

er 4991.

PREMIERE PAGE.

ANNEXE DEUX A L'ACTE N° 11. 4861

Province de Luxembourg

Arrondissement de VIRTON

COMMUNE DE VIRTON

PERMIS DE LOTIR
Annexe 31 (AGW du 17/07/03)
Formulaire B

GENRE : LOTISSEMENT DE 7 LOTS (Lots 6 et 7 :solde en ZACC)

REGISTRE DU PERMIS DE LOTIR N° 200900008,00
F0510/85045/LAP3/2009/3 : 183e,185c,

Réf. N°

Séance du Collège en date du 25/09/2009.

Présents : M. THIRY, Bourgmestre-Président,
J. P. ALEXANDRE, B. ROISEUX, D. LACAVE, S. GOBERT : Echevins,
L. BALTUS, Secrétaire communal.

Département du Territoire
Service Urbanisme

Echevin rapporteur : D. LACAVE
Agent traitant : I. MOREAU

Nestor Outer 7 - 6760 VIRTON - LOTISSEMENT DE 7 LOTS (Lots 6 et 7 :solde en ZACC)
à Chemin Morel 6762 Saint-Mard - section B N° 183e,185c,, 189e impliquant
DEROGATIONS AUX PRESCRIPTIONS DU Règlement Général sur les Bâtisses en Site
Rural CONCERNANT :
- la pente de toiture sera comprise entre 33 et 38°;
- Le matériau de couverture des toitures sera :
* soit une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi-mat
incorporée dans la masse;
* soit une tuile plate (épaisseur maximum 15 mm) de ton rouge incorporée dans la masse.

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Le Collège des bourgmestre et échevins,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur
l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars
1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés
du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de
l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude
d'incidences ;

Considérant que

- Place Nestor Outer 7 - 6760 VIRTON a introduit une demande de permis de lotir

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'JC', 'J', and 'gr'.

relative à un bien sis à Chemin Morel 6762 Saint-Mard - section B N° 183e,185c,189e, et ayant pour objet la division dudit bien en 7 lots dont 5 lots destinés à la construction ;

Considérant que la demande complète de permis a été :

-adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 03/03/2009 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par Arrêté Royal du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'Arrêté Ministériel du 30/07/1991;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Demande de dérogation au Règlement sur les Bâtisses en Site Rural par rapport :

Pente de toiture comprise entre 33° et 38° ;

Matériau de couverture en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates (épaisseur max. 15mm) de ton rouge incorporé dans la masse ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des bourgmestre et échevins au Fonctionnaire délégué ;
qu'une telle proposition est requise ;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Technique Provincial ;
que son avis sollicité en date du 11/06/2009 et transmis en date du 23/06/2009 est favorable ;

-Service Technique Communal ;
que son avis sollicité en date du 11/06/2009 et transmis en date du 26/06/2009 est favorable ;

« Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 7 lots, dont 5 lots (lots 1 à 5) sont destinés à la construction (pour une superficie de 21 Ares 13 Ca), et dont les lots 6 et 7 sont situés en ZACC;

Considérant que le bien se situe:

1
A C
J
J
J
J

- au plan de secteur en vigueur, en zone d'habitat sur 50 m de profondeur et en ZACC au-delà;
- en périmètre régi par le RGBSR "Lorraine";
- en zone de prévention de captage éloignée (ZPEIIb);
- en zone d'assainissement collectif avec égout existant non connecté à une station d'épuration;

Considérant que la mise en oeuvre d'une zone d'aménagement communal concerté est subordonnée à l'adoption préalable par le Conseil communal d'un rapport urbanistique et environnemental, accompagné d'une déclaration environnementale; que tel n'est pas le cas pour la ZACC concernée; qu'il y a donc lieu d'exclure les lots 6 et 7, situés en ZACC, ces lots ne pouvant pas être mis en oeuvre;

Vu les différents avis et devis émis par: le Commissaire voyer (23.06.2009), Les Services Techniques Communaux (26.06.2009) Interlux (22.04.2009);

Vu la demande de dérogation RGBSR introduite lors de la demande de permis de lotir par l'auteur de projet;

Considérant qu'il a été procédé à une enquête publique du 18.06.2009 au 03.07.2009 pour les dérogations au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural qui portent sur:

- Pente de toiture comprise entre 33° et 38°;
- Matériau de couverture en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates (épaisseur max. 15mm) de ton rouge incorporé dans la masse;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été émise;

Vu l'avis favorable du Collège émis le 17.07.2009;

Vu la fiche de permanence établie par mes services le 07.04.2009;

Vu les plans, profils et prescriptions urbanistiques présentés, ainsi que le reportage photographique et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que les remarques émises lors de permanence n'ont pas toutes été rencontrées;

Considérant que le profil du lot 2 n'a pas été adapté; que celui-ci est dès lors en contradiction avec le plan; que le front de bâtisse doit se situer à

AC
J.
A.
A.

l'arrière du muret existant dans la continuité du front de bâtisse du lot 1 comme indiqué au plan;

Considérant que les constructions à réaliser sur les lots 2, 4 et 5 devraient être réalisées en bi-mitoyenneté; que l'article 3.1.4.1 doit être précisé;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer la continuité du bâti afin de respecter la typologie du bâti traditionnel voisin; que pour ce faire l'article 3.1.6 des prescriptions urbanistiques doit être adapté;

Considérant qu'il existe des discordances entre le plan et les prescriptions urbanistiques au niveau de l'article 3.2; qu'il y a lieu d'adapter cet article en fonction du plan;

Considérant que la zone de cour ouverte doit s'étendre sur l'ensemble de la zone définie au plan; que l'article 3.3 doit être adapté par la suppression du point 2;

Considérant que les prescriptions urbanistiques sont non-conformes au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural d'application; que, d'autre part, seul l'enduit est adapté au contexte bâti existant comme matériau d'élévation; que dès lors les alinéas 1,2, 4 et 5 de l'article 6.2 doivent être supprimés;

Considérant que le bâti avoisinant présente des pentes de toiture largement supérieures à celles de 25° à 30° prévues par le Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural; que certains des bâtiments voisins présentent des pentes allant jusqu'à 40°, que la demande de dérogation en ce qui concerne les pentes de toitures comprises entre 33° et 38° est donc justifiée pour assurer l'intégration du projet dans son contexte bâti en ordre continu;

Considérant qu'au vu du reportage photographique, le bâti avoisinant présente des toitures en tuiles de ton rouge; que la demande de dérogation pour la mise en oeuvre de tuiles plates de ton rouge est justifiée par le contexte bâti existant mais également par les nécessités techniques liées à la pente de toiture, les tuiles "canal" n'étant pas adaptées pour des pentes supérieures à 30°;

Considérant que le projet est de nature à s'intégrer dans son contexte moyennant le respect des conditions reprises ci-dessous;

Au vu de ce qui précède, j'accorde les dérogations sollicitées aux conditions suivantes:

AC

1. La bi-mitoyenneté sera obligatoire pour les lots 2,4 et 5 (cf. également plan annoté).
2. Au profil du lot 2, le front de bâtisse obligatoire est établi à l'arrière du muret existant à la distance cumulée 12.68 et la profondeur maximale de la construction sera de 8m 57, comme indiqué au plan.

3. Les prescriptions urbanistiques sont adaptées comme suit:

- Article 3.1.4.1: La bi-mitoyenneté sera obligatoire pour les lots 2, 4 et 5 et la mitoyenneté sera obligatoire avec le lot 2 pour le lot 1.

-Article 3.1.6: est adapté comme suit: "La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils sont d'application pour l'ensemble des volumes. La totalité de la façade à rue des volumes à réaliser doit s'inscrire sur le front de bâtisse."

- Article 3.2: est adapté comme suit: " La porte de garage se situera au niveau du front de bâtisse obligatoire défini au plan."

-Article 3.3: le point 2 est supprimé. La zone de cour ouverte doit s'étendre sur l'ensemble de la zone définie au plan.

-Article 6.2: les alinéas 1, 2, 4, et 5 sont supprimés. Seul l'enduit homogène de ton blanc cassé de jaune sera autorisé, conformément au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural, au vu du contexte bâti existant.

Et j'émetts un avis favorable aux mêmes conditions, tout en précisant ce qui suit:

- Les conditions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, concernant la zone de prévention de captage éloignée (et notamment les mesures de protection prévues au articles R. 168 à R170), et leurs modifications éventuelles, devront être respectées par les futurs constructeurs.

- Le Collège définira le périmètre sur lequel s'applique le permis de lotir en motivant sa décision sur base de l'article 89 § 3 (exclusion des lots 6 et 7).

- Le Collège précisera les charges, qu'il juge utile d'imposer dans le respect de l'article 91 du CWATUP, pour la viabilisation du lotissement.

Conformément aux articles 192, 235 et 246 du Titre IV du Nouveau Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine des sondages archéologiques pourront être effectués par l'Administration. A cet effet et préalablement à toute vente d'un ou de plusieurs lots, il y a lieu de contacter le Service de l'Archéologie (Denis Henrotay - 22 rue des Martyrs, B-6700 Arlon - tél, 063/23 05 40 ou 43 - Fax 063/23 05 45). »

Arlon, le 02/09/2009 - réf. : F0510/85045/LAP3/2009/3 ;

Considérant qu'il y a lieu d'exclure les lots 6 et 7 situés en zone d'aménagement communal concerté car ils ne peuvent pas être mis en œuvre.

AC

DECIDE :

Article 1^{er} – Le permis de lotir sollicité par

- Place Nestor Outer 7 - 6760 VIRTON est

octroyé.

Les lots 6 et 7 situés en zone d'aménagement communal concerté seront exclus de périmètre du lotissement étant donné que ceux-ci ne peuvent pas être mis en œuvre.

- Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ;

2° respecter les conditions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, concernant la zone de prévention de captage éloignée (et notamment les mesures de protection prévues aux articles R.168 à R170), et leurs modifications éventuelles, devront être respectées par les futurs constructeurs.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

PAR LE COLLEGE,

Le Secrétaire,
s)L. BALTUS

Le Président,
s) M. THIRY

POUR EXTRAIT CONFORME
Virton, le 29/09/2009

Le Secrétaire

L. BALTUS

Le Bourgmestre,

M. THIRY

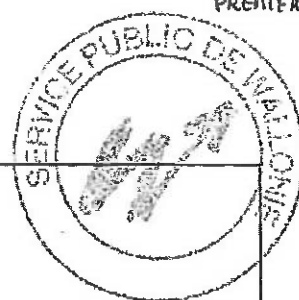
Signé "ne Varietur" par les parties et le
Notaire soussigné pour demeurer annexé à
un acte reçu ce jour par Maître Vincent JANSEN,
Notaire à Virton,

VIRTON, Le 06 MAI 2011

Enregistré à Virton le 23 MAI 2011
Vol. 442 fol. 80 case: 16
rôles: 0 renvois: 0
Reçu: [Signature] Le Receveur

[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



Province de Luxembourg
Commune de VIRTON
Section de Saint-Mard

Lotissement : _____

Adresse : Chemin Morel à Saint-Mard
Section B n° 183^E, 185C, 189^E.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES
(plus spécifiques à la Lorraine)

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.

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 intégralité 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 bâti - 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 m² 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, 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 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 préalable.
- 3.1.4. **Mitoyenneté et bi-mitoyenneté**
 3.1.4.1 Pour le lot 1, le recours à la mitoyenneté est obligatoire avec le lot 2 et est acquis de plein droit. Pour les autres lots, la bi-mitoyenneté est obligatoire (concerne les lots 2, 4 et 5).
- 3.1.4.2 Lorsqu'un lot présente une zone capable de construction joignant les limites des lots voisins (ou parcelles) contiguë(s), les deux limites sont prises 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, ...). En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.
- 3.1.6. La direction du faitage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils sont d'application pour l'ensemble des volumes. La totalité de la façade à rue des volumes à réaliser doit 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 privée 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.

La porte de garage se situera au niveau du front de bâtisse obligatoire défini au plan.

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°~~
- 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 les lots n° 1, 2, 4 et 5)
- 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 la condition suivante :

- s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte se rapportant au lot considéré.

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 gabarit 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.

Dans tous les cas, l'entrée piétonne se situera au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec celle-ci,



moyennant le cas échéant un perron de maximum 4 marches pour accéder à la porte.

Cette cour doit être aménagée en pelouses ou jardins. 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.

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 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. Y sont autorisés tous les actes et travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme, en l'absence de prescriptions spécifiques. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation.

La clôture des limites de parcelle est facultative. Si le bien est clôturé, il y a deux options possibles :

a) une haie vive d'une hauteur de 2,00m maximum, composée d'essences régionales, dont la liste est reprise dans le vade-mecum, et compatibles avec l'environnement.

Elle sera implantée :

- en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la cour ouverte
- sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement, moyennant accord de leurs propriétaires au moment de la plantation de la haie
- sur la limite mitoyenne séparant le lot considéré et une parcelle contiguë hors lotissement ou, en l'absence.

Un abri de jardin peut y être érigé moyennant :

- un seul abri par parcelle;
- surface maximum : 15 m²;
- hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche - pente 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.

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 la LORRAINE, 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 :

- 5.1. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 2. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12 mètres, sauf pour le lot 1 où elle sera de 14 mètres.
- 5.2. 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 pour les lots 4 & 5, de 6,50 m et 5,50 m pour le lot 1 (cfr. plans 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
- 5.3. La pente des toitures sera comprise entre 33° et 38° pour les lots 1, 4, 5. Pour le lot 2, la pente sera identique à celle du garage contigu. 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 et est préconisée pour le lot 3..

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, "croyaux",... Les croupes faitières 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. 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 dernier Arrêté du Gouvernement Régional 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 :

- en pierre du pays (grès sinémurien ou calcaire bajocien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton identique à la pierre. Le grès sinémurien pour rester apparent sera partiellement taillé et trié en vue d'assurer une maçonnerie homogène;
- comme murs en élévation.

6.2. MURS EN ELEVATION

A l'exception des soubassements (point 6.1.) et du point b) des remarques reprises dans cette section, il ne sera admis deux matériaux pour l'ensemble des élévations. Ils correspondront à un des points admis ci-après (biffer les mentions exclues) :

- ~~en pierre du pays (grès sinémurien ou calcaire bajocien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton identique à la pierre. Le grès sinémurien pour rester apparent sera partiellement taillé et trié en vue d'assurer une maçonnerie homogène;~~
- ~~la maçonnerie de texture lisse ou grenue, uniforme, de ton blanc cassé de jaune ou jaune sable uni et joints non marqués teintés dans la masse (béton lisse et assés saillés format minimum 9x9x19 cm);~~
- les blocs de béton d'ament conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton blanc cassé de jaune ou jaune sable. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.
- ~~la maçonnerie de texture mixte voire alvéolaire, irrégulière, de ton blanc cassé de jaune ou jaune sable uni et joints non marqués teintés dans la masse (briques terre cuite "faites main" et assés);~~
- ~~les bardages verticaux en bois (ton jaune naturel) gris-brun;~~



Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'AL' and several illegible signatures.

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 27/40 tons noirs semi-mats incorporés 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 15 mm) de ton rouge 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 1m 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.

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, 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 pros- crits.
-

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 VERTICALITE

- 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 hiérarchisé 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 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 sont : (biffer les mentions exclues)

1. ~~obligatoires pour les façades en pierre sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières;~~
2. ~~obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques);~~
3. ~~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 calcaire bajocien, soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton beige ou gris.

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 crépi.

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 : évier, 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.

Les installations de collecte, de traitement des eaux usées et d'évacuation s'il échet, devront être conformes à la dernière législation en vigueur.

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.

SIXIÈME PAGE.

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 œuvre 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

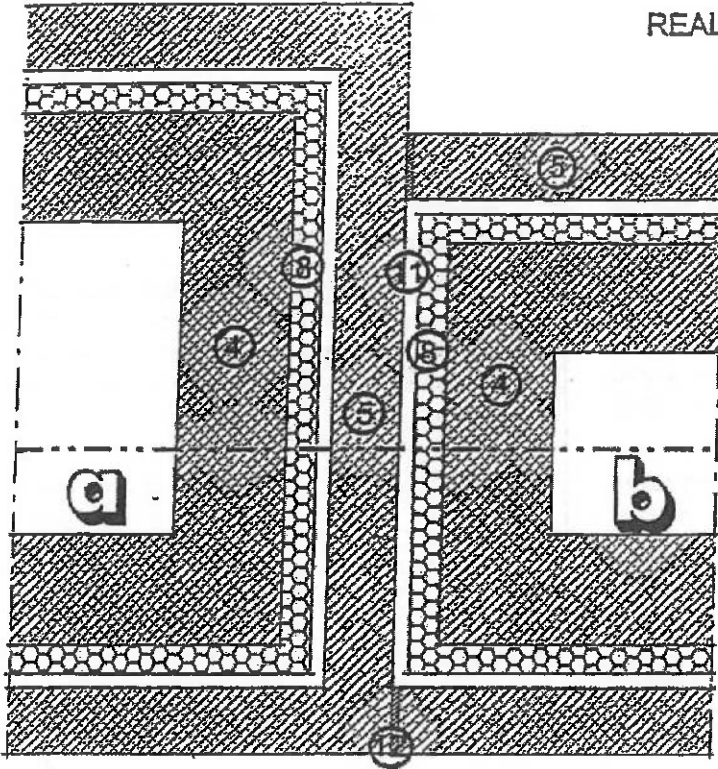
Préalablement à l'ouverture de son chantier, **B** rachète la mitoyenneté du mur 1 qui lui est nécessaire; la valeur de ce mur est déterminée à frais communs par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.



REALISATION TECHNIQUE DES MURS

IMPLANTÉS EN MITOYEN

SECTION PAGE.



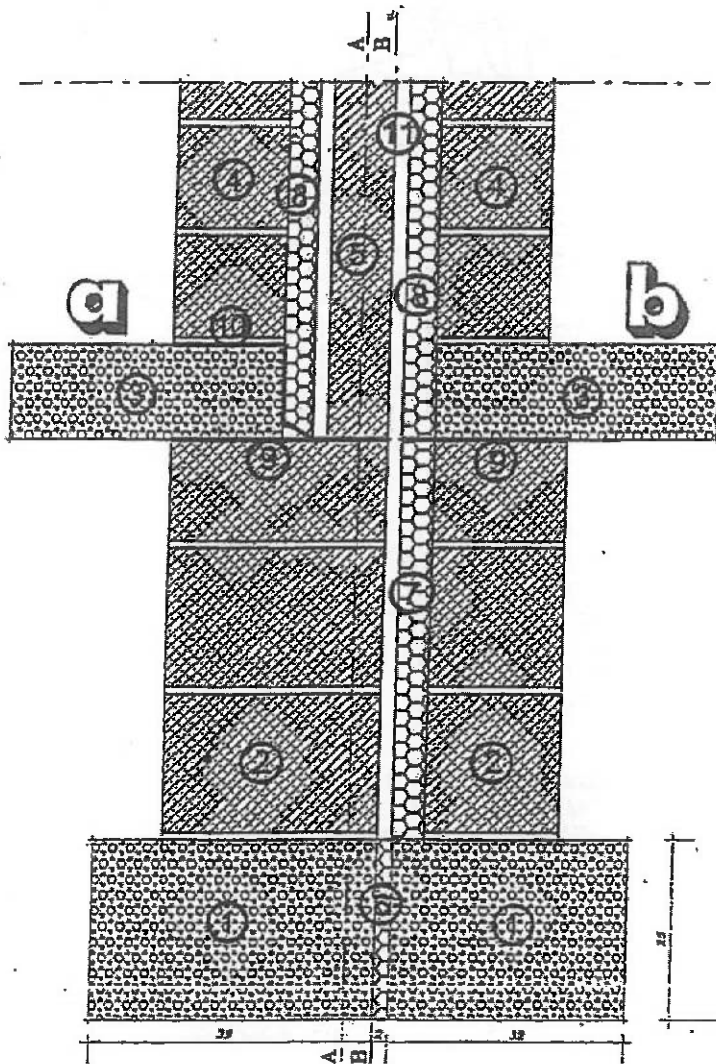
VUE EN PLAN

(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 = 29 cm
b = 19 cm)
- 3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)
- 4) Blocs creux de béton lourd (ép.min. : 14 cm)
- 5) Parement (idem façades de a) - (ép.min. : 3 cm)
- 6) Polystyrène (à charge de b) - (ép.min. : 3 cm)
- 7) Panneaux drainants (à charge de b) - (ép.min. : 3 cm)
- 8) Isolant thermique (ép.min : 3 cm)
- 9) Etanchéité contre humidité ascensionnelle
- 10) Etanchéité contre humidité de ruissellement
- 11) Vide (ép.min. : 2 cm ; absence de tout élément de liaison entre structures a et b)
- 12) Joint souple (N + silicone) épaisseur 1 cm



