

Dossier

PROVINCE DE LUXEMBOURG

COMMUNES DE

1° BARVAUX

2° SUY

Lotissement réalisé pour compte de:

Monsieur Robert A N T O I N E

Barvaux sur Ourthe.

René CAILTEUX,
architecte ENSA
45a rue Libert
Marion en Famenne.

Article 1: Généralités.

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions suivantes 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 et de confort, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Article 2: Destination.

L'ensemble du lotissement est réservé à la construction d'habitations unifamiliales sur les lots 1 à 27, d'une superficie de 60 m² minimum.

Tout changement à la destination des lots devra être approuvé par l'Administration de l'Urbanisme, par le lotisseur et par chaque propriétaire de terrain vendu.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailleurs, 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 et autres dispositifs nuisant à son caractère.

Article 3: Implantation.

Les constructions seront implantées à l'intérieur de la zone de bâtisse déterminée sur le plan, en respectant les dégagements minimums indiqués vis à vis des routes et des lots voisins et en respectant les franges de bâtisse collatérales pour les lots 1 à 9.

Les annexes séparées sont interdites; elles seront intégrées dans le volume principal et formeront une unité architecturale avec l'ensemble du bâtiment.

Les dispositions seront simples, sans dévances non justifiées. Elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnels des locaux.

La surface non utilisée du terrain sera entretenue suivant les prescriptions de l'article 9.

Article 4: Parti architectural.

Toutes les constructions seront conçues et s'inspireront du caractère régional. L'architecture doit répondre à la destination de l'immobilié. Le lotissement doit former un ensemble de même esprit.

Aucun mur ne sera aveugle. Toutes les faces des constructions seront traitées en "façades" sans qu'aucune ne soit reliée aux autres; elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs, ou 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 façades soient équilibrées entre elles. Chaque face en particulier doit être aussi calme et homogène que possible, l'hétérogénéité éventuelle ne pouvant se justifier que de la manière indiquée ci-dessus.

La conception du plan tiendra également compte de la dénivellation des terrains en pente, les bâtiments devant être intégrés au sol naturel pour ne pas nécessiter des sous-bassements disproportionnés.

Les garde-corps seront composés d'éléments verticaux prédominants de forme simple.

Article 5: Gabarit.

Tous les lots I à 27 sont destinés à des habitations sans étage. La hauteur des corniches est limitée à 3,75m maximum mesurée par rapport au terrain naturel au point le plus élevé sur le périmètre du bâtiment et sans dépasser 4,25m au point le plus bas de ce périmètre.

La pente des toitures sera comprise entre 15° et 35°: ces toitures seront à double versant; le faite sera situé à un niveau supérieur à celui de la corniche. Le débordement des toitures sur les pignons latéraux est limité à 15cm pour 10,00m de façade et à 25 cm pour les bâtiments de plus de 15,00m de façade. Les lucarnes éventuelles des combles seront de petites dimensions pour laisser intacte 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 principal.

Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias et saillies diverses non justifiées. Les formes inutilement compliquées ne seront pas admises; il y a lieu d'éviter toute recherche purement architecturale ou de pittoresque.

Article 6: Matériaux.

Le coefficient d'isolation thermique des parois extérieures des locaux habitables sera de $K = 1,2$ minimum; le coefficient thermique du dernier plafond sera de $K = 1$ minimum.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre:

1° Les façades principale, latérales et postérieure seront exécutées suivant un des modes ci-après:

- a) sous-bassements en moellons de grès des carrières de la région posés suivant appareil régional, à joints plats, ton du mortier naturel.
- b) maçonnerie en élévation en briques naturelles locales baignonnées en blanc cassé de gris au plus tard un an après occupation du bâtiment, ou
- c) murs en élévation mixtes en moellons et briques comme ci-dessus, ou
- d) murs en élévation en moellons ou briques comme ci-dessus et en bois naturel verni, ou
- e) murs en élévation entièrement en bois verni en ton naturel.

Toutes les parties en bois seront d'exécution très soignée, en planches posées verticalement. Ces façades seront d'exécution très soignée et ne pourront en aucune façon présenter l'aspect de bâtiments orfabriqués par montage de panneaux à assemblage visible. Il sera également exclu toute recherche de pittoresque.

