

Lotissement n° 81015/LAP/2000.3

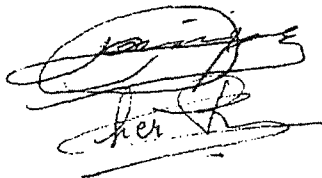
PROVINCE DE LUXEMBOURG

COMMUNE DE MESSANCY

Lotissement à TURPANGE

Rue Belle-Vue

Demandeurs :



Prescriptions urbanistiques



Le 15 avril 2000



André PONCIN
Géomètre-Expert Juré
VIVILLE, rue de Freylange, 34
6700 ARLON

☎ : 063/21.63.40

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES

(spécifiques à la Lorraine)

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.

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 de 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.

Article 2 – DESTINATION

Cette zone est réservée à la **construction d'habitations privées, unifamiliales d'une superficie minimum de 60 m².** Le lot n° 2 pourra être grevé d'une servitude de passage de canalisation de gaz.

Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce. 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.

Une citerne d'eau de pluie souterraine d'une capacité de 1.500 litres minimum sera obligatoirement réalisée et son implantation figurée dans toute demande de permis de bâtir à introduire.



Une citerne d'eau de pluie souterraine d'une capacité de 1.500 litres minimum sera obligatoirement réalisée et son implantation figurée dans toute demande de permis de bâtir à introduire.

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par les P.T.T. 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 : respecteront le

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.

3.1.2. Les remblais et déblais sont interdits ; seuls ceux repris au plan seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié avec les lots et parcelles contigus.

3.1.3. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour et jardin.

3.1.4.a) Compte tenu que, par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté

- soit sur l'alignement et parallèlement à celui-ci ;
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé (aménagé en cour-ouverte) pris à partir de l'alignement et inférieur à une fois et demi la hauteur sous gouttière du volume principal.

Le front de bâtisse ainsi déterminé sera prolongé par une haie délimitant la zone de cour-ouverte et de cour et jardin. La haie rejoindra les limites latérales des lots en tenant compte de l'aménagement existant ou à créer sur le(s) lot(s) voisin(s), la cour-ouverte étant continue entre les lots.

b) Le recours à la mitoyenneté est souhaitable et est acquis de plein droit ;

- toutefois, si un dégagement latéral est prévu aux plans, il sera obligatoirement :
- compris entre 3,5 m et 4,5 m distance prise en parallèle à une limite latérale. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone, contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne (vr art. 11),
 - établi à 1,90 m de cette même limite (respect du code civil).

c) 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.a).

Cependant

t, la construction devra respecter une distance minimale de 1,90 m ou être mitoyen par rapport à la limite latérale ne servant pas de référence.



parcelles contigus. En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.

3.1.6. Le sens de 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 privée et publique ; les rampes débutant à la limite de la voirie sont **interdites**.

L'accès s'exécutera selon un des partis admis suivants :

- ~~est exclu~~ : un garage en façade latérale ou arrière au même niveau que le terrain naturel.
- ~~est exclu~~ : un garage en façade latérale.
Un accès latéral sera prévu dont la pente ne pourra dépasser 15 % à partir de la limite d'ajustement définie ci-avant tout en tirant un parti maximum du terrain naturel en vue d'assurer un remaniement minime des terres (inférieur en tous cas à 1,20 m). Le déblai ou remblai proposé doit obligatoirement s'inscrire dans la configuration générale du terrain naturel, des contrepentes étant exclues ;
- ~~est exclu~~ : un garage en façade arrière.
Un accès latéral sera prévu dont la pente ne pourra dépasser 15 % à partir de la limite d'ajustement définie ci-avant tout en tirant un parti maximum du terrain naturel en vue d'assurer un remaniement minime des terres (inférieur en tous cas à 1,20 m). Le déblai ou remblai proposé doit obligatoirement s'inscrire dans la configuration générale du terrain naturel, des contrepentes étant exclues ;
- ~~est admis~~ : les garages 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.
- ~~est exclu~~ : les garages à rue au même niveau que le terrain naturel.