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter

VUE EN COUPE

(éch. 1/10)

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 remplé-
tement 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.



signé "ne Varietur" par les parties et le
Notaire soussigné pour demeurer annexé à
un acte reçu ce jour par Maître Vincent JANSEN,
Notaire à Virton,
VIRTON, Le 06 MAI 2011

[Handwritten signatures and scribbles]

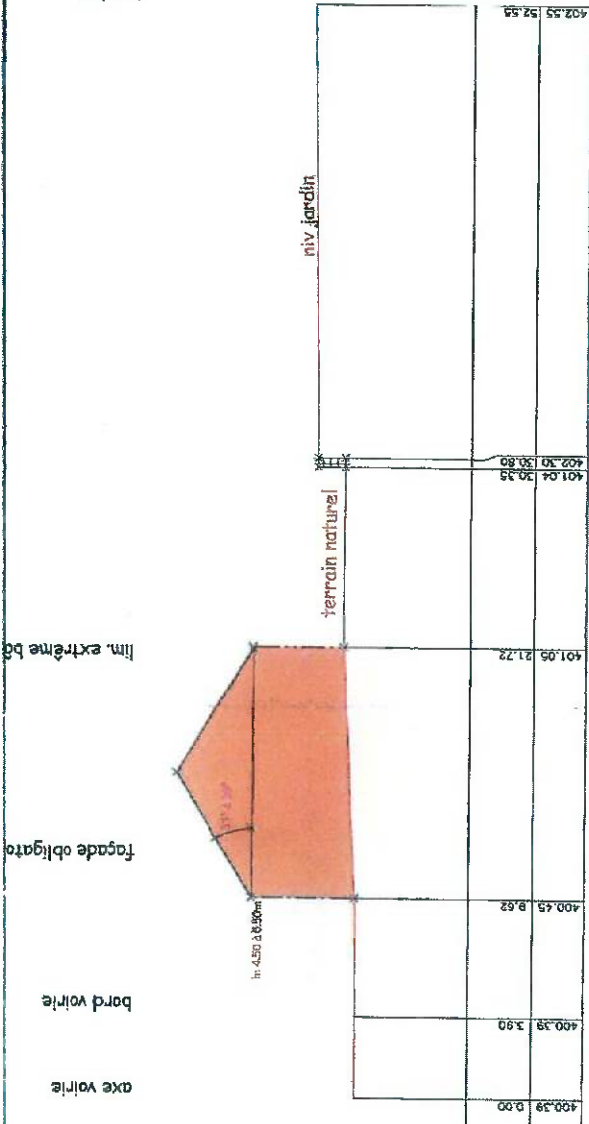
Enregistré à Virton le 23 MAI 2011
Vol: 149 fol: 80 case: 16
r/s: 2 renvois: 2
Reçu: *[Signature]*
Le Receveur,

[Handwritten signature]
J-P ABELS

SECONDE FEUILLE

Handwritten notes:
 AC
 100
 100
 100

Lim lot



Lot 4
 Échelle : 1/250
 Plan de comparaison : 395.00

Distance cumulée	400.59	3.90	400.59	8.82	400.59	21.72	401.04	30.35	402.30	30.80	402.55	32.55
Cotes de niveau	400.59	0.00	400.59	0.00	400.59	0.00	401.04	30.35	402.30	30.80	402.55	32.55

lim. parc

Muret

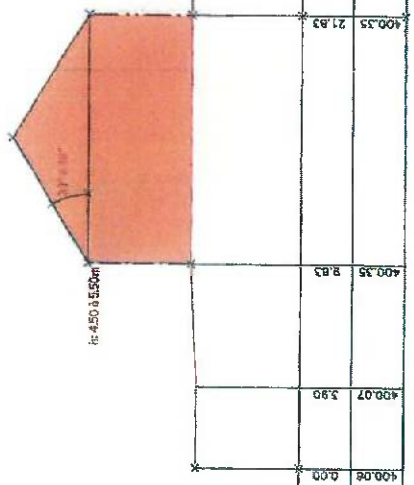
lim. extrême bâti

façade obligatoire

bord voirie

axe voirie

Lot 5
 Échelle : 1/250
 Plan de comparaison : 395.00



Distance cumulée	400.06	0.00	400.07	3.90	400.35	8.83	400.35	21.83	400.35	33.58	401.30	33.58
Cotes de niveau	400.06	0.00	400.07	3.90	400.35	8.83	400.35	21.83	400.35	33.58	401.30	33.58

lim. parc

lim. extrême bâti

façade obligatoire

bord voirie

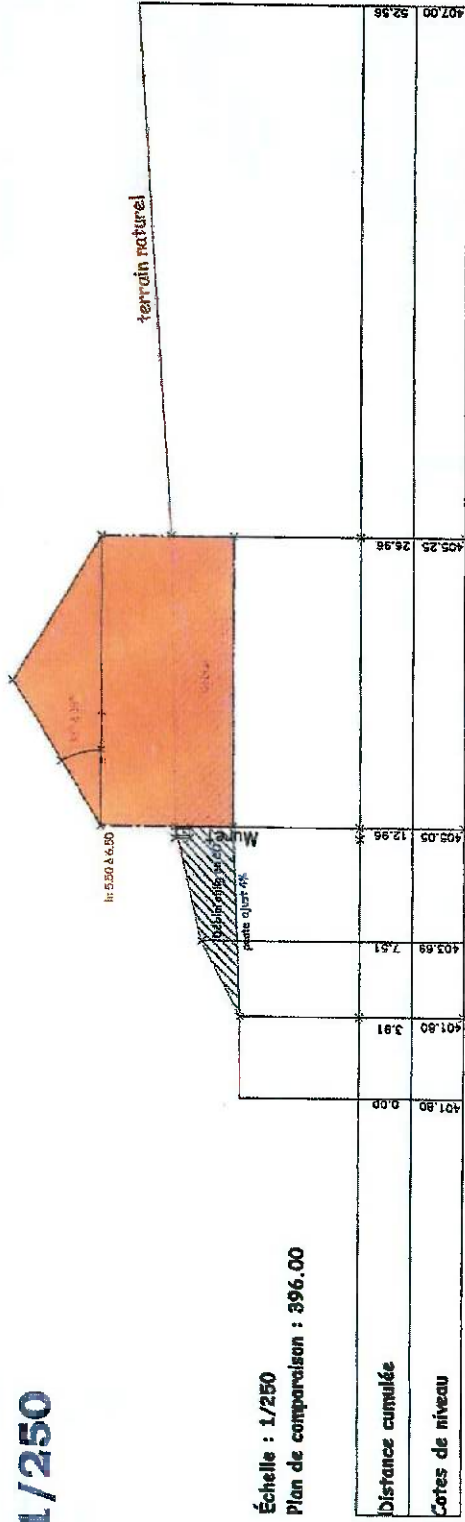
axe voirie

Commune de VIRTON 6 /St-Mard/ Section B 183E, 185C & 189E

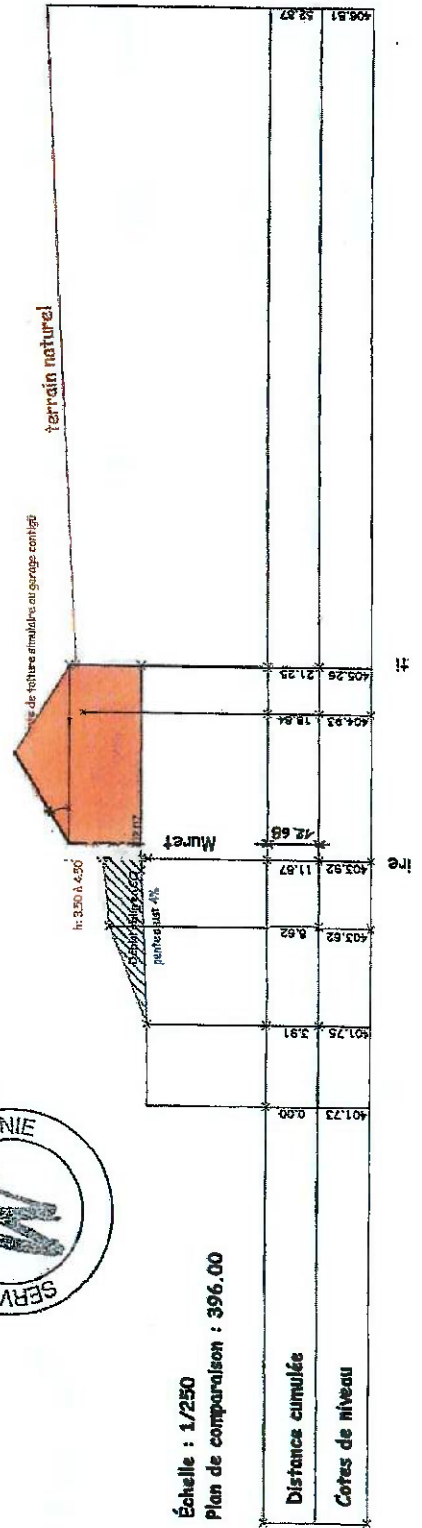
Propriété des Oeuvres paroissiales du Doyenné de Virton

