



## PROVINCE DU LUXEMBOURG

### COMMUNE DE NEUFCHATEAU

### PROJET DE LOTISSEMENT

#### **Prescriptions urbanistiques**

Prescriptions urbanistiques relatives au projet de lotissement sur les parcelles cadastrées, **Commune de NEUFCHATEAU – 4<sup>ème</sup> division – HAMIPRE**  
**Section C – 1072T, 1072V, 1068A, 1074, 1075A, 1077F, 1079A, 1080, 1081, 1082, 1085A, 1086A et 1087**

Propriétaires

**1.Mr HUBERTY, Francis et Mme ROBERT, Liliane**  
**demeurant à 6840 NEUFCHATEAU, Lundifontaine 4( Nammoussart) –**  
**propriétaire pour 1/2**

et

**2.Mr HUBERTY, Jean-Claude et Mme ROBERT, Anne**  
**demeurant à 6860 LEGLISE rue Haute-Voye, Wittimont 30**  
**propriétaire pour 1/2 :**

Dressé par : **ROSSIGNOL Jean-François**  
**Géomètre –expert immobilier**  
**N° id conseil fédéral Géo040179**



**Province de Luxembourg**  
**Commune de NEUFCHATEAU**  
**Lotissement : HUBERTY**

**Adresse : Rue Bois Cognon**

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GÉNÉRALES**

**(plus spécifiques à l'Ardenne)**

**Article 1 - GÉNÉRALITÉS**

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.

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 60 m<sup>2</sup> au sol.**

Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

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

Les dépôts de ferrailles, mitrailles, 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 entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.

3.1.3. 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**

3.1.4.1 *Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit; toutefois, si un dégagement latéral possible par rapport à une limite de référence est prévu aux plans, il devra être, soit:*

~~compris entre 0,5 m et 1,0 m, distance prise en parallèle à la limite latérale de référence. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone, contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne (voir Article 11).~~

• **établi à 1,90 m** de cette même limite (respect du code civil).

3.1.4.2 Lorsqu'un lot présente une zone de construction joignant les limites des lots voisins (ou parcelles) contigus, une seule des limites est prise en compte pour satisfaire au point 3.1.4.1.

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 lots et 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**

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 un des partis exhaustifs suivants (**biffer les mentions exclues**) :

1. un garage en façade à rue au niveau du terrain naturel. (concerne lots n° 1,2,3)
- ~~2. un garage en façade latérale au niveau du terrain naturel. (concerne lots n°)~~
- ~~3. un garage en façade à rue 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. (concerne lots n°)~~
4. un garage en façade latérale 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. (concerne lots n°)

#### **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 :

- 1) **s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte se rapportant au lot considéré;**
- 2) **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 de bâtir 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 :

- des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions;
- des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres - arbustes et buissons) à implanter à plus de deux mètres des limites des lots;
- des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales;
- 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 constituées 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 de bâtir, 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 :

- 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;
- sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

Un abri de jardin peut y être érigé moyennant :

- un seul abri par parcelle;
- surface maximum : 12 m<sup>2</sup>;
- hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche - 3,50 m au faite; *pende de toiture 30°*;
- en matériaux (élévation, toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale ou en bois de ton brou de noix;
- Dans la zone prévue aux plans. Si cette zone est inexistante 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.

### 3.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU LOT n° 4

Ce lot est situé en partie en zone agricole et en partie en zone d'habitat à caractère rural

#### Zone agricole

*La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole. Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces*



activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche (et les petits abris pour animaux – Décret-programme du 3 février 2005, art. 56) y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et

aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

#### Zone d'habitat à caractère rural

La partie située en zone d'habitat n'est pas urbanisable actuellement car aménagée en aire de stockage et de parcage pour l'exploitation agricole (voir photo).

NOTE : Une demande d'exclusion du lot 4 est introduite sur document annexé.

#### Article 4 - PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions s'inspireront avantagement des modalités du règlement général sur les bâtisses en site rural, de ses règles générales et de celles particulières à l'Ardenne, en respectant les indications des plans de lotissement. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local tout en répondant à la destination de l'immeuble.

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

- L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible pour laisser intactes les valeurs relatives du milieu.
- 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.

Aucun détail (baies, lucarnes, jeux de matériaux, murets...) ne pourra prendre le pas sur la perception volumétrique unitaire du bâtiment.

#### Article 5 - VOLUMETRIE

Les volumes respecteront les proportions suivantes :

- 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.
- La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue **du volume principal sera au maximum de 5,50 mètres et au minimum de 4,50 mètres** (cfr. plan du lotissement), 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.
- La pente des toitures sera comprise entre 33° et 38° 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.