3.3 ZONE DE COUR OUVERTE voir permis de l'ohi

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 s'étendre

- 1) à l'ensemble de la cour-ouverte se rapportant au lot considéré,
- 2) 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 gabarit 4/4.

Lors de l'exécution du permis de bâtir du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblais et/ou remblais 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.

Sont autorisés :

- a) des pelouse, plantes et fleurs ornementales ;
- 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 ;
- 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 exclu.

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.

L'ensemble des haies sera constitué 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 1,80 m maximum.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de 3 ans à dater de la fin des travaux de construction 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 voir permis de l'efri

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 1,80 m maximum.

Elles seront implantées :

- 1) en retrait à 50 cm de la limite séparative entre le lot considéré et le domaine public ou la parcelle contigüe ;
- 2) sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

Un abri de jardin peut être érigé aux conditions suivantes :

- a) un seul abri par parcelle ;
- b) surface maximum : 10 m² ;
- c) hauteur maximum : 2,50 m sous corniche – 3,50 m au faite ;
- d) en matériaux (élévation, toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale ;
- 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 3 m minimum des limites parcellaires si la haie séparative n'a pas 1,80 m de haut.

Pour le lot n° 2, pouvant être grevé d'une servitude de passage de canalisation de gaz, il y a lieu de se référer à l'article 3.5

3.5. PROXIMITE DU DOMAINE DE LA SNCB

La Société Nationale des Chemins de Fer Belges a marqué son accord sur le projet de lotissement et fait préciser les obligations suivantes :

" En ce qui concerne les plantations d'arbres (art.4), les dépôts de matières combustibles (art.6) et l'exécution de fouilles, même à titre provisoire (art.5) dans la zone de 20 m à partir du frenc-bord, une autorisation de la SNCB doit être sollicitée.

Pour la dernier point, l'autorisation doit être sollicitée pour les déblais aux abords des habitations à construire ainsi que pour les terrassements en vue de la réalisation des fondations ; si les fondations sont superficielles, il ne devrait pas y avoir de problème de la part de la SNCB ".

3.6. CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL

La société DISTRIGAZ S.A., 31 avenue des Arts é 1040 BRUXELLES a marqué son accord sur le projet de lotissement et fait préciser les obligations suivantes :





Monsieur ANDRÉ PONCIN, Géomètre-Expert Immobilier

Bruxelles, 11 avril 2000

“Servitude”

Compte tenu des caractéristiques techniques de la conduite et sans préjudice de l'arrêté royal du 21 septembre 1988 relatif aux obligations de consultation et d'information à respecter lors de l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de produits gazeux par canalisations, il découle de cette servitude que sur une bande de terrain s'étendant sur toute la longueur de la conduite, les prescriptions particulières suivantes doivent être respectées :

A. Dans une zone de 30 mètres, soit 15 m de part et d'autre de la conduite (= zone protégée), il ne peut être procédé, sauf accord préalable de DISTRIGAZ, et sans préjudice de ce qui est déterminé sous B. :

- A la construction de bâtiments ou de locaux fermés. Tout projet sera soumis à la S.A. DISTRIGAZ afin qu'elle puisse communiquer les distances de sécurité à respecter, conformément aux exigences de chaque cas en particulier.

B. Dans une zone de 10 mètres, soit 5 m de part et d'autre de la conduite (= zone réservée), il ne peut en aucun cas être procédé :

- A la construction de bâtiments, locaux fermés, abris de jardin ;
- A l'installation de terrasses, viviers, piscines, terrains de sport, etc. ;
- A l'entreposage de matériels et de matériaux ;
- Au battage de pieux et/ou palplanches ;
- Au passage d'engins lourds ;
- A l'utilisation d'engins mécaniques de creusement ;
- A la modification du profil du terrain.
- A la plantation d'arbres et/ou d'arbustes ne figurant pas sur la liste ci-jointe.

C. Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des zones précitées, toute excavation ou tout creusement susceptibles de menacer la stabilité du sol ou du sous-sol dans lesquels se trouvent des installations de gaz naturel sont interdits. Dans ce cas, le propriétaire du terrain devra soumettre ses plans pour approbation à la S.A. DISTRIGAZ.

