

PROVINCE DE LUXEMBOURG

COMMUNE DE DURBUY

PROJET DE LOTISSEMENT

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DIFFERENTIEES (22/10/2010)

SITUATION DU BIEN : DURBUY 12 ème Division/ section A/ n° 1004A, 1017H, 1017F, 1005D, 1005C, 1005B, 1017G, 1013L2, 1013D3, 1013N3, 1013M3, 1013F3, 1013Y, 1013A2, 1013L3 et 1013P2, et DURBUY 12 ème Division/ section B/ n° 48P, 48S, 47B, 48R, 48M, 48N et 66A.

PROPRIETAIRES : La Ville de DURBUY, Grand'Rue n° 24 à 6940 DURBUY
et
Monsieur Philippe EHLEN, rue Saint Roch n°22 à 4920 Aywaille

Vu pour être annexé au
permis de lotir délivré
en date du

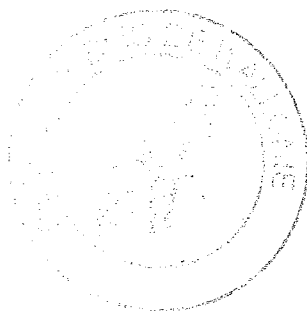
14 NOV. 2011

dont les références sont
F5010/83012/LCP3/2010.2

Le fonctionnaire délégué



Jean-Luc AUBERTIN,
Directeur



A. Prescriptions relatives aux lots sis en zone agricole (lots A et B).

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Cette zone est considérée comme non-aedificandi. Elle ne pourra être aménagée qu'en prairie, prairie de fauche et/ou verger.

B. Prescriptions relatives au lot sis en zone forestière (lots C).

La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

LES LOTS A, B, C SONT EXCLUS DU PERIMETRE
DU PERMIS DE LOTIR



C. Prescriptions relatives aux lots sis en zone d'habitat à caractère rural (lots 1 à 19 et V).

Prescriptions urbanistiques (plus spécifiques à la Famenne)

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 entièreté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Par obligation, **la trame parcellaire et/ou le nivellement 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 pour les mitoyennes et de 80m² pour les isolées.**

Exceptions :

- le lot V est réservé à la création d'une voirie desservants certains des lots.
- Le lot 14 est réservé à l'implantation d'un réservoir d'eau potable (existant).

LOTS SONT EXCLUS DU
PERIMETRE DU
RÈGLEMENT DE LOTIR

- Le lot 19 est utilisé comme zone de cour et jardin permettant l'accès à une chapelle existante. Elle sera considérée comme non-aedificandi.

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

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

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

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

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

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la régie des postes seront placées à l'extérieur de la voie public 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.

Une Citerne d'eau de pluie souterraine d'une capacité de 1500 litres minimum sera obligatoirement réalisée et son implantation figurée dans toute demande de permis de bâtir à introduire.

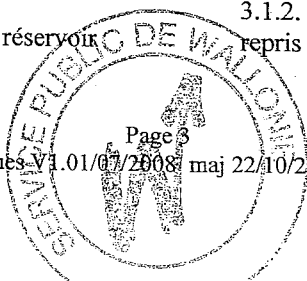
Article 3. IMPLANTATION.

3.1. Généralités.

Les constructions respecteront **les dispositions particulières renseignées au plan 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 avec les lots et parcelles contiguës et la voirie.

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

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

3.1.4. Dégagements latéraux

3.1.4.1 Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit pour :

- le lot 2 sur la limite commune avec le lot 3 par le volume principal.
- le lot 4 sur la limite commune avec le lot 3 par le car port obligatoire
- les lots 5 et 6 sur leur limite commune par les volumes secondaires obligatoires.
- le lot 8 sur la limite commune avec le lot 9
- le lot 9 sur la limite commune avec le lot 8 par le volume secondaire obligatoire.
- les lots 10 et 11 sur leur limite commune par les car ports obligatoires.
- les lots 15 et 16 sur leur limite commune par les volumes principaux.
- les lots 17 et 18 sur leur limite commune par les volumes principaux.

3.1.4.2 Pour le lot 12, 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 soit:

- **compris entre 3,5m et 4,5m**, distance prise en parallèle à une limite latérale de référence. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne (voir article 11).

3.1.4.3 Pour les lots 1 et 7 les bâtiments seront implantés tel que figuré au plan de lotissement (dans le respect du sens du faitage et du front de bâtisse obligatoire).

3.1.4.4. Pour le lot 3, qui présente une zone de construction joignant les limites des lots voisins, la construction sera obligatoirement implantée en bi-mitoyenneté. Le recours à la mitoyenneté s'effectuera via le volume principal sur la limite commune avec le lot 2 et via le car port obligatoire sur la limite commune avec le lot 4.

3.1.4.5. Pour le lot 13 qui présente une zone de construction joignant les limites des lots voisins, le bâtiment sera implanté, soit en bi mitoyenneté, soit sur la limite mitoyenne imposée au plan et avec un dégagement de min 3.5m de la limite avec le lot n° 10.

