

Province de Luxembourg .
Commune de LA ROCHE - 1ère division .

PROJET de LOTISSEMENT des parcelles cadastrées :
section E (Cielle) - numéros 1208 G - 1216 P - 1218 B .

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

Les propriétaires ,

Mr. & Mme DEHASPE-DEBRAEKELEER
Molenweg , 30
1640 - RHODE-St-GENESE

Le 8 juin 1990
Pour S.C. Géolux ,

Jean-Luc WANLIN
Rue du Commerce , 2
5400 - MARCHE
tél. 084/31.29.07.

 



PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

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 technique, 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. Ces constructions auront une superficie minimum de 60m² et maximum la superficie déterminée au plan de lotissement. Les constructions seront isolées pour tous les lots. Le boisement des parcelles est interdit.

Les dépôts de ferrailles, mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles à l'esthétique de la zone sont interdits. Les wagons, baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites, châtelets mobiles et autres dispositions nuisant à son caractère sont interdits. Chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 3.00 x 6.000 dont les portes seront basculantes ou ouvrantes, et d'une citerne à eau de pluie enfouie, d'une contenance d'au moins 3.000 l.

Article 3 : IMPLANTATION.

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

- a) l'implantation des constructions respectera les limites renseignées au plan; en aucun cas, une façade avant ne peut être en recul de la façade arrière de l'habitation contiguë;
- b) les annexes seront intégrées dans le volume de la construction principale;
- c) le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cours et jardins.

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. 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'initiative 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 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 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 gardes corps seront composés de préférence d'éléments verticaux prédominants de forme simple à moins que l'esthétique particulière du bâtiment n'exige une prépondérance d'horizontales.

Article 5 : GABARIT.

La hauteur sera limitée comme indiqué au gabarit - type du plan. Les locaux de nuit pourront être intégrés dans le volume de la toiture et éclairés par des lucarnes qui seront d'assez petites dimensions pour laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40°. Ces toitures seront à double versant de pente identique. La faite principale sera située à un niveau supérieur à celui de la corniche horizontale et parallèle au front de bâtisse.

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

Le débordement des toitures sur les pignons latéraux est à déconseiller sauf s'il s'avère nécessaire pour protéger efficacement contre les intempéries la zone de séparation entre le pignon et la toiture. Dans ce cas le débordement sera limité à 15 cm pour une façade de 10,00m et 30cm pour une façade de plus de 10,00m. Les formes inutilement compliquées ne sont pas admises. Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes à l'arrière doit être franchement en-dessous du niveau du faitage du toit. Les coyaux sont exclus.

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 31.10.84). Chap.XVII bis - Art.322/1...322/8 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et Urbanisme.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre :

I. Murs extérieurs :

A) Les soubassements :

- a) En blocs agglomérés de béton, crépis de teinte bleue (pierre de la région).
- b) En moëllons de grès ou de grès schisteux de la région posés suivant lit de carrière et joints plats, soit en même moëllons de grès ou de grès schisteux posés suivant l'appareil "tout venant" et en lit de carrière avec prédominance de moëllons plats maçonnés à joints plats. Ceux-ci seront de ton du mortier naturel de chaux hydrauliques.
- c) Comme en élévation .

- B) Les façades principales, latérales et postérieures seront exécutées suivant un des modes ci-après :
- a) suivant un des modes énumérés ci-dessus
 - b) soit en briques peintes en blanc ou crépies en blanc
 - c) soit en partie de pierres de la région à prédominance plates ou oblongues, posées en lit de carrière et partie en briques peintes ou crépies comme indiqué ci-dessus. Pour les parties pierres, la teinte des joints (mortier) sera d'aspect chaux hydraulique.
- Les crépis ou enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de l'immeuble.

- NB : - Seront éliminés, les cordons, plages, et jeux de matériaux différents purement décoratifs, les moëllons semés dans le crépi ou dans les murs en briques.
- 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. Le bois sera de couleur brou de noix et le bardage sera vertical.

