

PROVINCE DE LUXEMBOURG

Commune de GRANDHAN.

Lotissement de la propriété de la S.A. CIMOT, avenue Michel-Ange 58, 1040 Bruxelles, au lieu-dit "PLEIN DE HOLSET"
Section C n° 895b - 897 - 896 - 925 - 895f.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

Article 1 : Généralités :

En l'absence d'un règlement communale 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 technique, d'hygiène, de confort, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Article 2 : Destination :

Cette zone est réservée à l'établissement d'habitations privées. Ces constructions auront une superficie minimum de 60m² et au maximum l'aire déterminée au plan.

Les constructions seront isolées.

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, baraques à frites, caravanes, chalets mobiles et autres dispositifs nuisant à son caractère.

Chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 3,5 x 6m. minimum, dont les portes seront basculantes ou ouvrantes.

Dans le cas d'achat de plusieurs parcelles contiguës, 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 3 : Implantation :

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

- a) Toute disposition d'implantation : front de bâtisses, façades latérales et arrières, comme stipulé au plan. Le front de bâtisse est perpendiculaire aux façades latérales des bâtiments.
- b) Les dispositions en plan seront simples, sans découpes; elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel 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 boisé

...../...

Article 4 : Partie Architecturale :

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'inspirer d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au milieu.

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 façades des constructions seront traitées en façades sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Elles pourront être traitées au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs; soit traitées de façon différente pour certaines d'entr'elles, si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une structure, et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrées entr'elles.

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

Article 5 : Gabarit :

La hauteur sous corniche des immeubles sera limitée comme indiquée au gabarit-type du plan.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40°. Ces toitures seront à double versant et de pentes identiques. Le faîte sera situé à un niveau supérieur à celui de la corniche.

Les corniches seront horizontales.

Les volu es 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.

Le débordant des toitures sur les pignons latéraux est limité à 0,30 m.

Les formes inutilement compliquées ne sont pas admises.

Les lucarnes éventuelles des combles seront d'assez petite 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 faîtage du toit.

Article 6 : 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 1.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre :

1 Soubassements:

Pierre de taille - moellons de calcaire givétien

2 Façades principales latérales et postérieures :

elles seront exécutées suivant un des modes ci-après :

a) Murs en élévation :

a) en pierres de taille naturelles de l'espèce dite "petit grani

.../...

- ou en pierre de taille naturelle de schiste ardoisier.
b) en moellons de calcaire givétien de la région, posés suivant l'appareil régional à joints plats, ton du mortier naturel de chaux hydraulique.
c) les briques peintes en blanc ou en gris clair.

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

Certaines parois extérieures pourront être exécutées en bois pour autant que leur surface n'exède pas le tiers de la surface totale des façades. Le bardage vertical sera seul autorisé.

3 Toitures :

Le toit sera exécuté en ardoises naturelles, ou en éléments d'asbeste ciment, de format rectangulaire 20/40 et de teinte bleu ardoise - ou noire - semi-mat - incorporée dans la masse et posée à crochets.
Les corniches - faîtages - et rives de toiture seront de caractère régional.

4 Souches de cheminées :

Elles seront exécutées en pierres de la région ou ardoisées.

5. Les encadrements de baies :

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

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

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

6 Couleurs :

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 blanches. 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 : Hygiène :

Les-locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur sous plafond de 2,50 mt.

La profondeur d'un local habitable ne peut être supérieure à 6,00 mt par rapport à la fenêtre ou à 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 bains - etc... et être raccordé à la distribution publique d'eau alimentaire. Aucun W.C. ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. 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, publiée 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 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 un puits perdant, soit vers une tranchée filtrante répondant à toutes les garanties 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 propre propriété.

Article 8 : Travaux d'entretien et confortatifs:

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

Article 9 : Zone d'avant-cour fermée :

Cette zone doit être aménagée en pelouses ou jardinets. Toute construction dépassant le niveau du sol est interdite. Sont autorisées dans cette zone :

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

Les clôtures moyennes seront composées uniquement de haies vives taillées et entretenues.

Elles pourront être renforcées au centre par des fils de fer ou treillis de ton neutre, placés sur piquets en fer.

La hauteur de ces clôtures est limitée à 75 cm.

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

-a) Murets d'une hauteur maximum de 50cm. en pierres de la région posées suivant l'appareil régional.

-b) Murets d'une hauteur maximum de 30 cm. exécutés comme ci-dessus, et suivis d'une haie vive, située à 25 cm. en arrière de ceux-ci. Cette haie sera dûment taillée et entretenue, et sa hauteur sera de 75 cm maximum.

-c) Uniquement de haies vives, plantées à 20 cm en arrière de l'alignement, dûment taillée et entretenue. Leur hauteur sera de 75 cm. maximum.

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 sorte en dépôts aériens sont interdites. Les boîtes aux lettres seront placées à l'extrémité de la voie publique et seront d'un modèle agréé par l'Administration des Postes.

Article 10 : Zone de parc boisé :

Cette zone est destinée à être transformée en parcs suffisamment arborés pour garder l'aspect de la futaie claire. Les arbres et groupes d'arbres remarquables par leur aspect caractéristique ou artistique devront être maintenus.

La densité des arbres à maintenir ne pourra être inférieure à 10 de surface terrière (exemple : 50 arbres de 1,60 m de coefficient à 1'Ha. - 160 arbres de 0,60 de coefficient à 1'Ha.)

Les clôtures éventuelles des propriétés seront constituées de piquets en bois de 60 cm de hauteur maximum, réunis entre eux par des fils inoxydables et garnis de plantes grimpantes. Les murs et murets sont interdits.

Article 11 : Plans des constructions :

Les plans de construction 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 transformations, 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 revêtements mis en oeuvre pour les façades, les toitures et toutes parties visibles de l'extérieur.

LOTISSEMENT PLEIN DE HOLSET A GRAND-NAN

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

MODIFICATIONS

Toutes les prescriptions urbanistiques identiques à celles approuvées en même temps que le lotissement en date du 27 mars 1974.

Double des prescriptions ci-joint.

La modification apportée est la suivante:

Art.2: DESTINATION:

Cette zone est réservée à l'établissement d'habitations privées en ordre ouvert à l'exception du lot n°1 de la première phase du lotissement qui peut être destiné pour l'exploitation d'un magasin d'alimentation générale.