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 contigus (ouvertures, accès garage latéral,...). En conséquence toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.

3.1.6. Le sens du faitage et le front de bâtisse devront obligatoirement respecter ceux définis dans le plan de lotissement. Deux tiers de la façade à rue du volume principal doivent au minimum s'inscrire sur le front de bâtisse de la zone qui lui est réservée et calculée pour les mitoyennetés imposées par le volume principal à partir de la limite mitoyenne imposée au plan.

3.2. Accès garages.

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

Afin d'accéder aux garages, une pente d'ajustement sera autorisée dans le respect général des profils de références; les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont interdites. 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.

La porte de garage se situera à une distance minimum de 10.00 mètres de l'axe de la chaussée, mesuré dans l'axe d'accès du garage à l'exception des garages et car ports des lots 3, 4, 5, 6, 9, 10 et 11 qui seront réalisés dans la zone réservée aux volumes secondaires obligatoires ou dans la zone réservée aux car ports obligatoires et dont le front de bâtisse sera celui défini au plan.

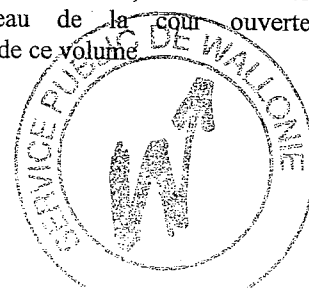
L'accès s'exécutera comme suit :

-est admis pour les lots 7, 13, 15, 16, 17 et 18 un garage en façade à rue et dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte, dans le respect des profils en travers.

-est admis pour les lots 2, 7, 8 et 12 un garage dans le pignon, comme indiqué au plan, dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte, dans le respect des profils en travers.

- est admis pour les lots 3, 4, 10 et 11 un car port obligatoire (zone à bâtir réservée aux car ports obligatoires) et dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte perpendiculairement au faitage de ce volume.

- est admis pour les lots 5, 6 et 9 un garage dans un volume secondaire situé à côté du volume principal (zone à bâtir réservée aux volumes secondaires) et dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte perpendiculairement au faitage de ce volume.



- est admis pour le lot 1 un garage dans un volume secondaire situé en avant du volume principal (zone à bâtir réservée aux volumes secondaires) et dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte perpendiculairement au faite de ce volume.

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 obligatoirement repris aux plans (profils en travers) devront respecter les deux conditions suivantes:

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

Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblai) soit au pied de talus (si remblai), 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 déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie aux plans de lotissement.

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

- des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions.
- des sentiers et accès de garage en matériaux perméable de teintes neutres en rapport avec les teintes locales.
- des haies vives d'essences indigènes feuillues comme définis au plan de lotissement.
- des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres, arbustes et buissons) à implanter à plus de deux mètres des limites des lots.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

Aucune maçonnerie, aucun muret, ouvrages d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites à l'exception des murs de soutènement repris au plan de lotissement.

Les clôtures seront obligatoirement constituées, afin de favoriser la biodiversité, par une haie vive composée de plusieurs 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 d'une hauteur de 1m20 maximum, à très large mailles (= 10cm x 10cm minimum) afin de pouvoir contenir les animaux domestiques mais ne pas entraver la libre circulation des espèces sauvages tel que le hérisson ;

L'ensemble des haies sera constitué au minimum de trois 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 au plan, la haie sera implantée comme indiqué au plan de lotissement.

Sa hauteur sera de 1.50 m maximum.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de trois 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 existant, revêtements, accès,...)

3.4. Zone de cours et jardins.

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

Les clôtures seront exécutées en haies vives comme stipulé à l'art.3.3 Leur hauteur est limitée à 1.50m 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 contiguë n'appartenant pas au lotissement;
2. sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

un abri de jardin peut être érigé aux conditions suivantes:

- a) un seul abri par parcelle.
- b) surface maximum: 15 m².
- c) hauteurs maximales : 2.50m sous corniche et pentes des toitures comprises entre 35 et 40°.
- 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 2m minimum des limites parcellaires ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire voisin concerné.

Article 4 PARTI ARCHITECTURAL.

Les constructions s'inspireront avantagement des modalités du règlement sur les bâtisses en site rural, de ses règles générales et de celles particulières à la Famenne, en

respectant les indications des plans de lotissement. Les constructions 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 intacte les valeurs relatives au 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 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 1,5. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12mètres.

5.2 La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera :

-au maximum de 6.00 m au minimum de 5.00m, pour les lots 1 à 7 et 15 à 18,

-au maximum de 5.50 m au minimum de 4.50m, pour les lots 8 à 13,

hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne pour 2/3 de la façade à rue. A partir de quatre mètres de hauteur, les murs gouttereaux devront présenter deux niveaux d'ouvertures et avoir la porte d'entrée particulière au niveau de la cour ouverte. 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 :

- 35 et 40° calculée depuis l'horizontale, pour les lots 1 à 13,

- 30 et 35° calculée depuis l'horizontale, pour les lots 15 à 18,

Ces toitures seront à double versant de pente et faite identique. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, de valeurs identiques au volume principal, d'un ou deux versants.

