

PROVINCE DE LUXEMBOURG

COMMUNE DE DURBUY

PROJET DE LOTISSEMENT A GRANDHAN

Cahier des charges et prescriptions urbanistiques
n° 79-37

Auteur de projet

D. Visart de Bocarmé
Architecte-Urbaniste
62. Grand'rue
5470 Barvaux
086/212337



SOMMAIRE

Chapitre I - DESCRIPTIONS GENERALES

1. Origine de la parcelle
2. Description de la parcelle
3. Statut de la parcelle
4. Nature du terrain
5. Situation géographique
6. Centre communautaires
7. Communications
8. Statut des voiries existantes
9. Aménagement de la voirie existante
10. Eau et électricité

Chapitre II - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

1. Généralités
2. Destination
3. Implantation
4. Parti architectural
5. Gabarit.
6. Matériaux
7. Hygiène
8. Travaux d'entretien et confortatifs.
9. Zone d'avant-cour fermée
10. Zone de cours et jardins.
11. Plans de construction.

Chapitre I - DESCRIPTIONS GENERALES

1. Origine de la parcelle

voir attestation de propriété annexée

2. Description de la parcelle

La parcelle à lotir se situe à proximité du village de Grandhan, commune de Durbuy, en bordure de la route de Grandhan à Somme-Leuze.

Elle est cadastrée Commune de Durbuy, 6° div., Sect. D, n° 281^m, 281ⁿ, 281^v pie

Sa contenance est de 3 ha 63 ares 74 ca.

3. Statut de la parcelle

La parcelle est reprise dans son entièreté en zone d'extension d'habitat au plan de secteur Marche-La Roche. Un schéma directeur de cette zone a été approuvé par en date du 9 octobre 1979. Depuis cette date, la parcelle en question possède donc le statut de terrain à bâtir.

Pour des raisons de bon voisinage et pour rencontrer le souhait émis antérieurement par les autorités communales, il a été décidé de proposer une solution s'écartant du schéma directeur approuvé afin de diminuer au maximum l'occupation des dits terrains.

4. Nature du terrain

Le terrain est composé de prairies reposant sur une mince couche limono-caillouteuse. Le fond est composé de schistes de l'étage frasnien du dévonien supérieur.

5. Situation géographique.

La parcelle se situe à l'extrémité est du village de Grandhan, à l'endroit dénommé "aux Tilleuls". Elle est sise à la limite nord du territoire de Durbuy, en bordure de la Commune de Somme-Leuze.

Son altitude moyenne est de 212 m.

Elle est entourée au nord-ouest par des prairies, au nord-est par des parcelles boisées, au sud-est par un lotissement dont 1 seule parcelle sur 5 est bâtie, au sud par la route de Somme-Leuze et au sud-ouest par une parcelle bâtie.

6. Centres communautaires.

Les centres de Grandhan et de Somme-Leuze, tous deux distants de 1,5 km, ne comprennent que quelques petits commerces et services de premières nécessités.

Au centre de Durbuy, distant de 7 km et au centre de Barvaux, distant de 12 km, on trouve un équipement commercial et communautaire plus complet.

7. Communications.

La route de Somme-Leuze - Grandhan est un axe d'intérêt local.

Le terrain est à 1,5 km de la Route Nationale Marche-Liège.

8. Statut de la voirie

La voirie bordant le terrain est une route communale.

9. Aménagement de la voirie existante

Largeur d'emprise: de 10.50 m à 11.00 m .
Largeur du revêtement hydrocarboné : 4.50 m
Evacuation des eaux de ruissellement par fossé.

10. Eau et électricité

La route Somme-Leuze-Grandhan est équipée d'un réseau d'adduction d'eau alimentaire: une conduite ø60 en acier longe le terrain. Cette conduite est alimentée par un réservoir situé à Petite Somme, alt. 295 m.

Une ligne électrique B.T.aérienne traverse le terrain d'est en ouest. Trois poteaux se trouvent sur le terrain ou à ses limites.

xxx



CHAPITRE II - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

Art. 1 Généralités

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.

Art. 2 Destination

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées unifamiliales. Ces constructions auront une superficie minimum de 80 m² et maximum de 400 m². Les constructions seront isolées pour tous les lots.

Le boisement des parcelles est interdit. Le dépôt de ferrailles, mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles à l'esthétique de la zone, est interdit. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars caravannes, baraques à frites et autres dispositifs nuisant à son caractère. Les chalets mobiles sont interdits.

Chaque immeuble sera doté d'une citerne à eau de pluie d'au moins 1.500 litres.

Les constructions érigées sur ces parcelles auront obligatoirement un garage de min. 3.00 x 6.00 m incorporé dans le gabarit de la construction.

Art. 3. Implantation

Les constructions respecteront les dispositifs renseignés aux plans et les conditions suivantes:

- a) limites extrêmes des constructions comme stipulé au plan.
- b) les annexes sont admises pour autant que leur architecture s'harmonise avec celle du bâtiment principal, que les matériaux utilisés soient identiques, qu'elles soient situées dans l'aire de bâtisse définie au plan et que leur surface n'excède pas un tiers de celle du bâtiment principal.
- c) le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cours et jardins et en "cour fermé" suivant les indications du plan terrier du lotissement.

Art. 4 Parti architectural.

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 être d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au lieu. 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 aussi 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 façades 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 bales, 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 garde-corps seront composés de préférence à éléments verticaux prédominants de forme simple, à moins que l'esthétique particulière du bâtiment n'exige une prédominance d'horizontales.

Art.5 Gabarits

Règle générale: la hauteur de toute corniche ne peut être supérieure à 4.50 m par rapport au terrain naturel.