Profils 1/250

Lot 1
Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 396.00



Lot 2
Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 396.00



Province de Luxembourg

Arrondissement de VIRTON

SPRINCEN DE VIRTON
ROYAUME DE WALLONIE
DGO4
DIRECTION DU LUXEMBOURG

PERMIS DE LOTIR

Annexe 31 (AGW du 17/07/03)
Formulaire B

- 7 OCT. 2009

N° indicateur:

GENRE : LOTISSEMENT DE 7 LOTS (Lots 6 et 7 :solde en ZACC)

REGISTRE DU PERMIS DE LOTIR N° 200900008,00
F0510/85045/LAP3/2009/3 : 183e,185c,

Réf. N°

Séance du Collège en date du 25/09/2009.

Présents : M. THIRY, Bourgmestre-Président,
J. P. ALEXANDRE, B. ROISEUX, D. LACAVE, S. GOBERT : Echevins,
L. BALTUS, Secrétaire communal.

Département du Territoire
Service Urbanisme

Echevin rapporteur : D. LACAVE
Agent traitant : I. MOREAU

Nestor Outer 7 - 6760 VIRTON - LOTISSEMENT DE 7 LOTS (Lots 6 et 7 :solde en ZACC)
à Chemin Morel 6762 Saint-Mard - section B N° 183e,185c,, 189e impliquant
DEROGATIONS AUX PRESCRIPTIONS DU Règlement Général sur les Bâtisses en Site
Rural CONCERNANT :

- la pente de toiture sera comprise entre 33 et 38°;
- Le matériau de couverture des toitures sera :
 - * soit une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse;
 - * soit une tuile plate (épaisseur maximum 15 mm) de ton rouge incorporée dans la masse.

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Le Collège des bourgmestre et échevins,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

- Place Nestor Outer 7 - 6760 VIRTON a introduit une demande de permis de lotir

relative à un bien sis à Chemin Morel 6762 Saint-Mard - section B N° 183e,185c,189e, et ayant pour objet la division dudit bien en 7 lots dont 5 lots destinés à la construction ;

Considérant que la demande complète de permis a été :

-adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 03/03/2009 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par Arrêté Royal du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'Arrêté Ministériel du 30/07/1991;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Demande de dérogation au Règlement sur les Bâtisses en Site Rural par rapport :

Pente de toiture comprise entre 33° et 38° ;

Matériau de couverture en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates (épaisseur max. 15mm) de ton rouge incorporé dans la masse ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des bourgmestre et échevins au Fonctionnaire délégué ;
qu'une telle proposition est requise ;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Technique Provincial ;

que son avis sollicité en date du 11/06/2009 et transmis en date du 23/06/2009 est favorable ;

-Service Technique Communal ;

que son avis sollicité en date du 11/06/2009 et transmis en date du 26/06/2009 est favorable ;

« Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 7 lots, dont 5 lots (lots 1 à 5) sont destinés à la construction (pour une superficie de 21 Ares 13 Ca), et dont les lots 6 et 7 sont situés en ZACC;

Considérant que le bien se situe:

Considérant qu'il y a lieu d'exclure les lots 6 et 7 situés en zone d'aménagement communal concerté car ils ne peuvent pas être mis en œuvre.

DECIDE :

Article 1^{er} – Le permis de lotir sollicité par ...
- Place Nestor Outer 7 - 6760 VIRTON est octroyé.

Les lots 6 et 7 situés en zone d'aménagement communal concerté seront exclus de périmètre du lotissement étant donné que ceux-ci ne peuvent pas être mis en œuvre.

- Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ;

2° respecter les conditions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, concernant la zone de prévention de captage éloignée (et notamment les mesures de protection prévues aux articles R.168 à R170), et leurs modifications éventuelles, devront être respectées par les futurs constructeurs.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

PAR LE COLLEGE,

Le Secrétaire,
s) L. BALTUS

Le Secrétaire,

L. BALTUS

POUR EXTRAIT CONFORME
Virton, le 29/09/2009



Le Président,
s) M. THIRY

Le Bourgmestre,

M. THIRY

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1er, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve est fournie par la notification au Collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sans applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande. Les réclamations sont introduites au Collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au Collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le Collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le Collège transmet copie de ce certificat au Fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant la forme des demandes et des décisions relatives aux permis d'urbanisme, permis de lotir et modifications de permis de lotir.



Province de Luxembourg
Commune de VIRTON
Section de Saint-Mard

Lotissement : Œuvres Paroissiales du Doyenné de Virton.

Adresse : Chemin Morel à Saint-Mard
Section B n° 183^E, 185C, 189^E.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES

(plus spécifiques à la Lorraine)

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.

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 intégralité 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 m² 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, 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 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 préalable.
- 3.1.4. **Mitoyenneté et bi-mitoyenneté**
- 3.1.4.1 Pour le lot 1, le recours à la mitoyenneté est obligatoire avec le lot 2 et est acquis de plein droit. Pour les autres lots, la bi-mitoyenneté est obligatoire (concerne les lots 2, 4 et 5).
- 3.1.4.2 Lorsqu'un lot présente une zone capable de construction joignant les limites des lots voisins (ou parcelles) contiguës, les deux limites sont prises 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, ...). En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.
- 3.1.6. La direction du faitage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils sont d'application pour l'ensemble des volumes. La totalité de la façade à rue des volumes à réaliser doit 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 privée 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**.

La porte de garage se situera au niveau du front de bâtisse obligatoire défini au plan.

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°~~
- 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 les lots n° 1, 2, 4 et 5)
- 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 la condition suivante :

- s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte se rapportant au lot considéré.

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 gabarit 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.

Dans tous les cas, l'entrée piétonne se situera au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec celle-ci,



moyennant le cas échéant un perron de maximum 4 marches pour accéder à la porte.

Cette cour doit être aménagée en pelouses ou jardins. 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.

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. Y sont autorisés tous les actes et travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme, en l'absence de prescriptions spécifiques. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation.

La clôture des limites de parcelle est facultative. Si le bien est clôturé, il y a deux options possibles :

a) une haie vive d'une hauteur de 2,00m maximum, composée d'essences régionales, dont la liste est reprise dans le vade-mecum, et compatibles avec l'environnement.

Elle sera implantée :

- 1) en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la cour ouverte
- 2) sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement, moyennant accord de leurs propriétaires au moment de la plantation de la haie
- 3) sur la limite mitoyenne séparant le lot considéré et une parcelle contiguë hors lotissement ou, en l'absence.

Un abri de jardin peut y être érigé moyennant :

- a) un seul abri par parcelle;
- b) surface maximum : 15 m²;
- c) hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche - pente de toiture 30°
- d) en matériaux (élévation, toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale ou en bois de ton brou de noix;
- e) 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.

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 la LORRAINE, 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* :

- 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.

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

Article 5 - VOLUMETRIE

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 2. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12 mètres, sauf pour le lot 1 où elle sera de 14 mètres.
- 5.2. 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 pour les lots 4 & 5, de 6,50 m et 5,50 m pour le lot 1 (cf. plans 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.
- 5.3. La pente des toitures sera comprise entre 33° et 38° pour les lots 1, 4, 5. Pour le lot 2, la pente sera identique à celle du garage contigu. 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 et est préconisée pour le lot 3.

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 faîtes et des corniches respectifs, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.
- 5.5. 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 dernier Arrêté du Gouvernement Régional 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 :

- en pierre du pays (grès sinémurien ou calcaire bajocien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton identique à la pierre. Le grès sinémurien pour rester apparent sera partiellement taillé et trié en vue d'assurer une maçonnerie homogène;
- comme murs en élévation.

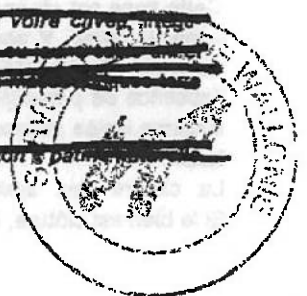
6.2. MURS EN ELEVATION

A l'exception des soubassements (point 6.1.) et du point b) des remarques reprises dans cette section, il ne sera admis deux matériaux pour l'ensemble des élévations. Ils correspondront à un des points admis ci-après (biffer les mentions exclues) :

- ~~en pierre du pays (grès sinémurien ou calcaire bajocien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton identique à la pierre. Le grès sinémurien pour rester apparent sera partiellement taillé et trié en vue d'assurer une maçonnerie homogène;~~
- ~~la maçonnerie de texture lisse de grès, uniforme, de ton blanc cassé de jaune ou jaune sable uni et joints non marqués taillés dans la masse (béton lisse et assésillés format minimum 0,6x10 cm);~~
- les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton blanc cassé de jaune ~~ou jaune sable~~. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.

- ~~la maçonnerie de texture mixte voir ci-dessus, grès lisse, de ton blanc cassé de jaune ou jaune sable uni et joints non marqués taillés dans la masse (béton lisse et assésillés "faîtes main" et assésillés);~~

- ~~les bordures verticales en bois dur à patine naturelle grise-brun;~~



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 27/40 tons noirs semi-mats incorporés 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 15 mm) de ton rouge 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 1 m X 1,5 m);~~
- 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.