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, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. 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 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, porches, saillies décrochements et renforcements gratuits. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetés.

Article 6. MATERIAUX.

Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtisses sont définies par les "Conditions générales relative à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments à construire destinés au logement en Région Wallonne "(cf. le dernier Arrêtés du Gouvernement Wallon publié au Moniteur Belge).

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

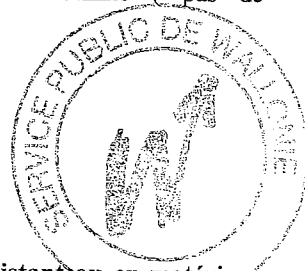
6.1. Sans Objet

6.2. Murs en élévation.

6.2.1. Le contexte bâti est inexistant ou en matériaux de faible luminosité (ex. grès schisteux, ardoises, briques de campagne ...).

a) est admis : **la maçonnerie de texture mixte voir clivée** (teinte et type voir façade bâtiment de référence n°4 du dossier photo, photo n°512, situé sur la parcelle cadastrale n°1013G3), irrégulière, de ton brun rougeâtre uni et joint légèrement rentrants de ton mortier naturel de chaux

c) est admis : **la pierre de grès de ton gris clair à gris moyen** (teinte et type voir bâtiment de référence n°1 du dossier photo, photo n°221, situé sur les parcelles cadastrale n° 1071T et 1071P) posés à plat en strates



horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton naturel de chaux hydraulique (Gris moyen).

d) est admis : **un enduit de teinte gris clair à gris moyen** rappelant la teinte du bâtiment de référence n°1 du dossier photo, photo n°221, situé sur les parcelles cadastrale n° 1071T et 1071P, l'enduit étant exécuté dans un délais maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis

e) la **maçonnerie de texture lisse ou grenue**, uniforme, de ton gris clair à gris moyen uni et joints non marqués teintés dans la masse (béton lisse et assimilés) de format minimum 9x9x19.

Remarques:

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

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:

- une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi mat incorporée dans la masse.
- les lucarnes inscrites dans le plan de la toiture (toutes lucarne autre qu'inscrite dans le plan de la toiture sera exclue).

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront à caractère régional. Les faîtages, arêtières et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les rives et 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 10cm.

Les panneaux solaires, pour autant qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

6.4. Les souches de cheminées.

Elles seront ardoisées de ton noir ou gris anthracite, réduites par le nombre et situées à proximité du faîte.

Les massifs en saillie sur les élévations sont à proscrire.

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. ELEVATION.

Le traitement des façades respectera

7.1 la verticalité.

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

7.2 le rythme

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

- a) un jeu de baies fortement structuré et hiérarchisé où la prédominance des pleins sur les vides est peu sensible. Il évitera tout systématisme conduisant à un rythme répétitif rendant l'ensemble de l'élévation indifférenciée.
- b) un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective, les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes.
- c) Pour chaque élévation du volume principal, le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.
- d) Lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure ou égale en moyenne à 4 mètres, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisés, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles de l'étage.
- e) La mixité des matériaux ne peut compromettre la perception volumétrique unitaire des bâtiments.

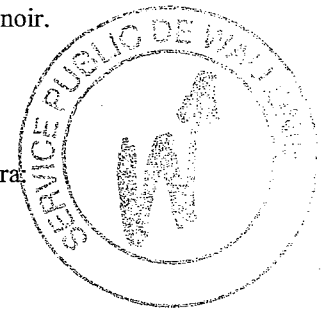
7.3. Les encadrements de baies et linteaux.

Les encadrements ne sont pas obligatoires.

Les encadrements respecteront une épaisseur apparente de 17cm minimum.

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

En l'absence d'encadrement, les parements en maçonnerie prévoiront des baies achevées par un linteau avec appareillage vertical



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: évier, lavabos, au moins un WC, 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 avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

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

En l'absence d'un réseau public d'égout, (collecteur + station d'épuration) chaque construction sera dotée d'un système d'assainissement individuel ou collectif répondant aux conditions du dernier arrêté du Gouvernement Wallon publié au Moniteur Belge portant sur la collecte des eaux résiduaires ainsi qu'à l'ordonnance de police administrative générale sur l'évacuation des eaux résiduaires en matière d'eau souterraines.

Les dispositifs installés doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et seront implantés dans un endroit déterminé au plan de construction.

La canalisation éventuelle de 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.

Les tranchées dispersantes doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et de fonctionnement et seront implantées dans un endroit à déterminer au plan de construction.

Le propriétaire du lot est seul 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.



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, d'agrandissements, d'exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

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

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

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. Chronologie

- Le constructeur A établit la semelle de fondation et érige la maçonnerie enterrée.

- Il construit le mur 4 intérieur de sa bâtisse;

- il place un isolant contre.

- il érige le mur 5 soit sur la mitoyenneté lorsqu'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 du périmètre du lotissement. Ce mur est traité comme un parement identique aux autres élévations dans un délais de deux 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 4 intérieur porteur de sa bâtisse.