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 faitières sont souhaitées dès qu'elles constituent une caractéristique du bâti local.

- 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.
- 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.



## ARTICLE 6 - MATERIAUX

Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies 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).

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 :

1. en pierre de taille ("petit granit" ou schiste ardoisier);
2. en phyllades de schiste posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen).
3. 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).
4. comme murs en élévation.

### 6.2. MURS EN ÉLÉVATION

A l'exception des soubassements (point 6.1.), du point b) des remarques reprises dans cette section, il ne sera admis qu'un seul matériau pour l'ensemble des élévations. Il correspondra à un des partis admis ci après (biffer les mentions exclues) :

#### 6.2.1. Le contexte bâti est inexistant ou en matériau de faible luminosité :

- 1 en phyllades de schiste posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen).
- 2 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);
- 3 la maçonnerie de texture lisse ou grenue, uniforme, de ton gris moyen à brun (idem pierre locale) et joints légèrement rentrants de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen) (béton lisse et assimilés) de format minimum  $0 \times 0 \times 10$ ;
- 4 les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de

ton gris moyen ou gris brun. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.

- 5 la maçonnerie de texture mixte voire olivée, irrégulière, de ton brun (voire brun-rougeâtre) uni et joints légèrement rentrants de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen) (briques de campagne et assimilés);
- 6 les bardages ~~verticaux~~ en bois ton ~~brun de nois~~ <sup>gris brun de la patine naturelle.</sup>

#### 6.2.2. Le contexte bâti est en matériau de forte luminosité

- 1 ~~en pierre locale chaulée posés à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant;~~
- 2 la maçonnerie de texture lisse ou grenue, uniforme, de ton blanc cassé de gris et joints non marqués teintés dans la masse (béton lisse et assimilés) de format minimum  $0 \times 0 \times 10$ ;
- 3 les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton blanc cassé de gris. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.

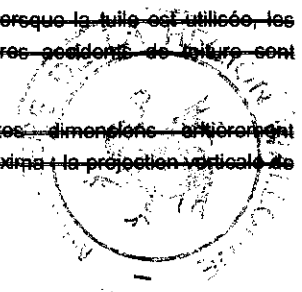
#### Remarques :

- 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 (ton mat ou semi-mat exclusivement) correspondra à un des partis admis suivants (biffer les mentions exclues) :

- 1 une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse;
- 2 ~~une tuile parfaitement plate (épaisseur maximum 1,5 cm) de ton noir incorporé dans la masse. La toiture doit présenter une planéité d'ensemble proche d'une couverture en ardoises. Lorsque la tuile est utilisée, les lucarnes, croupes et autres accidents de toiture sont strictement interdits;~~
- 3 ~~des lucarnes de petites dimensions entièrement ardoisées (dimensions maxima + la projection verticale de~~



~~la face des lucarnes doit s'inscrire dans un rectangle capable de 4m X 1,5m);~~

- 4 les lucarnes sont interdites, seules les tabatières inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées.
- 5 Le placement de capteurs solaires sera autorisé à condition qu'ils soient encastrés dans le plan de la toiture et que leur superficie totale ne dépasse pas 12m<sup>2</sup>

Les corniches, faitages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faitages, arêtières 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 faîte.
- Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits.

#### 6.5. MENUISERIES

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

Les ferronneries seront peintes en **noir**.

### 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 (**biffer les mentions exclues**) :

- ~~1 sont obligatoires pour les façades en pierre sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières;~~
- ~~2 sont obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques);~~
- ~~3 sont obligatoires sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières.~~
- 4 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

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

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.

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 de bâtir 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.



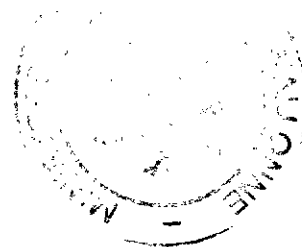
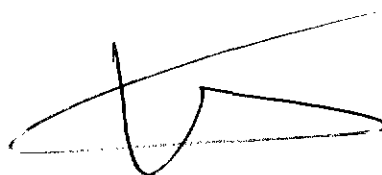
**11.3. EN PARTICULIER**

