



Vu pour être annexé au permis
de lotir.... délivré en date du 23/05/11
par le Collège.

Le Maire,
C. DEVUYST

Le Bourgmestre,
C. GILLOTEAUX



Commune de LA ROCHE-EN-ARDENNE- 2° div/Beausaint
Section D - Mierchamps « La Commune »
Projet de lotissement des parcelles n° 298B, 299D, 299^E & 300B.

Demandeur : Monsieur Marc JANTY
Mierchamps, 12
B.6980 La Roche E/A.

A. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES

PREAMBULE OPTIONS D'AMENAGEMENT

Le présent projet s'inscrit dans l'urbanisation de la fin de la zone d'habitat d'un hameau ardennais. Il nécessite l'aménagement et l'équipement de la voirie vicinale longeant le projet en sa partie nord. Pour cette raison, le projet est scindé en deux phases :

La phase 1, comprenant d'un seul tenant les lots 1, 2, 3, 8 et 9, se situe à front de voirie partiellement équipée mais macadamisée

La phase 2, comprenant les lots 4, 5, 6 et 7, se situe le long d'une voirie non équipée et non macadamisée.

La mise en œuvre de la phase 2 se fera dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acceptation du lotissement.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Relief du site et effets d'ombrage

Les volumes bâtissables ont été définis de sorte à permettre un ensoleillement naturel de tous les lots et une réduction de l'effet d'ombrage porté des constructions entre elles. Ceci est d'autant plus aisé que la pente générale du terrain, orientée vers le sud, est favorable à un ensoleillement maximum.

La trame parcellaire s'inspire du parcellaire existant et est en relation directe avec les courbes de niveau. La densité de logement à l'hectare, soit 5.3 logements à l'hectare, est inférieure à la densité actuelle du hameau de Mierchamps. Ceci permettra à cette fin de zone d'habitat du village de garder un caractère vert.

L'implantation des zones de bâtisses tente de concilier un remaniement minimum des terres avec une exposition facilitant l'utilisation d'énergie renouvelable.

Lien avec le quartier existant

Ce nouvel ensemble de logements doit entretenir des relations privilégiées avec le village dans lequel il s'insère. Il doit s'intégrer le mieux possible au contexte dans lequel il s'inscrit et prolonger le tissu bâti existant. Pour cela, il s'articule sur les deux voiries existantes sans création de nouvelles voiries qui, certes,

pourraient augmenter la densité du lotissement, mais au détriment de la qualité « verte » du lieu.

ARTICLE 1 - GENERALITES

Bien même en présence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.

Toutefois, en cas de contradiction, les prescriptions les plus restrictives seront les seules applicables.

Les prescriptions particulières (plans et profils du lotissement) prévalent sur les prescriptions générales du présent document.

Un exemplaire des présentes prescriptions sera annexé aux actes authentiques de vente.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de tout lot du présent lotissement doivent mentionner l'existence des présents cahiers et en imposer le respect aux nouveaux ayants droit.

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, de code civil, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur entièreté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code wallon.

Par obligation, la trame parcellaire et/ou les courbes de niveaux détermineront le sens du morcellement.

La limite avant des zones capables de construction déterminera l'alignement de référence devant correspondre :

soit à celui représentatif du bâti ancien existant (alignement voirie, front de bâtisse - limite domaine public/privé);

soit à celui tel que déterminé par la limite zone de recul imposée par les Arrêtés Royaux d'alignement ou par les administrations gestionnaires des voiries régionales, provinciales ou communales.

ARTICLE 2 – DESTINATION

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, unifamiliales d'une superficie minimum de 90 m² au sol

Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits.

Les dépôts de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits.

Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

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

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la Régie des Postes seront placées à l'extérieur de la voie publique et de la zone de cour ouverte.

Elles pourront être fixées sur la façade à rue du bâtiment pour autant que leur accès soit sans entrave.

ARTICLE 3 – IMPLANTATION

3.1. GENERALITES

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plans de lotissement et les conditions générales suivantes :

3.1.1. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords **respecteront le relief du sol** et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront **épouser le terrain naturel à l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie.**

3.1.2. Les remblais et déblais sont interdits; seuls ceux repris aux plans seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.

Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour ouverte et/ou en cours et jardins suivant le plan de lotissement.

Conformément au Code wallon, le fait d'abattre des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir est soumis à permis d'urbanisme.

3.1.4. Dégagements latéraux

Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit. Pour les lots 4 à 9, la mitoyenneté se réalisera via les volumes principaux.

3.1.5. Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...).

3.1.6. La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal. Deux tiers de la façade à rue du volume principal doivent au minimum s'inscrire sur le front de bâtisse.

3.2. ACCES GARAGES

De manière générale, afin de limiter l'effet esthétique négatif des portes de garages sur l'ambiance de la rue, il est demandé aux architectes de réfléchir à des alternatives aux portes de garage habituelles :

p.ex. envisager des carports ou intégrer la porte de garage dans la composition architecturale de l'ensemble de la maison, ou dans la composition de la façade à rue

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

Pour tous les garages, une pente d'ajustement (montante ou descendante) de 4 % sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre la propriété privé et publique. *Cette pente d'ajustement ne pourra en aucun cas mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain naturel.*

Les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont **interdites**

De même, la porte de garage se situera à une distance minimum de 11.00 m de l'axe de la voirie.

L'accès s'exécutera selon le parti suivant :

- un garage en façade principale dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement prévue aux plans. (lot 1)
- un garage en façade à rue dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-

ped avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement. (lots 4, 5, 6, 7, 8 et 9)

- un garage en en volume secondaire dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement. (lots 2, 3, 5 et 7)

3.3. ZONE DE COUR OUVERTE

L'ensemble des zones de cour ouverte définies aux plans doivent être strictement respectées tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais et/ou remblais obligatoires repris aux plans (coupes) devront respecter les deux conditions suivantes :

- s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte se rapportant au lot considéré;
- correspondre à 2/3 minimum du front de bâtisse du volume principal.

Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit au pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un profil 4/4.

Lors de l'exécution du permis d'urbanisme du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie aux plans de lotissement.

Cette cour doit être aménagée en pelouses ou jardinets. Y sont autorisés :

- a) des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions;
- b) des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres - arbustes et buissons) à planter à plus de deux mètres des limites des lots;
- c) des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales;
- d) des haies vives d'essences indigènes feuillues prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans de lotissement.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites à moins qu'ils ne soient repris explicitement aux plans de lotissement. *Seul pourra être envisagé un perron de 4 marches maximum pour accéder aux entrées piétonnes. Les marches seront disposées parallèlement au seuil de l'entrée.*

Les clôtures seront obligatoirement constituée par une haie vive composée d'une des essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert) et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert *foncé*.

L'ensemble des haies sera constituée au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant.

En fonction des habitudes locales et des descriptions précisées aux plans, la haie sera implantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction ou de la construction voisine si cette dernière est plus éloignée de la voirie. Sa hauteur sera de 1,50 m. maximum.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation de l'habitation.

Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès,...).

3.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation.

Les clôtures seront exécutées en haies vives comme stipulé à l'article 3.3. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum.

Elles seront implantées :

- 1) en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la parcelle contiguë n'appartenant pas au lotissement;
- 2) sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

Un abri de jardin peut y être érigé moyennant les conditions suivantes:

- pas d'étages
- construction à l'arrière du bâtiment autorisé
- surface maximum par abri : 15 m²
- hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche - 3,50 m au faite;
- en matériaux (élévation, toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale ou en bois de ton brou de noix; le vitrage peut également être utilisé.

Si le volume est accolé, les matériaux seront identiques au bâtiment principal.

Si le volume est non accolé, ce sera un volume simple, avec toiture à deux versants, de même longueur, de même pente et identique à celle du volume principal.

- à une distance de plus de 6 m de la façade arrière du volume principal et à 1 m minimum des limites parcellaires ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire du lot voisin concerné.