11.2 *Rachat de mitoyenneté*

Préalablement à l'ouverture de son chantier, B rachète la mitoyenneté du mur 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.*



Pour accord le(s) propriétaire(s)

- 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 fixé au mur 3 après isolation, à charge de B.

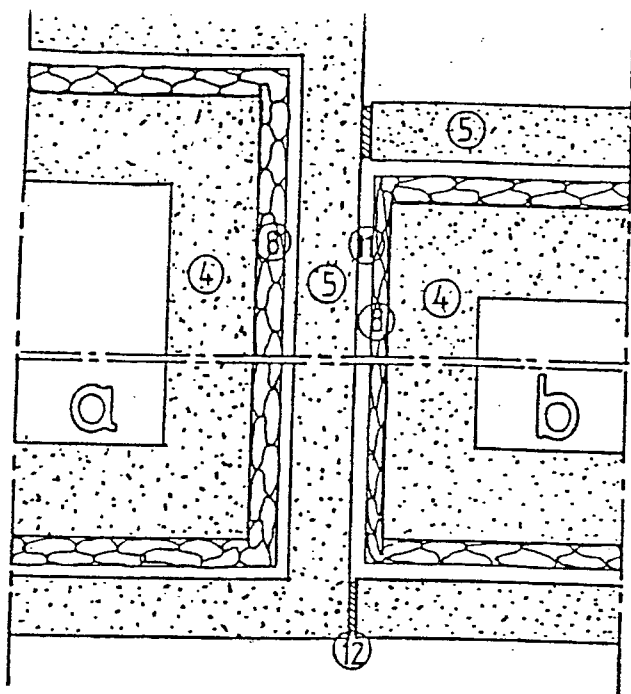
- Dans le cas où A (ou B) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de rempiètement des fondations de B (ou A) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.

- Le propriétaire A (ou B) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de B (ou A) par l'exécution de ces dits travaux.

Dressé à Harre, par Benoît PERILEUX.

Géomètre Expert Gradué en constructions civiles

Tel: 0495/873432 086/434363



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
(épaisseur minimum : a = 28cm.
b = 19cm.)

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

4) Blocs creux (ép. min. : 14cm.)

5) Parement (idem façades de a).

6) Pargeaux drainants à charge de b).

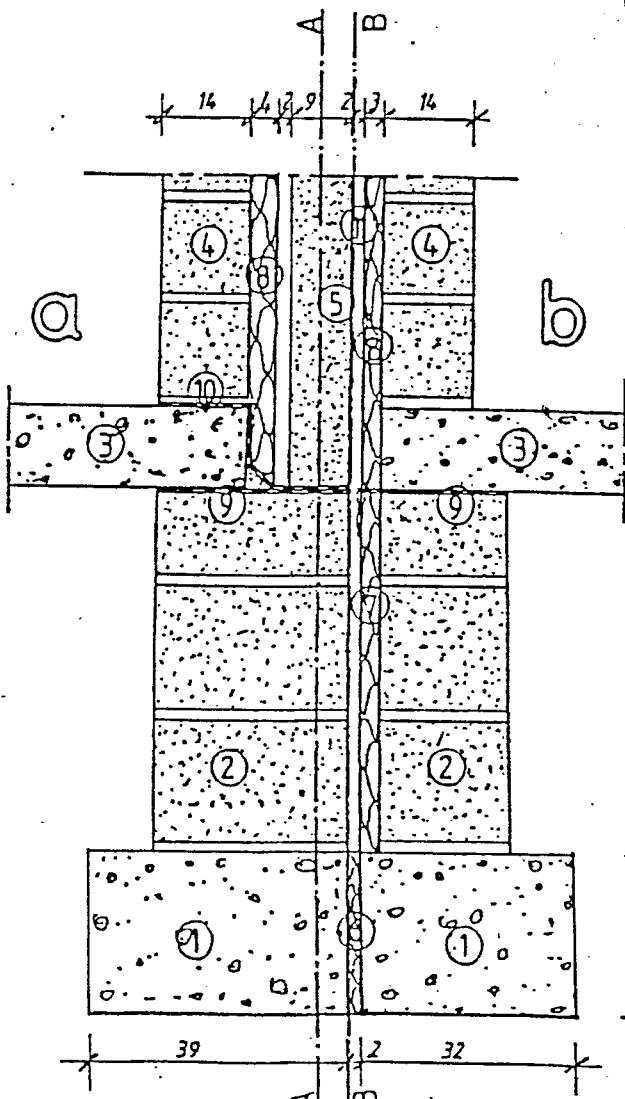
7) Isolant thermique.

8) Etanchéité contre humidité ascensionnelle

9) Etanchéité contre humidité de ruissellement

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

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



Les cotes mentionnées
correspondent aux valeurs
minimales à respecter.

