

PL 12.03.75
C O M M U N E D E : SCHALTIN.

SECTION ou HAMEAU de : Frisée.

PROPRIETE de SCHALTIN, la Commune, demeurant à

~~PROJET DE LOTISSEMENT~~ (à Rampache)
=====

Biens cadastrés : Section A, numéro I28b, I28d, I28e, et I27n/ parties.

S C H E M A DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.
=====

ARTICLE 1er : Généralités :

En l'absence d'un règlement communal sur la bâtisse, et en l'absence d'un plan particulier d'aménagement du quartier ou du hameau, 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, hygiénique et de confort, nécessaires pour l'obtention des autorisations légales auprès des autorités compétentes.

ARTICLE 2 : Destination du lotissement :

Cette zone est réservée à la construction de :

- a) habitations isolées (ou jumelées) unifamiliales.
- b) artisanat non polluant ni bruyant, sans aucune nuisance pour le voisinage. (admis 2 au maximum)
- c) commerces, garages. (idem)

Les constructions auront une superficie minimum de soixante mètres carrés au sol.

Le boisement des parcelles est interdit. Les cimetières d'autos, chantiers de démolition de véhicules usagés, dépôts de vieux pneus, de mitrailles, ferrailles ou autres non compatibles avec l'esthétique de la zone considérée sont interdits; même interdiction formelle d'établir des baraquements, wagons, caravanes, roulottes, hangars ouverts, baraques à frites et tous autres dispositifs nuisant à l'aspect et au caractère actuel des lieux, l'énumération ci-avant étant exemplative mais non limitative.

ARTICLE 3 : Hygiène :

Conforme aux normes de l'Institut National du Logement.

Tout logement comprend obligatoirement une salle de bain ou de douche et un W.C. distinct de cette salle; le W.C. pouvant être à l'intérieur des bâtiments mais, dans ce cas, muni d'une ventilation constante et ne pouvant communiquer directement avec une pièce d'habitation. Vidanges des eaux ménagères, des W.C. et salles de bain raccordées aux collecteurs d'égouts. Tous appareils sanitaires seront raccordés à la distribution d'eau.

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 15.12.1953 relative aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées. Les eaux de lessive, de lavabos, éviers, douches, salles de bain, etc... ne pourront être évacuées vers la fosse septique qui ne reçoit que les gadoues du (ou des) W.C.

Le trop-plein de la fosse septique ainsi que les décharges des autres appareils sanitaires tels que les lavabos, éviers, 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 en un endroit à déterminer au plan de construction, mais de préférence vers le fond de la parcelle.

La canalisation éventuelle du fossé de la voirie communale fera l'objet d'une autorisation spéciale préalable de l'Administration Communale et sera exécutée au moyen de sections de tuyaux de diamètre suffisant pour éviter toute obstruction et permettre un curage aisé de l'aqueduc ainsi créé. Chaque riverain sera responsable de la portion de canalisation du fossé communal se trouvant devant sa propriété.

En cas de construction de garage de réparation et d'entretien de véhicules automobiles, tracteurs, les vidanges seront munies d'un dispositif de séparateur d'huiles usées, celle-ci ne pourront, en aucun cas, être évacuées ou versées dans la fosse septique, dans le puits perdu ou dans le fossé communal.

Toutes les ventilations seront conformes aux normes généralement admises dans l'art de construire.

ARTICLE 4 : Implantation :

Pour les constructions, on respectera les conditions suivantes :

- a) l'implantation du bâtiment principal et des annexes y contigües, se fera dans la zone réservée au plan à cet effet.
- b) les dispositions de plan seront simples, sans découpe. Elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux : à cet effet, la longueur d'un local habitable ne peut être supérieure à six mètres par rapport à la fenêtre ou porte-fenêtre éclairant la pièce. Les locaux habitables seront éclairés directement de l'extérieur. Ils auront une hauteur minimum de 2 m 40 centimètres.
- c) Limites des lots : Perpendiculaires au front de bâtisse (à recul minimum) jusqu'à deux mètres au moins de la limite extrême prévue pour la façade arrière du bloc formé par le bâtiment principal et ses annexes contigües (zoning d'implantation)
- d) Largeur des parcelles : d'au moins dix-huit (18) mètres, mesurée sur le front de bâtisse.
- e) Habitation proprement dite : ayant une façade principale d'une largeur vers rue d'au moins sept mètres et une superficie de soixante mètres carrés (minimum)
- f) Les parcelles auront une superficie d'au moins CINQ ares
- g) Les annexes auront au plus huit mètres de profondeur et 30 M² au plus de superficie, à incorporer dans la masse du bâtiment principal (voir art. 5)
- h) Arrière-bâtiment : distant du bâtiment principal et des annexes d'au moins six mètres (pour artisanat et similaire) et ayant au plus 60 M² de surface bâtie. Il devra être implanté en dehors de la zone prévue au a) ci-dessus. Il pourra être relié aux annexes ou au bâtiment principal par un passage couvert et/ou fermé d'au plus 3 mètres de largeur. Cet arrière-bâtiment ne pourra jamais servir d'habitation.
- i) Le terrain non utilisé pour les constructions sera aménagé en zones de cours et jardins -(C-J)

ARTICLE 5 : 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 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 au cadre, il doit être simple et calme, et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque ni par des formes mouvementées et variées, ni par l'imitation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie.