Il doit subsister au moins 15 % de la parcelle restant libre

ARTICLE 4 - PARTI ARCHITECTURAL

Il est demandé aux architectes de chercher à utiliser des matériaux de façade et extérieurs le plus possible respectueux de l'environnement.

Il est aussi demandé aux architectes de toujours composer leur projet avec le souci de maintenir un dialogue entre la maison, ses espaces intérieurs et l'espace publique qu'est la rue.

Les architectes devront justifier leurs choix de matériaux ainsi que leur parti architectural en joignant à leur dossier de demande de permis d'urbanisme un argumentaire sur ces points. C'est en fonction de cette note et des plans du projet proposé que l'administration appréciera la qualité architecturale du projet en vue de l'octroi ou le refus du permis d'urbanisme.

L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au site :

- a) L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible pour laisser intactes les valeurs relatives du milieu.
- b) L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs 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. Il doit contribuer à une perception franche des volumes et de l'espace public par le biais d'une cour ouverte bien délimitée.

Toutes les faces des constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible.

Les dispositions en plan seront simples, sans découpe, elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux en respectant au mieux les normes ci-après :

- Indice d'ouverture : pour les chambres et les cuisines les surfaces de vitrage seront d'au minimum 17% de la surface nette de la pièce. Pour les séjours, il faudra au minimum 20% de la surface nette de la pièce en surface de vitrage.
- Indice de profondeur : l'indice de profondeur est le rapport de la profondeur du local à la hauteur utile sous linteau, la hauteur utile étant comprise entre le plan de travail et la sous face du linteau. Pour les pièces disposant de fenêtres, cet indice de profondeur doit être plus petit ou égal à 2,5 %.

ARTICLE 5 – VOLUMETRIE

Les volumétries des logements doivent être étudiées en fonction de la pente du terrain sur lequel ils sont implantés. Aux endroits où la pente est la plus forte, des typologies d'habitations doivent être imaginées permettant de valoriser un maximum le terrain tout en respectant au mieux le relief du sol, et en limitant autant que possible les remblais et déblais superficiels.

Les volumes respecteront les proportions suivantes :

5.1. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,5. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12 mètres.

5.2. La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera (cfr. plans du lotissement), au maximum de 5,20 mètres et au minimum de 4,20 mètres, hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne, pour 2/3 au moins de la façade (mur gouttereau) à rue. Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur la majorité de leur longueur

5.3. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 35° calculée depuis l'horizontale. Ces toitures seront à double versant de pente et faite identique. Cependant un volume secondaire en appentis (un seul versant) contre le volume principal reste possible. Cependant, une toiture plate est acceptée pour couvrir le volume de liaison.

Les prises de lumières dans les versants devront laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture.

Le débordement des toitures sur les élévations est interdit, ainsi que tout brisé de toiture, "coyaux",... Les croupes faîtières sont souhaitées dès qu'elles constituent une caractéristique du bâti local.

5.4. La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire éventuel sera marquée par une différence de hauteur sensible entre les niveaux des faites et des corniches respectifs, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.

5.5. La hauteur sous corniche des volumes secondaires mitoyens sera de 2,50 m et l'inclinaison de pente de la toiture sera de 33°.

Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, saillies, renforcements ou décrochements gratuits. Les formes inutilement compliquées engendrant une *perception* malaisée des volumes seront rejetées.

Les volumes à toiture plate sont tolérés sur les lots 5 et 7 pour autant qu'ils assurent la liaison avec le volume principal et le volume secondaire et conservent la hiérarchie entre les volumes ou qu'ils constituent des éléments en saillies de petites dimensions.

ARTICLE 6 - MATERIAUX

Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies, pour le moins, par les "Conditions générales d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire destinés au logement" (cf. le dernier Arrêté du Gouvernement Wallon publié au Moniteur belge).

Pour le choix des matériaux de construction et les matériaux de parement des murs extérieurs la préférence sera donnée aux matériaux renouvelables et recelant un meilleur cycle de vie. Le choix des matériaux de parement sera justifié eu égard aux cibles environnementales visées.

Tous les bois utilisés devront être labellisés PEFC et FSC.