VUE EN COUPE



PROVINCE DE LUXEMBOURG

COMMUNE DE DURBUY

PROJET DE LOTISSEMENT

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DIFFERENTIEES (22/10/2010)

SITUATION DU BIEN : DURBUY 12 ème Division/ section A/ n° 1004A, 1017H, 1017F, 1005D, 1005C, 1005B, 1017G, 1013L2, 1013D3, 1013N3, 1013M3, 1013F3, 1013Y, 1013A2, 1013L3 et 1013P2, et DURBUY 12 ème Division/ section B/ n° 48P, 48S, 47B, 48R, 48M, 48N et 66A.

PROPRIETAIRES : La Ville de DURBUY , Grand'Rue n° 24 à 6940 DURBUY
et
Monsieur Philippe EHLEN, rue Saint Roch n°22 à 4920 Aywaille

A. Prescriptions relatives aux lots sis en zone agricole (lots A et B).

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Cette zone est considérée comme non-aedificandi. Elle ne pourra être aménagée qu'en prairie, prairie de fauche et/ou verger.

B. Prescriptions relatives au lot sis en zone forestière (lots C).

La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

LES LOTS A, B, C SONT EXCLUS DU PERIMETRE
DU PERMIS DE LOTIR



C. Prescriptions relatives aux lots sis en zone d'habitat à caractère rural (lots 1 à 19 et V).

Prescriptions urbanistiques (plus spécifiques à la Famenne)

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 entièreté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Par obligation, la trame parcellaire et/ou le nivellement 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 pour les mitoyennes et de 80m² pour les isolées.

Exceptions :

- le lot V est réservé à la création d'une voirie desservants certains des lots.
- Le lot 14 est réservé à l'implantation d'un réservoir d'eau potable (existant).

- Le lot 19 est utilisé comme zone de cour et jardin permettant l'accès à une chapelle existante. Elle sera considérée comme non-aedificandi.

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

Une Citerne d'eau de pluie souterraine d'une capacité de 1500 litres minimum sera obligatoirement réalisée et son implantation figurée dans toute demande de permis de bâtir à introduire.

Article 3. IMPLANTATION.

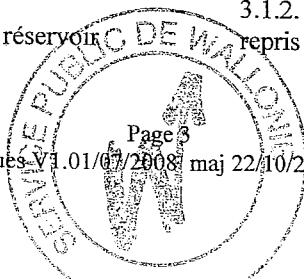
3.1. Généralités.

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées au plan 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

LOTS SONT EXCLUS DU
PERIMETRE DU
RHS DE LOTIR



une continuité uniforme du terrain remanié avec les lots et parcelles contiguës et la voirie.

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

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

3.1.4. Dégagements latéraux

3.1.4.1 Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit pour :

- le lot 2 sur la limite commune avec le lot 3 par le volume principal.
- le lot 4 sur la limite commune avec le lot 3 par le car port obligatoire
- les lots 5 et 6 sur leur limite commune par les volumes secondaires obligatoires.
- le lot 8 sur la limite commune avec le lot 9
- le lot 9 sur la limite commune avec le lot 8 par le volume secondaire obligatoire.
- les lots 10 et 11 sur leur limite commune par les car ports obligatoires.
- les lots 15 et 16 sur leur limite commune par les volumes principaux.
- les lots 17 et 18 sur leur limite commune par les volumes principaux.

3.1.4.2 Pour le lot 12, 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 soit:

- **compris entre 3,5m et 4,5m**, distance prise en parallèle à une limite latérale de référence. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne (voir article 11).

3.1.4.3 Pour les lots 1 et 7 les bâtiments seront implantés tel que figuré au plan de lotissement (dans le respect du sens du faitage et du front de bâtisse obligatoire).

3.1.4.4. Pour le lot 3, qui présente une zone de construction joignant les limites des lots voisins, la construction sera obligatoirement implantée en bi-mitoyenneté. Le recours à la mitoyenneté s'effectuera via le volume principal sur la limite commune avec le lot 2 et via le car port obligatoire sur la limite commune avec le lot 4.

3.1.4.5. Pour le lot 13 qui présente une zone de construction joignant les limites des lots voisins, le bâtiment sera implanté, soit en bi mitoyenneté, soit sur la limite mitoyenne imposée au plan et avec un dégagement de min 3.5m de la limite avec le lot n° 10.

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 contigus (ouvertures, accès garage latéral,...). En conséquences toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.

3.1.6. Le sens du faitage et le front de bâtisse devront obligatoirement respecter ceux définis dans le plan de lotissement. Deux tiers de la façade à rue du volume principal doivent au minimum s'inscrire sur le front de bâtisse de la zone qui lui est réservée et calculée pour les mitoyennetés imposées par le volume principal à partir de la limite mitoyenne imposée au plan.

3.2. Accès garages.

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

Afin d'accéder aux garages, une pente d'ajustement sera autorisée dans le respect général des profils de références; les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont interdites. 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.

