

LOTISSEMENT.



P R E S C R I P T I O N S U R B A N I S T I Q U E S .

Article 1 GENERALITES.

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions 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 du type maison isolée à caractère résidentiel et unifamilial à l'exclusion d'appartements multiples.

Ces constructions auront une superficie minimum de 60M² et au maximum la surface incluse dans le tracé des limites extrêmes de la construction.

Le boisement des parcelles est interdit.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles à 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 nuisent à son caractère ainsi que toute publicité.

Article 3 IMPLANTATION.

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

- a) l'implantation des constructions respectera les limites renseignées au plan.
- b) les dispositions en plan seront simples, sans découpes, elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnels des locaux.
- c) les annexes seront intégrées dans le volume de la construction principale.
- d) le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cours et jardins.
- e) deux parcelles pourront être groupées pour servir à la construction d'une habitation en respectant l'esprit du plan.
- f) chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 15M² minimum dont les portes seront basculantes ou ouvrantes.



Article 4

PARTI ARCHITECTURAL.

Toutes les constructions seront conçues en s'inspirant de l'esprit de caractère régional. Dérivation de cette prescription peut être obtenue en cas de réalisation de bâtiment d'architecture contemporaine.

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.

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 et 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 des 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 une fonction ou une structure, et à la 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.

Article 5

GABARIT.

La hauteur sous corniche des immeubles sera située à la hauteur maximum indiquée dans les profils, mesurée par rapport au niveau de l'axe de la route.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40°. Ces toitures seront à double versant de pente identique, le faite sera situé à un niveau supérieur à celui de la corniche horizontale.

Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, porches, saillies diverses non justifiées.

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

Les débordements des toitures sur les pignons latéraux est interdit ou limité à 0,15m par façade de moins de 10m et à 0,30m pour les façades de plus de 10m.

Les formes inutilement compliquées ne sont pas admises.

Les lucarnes éventuelles des combles seront d'assez petites dimensions pour laisser intactes la valeur relative et l'unité de la toiture.

Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes doit rester franchement en-dessous du niveau du faitage du toit.

Article 6

MATERIAUX.

Le coefficient thermique K des parois extérieures des locaux habitables sera de 1,3 maximum. Le coefficient thermique K du dernier plafond sera au maximum de 1.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre :

1. Soubassements

- a) en pierres de taille naturelles de l'espèce dite petit granit ou en pierres de taille naturelles de schiste ardoisier.
- b) en moellons de pierres régionales posés à assises irrégulières plates, ou posés à assises régulières plates, à joints plats, ton de mortier naturel de chaux hydraulique.

2. Murs en élévation

- a) en pierres de taille naturelles de l'espèce dite petit granit ou en pierres de taille naturelles de schiste ardoisier.
- b) en moellons de pierres régionales posés à assises irrégulières plates ou posés en assises régulières plates, à joints plats, ton de mortier naturel de chaux hydraulique.
- c) en tous autres matériaux dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de teinte blanche.
- d) en bois, planches de sapin passées au carbonil, pour autant que leur surface n'excède pas le tiers de la surface totale des façades.

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

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

3. Les toitures : le toit sera exécuté en ardoises naturelles ou en éléments asbeste ciment de format 20/40 de ton bleu foncé ou noir semi-mat incorporé dans la masse.

Les corniches, faitage et rives de toiture seront de caractère régional.

Les faitage, arêtiers et noues seront obligatoirement du type fermé, sans zinc apparent.

4. Les souches de cheminée seront exécutées en pierres de la région ou ardoisées dans le même type que la toiture.

5. Les encadrements des baies : elles seront soulignées éventuellement par un encadrement réalisé suivant un des modes ci-après :

- a) en pierre de taille naturelle de l'espèce dite petit granit ou en pierre de taille naturelle schiste ardoisier.
- b) en béton préfabriqué teinté dans la masse de la teinte de la pierre de taille de l'espèce reprise ci-dessus.
- c) à l'aide de pièces de chêne naturel verni.

- Dérogation à cette prescription "encadrements" peut être obtenue en cas de réalisation de bâtiments d'architecture contemporaine.