2. Toiture :

Le toit sera exécuté en ardoises naturelles ou éléments plats en asbeste-ciment de format rectangulaire 20/40 de teinte bleu foncé ou noir semi-mat incorporée dans la masse, ou en tuiles plates de teinte noir semi-mat. Les corniches, faitages et rives de toiture seront de caractère régional.

3. Les souches de cheminées seront exécutées en pierres de la région ou ardoisées.

4. Les encadrements des baies :

Les différentes baies de portes et de fenêtres seront soulignées par^m 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 bleu, teinte de la pierre de taille de l'espèce dite "petit granit".
- c) à l'aide de pièces de chêne naturel verni de ton brou de noix placés à 2 cm en retrait du nu de la façade.

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

5. Couleurs :

Les couleurs doivent être neutres et calmes.

Les couleurs de la maçonnerie et de la toiture ont été définies ci-dessus.

Les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle ou blanche.

Les ferronneries seront peintes en noir.

Les rives et corniches seront traitées dans le ton du toit ou de la 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 6,00m par rapport à la fenêtre ou la porte-fenêtre aérant la pièce. Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : éviers, lavabos, au moins un 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. Ils seront aérés et éclairés directement.

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

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./C.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, douches, salles de bains, etc... ne pourront être déversées dans la fosse septique, laquelle ne recevra que l'égadoue du ou des W.C.

Le trop-plein de la fosse septique, ainsi que la décharge des autres appareils sanitaires tels que lavabos, éviers, baignoires, douches, etc... devront être évacués vers un puits perdu ou vers une tranchée filtrante répondant à toutes les garanties en matière d'hygiène et à creuser à 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 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 D'AVANT-COUR PERMEE

Cette zone doit être aménagée en pelouses ou en jardinets. Sont autorisés dans cette zone :

- 1) des pelouses, plantes, fleurs et arbres ornementaux
- 2) des sentiers rustiques
- 3) 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 ton neutre, placés sur piquets de fer. La hauteur de ces clôtures est limitée à 0,75 m.

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 et surmontés d'une dalle de petit granit, de schiste ou de béton lissé.
- b) murets d'une hauteur maximum de 0,30m exécutés comme dit ci-avant et suivis d'une haie vive située à 0,25m à l'arrière de ceux-ci. Cette haie sera dûment taillée en 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 en entretenues. Leur hauteur sera de 0,75m maximum.

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



ACCES GARAGE :

- 1) les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- 2) les rampes en pente descendante depuis la voirie sont interdites.
- 3) il est autorisé une pente de 4 % pour les 5 premiers mètres depuis l'alignement.
- 4) le long des routes d'Etat, la CM du 8 mars 1971 est d'application.

L'installation de tanks à mazout, citernes à gaz liquide, bombones de toutes sortes en dépôt aérien est strictement interdite.

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé, seront placées à l'extrémité de la voirie publique, et suivant la réglementation en vigueur à l'administration des postes.

Article 10 : ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et d'espaces libres. Des plantations d'arbres peuvent être effectuées comme ornementation, mais elles ne pourront en aucun cas être la cause d'une gêne pour les voisins. Les clôtures de cette zone seront exécutées en haies vives ou treillis garnis de plantes grimpantes. Leur hauteur est limitée à 1,50 m. Les trottoirs et terrasses autour des constructions pourront être prolongés et élargis de façon à former cour.

Au chapitre "COUR ET JARDIN" : "UN ABRI DE JARDIN" peut être érigé par lot aux conditions suivantes :

- hauteurs maxima : 2m50 sous corniche - 3m50 au faite
- séparé, à l'arrière du bâtiment, à 6m minimum de la façade arrière,
- distant de 3m au moins des limites du lot
- surface maximum : 10m².

Article 11 : 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 le dit Ordre des Architectes. Ces architectes devront obligatoirement tenir compte des présentes prescriptions.

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, d'agrandissement, exhaussement, outoutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction 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, ceci conformément aux présentes prescriptions.

Article 12 : TRAVAUX D'ENTRETIEN GENERAL DE LA PROPRIETE

Chaque propriétaire veillera à l'entretien constant de son réseau d'égoûts ainsi qu'au débardonnage, entretien des gazonnements, taille des haies et plantations, de façon à ne jamais léser ses voisins.