Toutes les faces de constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres; elles pourront être traitées 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 doit être aussi calme et homogène que possible, l'hétérogénéité éventuelle ne pouvant se justifier que de la manière indiquée ci-dessus.

Les garde-corps seront composés d'éléments verticaux prédominants de formes simples.

ARTICLE 6 : Gabarits

Les bâtiments d'habitation pourront avoir au maximum I étage sur rez-de-chaussée. La hauteur sous corniche des bâtiments sans étage : bungalow, arrière-bâtiments, etc... sera de 3,00 m à 3,50m. par rapport au sol naturel.

La pente des toitures des bâtiments principaux variera entre 30 et 40°, celle des toitures d'arrière-bâtiments pourra varier entre 20 et 25°. Ces toitures seront à double versant, le faîte principal étant placé parallèlement au plan de la façade principale.

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

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

Le débordement des toitures sur les pignons est interdit; seules les corniches pourront être en saillie de dimensions raisonnables et en rapport avec l'aspect esthétique de la construction.

Les toitures à la Mansard sont formellement interdites ainsi que les lucarnes de toiture. La construction de chambres sous combles est permise, mais avec prise de jour dans les pignons et/ou frontons éventuels et non dans la toiture.

ARTICLE 7 : Matériaux :

I° Murs extérieurs :

a) soubassements en moëllons de pierres naturelles de la région posés suivant lit de carrière, rejointoyés à plat au mortier de couleur naturelle.

b) Murs en élévation : ils seront soit en briques de campagne revêtues d'un badigeon blanc, blanc cassé ou gris clair, soit en moëllons comme décrits en a) ci-dessus, soit en tout autre matériau recouvert d'un crépi lissé ou tyrolien blanc ou gris clair. Les crépis et badigeons seront exécutés dans les deux ans qui suivent l'occupation des bâtiments.

c) Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, parements décoratifs, moëllons semés dans les crépis et dans les murs en briques.

d) Certaines parties des façades pourront être revêtues de bois peint ou teinté. La surface des revêtements en bois, planches canadiennes, etc... n'excèdera pas le quart de la surface de chaque façade. Les revêtements en ardoises naturelles ou en asbeste-ciment bleu foncé semi-mat de format 20/40 pourront être autorisés.

e) Souches de cheminée : elles seront en matériaux identiques à ceux des soubassements ou elles seront recouvertes d'ardoises.

f) Les chalets en bois sont admis, mais doivent répondre aux conditions suivantes :

A - être implantés à huit mètres des limites latérales et arrière des parcelles.

B - être construits selon les modes ci-après :

Les planches de revêtement devront être posées en rejet d'eau et être imprégnées d'un produit de protection qui laisse apparaître la texture naturelle, la peinture n'est donc pas admise.

Les conduits de cheminée lorsqu'ils ne seront pas pratiqués dans un pignon en maçonnerie seront réalisés par des boisseaux en terre cuite de maçonnerie ou d'autres matériaux de telle manière qu'il ne se trouve aucune matière ligneuse de moins de vingt centimètres des parois extérieures du conduit. Les pignons devront être réalisés en moëllons de la région.

2° Toitures :

Elles seront en ardoises naturelles ou bien en ardoises artificielles de teinte bleu foncé semi-mat et de format 20/40

Les corniches, faitages et rives des toitures seront de caractère régional.

3° Encadrements des baies :

Ils seront soit en petit granit, soit en schiste, soit en bois; les encadrements en pierre peuvent être artificiellement fabriqués. Toutefois cette prescription "encadrements des baies" ne s'applique pas aux constructions dont l'architecture est conception contemporaine.

4° Couleurs :

Les couleurs doivent être calmes et neutres. Les couleurs des maçonnerie et toitures ont été définies ci-dessus.

Les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle ou de teinte blanche. Les ferronneries seront peintes en noir.

Les rives et corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans un ton approchant de la couleur des toits ou des murs.

5° Travaux confortatifs et d'entretien.

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

ARTICLE 8 : ZONE D'AVANT-COURS FERMEES : (ACF)

Cette zone doit être aménagée en pelouses ou jardinets.