D. En cas de mise en place d'une clôture, la S.A. DISTRIGAZ se réserve le droit d'accès à ses installations.

E. Avant le début des travaux, nous vous invitons à prendre contact avec le délégué régional de la S.A. DISTRIGAZ (☎ : 071/35.98.28) afin d'indiquer sur les lieux les distances précitées.

* * * * *

VOUS AVEZ ETE ENREGISTRE(ES) DANS UN FICHIER, DONT LE MAITRE EST LA S.A. DISTRIGAZ, AVENUE DES ARTS 31 A 1040 BRUXELLES (ENREGISTREE AUPRES DE LA COMMISSION POUR LA PROTECTION DE LA VIE PRIVEE SOUS LE N° 00625778). LES DONNEES VOUS CONCERNANT SONT UTILISEES DANS LE CADRE DE LA GESTION DE L'OUTIL ET DU TRANSPORT DE GAZ DE DISTRIGAZ ET DE TIERS. VOUS AVEZ DES DROITS D'ACCES ET DE RECTIFICATION, CONFORMEMENT A LA LOI DU 8 DECEMBRE 1992 RELATIVE A LA PROTECTION DE LA VIE PRIVEE A L'EGARD DES TRAITEMENTS DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.

Article 4 – PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions s'inspireront avantagement des modalités des articles 419 et 427, 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 aussi être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées, ni par l'imitation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie.

Il doit contribuer à une perception franche 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 (haies, 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 1,5/1. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12 mètres.

5.2. La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera au maximum de 5,50 mètres et au minimum de 4,20 mètres (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.

5.3. La pente des toitures sera comprise entre 33° et 38°. Ces toitures seront à double versant de pente et faite identique. Un volume secondaire en appentis (un seul versant) contre le volume principal reste possible.

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

Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur au moins 2/3 de leur longueur.



Le débordement des toitures sur les élévations est interdit, ainsi que tout brisé de toiture, « coyaux »,...

Les croupes faîtières sont autorisées pour autant qu'elles constituent une caractéristique locale du quartier.

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, décrochements gratuits.

Les formes inutilement compliquées engendrant une appréhension malaisée des volumes seront rejetées.

ARTICLE 6 MATERIAUX

Les dernières normes publiées au Moniteur belge en matière d'isolation et de ventilation des bâtiments à construire en Région Wallonne sont d'application.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en œuvre :

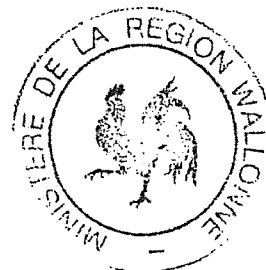
6.1 Soubassements d'une hauteur de 40 cm maximum et à traiter en plinthes.

- a) en pierre du pays (grès synémurien ou calcaire bajocien) posée suivant le haut de carrière, joint plat ton ciment naturel,
- b) comme en élévation.

6.2. Murs en élévation

A l'exception des soubassements (point 6.1.) et du point b) des remarques, il ne sera admis qu'un seul matériau pour l'ensemble des élévations. Il correspondra à un des partis admis ci-après.

- a) *est admis* : en pierre du pays (grès synémurien ou calcaire bajocien) posée suivant le haut de carrière, joint plat ton ciment naturel ;
- b) *est admis* : la maçonnerie de texture lisse et ton blanc cassé de jaune ou jaune sable et joints non marqués teintés dans la masse. Format 9x9x19 cm minimum.
- c) *est admis* : les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton blanc cassé de jaune. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'achèvement de la construction.
- d) *est exclu* : les briques de terre cuite de ton jaune sable et joints non marqués teintés dans la masse.
- e) *est exclu* : les bardages verticaux en bois ton brou de noix.



Remarques

- a) Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, purement décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs.
- b) a la rigueur, les façades exposées à la pluie battante pourront être revêtues d'ardoises naturelles ou d'éléments d'asbeste-ciment plats 20/40 ton noir semi-mat incorporé à la masse. Ces façades seront recouvertes par ce matériaux dans leur totalité, à l'exception éventuelle d'une plinthe.