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 CHEMINEES

- 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 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 VERTICALITE

- 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 hiérarchisé 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 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 sont : (biffer les mentions exclues)

1. ~~obligatoires pour les façades en pierre sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières;~~
2. ~~obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques);~~
3. ~~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 calcaire bajocien, soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton beige ou gris.

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 crépi.

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.

Les installations de collecte, de traitement des eaux usées et d'évacuation s'il échet, devront être conformes à la dernière législation en vigueur.

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 œuvre 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.



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 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.

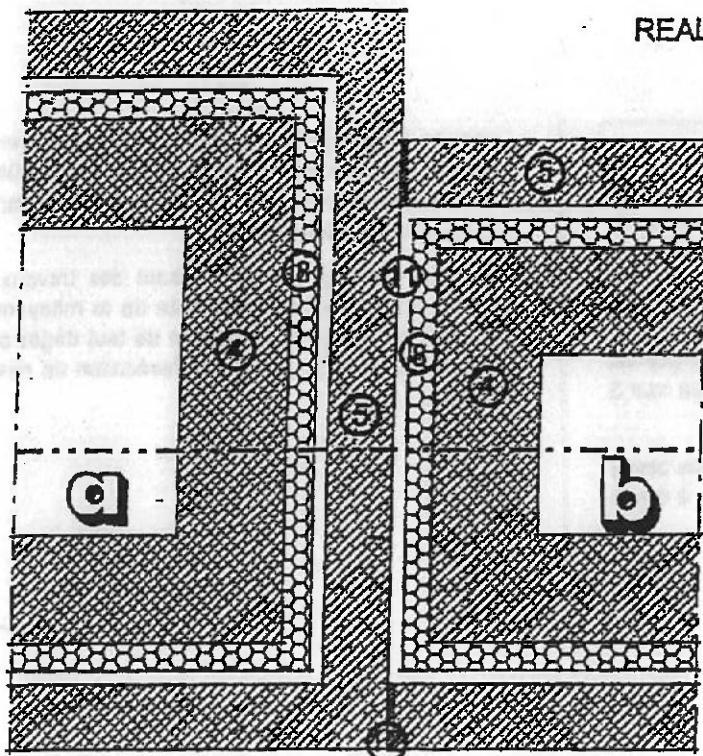


REALISATION TECHNIQUE DES MURS

IMPLANTÉS EN MITOYEN

VUE EN PLAN

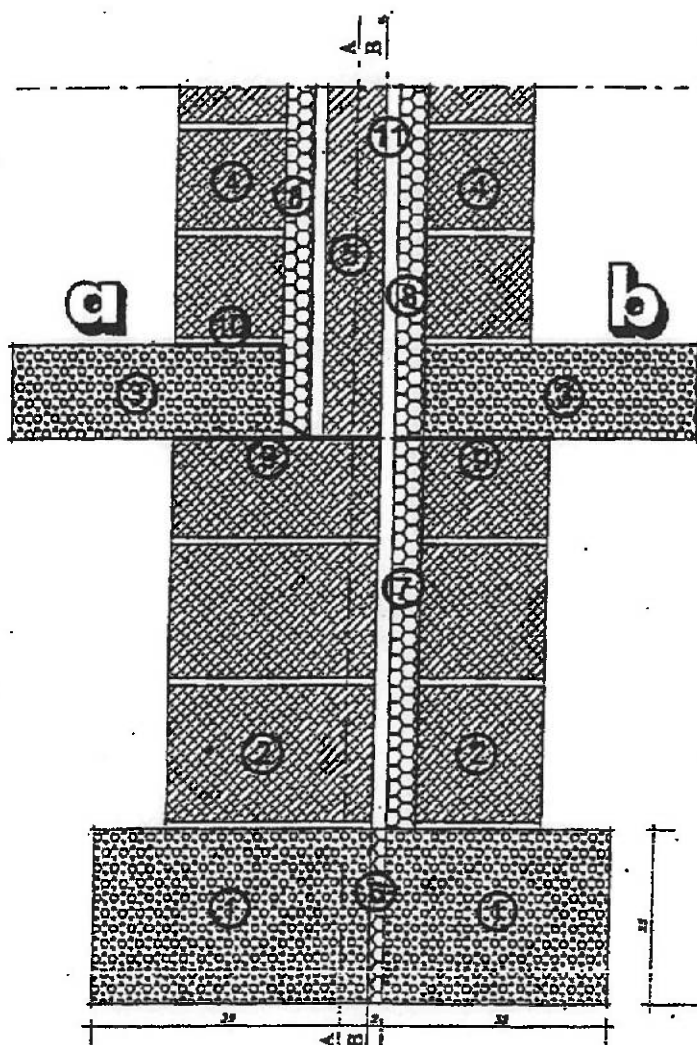
(éch. 1/10)



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 = 23 cm
b = 19 cm)
- 3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)
- 4) Blocs creux de béton lourd (ép.min. : 14 cm)
- 5) Parament (idem façades de a) - (ép.min. : 3 cm)
- 6) Polystyrène (à charge de b) - (ép.min. : 3 cm)
- 7) Panneaux drainants (à charge de b) - (ép.min. : 3 cm)
- 8) Isolant thermique (ép.min. : 3 cm)
- 9) Etanchéité contre humidité ascensionnelle
- 10) Etanchéité contre humidité de ruissellement
- 11) Vitré (ép.min. : 2 cm : absence de tout élément de liaison entre structures a et b)
- 12) Joint souple (N + silicone) épaisseur 1 cm



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter

VUE EN COUPE

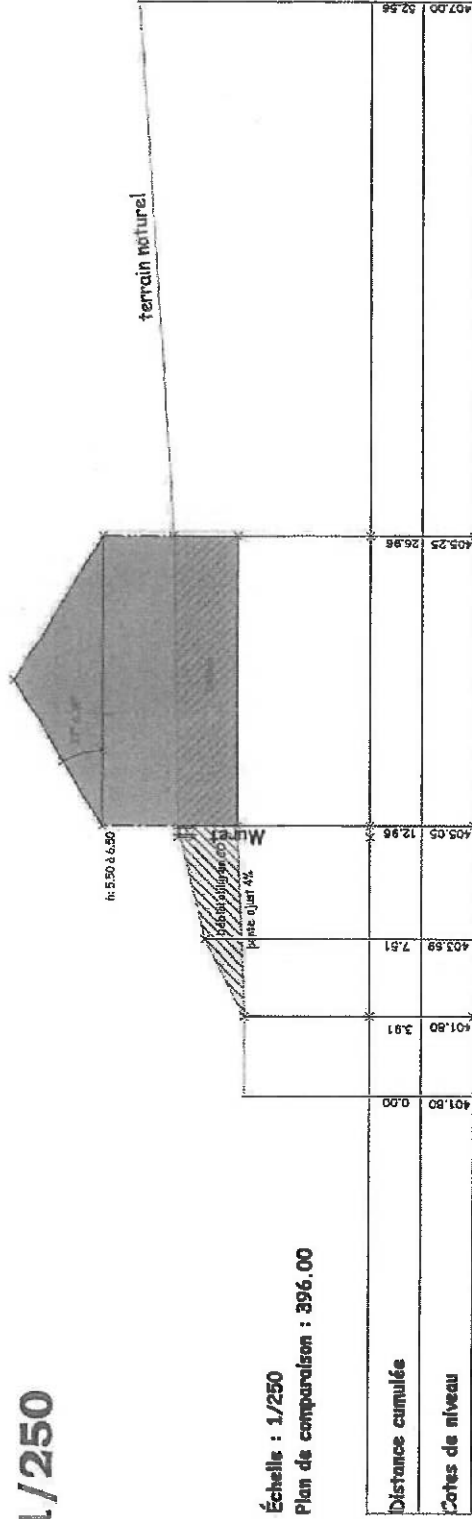
(éch. 1/10)

Commune de VIRTON 6 /St-Mard/ Section B 183E, 185C & 189E

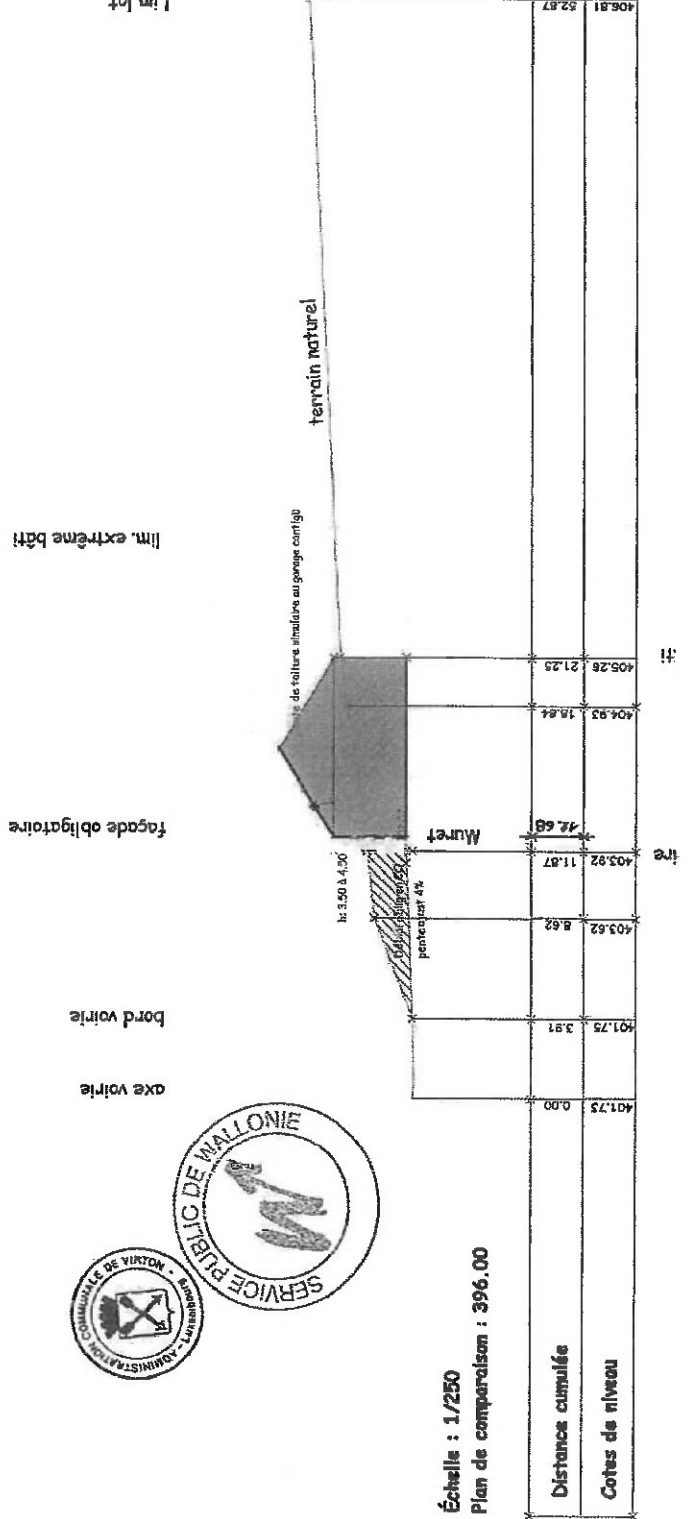
Propriété des Oeuvres paroissiales du Doyenné de Virton

