

DISLAIRE Paul.

Architecte.

6650 BASTOGNE.

LOTISSEMENT A REALISER

A LUZERY (BASTOGNE)

Désignation cadastrale : Section I

----- n° 510b53I-530-529-528-

5I2k(pie) -525(pie)-527b(pie)

Propriétaire :

Prescriptions urbanistiques.

Article I. - GENERALITES.

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

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

Article II - DESTINATION.

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, unifamiliales.

Ces constructions seront du type bungalow, sans étage, auront une superficie minimum de 60 m² et au maximum la superficie déterminée au plan.

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 nuisant à son caractère. Le boisement des parcelles est interdit.

Chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 3.50 X 6.00 m minimum dont les portes seront basculantes ou ouvrantes.

Article III - IMPLANTATION.

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

- a) toutes dispositions d'implantation : front de bâtisses, façades latérales et arrière, si le plan ne le stipule pas.

- 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 l'immeuble. Elles seront exécutées dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Elles seront implantées de manière à ne pas gêner l'ensoleillement des terrains riverains.
- d) le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cours et jardins.
- e) dans le cas d'achat de plusieurs parcelles, l'acquéreur pourra implanter une seule construction sur l'ensemble de ces parcelles acquises, en se conformant aux alignements et aux fronts de bâtisses imposés.

Article IV - PARTI ARCHITECTURAL.

Toutes 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 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 façade " 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 de façon différente pour certaines d'entre elles, si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une 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.

Article V - GABARIT.

La hauteur sous corniche des immeubles sera de 4,50 m maximum mesurés à partir du niveau du rez-de-chaussée.

La pente des toitures sera comprise entre 25 & 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.

En façade principale, les garages pourront être incorporés dans le volume du bâtiment avec rampe en remblais ou en sous-sols avec rampe en déblais ne dépassant pas 4 % sur les cinq premiers mètres.

En façade arrière, les garages seront prévus en sous-sols avec rampe en déblais ne dépassant pas 4 % sur les cinq premiers mètres.

Le gabarit repris au plan de lotissement sera de stricte application.

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

Le débordement des toitures sur les pignons est limité à 15 cm pour moins de 10 mètres et 30 cm pour plus de 10 mètres.

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. Pour les parcelles n° 1 et 2, elles seront incorporées dans le versant Est, pour les parcelles n° 3 à 16, elles seront incorporées dans le versant Nord.

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

article VI - MATÉRIAUX.

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 :

seront exécutés suivant un des modes ci-après :

- a) en pierre de taille naturelle de l'espèce dite " Petit granit et calcaire ".
- b) en moellons de la région posés suivant lit de carrière conformément à l'appareil régional à joints plats, ton du mortier naturel de chaux hydraulique.
- c) en tous autres matériaux dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de teinte uniforme blanche mate. L'enduit pourra être remplacé par des tranches de pierre de taille naturelle ou artificielle de l'espèce dite ci-dessus ou schiste ardoisier.

2° Murs en élévation :

seront exécutés suivant un des modes ci-après :

- a) en pierre de taille naturelle de l'espèce dite " Petit granit et calcaire ".

- b) en moellons de la région posés suivant lit de carrière conformément à l'appareil régional à joints plats, ton du mortier naturel de chaux hydraulique.
- c) en tous autres matériaux dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de teinte uniforme blanche mate. L'enduit pourra être remplacé par des tranches de pierre de taille naturelle ou artificielle de l'espèce dite ci-dessus ou schiste ardoisier.

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

N.B. a) 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.

b) Certaines parois extérieures pourront être exécutées en bois, pour autant que leur surface n'excède pas le 1/3 de la surface totale des façades.

32 Les toitures :

Le toit sera exécuté en ardoises naturelles ou en éléments d'asbeste-ciment de format rectangulaire 20/40, de teinte bleu-foncé ou noire semi-mat, incorporée dans la masse. Les corniches, faitages et rives de toitures seront de caractère régional. Les faitages seront fermés en ardoises avec dépassant du côté du vent dominant.

42 Les sautées de cheminées :

Elles seront exécutées en pierres de la région ou ardoisées.

52 Les encadrements des baies :

Les différentes baies des portes et des fenêtres seront soulignées par un encadrement réalisé suivant un des modes ci-après :

- a) en pierre de taille naturelle de l'espèce dite " Petit granit ".

- b) en béton préfabriqué peint en gris-bleu, teinte de la pierre de taille de l'espèce dite " Petit granit " ou en schiste ardoisier scié.
- c) à l'aide de pièces de chêne naturel ou 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 ou blanche. 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 VII - HYGIENE.

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

La profondeur d'un local habitable ne peut être supérieure à 6 m. 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 W.C., éventuellement douche, salle de bain 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'égouts, 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 1953, relative aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées, publiés 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 bains, etc... ne pourront être déversées dans la fosse septique laquelle ne reçoit que la gadoue du ou des W.C.

Le trop-plein de la fosse septique ainsi que la décharge des autres appareils sanitaires, etc... devront être évacués soit vers un puits perdant, soit vers 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 permettre aisément le curage, chaque riverain étant responsable de la portion de canalisation située devant sa propriété.

Article VIII - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET COMPLEMENTAIRES.

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

Article IX - ZONE POUR VOIRIE.

Cette zone est réservée aux voiries et aires publiques. Les accotements de voies carrossables sont gazonnés.

Article X - ZONE DE COURS ET JARDINS.

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation.

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

Les boîtes aux lettres seront placées à l'extrémité de la voirie publique.

Article XI - PLANS DE CONSTRUCTION.

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des Architectes légalement inscrits au tableau 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 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 construction devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux ou revêtements mis en oeuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.

Dressé par l'Architecte Soussigné,
à Bastogne, le 26 Avril 1977.

P. DISLAIRE.