La porte de garage se situera à une distance minimum de 10.00 mètres de l'axe de la chaussée, mesuré dans l'axe d'accès du garage à l'exception des garages et car ports des lots 3, 4, 5, 6, 9, 10 et 11 qui seront réalisés dans la zone réservée aux volumes secondaires obligatoires ou dans la zone réservée aux car ports obligatoires et dont le front de bâtisse sera celui défini au plan.

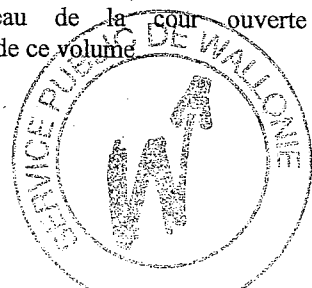
L'accès s'exécutera comme suit :

-est admis pour les lots 7, 13, 15, 16, 17 et 18 un garage en façade à rue et dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte, dans le respect des profils en travers.

-est admis pour les lots 2, 7, 8 et 12 un garage dans le pignon, comme indiqué au plan, dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte, dans le respect des profils en travers.

- est admis pour les lots 3, 4, 10 et 11 un car port obligatoire (zone à bâtir réservée aux car ports obligatoires) et dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte perpendiculairement au faite de ce volume.

- est admis pour les lots 5, 6 et 9 un garage dans un volume secondaire situé à coté du volume principal (zone à bâtir réservée aux volumes secondaires) et dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte perpendiculairement au faite de ce volume



- est admis pour le lot 1 un garage dans un volume secondaire situé en avant du volume principal (zone à bâtir réservée aux volumes secondaires) et dont l'accès se fait par et au niveau de la cour ouverte perpendiculairement au faîte de ce volume.

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 obligatoirement repris aux plans (profils en travers) devront respecter les deux conditions suivantes:

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

Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblai) soit au pied de talus (si remblai), 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 déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie aux plans de lotissement.

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

- des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions.
- des sentiers et accès de garage en matériaux perméable de teintes neutres en rapport avec les teintes locales.
- des haies vives d'essences indigènes feuillues comme définies au plan de lotissement.
- des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres, arbustes et buissons) à implanter à plus de deux mètres des limites des lots.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

Aucune maçonnerie, aucun muret, ouvrages d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites à l'exception des murs de soutènement repris au plan de lotissement.

Les clôtures seront obligatoirement constituées, afin de favoriser la biodiversité, par une haie vive composée de plusieurs 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 d'une hauteur de 1m20 maximum, à très large mailles (= 10cm x 10cm minimum) afin de pouvoir contenir les animaux domestiques mais ne pas entraver la libre circulation des espèces sauvages tel que le hérisson ;

L'ensemble des haies sera constitué au minimum de trois 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 au plan, la haie sera implantée comme indiqué au plan de lotissement.

Sa hauteur sera de 1.50 m maximum.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de trois 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 existant, revêtements, accès,...)

3.4. Zone de cours et jardins.

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

Les clôtures seront exécutées en haies vives comme stipulé à l'art.3.3 Leur hauteur est limitée à 1.50m 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 contiguë n'appartenant pas au lotissement;
2. sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

un abri de jardin peut être érigé aux conditions suivantes:

- a) un seul abri par parcelle.
- b) surface maximum: 15 m².
- c) hauteurs maximales : 2.50m sous corniche et pentes des toitures comprises entre 35 et 40°.
- 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 2m minimum des limites parcellaires ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire voisin concerné.

Article 4 PARTI ARCHITECTURAL.

Les constructions s'inspireront avantagement des modalités du règlement sur les bâtisses en site rural, de ses règles générales et de celles particulières à la Famenne, en

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: évier, lavabos, au moins un WC, 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 avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

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

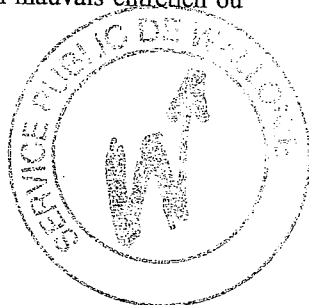
En l'absence d'un réseau public d'égout, (collecteur + station d'épuration) chaque construction sera dotée d'un système d'assainissement individuel ou collectif répondant aux conditions du dernier arrêté du Gouvernement Wallon publié au Moniteur Belge portant sur la collecte des eaux résiduaires ainsi qu'à l'ordonnance de police administrative générale sur l'évacuation des eaux résiduaires en matière d'eau souterraines.

Les dispositifs installés doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et seront implantés dans un endroit déterminé au plan de construction.

La canalisation éventuelle de 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.

Les tranchées dispersantes doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et de fonctionnement et seront implantées dans un endroit à déterminer au plan de construction.

Le propriétaire du lot est seul 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.



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, d'agrandissements, d'exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

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

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

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. Chronologie

- Le constructeur A établit la semelle de fondation et érige la maçonnerie enterrée.

- Il construit le mur 4 intérieur de sa bâtisse;

- il place un isolant contre.

- il érige le mur 5 soit sur la mitoyenneté lorsqu'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 du périmètre du lotissement. Ce mur est traité comme un parement identique aux autres élévations dans un délai de deux 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

respectant les indications des plans de lotissement. Les constructions 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 intacte les valeurs relatives au 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 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 1,5. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12mètres.