6.3. Les toitures

Suivant la tendance générale du bâti local (quartier), la couverture correspondra à un des partis admis suivants :

- a) *est admis* : une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire (+/- 20/40) et de teinte noire semi-mat incorporé dans la masse ;
- b) *est exclu* : une tuile ~~parfaitement~~ plate (épaisseur maximum 2 cm) de ton noir incorporé dans la masse ;
- c) *est exclu* : une tuile ~~rouge~~ plate à emboîtement ;
- d) *est exclu* : une tuile ~~rouge~~ de type canal ;
- e) *est admis* : 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 x 1,5 m), limitées à une lucarne par versant de toiture du volume principal.

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

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

6.4. Les souches de cheminées

- Elles seront ardoisées (IDEM – TOITURE) réduites de par le nombre et situées à proximité du faîte.
- Les massifs en saillie sont proscrits.

6.5. Les encadrements de baies

Pour les façades en pierre l'utilisation des encadrements sera systématique pour les ouvertures supérieures à des meurtrières. Dans un contexte bâti ancien où les encadrements de baies sont généralisés, le recours à l'encadrement sera obligatoire.

Les encadrements 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 calcaire bajocien, soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton beige ou gris clair.



6.6 Couleurs

Les couleurs de la maçonnerie et de la toiture ont été définies ci-dessus. Elles doivent être neutres et calmes.

Les menuiseries extérieures seront de **tonalité blanche ou foncée** assurant une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de la façade. Les ferronneries seront peintes en **noir**.

Article 7 – ELEVATIONS

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

- a) un jeu de baies fortement structurées et hiérarchisées 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.

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 6,00 m 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 constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau et d'égouts existants.



En l'absence d'un réseau public d'égouts, (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.

Une chambre de prélèvement sera prévue avant l'évacuation vers les tranchées filtrantes.

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 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 aura été mis 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.

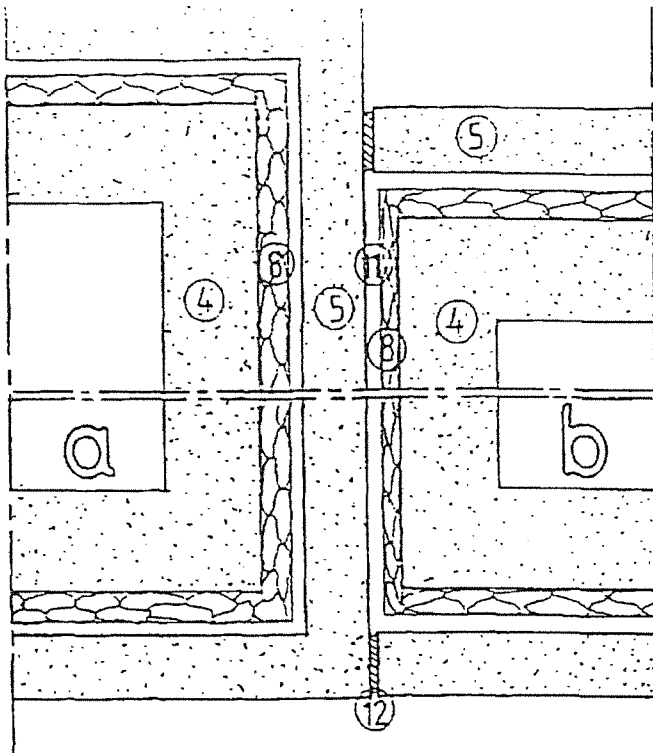
Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visible de l'extérieur.

