle se mesure à partir de la dalle du niveau caves-garages.

Les hauteurs minimales sous plafond des différents niveaux seront de:

- 2,20 m pour le niveau caves-garages;
- 2,50 m pour les niveaux pleins d'habitation;
- 2,20 m pour les pièces aménagées dans les combles et destinées au séjour prolongé de personnes, sur au moins la moitié de la surface totale de ces chambres.)

9) Toitures

Les toitures plates sont proscrites.

Les faîtes principaux (de la plus grande surface de toiture) seront parallèles à l'axe de la rue.

Les toitures seront exécutées en ardoises de teinte gris-foncé.

10) Façades

Les façades isolantes devront présenter un enduit minéral de surface à grains fins. Quatre coloris , au choix du maître de l'ouvrage, peuvent être appliqués, sans toutefois dépasser deux maisons adjacentes.

11) Garde-corps

Les garde-corps et barres d'appui seront en acier peint. Plusieurs possibilités seront proposées à l'acquéreur quant au choix du design et/ou de la teinte.

12) Clôtures, plantations et jardins

Les limites de propriété seront marquées par des haies vives que les deux propriétaires-voisins s'engagent à entretenir chacun de son côté. Une clôture en treillis plastifié pourra être placée en supplément aux végétaux, couleur verte ou similaire et équivalent. Des murs de clôture sont proscrits.

Les parties privatives devant les maisons ne pourront être aménagées en jardins potagers, ni en aires de travail ou dépôts.

13) Maisons jumelées ou accolées

Les maisons jumelées ou accolées sont à concevoir de façon à former une unité harmonieuse au point de vue esthétique. A cet effet, les propriétaires des maisons accolées s'associeront ou se concerteront mutuellement lors de la planification. Toute demande d'autorisation de bâtir isolée devra porter l'accord des propriétaires accolés. En cas de non-accord de celui-ci (ceux-ci), il(s) sera(ont) invité(s) par la Commune à présenter son (leur) projet(s) de construction endéans un délai de 6 mois. Sur base de ces données, la Commune fixera les conditions sous lesquelles l'autorisation de construire peut être donné à toutes les parties.

Avant l'établissement des plans définitifs, un accord de principe pour tout projet de construction devra être sollicité afin de garantir l'observation de toutes les conditions du présent règlement.

14) Déblais et remblais

En général le niveau du terrain naturel devra être respecté. Les déblais ou remblais absolument nécessaires feront l'objet d'une demande spéciale. Des plans y relatifs devront obligatoirement ressortir les cotes du terrain naturel sur les alignements des façades antérieures et postérieures et des limites latérales et postérieures du terrain à bâtir, les coupes longitudinales et transversales des remblais ou déblais projetés. Des murs de soutènement absolument nécessaires feront l'objet d'une demande séparée, tout comme pour les murs de clôture et de séparation.

15) Divers

Les maisons ne pourront en principe servir qu'au seul besoin d'habitation; l'établissement ou l'exploitation d'une industrie, d'un commerce ou d'un artisanat nuisant à l'environnement ne sera pas toléré.

Pour tout point non expressément mentionné dans le présent règlement, la partie écrite du plan d'aménagement général est d'application.

Le présent règlement devra faire partie intégrante de tous les actes notariés.