Dans tous les cas, la pente des toitures sera comprise entre 25° et 40°. Les toitures seront à double versant de pente identique. Le faite sera situé à un niveau supérieur à celui de la corniche horizontale. et son axe respectera les prescriptions du plan.

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

Le débordement des toitures sur les pignons latéraux est interdit. Il peut être admis un débordement au droit des corniches à condition que des têtes de murs reprennent le débordement en pignon.

Les annexes doivent répondre aux mêmes prescriptions de gabarits.

Art.6. Matériaux

Le coefficient thermique K des parois extérieures des locaux habitables sera de 1,3 max. Le coefficient thermique du dernier plafond sera max. de 1.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre:

- 1) soubassements:
 - a) en pierre de taille naturelle de l'espèce dite "calcaire givetien"
 - b) en moëllons de grès de la région posés suivant l'appareil régional à joints plats, ton du ciment naturel de chaux hydraulique
 - c) le même matériau que celui utilisé pour les murs en élévation, sauf s'il s'agit d'un matériau recouvert d'un enduit de ton blanc.

- 2) Murs en élévation: les façades principales, latérales et postérieures seront exécutées suivant un des modes ci-après:
 - a) en pierre de taille naturelle de l'espèce dite "calcaire givetien"
 - b) en moëllons de grès de la région posés suivant l'appareil régional à joints plats, ton du ciment naturel de chaux hydraulique.
 - c) en briques recouvertes d'une peinture blanche.
 - d) en blocs de béton clivé, genre bétorix
 - e) en tous autres matériaux dûment conditionnés, recouverts d'un enduit homogène de ton blanc.
Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de la construction de l'immeuble.

Ne sont pas autorisés: les cordons, plages, et jeux de matériaux différents, purement décoratifs, les moëllons semés dans le crépi ou dans les murs de briques.

- f) certaines parois extérieures peuvent être exécutées en bois de ton brou de noix pour autant que leur superficie sur chaque façade n'exécède pas 1/3 de la surface de cette façade. Le bardage sera obligatoirement vertical.
 - g) certaines parois extérieures peuvent être recouvertes d'ardoises naturelles ou d'éléments d'asbeste-ciment, de ton bleu foncé ou noir semi-mat incorporé dans la masse, posés horizontalement, pour autant que la surface de ce revêtement sur chaque façade n'exécède pas 1/3 de la surface de cette façade et que la toiture possède le même revêtement.
- 3) les toitures Le toit sera exécuté en ardoises naturelles ou en éléments d'asbeste-ciment de format rectangulaire 20/40 et de teinte bleu foncé ou noir-semi-mat incorporée dans la masse.

Les faitages, corniches et rives de toiture seront de caractère régional.

Les faitages, arêtières et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

- 4) Les souches de cheminée: Elles seront exécutées dans le
----- même matériau que les murs
d'élévation ou que les soubassements,
ou elles seront ardoisées (mêmes ardoises
que la toiture.)
- 5) Les encadrements de baies: les différentes baies de
----- portes et de fenêtres se-
ront soulignées par un encadrement réa-
lisé suivant un des modes ci-après:
a) en pierres de taille naturelle de
l'espèce dite "calcaire givetien"
b) à l'aide de pièces de chêne naturel
vernies ou de bois traité de ton brou
de noix à 2 cm en retrait du nu de
la façade.

Dérogation peut être obtenue, en ce qui
concerne cette prescription "enca-
drements", en cas de réalisation de
bâtiments d'architecture contempo-
raine.

- 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 en
bois 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 ou des
murs.

Art 7 Hygiène

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 6.00 m par rapport à la fenêtre ou la porte-fenêtre aérant la pièce.

Les constructions seront équipées de l'équipement sanitaire normal, comprenant: éviers, lavabos; au moins un WC, éventuellement douche, salle de bains complète, etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire.

Aucun WC ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront éclairés et aérés directement.

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

Chaque construction sera équipée d'une fosse septique munie 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 lessives, lavabos, éviers, douches, salles de bains 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 devront être évacués soit vers un puis perdant, soit vers une tranchée filtrante répondant à toutes les garanties en matière d'hygiène et à creuser dans un endroit à déterminer au plan de construction.

Art 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.

Art. 9 Zone d'avant-cour fermée.

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

- 1) des pelouses, plantes et fleurs ornementales,
- 2) des plantations d'arbustes ne dépassant pas 1.50 m de hauteur, situés à 2.00 m au moins en arrière de l'alignement,
- 3) des sentiers rustiques,
- 4) 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 picquets de fer. La hauteur de ces clôtures est limitée à 0.75 m.

Les clôtures placées le long de l'alignement seront composées uniquement de haies vives plantées à 0.25 m en arrière de l'alignement, dûment taillées et entretenues. Leur hauteur sera de 0.75 m maximum.

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

Aucun accès ne pourra présenter une pente sous l'horizontale.

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

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

Art. 10 Zone de cours et jardins.

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérés comme ornementation. Les clôtures seront exécutées en haies vives ou en treillis garnis de plantes grimpantes. Leur hauteur est limitée à 1.20 m.

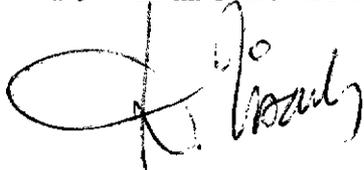
Art. 11 Plans de construction

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 du 26-06-63 créant ledit Ordre des Architectes.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformation, agrandissement, exhaussements ou toutes 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 à Barvaux, le 5 janvier 1980

L'auteur de projet
D. Visart de Bocarmé



Les rendeurs

