

Annexe 3 -

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

LOTS 155

LORRAINE - "En général"



Article 1 : GENERALITES.

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

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière d'hygiène, de confort, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Article 2 : DESTINATION.

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées unifamiliales et de commerce artisanal.

Dans le cas d'une judicieuse harmonie tant au point de vue implantation, gabarit qu'architecturale, une dépendance pourra être érigée dans la zone batissable, mais ne causera en rien des nuisances au caractère et à la destination du lotissement.

Elle sera réalisée dans le même esprit et les mêmes matériaux que le bâtiment principal et sa surface totale ne pourra excéder 50 % du plan du volume principal.

Les constructions prévues sont des immeubles à deux niveaux dont un partiellement engagé dans la toiture.

Ces constructions auront une superficie minimum de 70 m² et au maximum la superficie incluse dans le tracé des limites extrêmes des constructions.

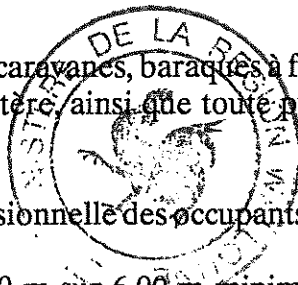
Le boisement des parcelles est interdits.

Le dépôt de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles avec l'esthétique de la zone sont interdits.

Il en est de même des baraquements, hangars, wagons, caravanes, baraques à frites, chalets mobiles et autres dispositifs pouvant nuire à son caractère, ainsi que toute publicité. Les chalets mobiles sont interdits.

Le dépôt de matériels compatibles avec l'activité professionnelle des occupants est accepté.

Chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 3,50 m sur 6,00 m minimum dont les portes seront, basculantes ou ouvrantes et d'une citerne d'eaux pluviales, enfouie, dont la capacité sera d'au moins 1.500 litres.



VU pour être annexé à notre
décision en date du ...
(permis de ...)
Le Secrétaire
CE/BU-06190
19/09/90
Le Maire

Signature

Signature

Article 3 : IMPLANTATION.

Les constructions respecteront les dispositions renseignées au plan de lotissement et les conditions suivantes :

- ° L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.
- ° Les dispositions en plan seront simples, sans découpes; elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnels des locaux.
- ° Les annexes seront intégrées dans le même esprit et dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Elles seront implantées de manière à ne pas gêner l'ensoleillement des terrains riverains. Elles seront sans étage. Leur hauteur sous corniche sera de 2,50 m maximum. Leur superficie ne sera pas supérieure à 1/5 de celle du bâtiment principal.
- ° Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour et jardin. Pour les parcelles ayant une activité commerciale, ce terrain pourra être utilisé en parking et/ou en aire de stockage de matériaux liés à l'activité de l'occupant.
- ° Il est loisible de réunir deux ou plusieurs terrains contigus. L'implantation de la maison se situera entre les faces extrêmes des zones de bâtisses réunies.
- ° Les constructions épouseront le terrain naturel.
- ° Les remblais sont interdits.
- ° Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle dont le volume capable sera compris entre 1.1 et 2.
- ° Les constructions respecteront les modalités de l'article 322, n° 12 - 13 - 22, excepté les pentes de toiture, ou s'inscriront dans la même idée tout en maintenant des dégagements latéraux. *de 3 mètres minimum.*

L'implantation des futures constructions ralliera une situation d'alignement existant ou créera une telle situation reflétant du caractère type de la Lorraine.

Article 4 : PARTI ARCHITECTURAL.

Toutes les constructions seront conçues en s'inspirant de l'esprit régional et rural.

L'architecture doit répondre à la destination de l'immeuble.

Le lotissement doit former un ensemble de même esprit. *Aucun mur extérieur ne sera aveugle sauf si celui-ci se situe sur une limite parcellaire latérale.*



2 - feuillet

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

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

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

Toutes les faces de constructions 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 des matériaux, des baies, des couleurs, soit de façon différente pour certaines d'entre elles, si l'hétérogénéité se justifie par la fonction ou la structure et à condition que les valeurs 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-dessus.

Les garde-corps éventuels seront composés d'éléments verticaux prédominants de forme simple à moins que l'esthétique particulière du bâtiment n'exige une prépondérance horizontale.

Article 5 : GABARIT.

Le volume principal sera réalisé à 2 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

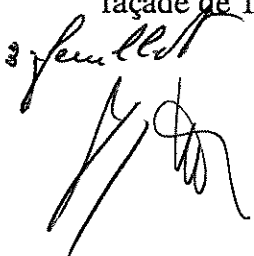
La hauteur sous corniche des immeubles sera au maximum celle indiquée aux gabarits renseignés aux plans. Les combles pourront être habitables. En ce cas, les locaux de nuit pourront être intégrés dans le volume de la toiture et éclairés par des fenêtres de toiture qui seront d'assez petites dimensions pour laisser intactes la valeur et l'unité de la toiture.