Pour l'isolation des sols, murs et toitures, les matériaux renouvelables seront prioritairement utilisés.

Les couleurs utilisées doivent être neutres, calmes et toujours présenter une grande uniformité (pas de scintillement, ni nuance).

6.1. Soubassements

Ils doivent être traités en plinthes et dès lors ne pas excéder 40 cm de hauteur. Ils seront réalisés

- en moellons de grès schisteux posés à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen).
- comme murs en élévation.

6.2. Murs en élévation

La combinaison de deux matériaux est autorisée, pour autant que le traitement architectural ne compromette

pas la lecture unitaire du bâtiment et que les matériaux correspondent aux partis admis aux points.

Le contexte bâti est en matériau de faible luminosité :

- en moellons de grès schisteux posés à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen);
- les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton gris moyen, pour autant qu'il soit associé à la pierre de grès schisteux (cf.6.2.1.1.). Le jeu des matériaux devra maintenir la lisibilité volumétrique et unitaire du bâtiment.

Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.

- les bardages verticaux en bois ton brun mat à gris moyen pour autant qu'ils soient associés à la pierre de grès schisteux (cf. 6.2.1.1.) Le jeu des matériaux devra maintenir la lisibilité volumétrique et unitaire du bâtiment

Remarques :

a) Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, parement décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs.

b) Les façades exposées à la pluie battante pourront être revêtues d'ardoises naturelles ou d'éléments préfabriqués plats ton noir semi-mat incorporé à la masse. Ces façades seront recouvertes par le matériau dans leur totalité, à l'exception éventuelle d'une plinthe.

6.3. Les Toitures

Suivant la tendance générale du bâti local (quartier), la couverture sera de ton mat ou semi-mat exclusivement c'est-à-dire une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse.

Tous les panneaux solaires sont autorisés. Aucune limite de surface n'est prévue. Il y a néanmoins lieu de respecter des gabarits prévus dans les présentes prescriptions. Tous les panneaux sont intégrés dans ces gabarits. Il n'est pas autorisé d'avoir recours à des panneaux solaires sur la parcelle non bâtie.

Les lucarnes sont interdites, seules les tabatières inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées.

Les corniches, faitages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faitages, arêtiers et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit ou des murs, les rives seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 10 cm.

6.4. Les souches de cheminées

Elles seront ardoisées, de ton noir mat, réduites de par le nombre et situées à proximité du faite.

Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits.

6.5. Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront en **bois naturel** ou **autre matériau de tonalité foncée** assurant une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de l'élévation et en rapport avec les habitudes locales.

ARTICLE 7 – ELEVATIONS

Le traitement des façades respectera :

7.1. La verticalité

Verticalité pour l'ensemble de l'élévation (jeu des ouvertures, des décrochés, des bandeaux,...)

Verticalité des ouvertures.

7.2. le rythme

Il est propre à l'identité des bâtiments traditionnels locaux, à savoir :

a) un jeu de baies hiérarchisés fortement structuré où la prédominance des pleins sur les vides est peu sensible.

Il évitera tout systématisme conduisant à un rythme répétitif rendant l'ensemble de l'élévation indifférenciée.

b) un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective, les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes.

c) Pour chaque élévation du volume principal le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.

d) lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure ou égale en moyenne à 4 m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.

7.3. encadrements de baies et linteaux

Les encadrements ne sont pas obligatoires.

Les encadrements ou linteaux respecteront une épaisseur apparente de 17 cm minimum.

Les différentes baies de portes et de fenêtres seront soulignées par un encadrement réalisé à l'aide soit de pierre de taille naturelle en "petit granit", soit en schiste ardoisier, soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton gris clair.

Dans le cas où l'encadrement n'est pas requis, un linteau apparent sera prévu et correspondra à un simple appareillage du matériau d'élévation (brique ou pierre sur chant), aucun linteau n'étant apparent lorsque le parement est de type lumineux.

ARTICLE 8 – HYGIENE

La conception architecturale (l'organisation interne des locaux et les ouvertures de façades) des habitations devra optimiser l'ensoleillement des pièces de vie en implantant les pièces de vies préférentiellement au sud et des baies sur ces façades sud.