Profils 1/250

Lot 1
Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 396.00



Lot 2
Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 396.00



Lot 4

Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 395.00

Cotes de niveau	Distances cumulée
400.39	0.00
400.39	3.90
400.45	9.82
401.05	21.72
401.04 / 30.35 402.30 / 30.60	
402.55	52.55



axe voirie
bord voirie
façade obligato
lim. extrême bâ
Muret
lim. parc
Lim lot

Lot 5

Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 395.00

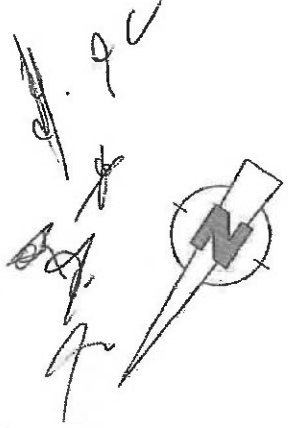
Cotes de niveau	Distances cumulée
400.08	0.00
400.07	3.90
400.35	9.83
400.35	21.83
401.30	53.59



terrain naturel
lim. parc
Secours Feuille

A L'ACTE N° 11. 4261

PREMIERE FEUILLE



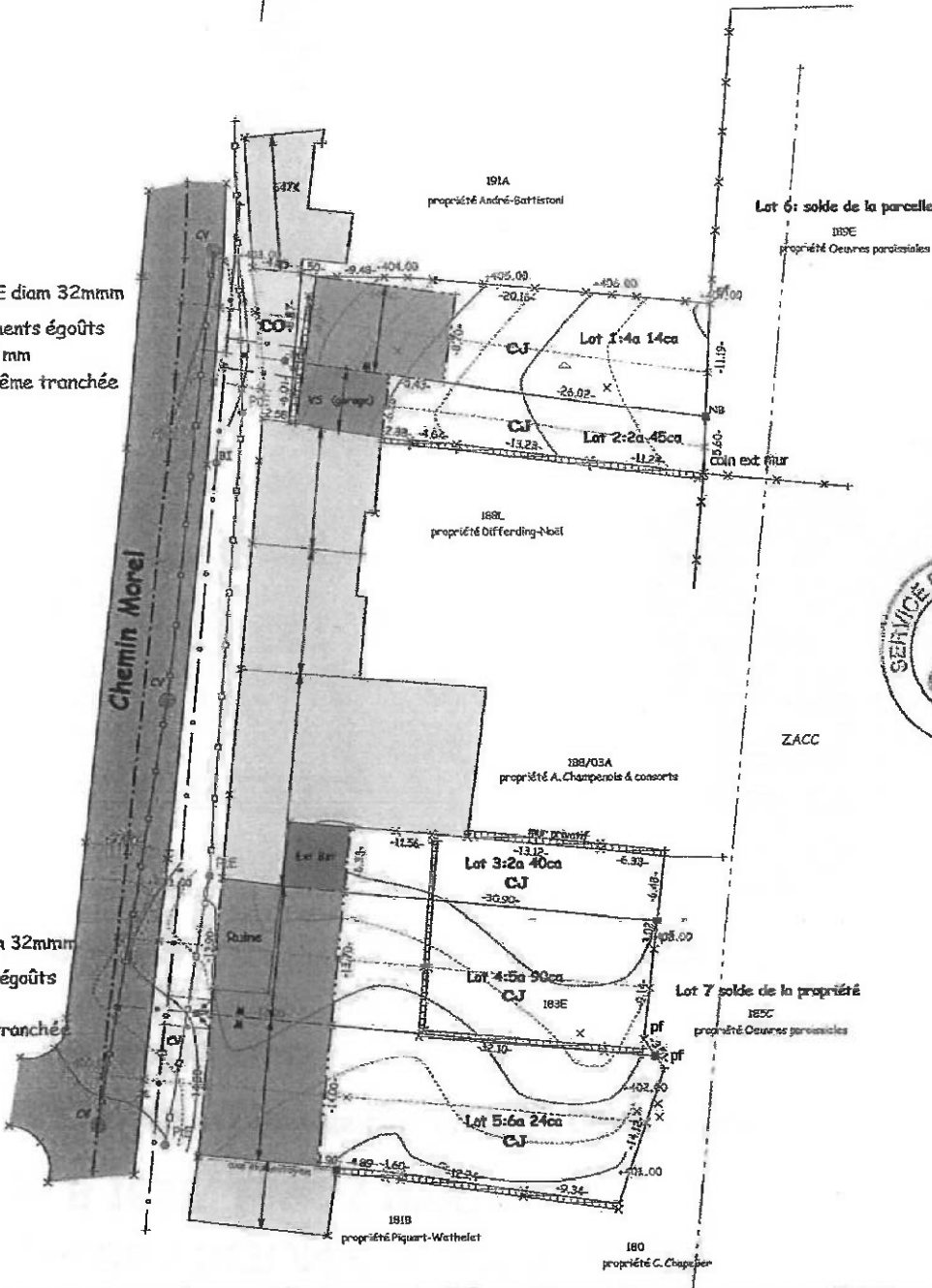
Enregistré à Virton le 23 MAI 2011
Vol. 147 fol. 810 case
Recu: *[Signature]*
La Hèveville

[Signature]

Signé "ne varietur" par les parties et le
Notaire soussigné pour demeurer annexé à
un acte reçu ce jour par Maître Vincent JANSEN,
Notaire à Virton,
Virton, Le 06 MAI 2011

2 racc DE diam 32mm
Branchements égouts
diam 160 mm
dans la même tranchée

1 racc DE diam 32mm
Branchements égouts
diam 160 mm
dans la même tranchée



[Handwritten signatures and notes]

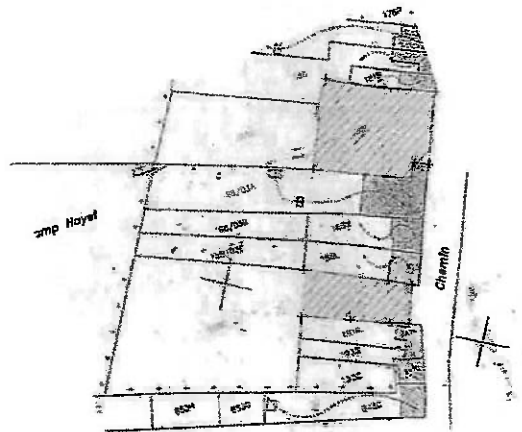


Bleid le 30 avril 2009

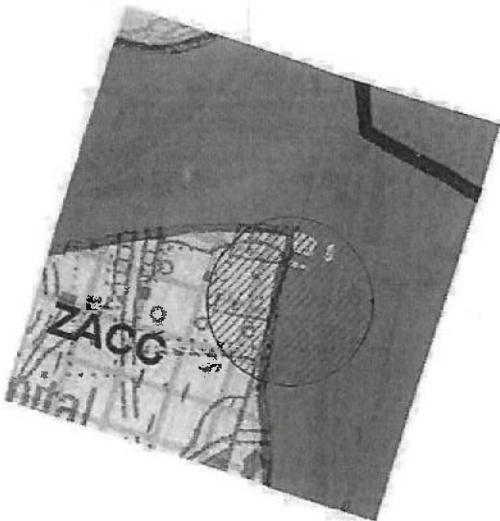
Levé et dressé par
Bruno MARCHAL

Géomètre expert
Rue Bataillon Laplace 1A à Bleid
Tél.: 063/57 94 70

Situation cadastrale 1/2000



Situation Plan de Secteur 1/5000



Situation IEN 1/10000



Legende

-----	Limite ZHR/ZACC
-----	Limite CO
-----	Egout existant
-----	Basse Tension existante
-----	Distribution Eau existante
-----	Front de bâtisse obligatoire
-----	Limite extrême du bâtiment
-----	Sens du trottoir
-----	Limite parcelle
-----	Axe voirie
-----	Cour et jardin
-----	Cour ouverte
-----	Volume secondaire
-----	VS
-----	Volume secondaire obligatoire
-----	OSA
-----	Mitoyen Obligatoire
-----	M