Sont autorisés dans cette zone :

- a) des pelouses, plantes et fleurs ornementales.
- b) des plantations d'arbustes ne dépassant pas 1m,50 de hauteur, situés à deux mètres au moins en arrière de l'alignement.
- c) des sentiers rustiques, des escaliers et terrasses, chemins privés d'accès aux bâtiments.

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

a) Murets d'une hauteur maximum de 0,60m en moëllons de pierres naturelles de la région, posés suivant appareil régional et surmontés d'une dalle calcaire ou d'une couverture en béton lissé.

b) Murets d'une hauteur maximum de 0,30m exécuté comme dit ci-avant. Ces murets seront suivis d'une haie vive située à 0,25m en arrière dûment taillée et entretenue et d'une hauteur maximum de 0,75m.

c) Uniquement de haies vives plantées à 0,20m en arrière de l'alignement, régulièrement taillées et entretenues et ayant une hauteur maximum de 0,75m.

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

Aucune rampe d'accès en déblai n'est autorisée.

Les dépôts aériens de carburant et de gaz liquide sont strictement interdits. Les boîtes aux lettres seront placées au droit de l'alignement de voirie.

ARTICLE 9 : ZONE DE COURS ET JARDINS. (C-J)

1° Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins, terrasses et espaces libres.

2° Les clôtures peuvent être exécutées suivant un des modes ci-après:

a- Haies vives ayant une hauteur maximum de 1,20m., taillées et entretenues normalement; elles pourront être renforcées au centre par des fils de fer ou treillis de ton neutre, placés sur des piquets de fer d'une hauteur maximum de 1m,20

b- Murets en maçonnerie ou en béton lissé d'une hauteur maximum de 0,30m. surmontés de piquets de fer ou de treillis de ton neutre, qui ne pourront avoir plus de 1,20m. de hauteur.

N.B. - Les hauts murs d'enceinte en maçonnerie ou en dalles de béton entre piquets à glissières sont strictement interdits; il en est de même pour les palissades en planches, tôles ou autres matériaux.

ARTICLE 10 : PLANS DE CONSTRUCTION :

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 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et de la loi du 26 juin 1963 créant l'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, agrandissement, exhaussement et toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions réalisées.

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

ARTICLE 11 : Dimensions.

La largeur et la superficie des lots figurant au projet de lotissement constituent des minima.

La façade principale du bâtiment (vers voirie) aura une largeur minimum de sept mètres sur le front de bâtisse.

ARTICLE 12 : Dispositions spéciales :

a) LIMITES : Les limites des parcelles sont immuables, mais deux parcelles contigües pourront être groupées en un seul lot pour y recevoir un seul immeuble d'habitation, ses annexes contigües et dépendances non-contigües éventuelles à implanter au centre du lot à égale distance des limites extrêmes des lots, contigus à front de voirie.

b) OBLIGATION DE CONSTRUIRE : Les constructions d'habitations devront être érigées et terminées endéans les CINQ ans, à compter de la date de l'acte d'acquisition du terrain à bâtir.

c) RETROCESSION : A défaut d'exécution de cette obligation de construire dans le délai prévu, la rétrocession du terrain vendu pourra - après mise en demeure par simple lettre recommandée à la poste d'avoir à exécuter et terminer dans un délai à fixer (variable suivant le cas)

- être exigée par la Commune venderesse au même prix principal que celui de la vente sans que l'acquéreur défaillant puisse réclamer aucune majoration du prix pour frais accessoires qu'il aurait engagés (frais de constitution de dossier, frais d'acte, coût des plans et de l'abornement du terrain vendu, clôtures, améliorations foncières, aménagements divers quelconques, ets..., la présente énumération étant exemplative mais non limitative) ou pour plus-value du terrain depuis l'acquisition.

d) COMMAND : L'acquisition pour compte d'un tiers (élection de command) de même que la revente du terrain nu avant construction sont formellement interdites, sauf cas de force majeure à apprécier par le Conseil Communal.

e) ENTRETIEN DES ACCOTEMENTS : En attendant l'élargissement de la voirie existante, la partie (en jaune au plan) située entre le lot vendu et la voirie actuelle, sera engazonnée et normalement entretenue par le propriétaire-riverain, acquéreur du lot, qui devra veuiller au bon état de cette bande de terrain.

A son défaut, le Bourgmestre, après un seul avertissement, pourra ordonner l'entretien de la bande gazonnée aux frais du propriétaire-riverain défaillant.

Prescriptions établies et arrêtées par le Conseil Communal de Schaltin en séance publique du 27 mars 1975.

Par le Collège :

Le Secrétaire Communal :



Le Bourgmestre :