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m..

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : éviers, lavabos, au moins un W-C., éventuellement douche, salle de bain complète, etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau d'alimentation. 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'égouts existants.

Il est recommandé de limiter dans la mesure du possible l'exposition aux champs électriques et magnétiques.

L'installation électrique doit limiter les champs électriques (5 volts/mètre en zone de repos, 10 volts/mètre en zone de travail) et magnétiques (2 milligauss pour toutes zones).

Toute maison doit disposer d'une mise à la terre dont la résistance est inférieure à 10 Ohms. L'émission de radioactivité des matériaux sera inférieure à 70Bq/m'.

Il est également recommandé d'éviter d'utiliser des matériaux émettant des substances nocives :

- Les produits contenant du formaldéhyde à plus de 124 microgrammes par mètre cube (classe de produit E1).
- Les produits contenant des solvants synthétiques (type COV...).
- Les produits contenant des métaux lourds.

En l'absence d'un réseau public d'égout, (collecteur + station d'épuration) chaque construction sera reliée à

un système d'assainissement individuel ou collectif répondant aux conditions du dernier arrêté du Gouvernement wallon publié au Moniteur belge portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires ainsi qu'à l'ordonnance de police administrative générale sur l'évacuation des eaux résiduaires au moyen de conduites souterraines.

Les dispositifs installés doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et seront implantés dans un endroit à déterminer au plan de construction. Le propriétaire du lot est **responsable** vis-à-vis des voisins, de la Commune ou de la Région wallonne, des éventuels écoulements anormaux de son dispositif d'épuration et d'évacuation dus à un mauvais entretien ou à toutes autres causes.

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 9 - 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 10 - PLAN 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 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur soit en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.

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

Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes.

Article 11 - REALISATION TECHNIQUE DES MURS MITOYENS

Les murs séparatifs des habitations construites sur ou contre la limite mitoyenne de deux lots ou parcelles sont à réaliser impérativement sans pont acoustique, de la manière suivante:

11.1. CHRONOLOGIE

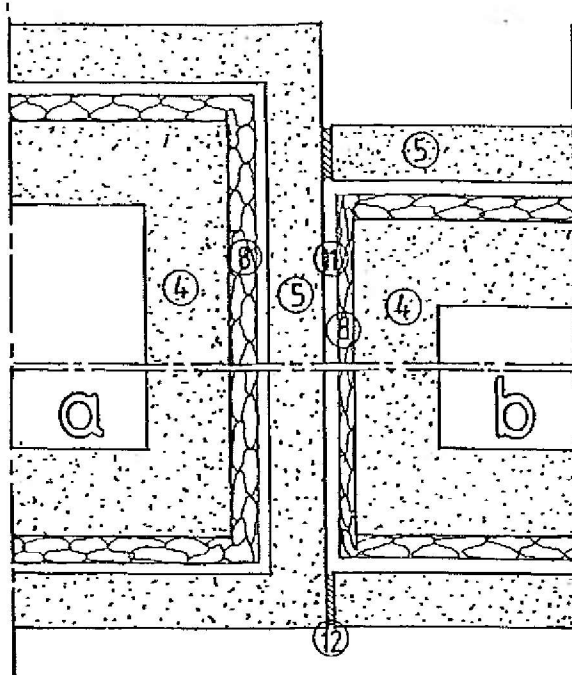
- Le constructeur **A** établit la semelle de fondation et érige la maçonnerie enterrée.- Il construit le mur 2 intérieur porteur de sa bâtisse;
- Il place un isolant contre ce mur.
- Il érige le mur 1 *soit* sur la mitoyenneté s'il s'agit d'une limite entre deux lots du présent lotissement; *soit* contre la limite mitoyenne s'il s'agit d'une limite entre le lot et une parcelle hors périmètre du lotissement. Ce mur est traité comme un parement identique aux autres élévations dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation du bâtiment.
- Le constructeur **B** qui érige son bâtiment postérieurement à **A**, établit la semelle de fondation au même niveau que celle de A en plaçant préalablement, un isolant rigide contre la semelle existante de **A**. Il prévoit un drain qu'il raccorde à son réseau d'égouttage selon les règles de l'art.
- Il place un isolant et des panneaux drainants de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur 1 et sa construction.
- Il construit le mur 3 intérieur porteur de sa bâtisse.