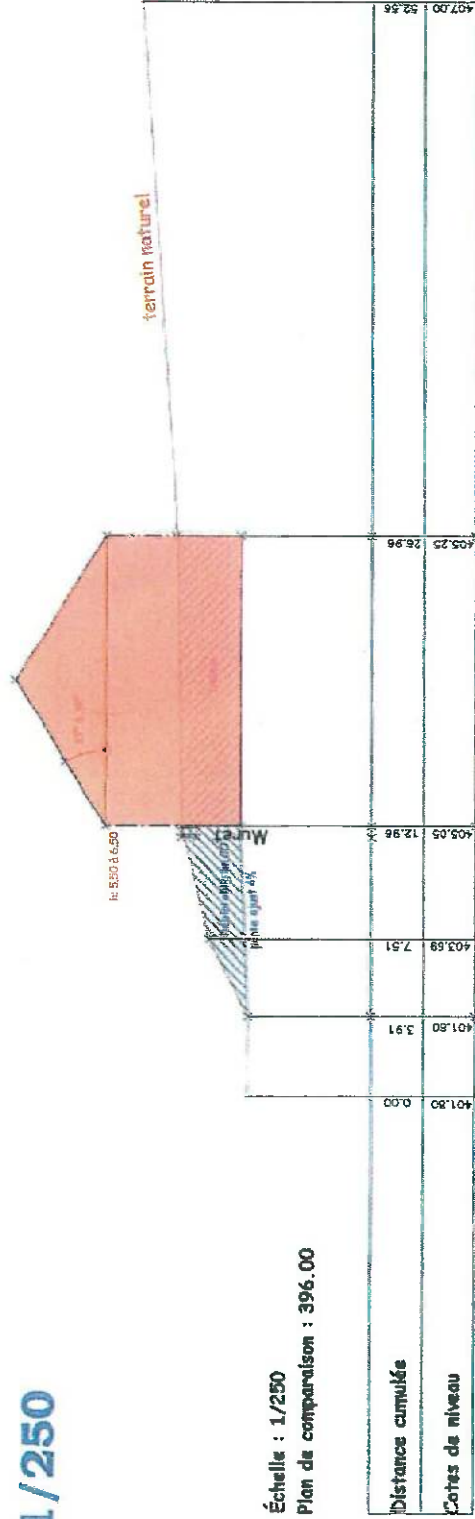
Commune de VIRTON 6 / St-Mard/ Section B 183E, 185C & 189E

