PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ARTICLE 1 : GENERALITES

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtiments, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation .

Le respect des conditions ci-dessus ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique d'esthétique, d'hygiène et de confort ... nécessaires pour obtenir les autorisations légales des Autorités Compétentes.

1. ZONE DE CONSTRUCTION

ARTICLE 2 : DESTINATION

Ce lotissement est réservé à la construction d'habitations privées, type de maison unifamiliale.

/ Les habitations privées auront une superficie minimum de 60 M2 et au maximum l'aire de construction délimitée au plan.

Le boisement des parcelles est interdit.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres incompatibles à l'esthétique de la zone sont interdits ; il en est de même des baraquements, hangars, wagons, caravanes, baraques à frites, châlets mobiles et autres dispositifs nuisant à son caractère.

Chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 3.00 M sur 6.00 M dont les portes seront basculantes ou ouvrantes.

Les garages à rue ne pourront avoir une pente qu'après l'alignement.
Le Long des Routes de l'Etat, la C.M. du 08.03.71. est d'application.

ARTICLE 3 : IMPLANTATION

Les constructions respecteront les conditions suivantes :

A. Le front de bâtisse des façades depuis l'axe de la route aura le recul imposé suivant plan.

B. Les habitations seront établies en isolées.

C. Les façades latérales seront établies suivant le dégagement prévu à chaque parcelle du plan avec un minimum de 5.00 M à partir de la limite mitoyenne de propriété.

D. Les annexes doivent être incorporées dans le volume du plan du bâtiment principal et seront construites suivant les dispositions du plan. Leur hauteur maximum et les dimensions seront conformes à la législation en la matière, et les matériaux extérieurs seront identiques à ceux des constructions principales.

E. Les dispositions du plan seront simples, dans découpe. Elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel de tous les locaux.

F. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de cour et jardin.

G. En aucun cas, une façade avant ne peut être en recul de la façade arrière de l'habitation contigüe.

ARTICLE 4 : PARTIE ARCHITECTURALE

Les constructions seront conçues en s'inspirant du caractère régional.

L'architecture doit répondre à la destination de l'immeuble.
Le lotissement doit former un ensemble de même esprit.

Aucun mur ne sera aveugle.

L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture du milieu.

L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible et laisser intactes les valeurs du site.

L'effet rapproché doit être aussi de sauvegarder les valeurs relatives au cadre ; il doit être simple et calme, et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les forces mouvementées et variées, ni par les formes urbaines, l'ornement et la polychromie.

Toutes les faces de construction seront traitées en "façades" sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres.
Elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue matériaux, des baies de couleurs, soit par une fonction ou une structure et à condition que les vsleurs plastiques des faces restent équilibrées entre elles.

Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible, l'hétérogénéité éventuelle ne pouvant se justifier que de la manière indiquée ci-après.

Les gardes-corps seront composés d'éléments verticaux prédominants de forme simple.

Chaque immeuble sera doté d'un garage privé.

Les matériaux disparates sont interdits.

ARTICLE 5 : GABARIT

Les constructions seront du genre maison sans étage, type duplex, ou entièrement de plain-pied, avec possibilité de rendre les combles habitables, ainsi que les caves

Leur hauteur sous corniche, comptée à partir de la route, aura un maximum de 3.50 M,

La pente de toiture aura une inclinaison minimale de 25°, ou maximale de 30°.

Ces toitures seront à double versant, à pente identique et horizontale.
Le faîte principal sera parallèle au front de bâtisse (Voir plan).

Le niveau du faîte de la toiture sera supérieur à celui de la corniche.

Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, porche, loggia, auvent, saillies diverses et porches non justifiés.

Il y a lieu d'éviter toute recherche purement architecturale ou pittoresque.

Le rapport façade / pignon sera compris entre 1.1/1 et 2/1

ARTICLE 6 : MATERIAUX

Les normes de construction auxquelles devront répondre les habitations sont définies par les "Conditions Générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement (Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29 février 1984 (M.B. du 31.10.1984), Chapitre XVII Bis, Article 322/1 - 322/8 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et Urbanisme)".

1. MURS EXTERIEURS

1. Les soubassements seront exécutés en moellons de grès de la région, posés suivant l'appareil régional, à joints plats, ton mortier naturel de chaux hydraulique, ou comme en élevation

2. Les murs en élévation seront exécutés suivant un des modes ci-après :

   a. en pierre de taille naturelle de l'espèce dite "Calcaire bajocien".

   b. en moellons de grès de la région posés suivant l'appareil régional à joints plats, ton mortier naturel de chaux hydraulique, ou en maçonnerie de teinte mate blanc cassé de jaune.

   c. en tous autres matériaux, dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton blanc cassé légèrement de jaune.

   Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de l'immeuble.

N.B. :
Ne sont pas autorisés :
- les cordons, plages et jeux de matériaux différents, purement décoratifs, moellons semés dans le crépi ou dans les murs de briques.

- certaines parois extérieures pourront être exécutées en bois, ton brou de noix, pour autant que leur surface n'excède pas 1/3 de la surface totale des façades. Le bardage sera vertical.