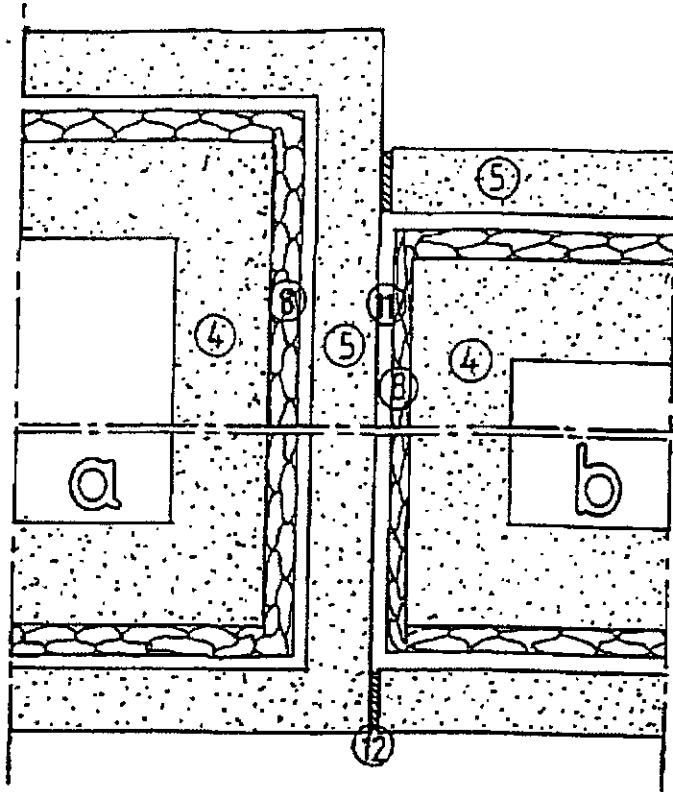
- Le propriétaire **B** (ou **A**) assure à ses frais tous les raccords (solins, joints néoprène,...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de **A** (ou **B**).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de **B** déborde celle de **A**, un essentage (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 rempiètement 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.

Dressé à Bertrix par **Jean-François ROSSIGNOL**  
**GEO 040179 - Géomètre – Expert immobilier** le 21/02/2008





## 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 = 29cm.  
b = 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)

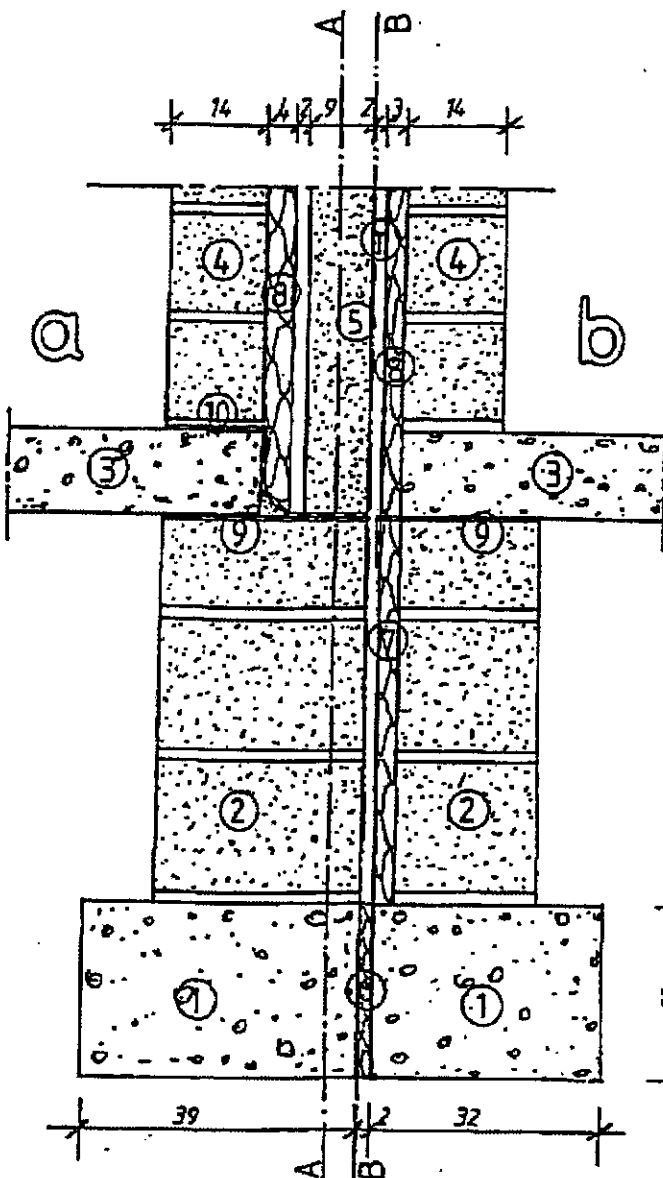
8) Isolant thermique - (ép. min. : 3cm)

9) Etanchéité contre humidité ascendante

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)