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



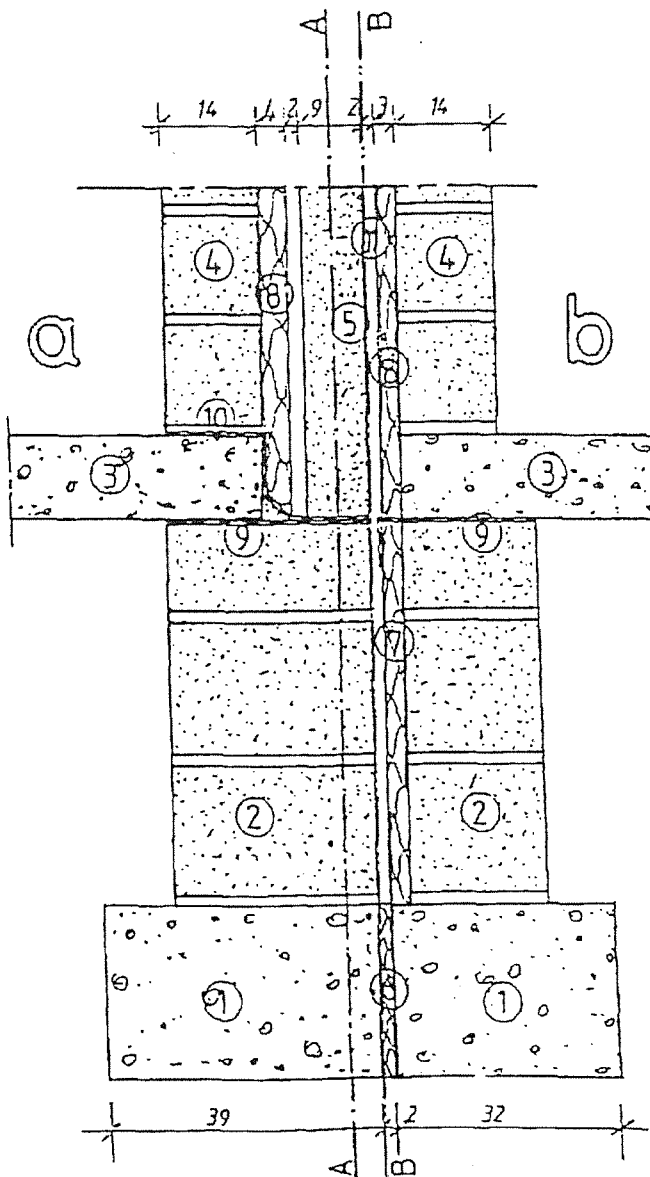
VUE EN PLAN

(éch. 1/101)



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 ascensionnelle
- 10) Etanchéité contre humidité de ruissellement
- 11) Vide (ép. min. 2cm.; absence de tout élément de liaison entre structures a et b)
- 12) Joint souple (N + silicone); épaisseur 1cm.



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter.



VUE EN COUPE

(éch. 1/101)

Article 11 – REALISATION TECHNIQUE DES MURS IMPLANTES EN MITOYEN

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. 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 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.

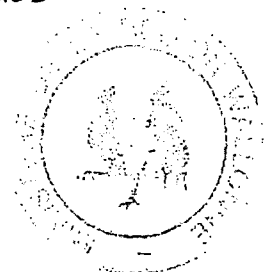
11.2. Préalablement à l'ouverture de son chantier, B rachète la mitoyenneté du mur 1 qui lui est nécessaire.

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 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 20/40) 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 rempliement des fondations B (ou A) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.

11.4. 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 B (ou A) par l'exécution de ces dits travaux.