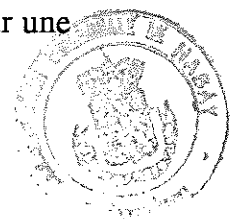
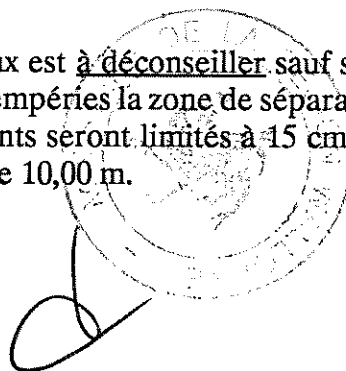
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 degrés. Ces toitures seront à double versant de pente identique. Le faîte principal sera situé à un niveau supérieur à celui de la corniche horizontale et parallèle au front de bâtisse.

Les brisés de toiture (appelés "coyaux") ainsi que les lucarnes ne sont pas permis de façon à ce que le volume conserve son caractère le plus simple.

Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, porches, saillies non justifiées par l'implantation et la fonction.

Les débordements de toitures sur les pignons latéraux est à déconseiller sauf s'il s'avère nécessaires pour protéger efficacement contre les intempéries la zone de séparation entre les pignons et la toiture. Dans ce cas, les débordements seront limités à 15 cm pour une façade de 10,00 m et 30 cm pour une façade de plus de 10,00 m.

3 Feuillet




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 - Moniteur Belge du 31 octobre 1984 - chapitre XVII bis, article 322/1...322/8 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme*).

Les matériaux seront semblables à ce qui existe dans l'entourage du lotissement.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre:

a) soubassements :

- en pierre du pays (grès synémurien ou calcaire bajocien) posée suivant le lit de carrière. Joint plat ton ciment naturel.
- ou du même matériau que les murs d'élévation.

b) murs en élévation :

- en pierre du pays (grès synémurien ou calcaire bajocien) posée suivant le lit de stratification. Joint plat ton ciment naturel.
- ou en maçonnerie de teinte blanche mate cassée de jaune.
- joint à plat de la même palette que la maçonnerie briques de terre cuite ou brique de béton.
- ou en tout autre matériau obligatoirement recouvert d'un enduit homogène de teinte blanche cassée de jaune, le crépi devant obligatoirement être exécuté dans un délai maxima de deux ans à dater de l'achèvement de la construction.


Ne sont pas autorisées les briques de teintes non régionales destinées à rester apparentes, les cordons, plages et jeux de matériaux différents, purement décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs.

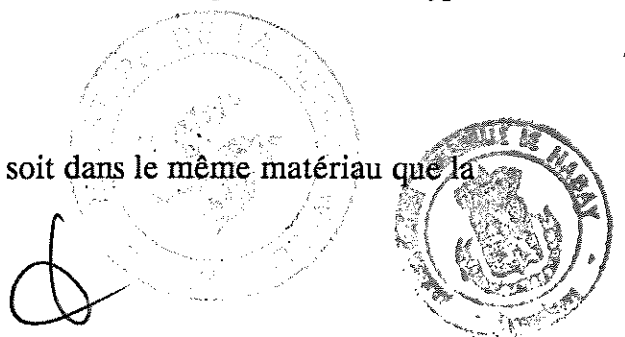
c) toitures:

- La toiture sera exécutée en ardoises naturelles ou artificielles plates de format rectangulaire et de teinte bleu foncé ou noire semi-mate incorporée dans la masse. Elle pourra être réalisée en tuiles de béton ou de terre cuite de teinte noire mate, les tuiles vernissées sont interdites. Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, arêtiers et noues seront obligatoirement du type fermé sans zinc apparent.

d) souches de cheminées :

Elles seront exécutées soit en pierre du pays, soit dans le même matériau que la

4. Jeufflet




façade, soit ardoisées de même type que la toiture.

- Les massifs en saillie sont à proscrire.

e) encadrements des baies :

- Les baies pourront être encadrées à l'aide de pierre naturelle (grès synémurien ou calcaire bajocien) ou en béton peint suivant les coloris traditionnels.

f) couleur :

- Les couleurs des maçonneries et de la toiture ont été définies ci-dessus; elles doivent être neutres et calmes. Les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle, blanches ou brou de noix pour les menuiseries en bois. Les ferronneries seront peintes en noir. Les rives et les corniches seront soit ardoisées ou traitées dans le ton de la toiture, soit dans une teinte voisine du toit et des murs.

Article 7 : Hygiène.