Ne sont pas autorisés les corniches, plages et jeux de matériaux, les parements décoratifs et les moellons semés dans la maçonnerie de brique.

2° Les toitures seront exécutées en ardoises naturelles ou artificielles de for-

mat rectangulaire 40/20 maximum de teinte bleu-ardoise incorporé dans la masse, ou en ardoises du type "shingles" de même teinte bleu-ardoise, posées sur un roofing. Les recouvrements seront adaptés à la pente.

3. Les souches de cheminées seront ardoisées.

4. Les encadrements éventuels de baies, pour des bâtiments de conception classique, seront réalisés en bois naturel verni, chêne ou méranti, à l'exclusion d'encadrements de toute autre nature.

5. Les couleurs des maçonneries et des toitures ont été définies ci-dessus; elles doivent être neutres et calmes.

Les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle ou peintes en blanc.

Les ferronneries seront peintes en noir ou en blanc.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit et des murs.

Les badigeons et les peintures seront renouvelés dès que leur aspect peut nuire à l'ensemble du lotissement.

Article 7: Hygiène.

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum de 2,40m. La profondeur d'un local habitable ne peut être supérieure à 6,00m par rapport à une fenêtre ou une porte-fenêtre aérant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, au moins un WC, éventuellement salle de bain, douches, etc... et devront être raccordées à une alimentation d'eau potable par puits artésien. Aucun W.C. ne peut être en communication directe avec un local habitable, atelier ou magasin; il y aura un éclairage et une ventilation directs.

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./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, 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, éviers, baignoires, douches, etc... devront être évacués soit vers un puits perdant, soit 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.

Les eaux usées ne pourront être déversées dans le fossé de la voirie publique.

Article 8: Travaux d'entretien et confortatifs.

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

Article 9: Zone de Parcs boisés.

L'ensemble du lotissement est destiné à être transformé en parcs suffisamment boisés pour garder l'aspect de la forêt claire.

Le déboisement des parcelles n'est donc pas autorisé, sauf sur l'emplacement de la construction, de l'accès au garage et une largeur de 6,00m autour du bâtiment; Les arbres ou groupes d'arbres remarquables par leur aspect caractéristique ou artistique devront être maintenus; la densité des arbres à maintenir sera d'au moins 3 arbres à haute tige par are de terrain, uniformément répartis et sans clairières excessives.

Aucun propriétaire d'un lot ne pourra exiger du propriétaire d'un lot voisin l'abattage d'arbres existants de moins de 30 ans et non plantés aux limites réglementaires; il en est de même des branches qui ne surplomberaient pas les lots voisins de plus de 3,00m.

Dans les clairières et sous les arbres, il pourra être aménagé des pelouses ou jardinets avec plantes ornementales.

Il n'est autorisé aucune rampe de garage en béton qui ne présenterait une possibilité naturelle ou reprise des eaux de ruissellement; les rampes ne pourront dépasser 5 cm de pente au mètre.

Les clôtures éventuelles des propriétés seront constituées de piquets en bois de 60 cm de hauteur maximum au-dessus du sol naturel, placés tous les 2,50m et réunis par des fils galvanisés garnis de plantes grimpantes. Les murs et murets sont interdits.

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

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

Le passage ou fossé de la voirie pour l'accès aux parcelles se fera par pose d'au moins 5 tu aux en béton de 30cm de Ø, avec aqueducs bétonnés. Toute négratation de la voirie par pose de canalisations est à réparer, avec remblayage des tranchées par couches successives de 30cm de béton léger et pierreailles, avec damage et finition du revêtement suivant son état primitif.

Il est également interdit d'entreposer des matériaux de construction sur les terrains pendant une période de plus de 6 mois précédant la construction proprement dite.

Article 10: 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; il en sera de même pour tous les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans devront obligatoirement indiquer les niveaux du terrain et de la construction, la nature et la teinte des matériaux et les matériaux et revêtements mis en œuvre pour les façades, les trottoirs et toutes les parties visibles de l'extérieur.

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.

Dressé à Marche en Famenn, le 5 janvier 1970.

L'architecte,