ARBRES ET ARBUSTRES TOLERES POUR LA SECURITE DES CONDUITES

- Acer palmatum* 'Dissectum Garnet'
Acer palmatum 'Dissectum Ornatum'
Acer palmatum 'Dissectum Rubrum'
Acer palmatum 'Dissectum'
Acer sharasawanum 'Aureum'
 ** *Amelanchier lamarckii*
Amorpha canescens
Aralia elata
Aronia arbutifolia
Aronia arbutifolia 'Brilliant'
Aronia melanocarpa
Aronia prunifolia 'Viking'
Aucuba Japonica
Aucuba Japonica 'Crontonifolia'
Aucuba Japonica 'Variegata'
Berberis aggregata
Berberis buxifolia 'Nana'
Berberis frikartii (X) 'Amstelveen'
Berberis frikartii (X) 'Telstar'
Berberis gagnepainii
Berberis hybrido gagnepainii 'Chenaultii'
Berberis juliana
Berberis linearifolia 'Orange King'
Berberis media 'Parkjuweel'
Berberis media 'Red Jewel'
Berberis ottawensis (X) 'Superba'
Berberis stenophylla (X)
Berberis thunbergii 'Atropupurea'
Berberis thungergii
Berberis vulgaris
Berberis wilsoniae
Betula nana
Buddleja alternifolia
 ** *Buddleja davidii*
Buddleja davidii 'Black Knight'
Buddleja davidii 'Charming'
Buddleja davidii 'Empire Blue'
Buddleja davidii 'Ile de France'
Buddleja davidii 'Royal Red'
Buddleja davidii 'White bouquet'
 * *Buxus sempervirens*
Callicarpa girdii
 * *Calluna vulgaris*
Calycanthus floridus
Caryopteris clandonensis (X) 'Blue'
Caryopteris incana 'Heavenly'
Ceanothus delilianus (X)
Ceanothus delilianus (X) 'Gloire de Versailles'
Ceanothus pallidus (X) 'Marie-simon'
Cephalanthus occidentalis
Chaenomeles hybridica
Chaenomeles japonica
Chamaecytisus pupureus 'Atropupureus'
Chimonanthus preacox
Clethra alnifolia
Clethra alnifolia 'Pink Spire'
Clethra barbinervis
 *** *Colutea arborescens*
Cornus alba
Cornus alba 'Argenteomarginata'
Cornus alba 'Elegantissima'
Cornus alba 'Gouchaultii'
Cornus alba 'Kesselringii'
Cornus alba 'Sibirica'
Cornus alba 'Stolonifera'
Corylopsis pauciflora
Corylopsis spicata
Corylus avellana 'Contorta'
Cotinus coggygria
Cotinus coggygria 'Royal Purple'
Cotoneaster sp.
Dapne burkwoodii (X) 'Somerset'
Dapne cneorum
Dapne mezereum 'Grandifolia'
Dapne mezereum 'Rubra'
Deutzia gracilis
Deutzia hybrida (X) 'Magicien'
Deutzia hybrida (X) 'Mont Rose'
Deutzia lemoinei (X)
Deutzia purpurascens 'Klamiiflora'
Deutzia scabra 'Plena'
Deutzia scabra 'Pride of Rochester'
Diervilla splendens
Elaeagnus commutata
Elaeagnus ebbingei
Elaeagnus ebbingei 'Limelight'
Elaeagnus pungens 'Goldrim'
Elaeagnus pungens 'Maculta'
Elsholtzia stauntonii
Enkianthus campanulatus
Ephedra distachya
Erica (toutes sortes)