Les locaux habitables auront une hauteur minimale de 2.40 mètres pour les locaux de jour et de 2.30 mètres pour les locaux de nuit; ils seront aérés et éclairés directement.

La profondeur d'un local habitable ne peut excéder 6 mètres par rapport à une fenêtre aérant la pièce.

Les constructions seront dotées d'un équipement sanitaire normal comportant : évier, lavabos, au moins un WC, éventuellement une douche, salle de bain complète. Elles seront raccordées à la distribution d'eau alimentaire. Aucun WC ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

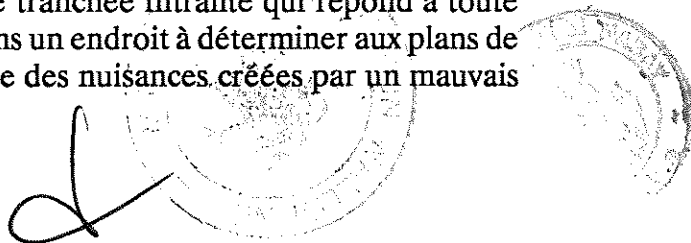
Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau et d'égouts existant.

En l'absence de réseau public d'égouts, chaque construction sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant aux conditions de la circulaire n° P.I.C./EU3185 du 15 décembre 1953, relative aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées, publiée par le Ministère de la Santé Publique et de la Famille, Office d'épuration des eaux usées.

Les eaux de lessive, lavabo, évier, douche, salle de bains, etc... ne pourront être déversées dans la fosse septique, laquelle ne reçoit que la gadoue du ou des WC. Un dégraisseur de capacité suffisante doit être installé pour recueillir les eaux usées provenant des appareils repris ci-dessus, avant l'évacuation des puits perdant.

Le trop-plein de la fosse septique ainsi que la décharge des autres appareils sanitaires devront être évacués vers un puits perdant ou une tranchée filtrante qui répond à toute garantie en matière d'hygiène et qui sera creusé dans un endroit à déterminer aux plans de construction. Chaque propriétaire sera responsable des nuisances créées par un mauvais

5- feuillet
[Signature]



fonctionnement de son puits perdant et puits de dégraisement et ce vis-à-vis du voisinage, de la commune et de la Région Wallonne, des éventuels écoulements anormaux du puits perdant ou tranchée drainante dûs à un mauvais entretien ou toute autre cause.

La canalisation éventuelle du fossé de la voirie publique fera l'objet d'une autorisation spéciale et préalable de l'administration communale. Elle sera exécutée de manière à éviter toute obstruction et à permettre aisément le curage; chaque riverain étant responsable de la portion de canalisation située devant sa propriété.

Article 8 : Travaux d'entretien et confortatifs.

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

Article 9 : Zone de voirie.

Cette zone est réservée aux voiries et aires publiques.

Article 10 : Accès garage.

Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Les rampes en pente descendante depuis la voirie sont interdites. Une pente d'ajustement de 4 % dans les cinq premiers mètres après l'alignement est tolérée en vue de desservir les garages situés en façade arrière ou en pignon latéral.

Le long des routes de l'Etat la circulaire ministérielle du 08.03.1971 est d'application.

Article 11 : Zone de cour ouverte.

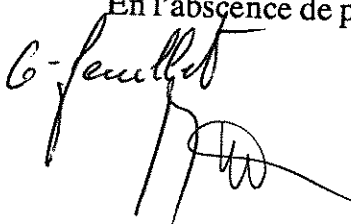
Cette zone doit être aménagée en jardinets et pelouse.

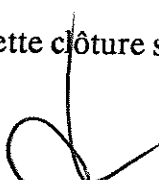
Sont autorisés dans cette zone:

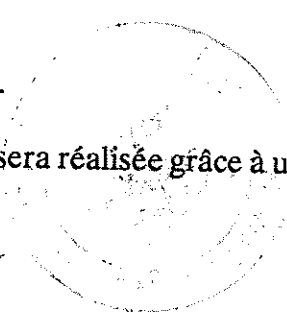
- des pelouses
- des plantations d'arbustes ne dépassant pas 1.50 m de hauteur à moins de 2.00 m de l'alignement.
- des sentiers rustiques
- des escaliers et des terrasses.

Seule une clôture au niveau du front de bâtisse est autorisée.

En l'absence de prescriptions réglementaires, cette clôture sera réalisée grâce à une haie

C. Feullet






vive composée d'une des essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir et houx vert). La haie sera implantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction en se conformant aux usages locaux. Sa hauteur ne sera pas inférieure à un mètre et elle sera constituées au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants par mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de 2 ans à dater de la fin des travaux de l'immeuble.