5.2 La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera :

-au maximum de 6.00 m au minimum de 5.00m, pour les lots 1 à 7 et 15 à 18,

-au maximum de 5.50 m au minimum de 4.50m, pour les lots 8 à 13,

hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne pour 2/3 de la façade à rue. A partir de quatre mètres de hauteur, les murs gouttereaux devront présenter deux niveaux d'ouvertures et avoir la porte d'entrée particulière au niveau de la cour ouverte. 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 :

- 35 et 40° calculée depuis l'horizontale, pour les lots 1 à 13,

- 30 et 35° calculée depuis l'horizontale, pour les lots 15 à 18,

Ces toitures seront à double versant de pente et faite identique. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, de valeurs identiques au volume principal, d'un ou deux versants.

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, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. 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 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, porches, saillies décrochements et renforcements gratuits. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetés.

Article 6. MATERIAUX.

Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtisses sont définies par les "Conditions générales relative à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments à construire destinés au logement en Région Wallonne "(cf. le dernier Arrêtés du Gouvernement Wallon publié au Moniteur Belge).

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

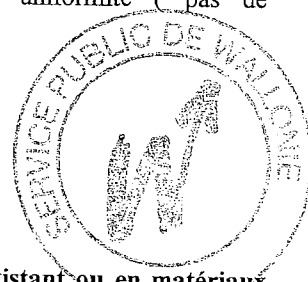
6.1. Sans Objet

6.2. Murs en élévation.

6.2.1. Le contexte bâti est inexistant ou en matériaux de faible luminosité (ex. grès schisteux, ardoises, briques de campagne ...).

a) est admis : **la maçonnerie de texture mixte voir clivée** (teinte et type voir façade bâtiment de référence n°4 du dossier photo, photo n°512, situé sur la parcelle cadastrale n°1013G3), irrégulière, de ton brun rougeâtre uni et joint légèrement rentrants de ton mortier naturel de chaux

c) est admis : **la pierre de grès de ton gris clair à gris moyen** (teinte et type voir bâtiment de référence n°1 du dossier photo, photo n°221, situé sur les parcelles cadastrales n° 1071T et 1071P) posés à plat en strates



horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton naturel de chaux hydraulique (Gris moyen).

d) est admis : **un enduit de teinte gris clair à gris moyen** rappelant la teinte du bâtiment de référence n°1 du dossier photo, photo n°221, situé sur les parcelles cadastrale n° 1071T et 1071P, l'enduit étant exécuté dans un délais maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis

e) la **maçonnerie de texture lisse ou grenue**, uniforme, de ton gris clair à gris moyen uni et joints non marqués teintés dans la masse (béton lisse et assimilés) de format minimum 9x9x19.

Remarques:

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

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:

- une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi mat incorporée dans la masse.
- les lucarnes inscrites dans le plan de la toiture (toutes lucarne autre qu'inscrite dans le plan de la toiture sera exclue).

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

Les rives et 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 10cm.

Les panneaux solaires, pour autant qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

6.4. Les souches de cheminées.

Elles seront ardoisées de ton noir ou gris anthracite, réduites par le nombre et situées à proximité du faîte.

Les massifs en saillie sur les élévations sont à proscrire.

6.5 Menuiseries.

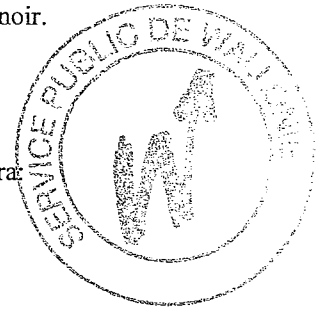
Les menuiseries extérieures seront de tonalité blanche ou foncée assurant une parfaite discrétion vis à vis de

l'ensemble de l'élévation et en rapport avec les habitudes locales.

Les ferronneries seront peintes en noir.

Article 7. ELEVATION.

Le traitement des façades respectera



7.1 la verticalité.

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

7.2 le rythme

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

- a) un jeu de baies fortement structuré et hiérarchisé où la prédominance des pleins sur les vides est peu sensible. Il évitera tout systématisme conduisant à un rythme répétitif rendant l'ensemble de l'élévation indifférenciée.
- b) un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective, les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes.
- c) Pour chaque élévation du volume principal, le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.
- d) Lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure ou égale en moyenne à 4 mètres, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisés, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles de l'étage.
- e) La mixité des matériaux ne peut compromettre la perception volumétrique unitaire des bâtiments.

7.3. Les encadrements de baies et linteaux.

Les encadrements ne sont pas obligatoire.

Les encadrements respecteront une épaisseur apparente de 17cm minimum.

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

En l'absence d'encadrement, les parements en maçonnerie prévoiront des baies achevées par un linteau avec appareillage vertical

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.