ARBRES ET ARBUSTES TOLERES POUR LA SECURITE DES CONDUITES

	<i>Erica cinerea</i>		<i>Ligustrum obtusifolium</i> var. <i>regelianum</i>
***	<i>Erica tetralix</i>		<i>Ligustrum ovalifolium</i>
	<i>Escallonia</i> sp.		<i>Ligustrum ovalifolium</i> 'Aureum'
	<i>Euonymus alatus</i>		<i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens'
	<i>Euonymus fortunei</i>		<i>Lonicera fragrantissima</i>
	<i>Forsythia intermedia</i> (X)		<i>Lonicera nitida</i> (toutes VC)
	<i>Forsythia intermedia</i> 'Beatrix Farrand'		<i>Lonicera pileata</i>
	<i>Forsythia intermedia</i> 'Courtalyn'		<i>Lonicera tatarice</i> (toutes VC)
	<i>Forsythia intermedia</i> 'Flojo'		<i>Lycium barbarum</i>
	<i>Forsythia intermedia</i> 'Goldzauber'		<i>Magnolia stellata</i>
	<i>Forsythia intermedia</i> 'Lynwood'	**	<i>Mahonia aquifolium</i>
	<i>Forsythia intermedia</i> 'Minigold'		<i>Mahonia aquifolium</i> 'Apollo'
	<i>Forsythia intermedia</i> 'Spectabilis'		<i>Mahonia bealei</i>
	<i>Forsythia intermedia</i> 'Weekend'		<i>Mahonia bealei</i> 'Hivernant'
	<i>Forsythia ovata</i> 'Tatragold'		<i>Mahonia japonice</i>
	<i>Forsythia supensa</i> var. <i>fortunei</i>		<i>Mahonia media</i> 'Charity'
	<i>Fothergilla major</i>	*	<i>Mahonia wagneri</i> 'Pinnacle'
	<i>Fuchsia hybrida</i> (X) 'Madame Comelissen'		<i>Myrica gale</i>
	<i>Gaultheria procumbans</i>		<i>Osmanthus</i> sp.
	<i>Gaultheria shallon</i>		<i>Osmarea</i> sp.
	<i>Genista lydia</i>		<i>Pachysandra terminalis</i>
	<i>Genista pilosa</i>		<i>Paeonia suffruticosa</i>
	<i>Genista pilosa</i> 'Vancouver gold'		<i>Pernettya mucronata</i>
	<i>Genista sagittalis</i>		<i>Perovskia atriplicifolia</i>
	<i>Genista tinctoria</i> 'Royal Gold'		<i>Philadelphus coronarius</i>
	<i>Hamamelis intermedia</i> (toutes VC)		<i>Philadelphus coronarius</i> 'Aureus'
	<i>Hamamelis mollis</i>		<i>Philadelphus hybrida</i> (X) 'Belle Etoile'
	<i>Hebe</i> sp.		<i>Philadelphus hybrida</i> (X) 'Virginal'
*	<i>Hedera</i> sp.		<i>Philadelphus hybrida</i> (X) Lemoinei'
	<i>Hydrangea</i> sp.		<i>Physocarpus opulifolius</i> 'Luteus'
	<i>Hypericum</i> sp.		<i>Pieris floribunda</i>
	<i>Ilex crenata</i> (toutes VC)		<i>Pieris hybrida</i>
	<i>Ilex verticillata</i>		<i>Pieris japonica</i>
	<i>Indigofera</i> sp.		<i>Potentilla</i> sp.
	<i>Itea virginica</i>		<i>Prunus cistena</i>
	<i>Kalmia</i> sp.		<i>Prunus glandulosa</i> 'Albaplana'
	<i>Kerria japonica</i>		<i>Prunus laurocerasus</i> 'Van Nes'
	<i>Kolwitzia amabilis</i>		<i>Prunus laurocerasus</i> 'Herbergii'
	<i>Laurus nobilis</i>		<i>Prunus laurocerasus</i> 'Mischeana'
	<i>Lavandula</i> sp.		<i>Prunus laurocerasus</i> 'Otto Luyken'
	<i>Ledum</i> sp.		<i>Prunus laurocerasus</i> 'Reynvaannii'
	<i>Lespedeza thunbergii</i>		<i>Prunus laurocerasus</i> 'Schipkaensis'
	<i>Leucothoe walteri</i>		<i>Prunus laurocerasus</i> 'Zabeliana'
	<i>Leycesteria formosa</i>	*	<i>Prunus spinosa</i>
	<i>Ligustrum japonicum</i> 'Rotundifolium'		<i>Prunus subhirtella</i> 'Roseoplana'
	<i>Ligustrum lucidum</i>		<i>Prunus tenella</i>