11.2. RACHAT DE MITOYENNETE

Préalablement à l'ouverture de son chantier, **B** rachète la mitoyenneté du mur 1 qui lui est nécessaire; la valeur de ce mur est déterminée à frais communs par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

En particulier

- Le propriétaire **B** (ou **A**) assure à ses frais tous les raccords (solins, joints néoprène,...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de **A** (ou **B**).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de **B** déborde celle de **A**, un essentage (format 27/40) de teinte grise anthracite sera fixée au mur 3 après isolation, à charge de **B**.
- Dans le cas où **A** (ou **B**) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations, il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de remplètement des fondations de **B** (ou **A**) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.
- Le propriétaire **A** (ou **B**) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de **B** (ou **A**) par l'exécution de ces dits travaux



VUE EN PLAN

(éch. 1/10)

AA : axe de mitoyenneté entre lots couvert par le permis de lotir.

BB : axe de mitoyenneté entre lot couvert par le permis de lotir et autre parcelle.

1) Fondations en béton (même niveau d'assise pour a et b)

2) Blocs creux de béton lourd
(épaisseur minimum : a = 20cm.
h = 19cm.)

3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)

4) Blocs creux de béton lourd (ép. min. : 14cm.)

5) Parement (idem façades de a) - (ép. min. : 3cm.)

6) Polystyrène à charge de b) - (ép. min. : 3cm.)

7) Panneaux drainants à charge de b) - (ép. min. : 3cm)

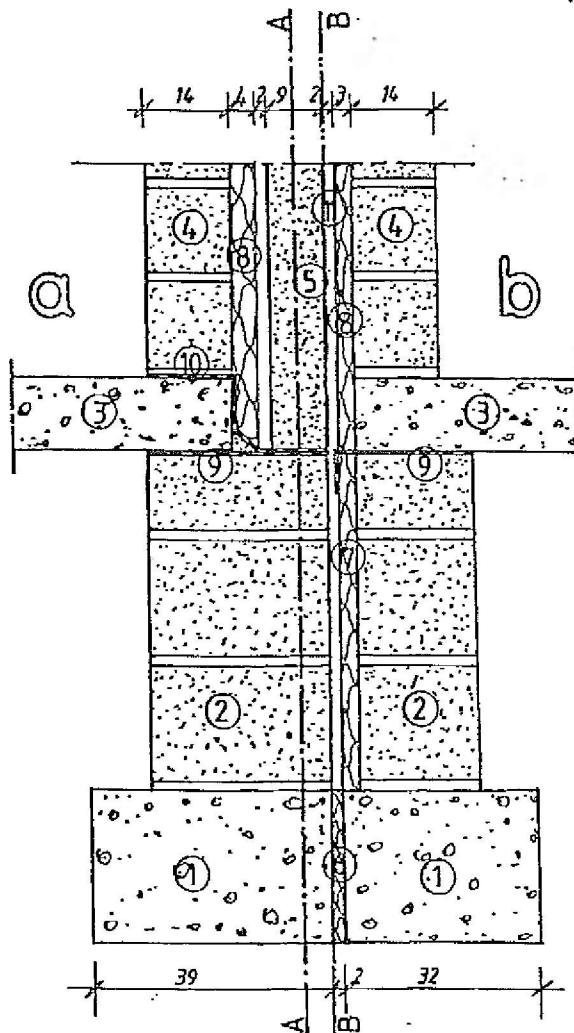
8) Isolant thermique - (ép. min. : 3cm)

9) Etanchéité contre humidité ascensionnelle

10) Etanchéité contre humidité de ruissellement

11) Vide (ép. min. 2cm.; absence de tout élément de liaison entre structures a et b)

12) Joint souple (N + silicone); épaisseur 1cm.



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter.

VUE EN COUPE

(éch. 1/10)