- Les façades exposées à la pluie pourront être revêtues d'ardoises naturelles ou d'éléments d'asbeste-ciment, ton bleu semi-mat posés verticalement.

II. TOITURES

A. COUVERTURE :

Elle sera réalisée :

1. En ardoises naturelles 25/35 ou 25/40 ou

2. En éléments plats, en asbste-ciment bleu foncé ou noir de format 27/40 CM, de structure mate ou satinée.

3. En tuiles rouges mates ou brun foncé, genre canal

B. CORNICHES :

Faitage et rive de toiture seront de caractère régional.

Les débordements sur pignons latéraux ne pourront pas dépasser 15 CM.

III. SOUCHES DE CHEMINEES

Elles seront crépies en blanc légèrement cassé de jaune, ou exécutées en moellons de pierres du pays apparentes, ou ardoisées dans le cas de ouvertures en ardoises.

Elles seront surmontées d'une ou de deux dalles en béton.

IV. ENCADREMENT DE BAIES

Les baies seront soulignées par un encadrement exécuté de la manière suivante :

1. En tranche de pierre de calcaire bajocien ou reconstitué.

2. En béton préfabriqué peint, teinte calcaire bajocien.

Toutefois, ces dispositions ne seront pas obligatoires pour

les immeubles d'architecture contemporaine.

V. COULEURS

Les couleurs doivent être neutres et calmes.

Les couleurs des maçonneries et de la toiture ont été définies ci-avant.

Les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle ou de teinte blanche.

Les ferronneries extérieures seront peintes en noir.

Les rives et corniches traitées dans le ton du toît ou dans une teinte voisine du toît ou des murs.

N.B. :

Pour ce qui a trait aux châssis extérieurs des fenêtres et des portes, la couleur naturelle de l'aluminium n'est pas admise.
L'aluminium doit être anodisé de couleur.

VI. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET CONFORTATIFS

Ils seront exécutés en utilisant les matériaux ci-avant et en se conformant aux couleurs prescrites ci-dessus.

ARTICLE 7 : HYGIENE

Les locaux habitables seront éclairés et aérés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2.40 M.

La profondeur d'un local habitable ne peut être supérieure à 6.00 M. par rapport à la fenêtre aérant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, au moins 1 W.C. ; éventuellement douche, salle de bains complète etc..., et être raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire.

Aucun W.C. ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation, les ateliers ou les magasins.
Ils seront aérés et éclairés directement.

En l'absence d'un réseau public d'égoûts, chaque construction sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant aux conditions de la circulaire N° P.I.C. / E.U. / 3185 du 15 décembre 1955, relative aux fosses septiques et aux autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées, publiés par le Ministère des eaux usées.

Les eaux de lessive, lavabos, éviers, douches, salles de bains, etc... devront être évacuées dans la fosse septique, laquelle ne reçoit que les gadoues du ou des W.C.

/ le trop plein de la fosse septique, ainsi que la décharge des autres appareils sanitaires tels que lavabos, éviers, douches, baignoires, etc ... devront être évacués soit vers le puits perdant, soit vers une tranchée filtrante répondant à toutes les garanties en matière d'hygiène et à creuser dans un endroit à déterminer au plan de construction.

La canalisation éventuelle du fossé de la voirie publique fera l'objet d'une autorisation spéciale préalable de l'Administration Communale et en permettra aisément le curage, chaque riverain étant responsable de la portion de canalisation située devant son terrain (sa propriété).

ARTICLE 8 : TRAVAUX D'ENTRETIEN ET CONFORTATIFS

Ils seront exécutés en utilisant les matériaux décrits

ci-avant et se conformant aux couleurs prescrites ci-dessus.

ARTICLE 9 : ZONE DE RECUL

Cette zone est comprise entre la limite de l'alignement et la limite du front de bâtisse obligatoire conformément aux plans.

1. Des pelouses, des plantes et fleurs ornementales.

2. Des plantations d'arbustes ne dépassant pas 1.50 M de hauteur situées à 2.00 M au moins en arrière de l'alignement.

3. Des sentiers rustiques.

4. Des escaliers et terrasses.

Les clôtures mitoyennes seront composées uniquement de ahies vives taillées et entretenues. Elles pourront être renforcées au centre par des fils de fer ou treillis de ton neutre, placés sur piquets de fer.
Les constructeurs sont obligés de tenir compte de la circulaire BRA 621 et annexes de l'Administration des Ponts et Chaussées.
Le mode de clôture sera conforme aux dispositions de la circulaire ministérielle du 06.08.1984

Les dispositions d'entrée, porche et portillon seront conçues de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

Les clôtures latérales en zone d'avant cour sont admises.
Les Boîtes aux lettres seront placées à l'extrémité de la voirie publique et seront d'un modèle conforme à celui déterminé par les P.T.T.
Les chemins d'accès seront exécutés suivant les modes suivants :

- briques pilées.
- graviers de grès régional.
- dallage en dalles rustiques de grès jurassique.
- dalles de ciment compiré.
- tarmaccadam.