6. Couleur : les couleurs de la maçonnerie et de la toiture ont été définies ci-dessus. Elles doivent être neutres et calmes. Les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle, blanche ou foncée pour les menuiseries en bois, de ton naturel pour les menuiseries en aluminium. Les ferronneries seront peintes en noir. Les rives et les corniches

seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit et des murs.

Article 7

HYGIENE.

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40m.

La profondeur d'un local habitable ne peut être supérieure à 6m par rapport à la fenêtre ou la porte-fenêtre aérant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant : éviers, lavabos, au moins un WC, éventuellement douche, salle de bain complète etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire. Aucun WC 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'égouts, chaque construction sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant aux conditions de la circulaire n° P.I.C./EU 3185 du 15 décembre 1953, relative aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées, publiées par le Ministère de la Santé publique et de la Famille, Office d'épuration des eaux usées.

Les eaux de lessive, lavabos, éviers, douches, salles de bain etc... ne pourront être déversées dans la fosse septique laquelle ne reçoit que la gadoue du ou des WC.

Le trop-plein de la fosse septique ainsi que la décharge des autres appareils sanitaires, tels que lavabos, douches, éviers, baignoires etc... devront être évacués vers l'égout public ou vers un puits perdant, ou une tranchée filtrante répondant à toutes 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 sera exécutée de manière à éviter toute obstruction et à en permettre aisément le curage, chaque riverain étant responsable de la portion de canalisation située devant sa propriété.

Article 8

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET CONFORMATIFS.

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

Article 9

ZONE POUR VOIRIE.

Cette zone est réservée aux voiries et aires publiques.

Article 10

ZONE D'AVANT COUR FERMÉE OU ZONE DE REcul.

Cette zone doit être aménagée en pelouses ou en jardinets.

Sont autorisés dans cette zone :

- 1° des pelouses, plantes et fleurs ornementales.
- 2° des plantations d'arbustes ne dépassant pas 1,50m de hauteur, situés à 2m au moins en arrière de l'alignement.
- 3° des sentiers rustiques.
- 4° des escaliers et terrasses.

Les clôtures mitoyennes seront composées uniquement de haies



vives taillées et entretenues. Elles pourront être renforcées au centre par des fils de fer ou treillis de tôle neutre placés sur piquets en fer. La hauteur de ces clôtures est limitée à 0,75m.

Les clôtures placées le long de l'alignement seront construites suivant un des modes ci-après :

- a) murets d'une hauteur maximum de 0,50m en pierres de la région posées suivant l'appareil régional.
- b) murets d'une hauteur maximum de 0,30m exécutés comme décrit ci-dessus et suivis d'une haie vive située à 0,25m en arrière de ceux-ci. Cette haie sera dûment taillée et entretenue et sa hauteur sera de 0,75m maximum.
- c) uniquement de haies vives plantées à 0,20m en arrière de l'alignement, dûment taillées et entretenues. Leur hauteur sera de 0,75m maximum.

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

Rampe d'accès : une pente maximum de 4% est autorisée après premiers 5m après l'alignement, et ensuite cette pente peut être portée à 12% maximum, après le front de bâtisse.

En bordure des routes d'état les constructeurs sont obligés de tenir compte de la circulaire B.R.A 621 et annexes, de l'administration des Ponts et chaussées.

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par l'Adm. des P.T.T seront placées à l'extrémité de la voirie publique.

L'installation de tank à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes en dépôt aérien est interdite.

Article 11

ZONE DE COURS ET JARDINS.

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

Des plantations d'arbres isolées peuvent être admises.

Les clôtures seront exécutées en haies vives ou treillis garnis de plantes grimpantes. Leur hauteur est limitée à 1,20m.

Article 12

PLANS DE CONSTRUCTION.

Les plans de constructions seront complets, dressés 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 ledit Ordre des Architectes.

Les travaux de construction 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 transformation, agrandissements, exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de constructions devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux ou revêtement mis en oeuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.

Hubert BAGUET
Architecte
route de Marche, 72
6650 Bastogne.

Dressé à Bastogne
par l'Architecte soussigné,