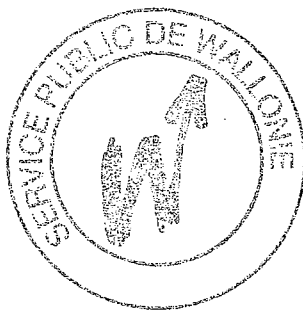
- Il place un isolant et des panneaux drainants de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur 1 et sa construction.

- Il construit le mur 4 intérieur porteur de sa bâtisse.

11.2 *Rachat de mitoyenneté*

Préalablement à l'ouverture de son chantier, B rachète la mitoyenneté du mur 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.*



Pour accord le(s) propriétaire(s)

- 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 fixé au mur 3 après isolation, à charge de B.

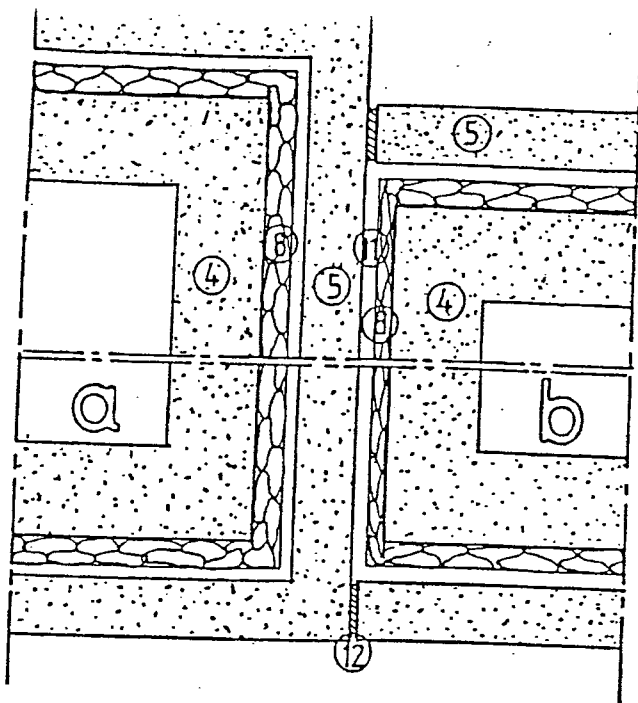
- Dans le cas où A (ou B) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de rempiettement des fondations de B (ou A) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.

- Le propriétaire A (ou B) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de B (ou A) par l'exécution de ces dits travaux.

Dressé à Harre, par Benoît PERILEUX.

Géomètre Expert Gradué en constructions civiles

Tel: 0495/873432 086/434363



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
(épaisseur minimum : a = 28cm.
b = 19cm.)

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

4) Blocs creux (ép. min. : 14cm.)

5) Parement (idem façades de a)

7) Panneaux drainants à charge de b)

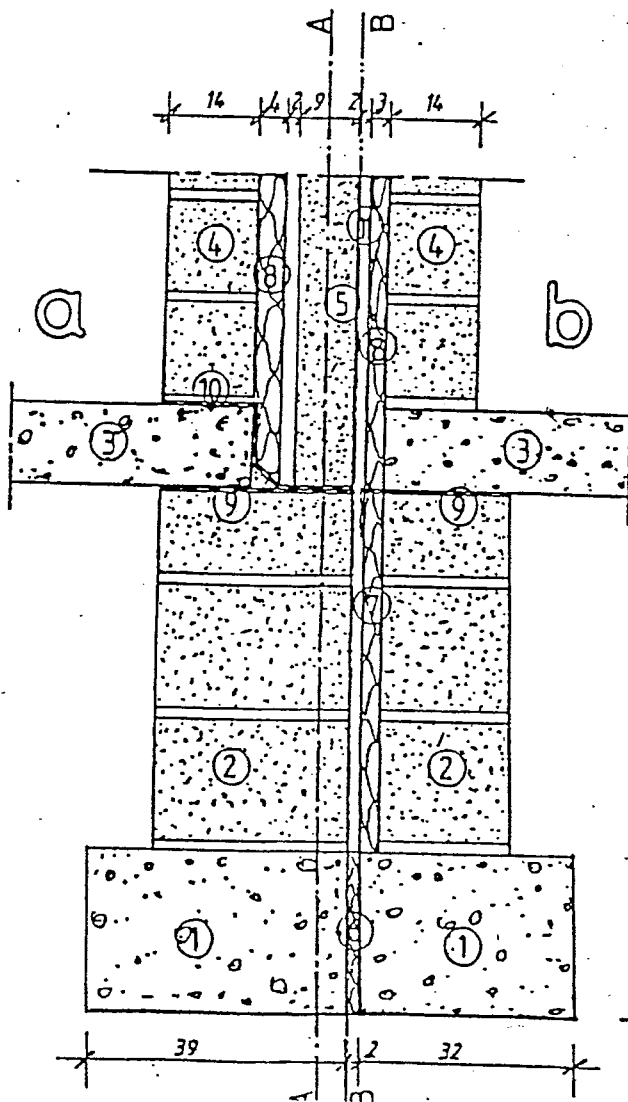
8) Isolant thermique.

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