ARTICLE 10 : ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins, vergers et espaces libres.

La plantation d'arbres y est autorisée. Toutefois, les arbres réputés de hautes futaies sont interdits.

Les clôtures peuvent être exécutées suivant l'*un* des modes ci-après (hauteur maximum 1.20 M) :

1. Haies vives.

2. Fil de fer sur piquets de bois, de fer, de béton, badigeonnés de blanc.

Les abris de jardin peuvent être érigés aux conditions suivantes :

1. Surface maximum : 10.00 M2

2. Hauteur maximum : 2.50 M (2.50 M sous corniche
   3.50 M au faîte)

3. Situé à l'arrière du bâtiment, et séparé de celui-ci

4. Séparé de 6.00 M minimum de la façade arrière

5. Distant de 3.00 M au moins des limites du lot.

ARTICLE 11 : PLAN DE CONSTRUCTION

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par les architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stiuplations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes, et de la loi sur la protection du titre et de la profession d'Architecte.

Le bornage des différents lots sera exécuté par le géomètre ayant réalisé le levé et le nivellement du terrain et en présence des parties.

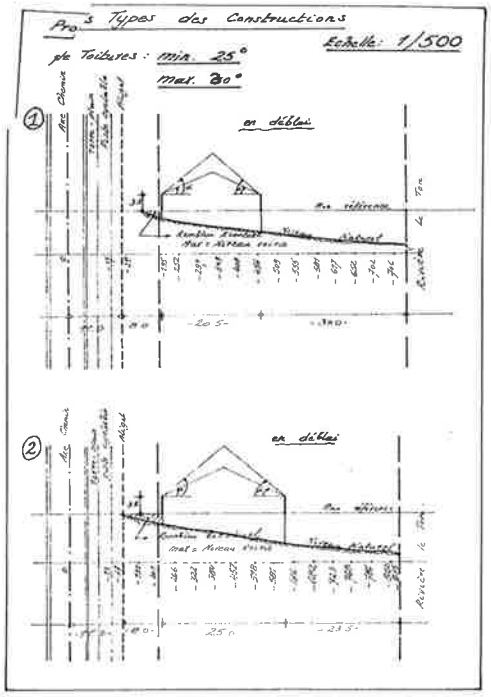
Les travaux de construction en pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

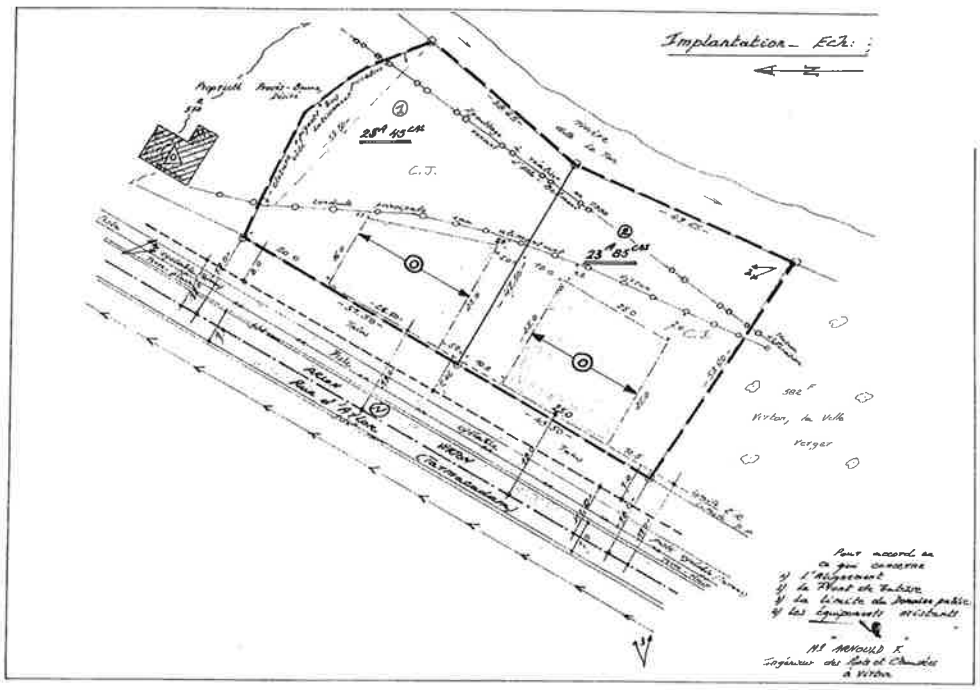
La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformation, agrandissement, exhaussement ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

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

DRESSE A VIRTON
Ce 07/03/88
par MUNAUT Paul
géomètre-Expert immobilier

Munaut


Pro 3 Types des Constructions
Echelle: 1/500
pte Toitures : min. 25°
max. 30°
en déblai
en déblai


Implantation - Ech.:
C.J.
Verger
Pour accord au
Plan d'Alignement
Ms ARNOULD F.