ARBRES ET ARBUSTRES TOLERES POUR LA SECURITE DES CONDUITES

Prunus tomentosa		Skimmia sp.	
Prunus triloba		Sorbaria sp.	
Pyracantha coccinea		Spirea sp.	
Rhus cotinus		** Spirea tomentosa	
Rhus glabra		Stephanandra sp.	
Ribes alpinum		Symphorecarpus albus	
** Ribes aureum		Symphorecarpus sp.	
* Ribes nigrum		Syringa microphylla (toutes sp sauf vulgaris)	
* Ribes rubrum		Tamarix pentandra	
** Ribes sanguineum		* Vaccinium myrtillus	
* Ribes uva-crispa		Vaccinium oxycoccus	
* Rosa agrestis		Vaccinium uliginosum	
* Rosa arvensis		Vaccinium vitis-idaea	
* Rosa canina		Viburnum bodnantense (X) 'Dawn'	
* Rosa pimpinellifolia		Viburnum bodnantense (X) 'Deben'	
* Rosa rubiginosa		Viburnum burkwoodii (X)	
** Rosa rugosa		Viburnum caricephalum (X)	
Rosa sp.		Viburnum carlesii	
* Rosa tomentosa		Viburnum davidii	
* Rubus ceasius		Viburnum fragrans	
* Rubus fruticosus		** Viburnum lantana	
* Rubus ideaus		* Viburnum opulus	
Rubus sp.		Viburnum plicatum 'Mariesii'	
Rubus spectabilis		Viburnum plicatum 'Rotundifolium'	
* Salix aurita		Viburnum plicatum 'Watanabe'	
Salix balfourii (X)		Viburnum rhytidophyllum	
Salix cotonifolia		Viburnum tomentosum	
Salix elaeagnos 'Angustifolia'		Weigelia florida 'Nana Varaigata'	
Salix hastata 'Wehrhahnii'		Weigelia florida 'Purpurea'	
Salix helvetica		Weigelia florida 'Victoria'	
Salix integra 'Hakuro-nishiki'		Weigelia hybrida (X) 'Abel Camière'	
Salix imirata		Weigelia hybrida (X) 'Bristol Ruby'	
Salix multinervis (X)		Weigelia hybrida (X) 'Candida'	
* Salix repens		Weigelia hybrida (X) 'Eva Rathke'	
Salix repens 'Argenta'		Weigelia hybrida (X) 'Evita'	
Salix repens 'Rosmarinifolia'		Weigelia hybrida (X) 'Fairy'	
Salix udensis 'Sekka'		Weigelia hybrida (X) 'Newport Red'	
Salix wehrhahnii		Weigelia hybrida (X) 'Red Prince'	
* Sambucus racemosa		Weigelia middendorffiana	
Sambucus racemosa 'Plumosa Aurea'		Yucca filimentosa	

ARBRES ET ARBUSTRES TOLERES POUR LA SECURITE DES CONDUITES

RESINEUX

Abies balsamea 'Nana'	Juniperus virginiana 'Grey Owl'
Chamaecyparis lawsonia 'Minima Glauca'	Picea abies 'Maxwellii'
Chamaecyparis pisifera 'Boulevaris'	Picea abies 'Nidiformis'
Chamaecyparis pisifera 'Filifera Aurea'	Picea abies 'Pumila Glauca'
Chamaecyparis pisifera 'Filifera Nana'	Picea glauca 'Conica'
Crypromeria japonica 'Globosa Nana'	Picea jezoensis
Crypromeria japonica 'Jindai'	Picea omorika 'Nana'
Juniperus chinensis (mdia) 'Blaauw'	Picea pungens 'Glauca Globosa'
Juniperus chinensis 'Mint Julep'	Pinus mugo 'Gnom'
Juniperus chinensis 'Old Gold'	Pinus mugo 'Mops'
Juniperus chinensis 'Pfitzeriana Aurea'	Pinus mugo mugnus
Juniperus chinensis 'Pfitzeriana'	Pinus mugo pumilio
Juniperus chinensis 'Plumosa Aurea'	Pinus strobus nana
Juniperus chinensis 'Rockery'	Taxus baccata 'Semperaurea'
Juniperus chinensis 'Stricta'	Taxus baccata 'Standishii'
Juniperus communis 'Hibernica'	Taxus baccata 'Summergold'
Juniperus communis 'Repanda'	Thuja occidentalis 'Aurea Nana'
Juniperus horizontalis glauca	Thuja occidentalis 'Danica'
Juniperus sabina 'Hicksii'	Thuja occidentalis 'Globosa'
Juniperus sabina 'Tamariscifolia'	Thuja occidentalis 'Golden Globe'
Juniperus squamata 'Blue Carpet'	Thuja occidentalis 'Recurva Nana'
Juniperus squamata 'Meyri'	Thuja occidentalis 'Rheingold'
Juniperus squamata Prostata'	

REMARQUE

- * plantas indigènes
- ** exotes, mais intagrée
- *** cas douteux

Toutefois les arbres et arbustes ne pourront dépasser 2,5 M de hauteur, ni avoir un tronc d'un diamètre supérieur à 10 CM à une hauteur de 1,5 M