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal. Aucune rampe d'accès en déblai n'est autorisée.

L'installation de tanks à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes en dépôts aériens est strictement interdite.

Les boîtes à lettres seront placées à l'extérieur de la voirie publique et seront d'un modèle agréé par les P.T.T.

Article 12 : Zone de cour et jardin.

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent y être admises. Les clôtures seront autorisées et exécutées en haies vives ou treillis garnis de plantes grimpantes. La hauteur est limitée à 1.20 m.

Les abris de jardin peuvent être érigés aux conditions suivantes:

1. surface maximum : 10 m²
2. hauteur maximum : 2.50 m sous corniche - 3.50 m au faîte.
3. situé à l'arrière du bâtiment principal.
4. séparé de 6.00 m minimum de la façade arrière.
5. distant de 3.00 m au moins de la limite des lots.

Il ne pourra être fait une double application entre l'abri de jardin et la dépendance.

Article 13 : Plan de constructions.

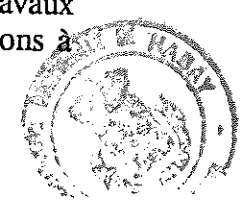
Les plans de construction seront complets, réalisés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris aussi longtemps que l'acquéreur n'aura pas en sa possession toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut autant pour les travaux de transformation que pour les travaux d'abris de jardins, d'agrandissement, d'exhaussement ou toutes autres modifications à

g. Feuillet
[Signature]

[Signature]



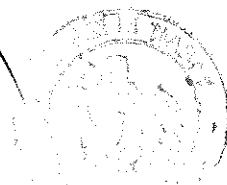
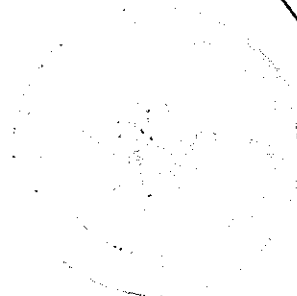
apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans des constructions devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux ou revêtements à mettre en oeuvre pour les façades, les toitures et toutes les autres parties visibles de la construction.

REMARQUE GENERALE :

Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur entièreseté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code Wallon.

J. Feullet



ANNEXE :

Article 322/22 :

Les règles urbanistiques particulières de la Lorraine sont les suivantes:

a) Compte-tenu que par le volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté:

- soit sur l'alignement et parallèlement à celui-ci;
- soit sur une limite parcellaire latérale et dans le prolongement d'un front de bâtisse existant, le recul n'étant pas clôturé sur l'alignement.

b) Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade-pignon sera compris entre 1.1 et 2.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture et ~~au maximum trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.~~

La pente des versants de toiture sera comprise entre 30 et 35 degrés.

La toiture du volume principal comprendra des croupes faîtières dans les territoires communaux ou parties de territoires communaux où celles-ci sont une caractéristique.

c) Le matériau de parement des élévations sera:

- soit le calcaire sableux ou de type "bajocien"
- soit un crépi de teinte blanc cassé de jaune, le crépi étant à exécuter dans un délai de deux ans à dater de l'octroi du permis.

d) Le matériau de couverture des toitures sera:

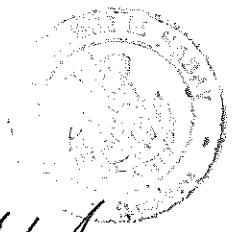
- soit l'ardoise naturelle ou artificielle;
- soit une tuile "canal", dans les territoires communaux ou parties de territoires communaux où celles-ci constituent une caractéristique.

Les propriétaires

Le géomètre expert

Q. d'Armer
Jacques

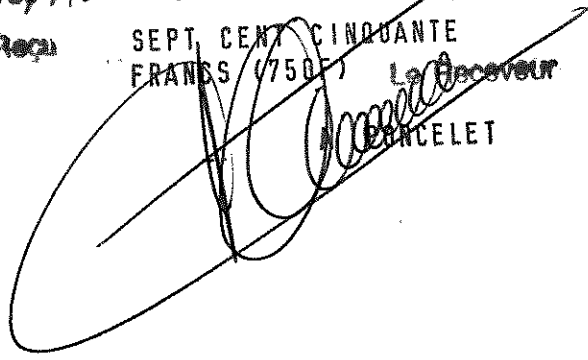
*Américi à l'acte de M^e
Michel Bedot en date du
22 mars 1991*



[Signature]

Enregistré à Florenville, le 27 MARS 1991
Vol No Fol. 88 N° 18 rôle de renvoi N° 1

Reçu SEPT, CENT CINQUANTE
FRANCS (750) Le Receveur
DANCELET

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, written over the printed text of the receipt. The signature is highly cursive and appears to be written with a pen or fountain pen.