Propriété des Oeuvres paroissiales du Doyenné de Virton

Profils 1/250

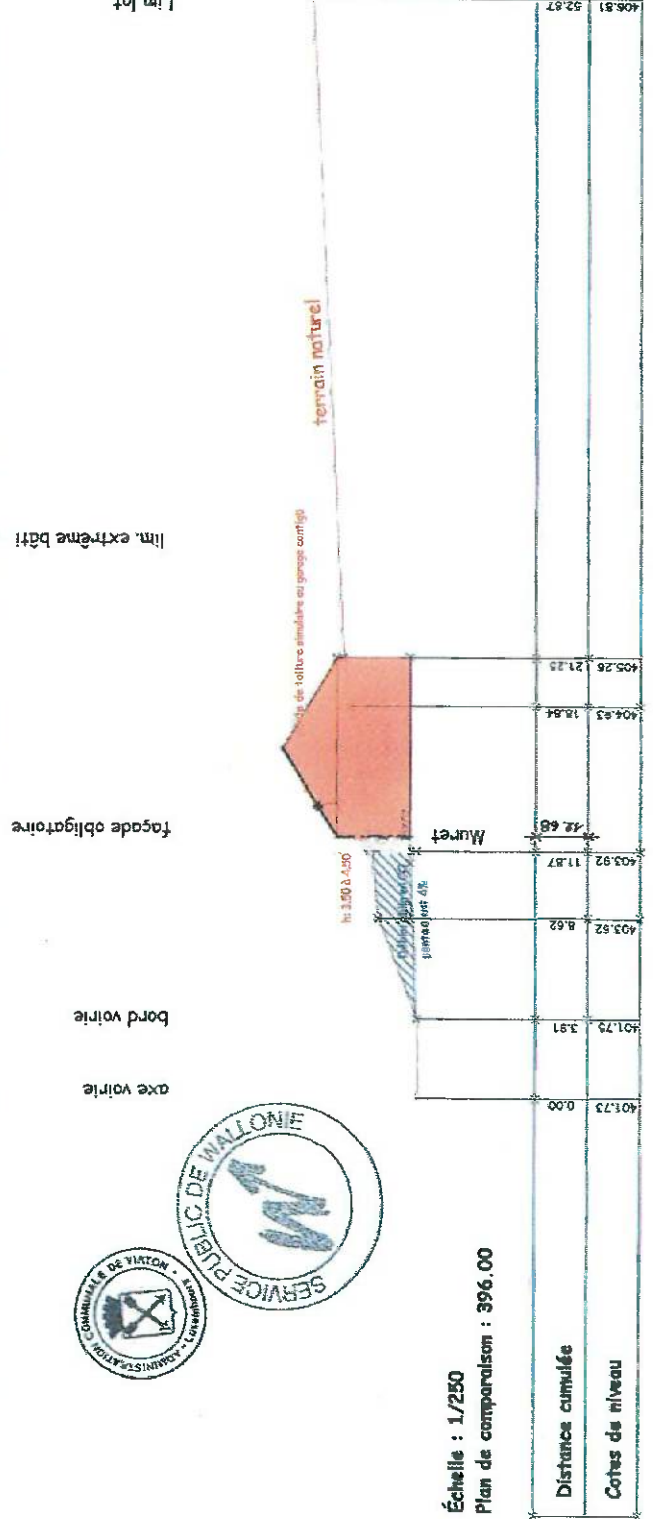
Lot 1

Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 396.00



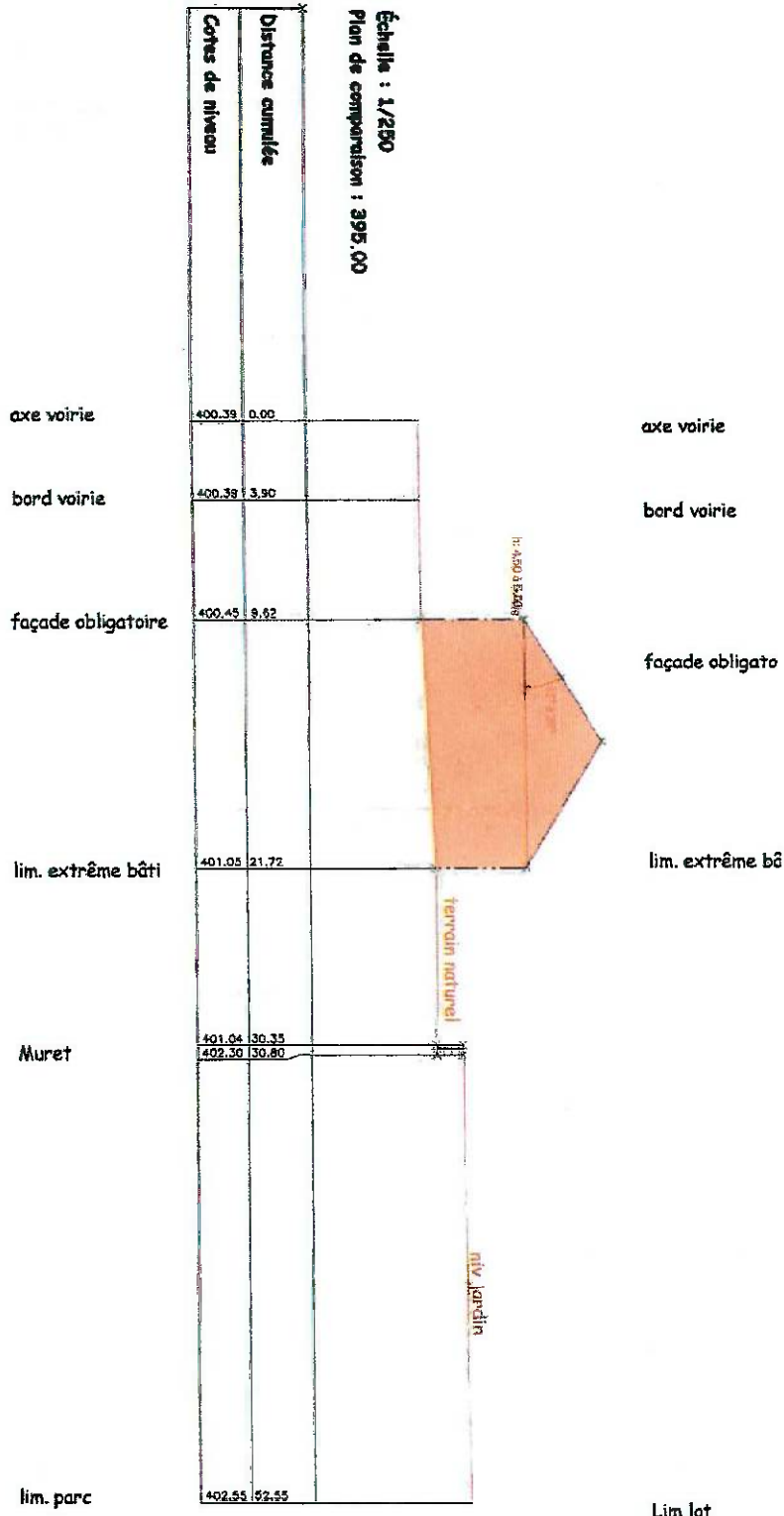
Lot 2

Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 396.00



Lot 4

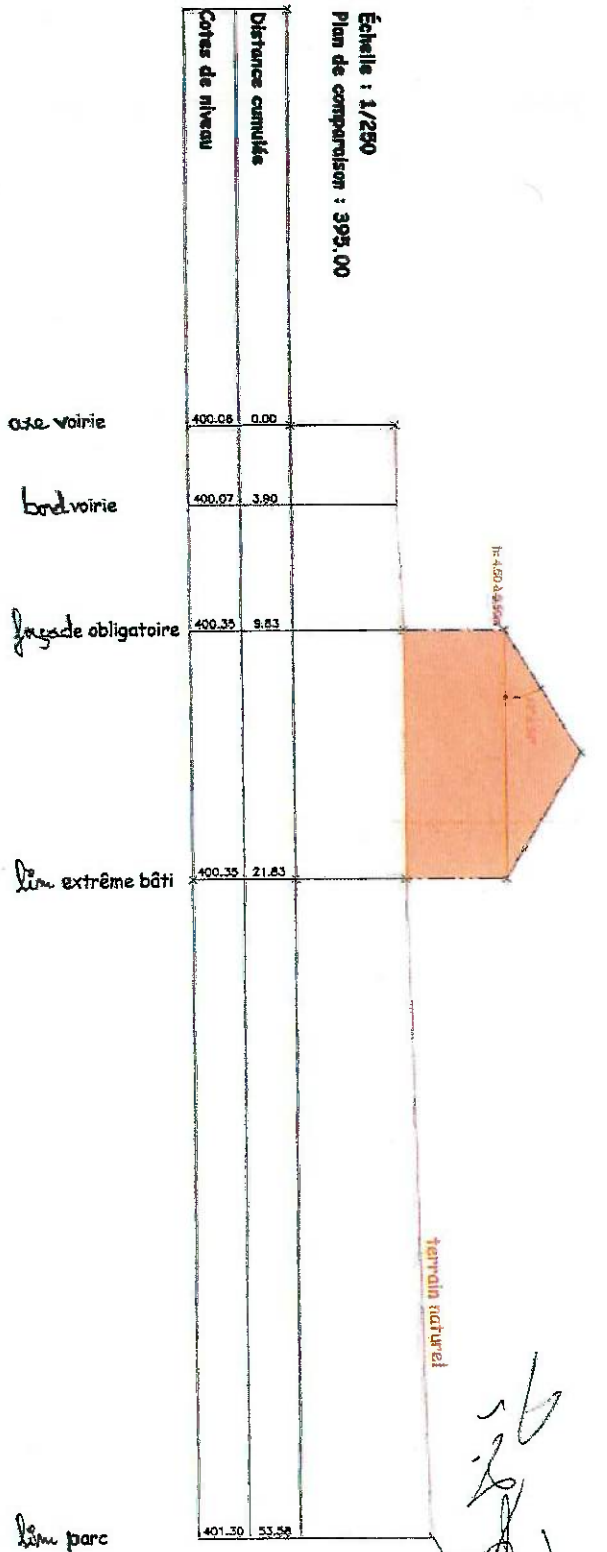
Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 395,00



Lim lot

Lot 5

Échelle : 1/250
Plan de comparaison : 395,00



Secours Feuille

Commune de VIRTON 6 /SAINT-MARD/ Section B 183E, 185C & 189E

ANNEXE UN

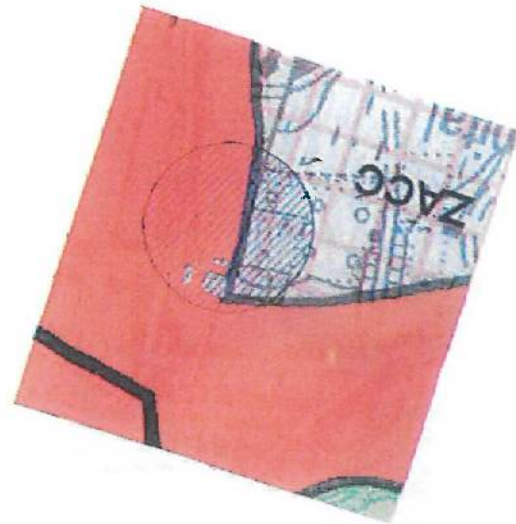
Propriété des Oeuvres paroissiales du Doyenné de Virton.

Projet de lotissement

Situation cadastrale 1/2000



Situation Plan de Secteur 1/5000



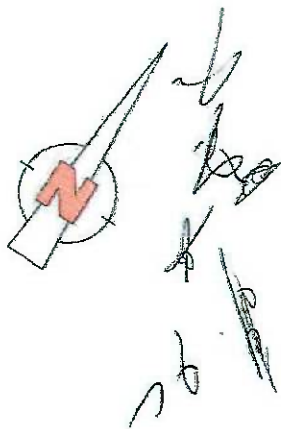
Situation IGN 1/10000



Légende

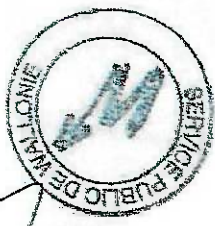
- Limite ZHR/ZACC
- ~~~ Limite CO
- Egoût existant
- Basse Tension existante
- Distribution Eau existante
- — — Front de bâtisse obligatoire
- · — · — Limite extrême du bâtiment
- >— Sens du faîtage
- — — Limite parcelle
- — — Axe voirie
- CJ** Cour et jardin
- CO** Cour ouverte
- VS** Volume secondaire
- VSO** Volume secondaire obligatoire
- M** Mitoyen Obligatoire

Z
E
C
C



signé "no valleur" par les parties et le
Notaire soussigné pour demeurer annexé à
un acte reçu ce jour par Maître Vincent JANSEN,
Notaire à Viroin, le 06.04.2011.

Exposé à Viroin le 29.04.2011
N° 12 fol. 80 r. 26
Reçu par
ET
Reçu par

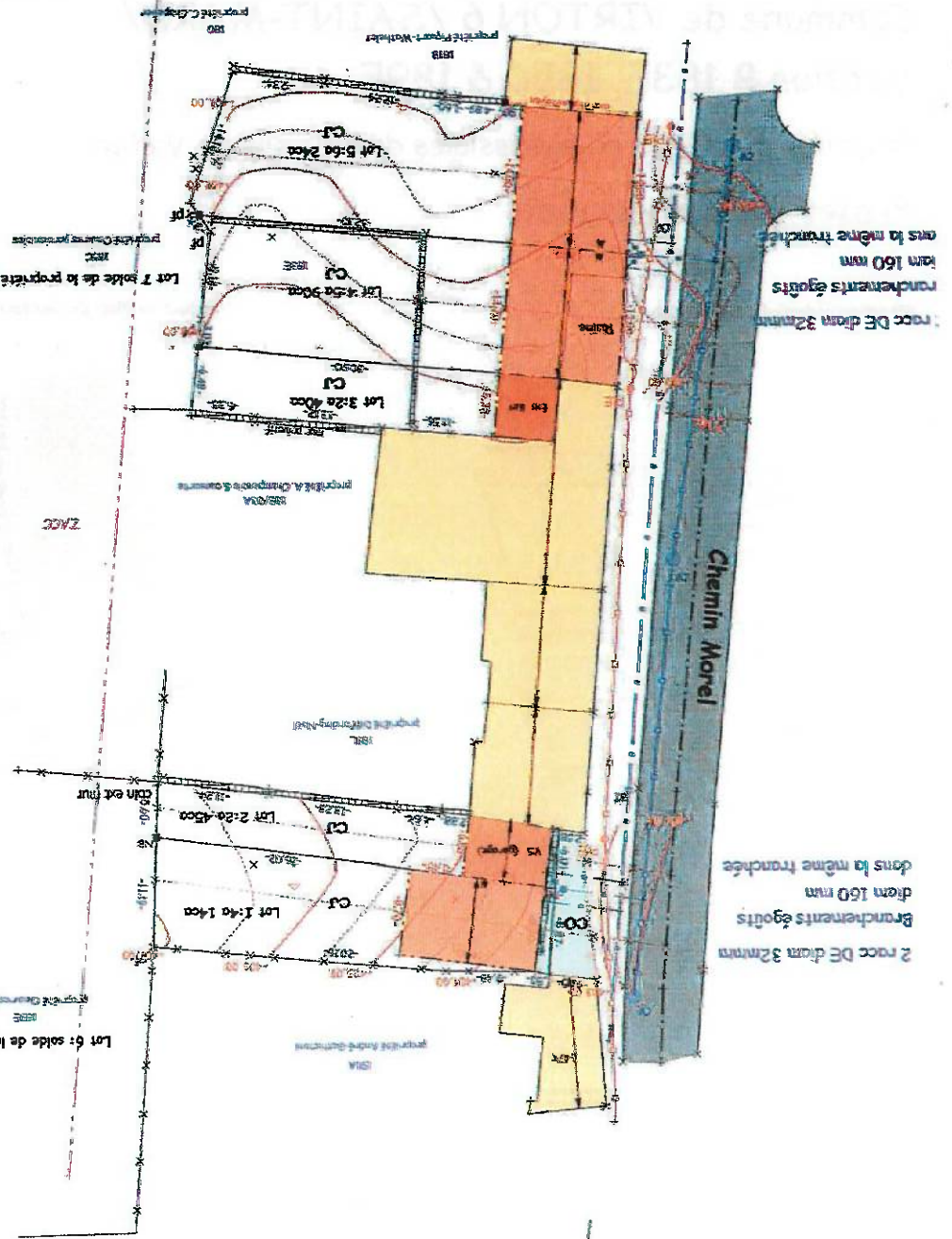


Handwritten signatures and notes on the left side of the page.

Lot 6: solde de la parcelle
propriété Osmont-Perin
1888

Lot 7: solde de la propriété
propriété Osmont-Perin
1888

ZACC



2 racc DE diam 32mm
diam 160 mm
Branchements égouts
dans la même tranchée

2 racc DE diam 32mm
diam 160 mm
Branchements égouts
dans la même tranchée

Bleed le 30 avril 2009
Levé et dressé par
Bruno MARCHEL
Géomètre expert
Rue Battillon Leface 1A à Bleid
Tél: 063/57 94 70