

**Province de Luxembourg**  
**Commune de SAINT-HUBERT – 4<sup>ème</sup> div. / HATRIVAL**  
**Lotissement BASTIN Joseph & Frédéric**

**Adresse** : Rue de Namois, à 6870 HATRIVAL (Saint-Hubert)

**n° cadastral** : Section B – N° 796 A & 797

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES**

**(plus spécifiques à l'Ardenne)**

**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.

Par obligation, **la trame parcellaire et/ou les courbes de niveaux détermineront le sens du morcellement.** La limite avant des zones capables de construction déterminera l'alignement de référence devant correspondre :

- soit à celui représentatif du bâti ancien existant (alignement voirie, front de bâtisse - limite domaine public/privé);
- soit à celui tel que déterminé par la limite zone de recul imposée par les Arrêtés Royaux d'alignement ou par les administrations gestionnaires des voiries régionales, provinciales ou communales.

**Article 2 - DESTINATION**

Cette zone est réservée à la **construction d'habitations privées, unifamiliales d'une superficie minimum de 60 m<sup>2</sup> au sol.**

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

Des chambres d'hôte (maximum 5 par habitation) peuvent également être intégrées dans les habitations.

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

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

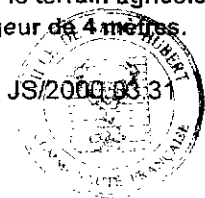
Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

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

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

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

Une **servitude de passage pour l'accès à la zone agricole est prévue en limite latérale gauche du lot 1. La largeur de cette servitude est de 4 mètres, parallèlement à la limite gauche du terrain. A l'endroit où le terrain s'élargit, la limite droite de la servitude s'incline pour rejoindre le terrain agricole. L'accès à ce terrain aura une largeur de 4 mètres.**



## Article 3 - IMPLANTATION

### 3.1. GENERALITES

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

- 3.1.1. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords **respecteront le relief du sol** et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront **épouser le terrain naturel à l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie.**
- 3.1.2. Les remblais et déblais sont interdits; seuls ceux repris aux plans seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.
- 3.1.3. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour ouverte et/ou en cours et jardins suivant le plan de lotissement. Conformément au Code wallon, le fait d'abattre des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir est soumis à permis d'urbanisme.
- 3.1.4. **Dégagements latéraux**
- 3.1.4.1 *Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit pour les lots 2 & 3 sur leur limite commune et s'effectuera par les volumes principaux.*
- 3.1.4.2 *Pour le lot 1, la construction respectera les impositions du plan (sens de faitage du volume principal parallèle à la route, volumes secondaires obligatoires et fronts de bâtisse obligatoire).*
- 3.1.5. Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...).
- 3.1.6. La direction du faitage 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. Les deux tiers minimum se calculeront, pour les lots 2 & 3, à partir de la limite mitoyenne obligatoire.
- 3.1.7. La façade avant du volume secondaire avant gauche du lot 1 sera obligatoirement implanté sur l'alignement.

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

Les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont **interdites**. De même, la porte de garage se situera à une distance minimum de 10.00 m de l'axe de la voirie.

L'accès s'exécutera selon un des partis exhaustifs suivants (biffer les mentions exclues) :

1. ~~un garage en façade à rue au niveau du terrain naturel.  
(concerne lots n°.....)~~
2. ~~un garage en façade latérale au niveau du terrain naturel.  
(concerne lots n°.....)~~
3. un garage en façade à rue dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement. (concerne l'ensemble des lots 1-2-3)
4. un garage en façade latérale dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement. (concerne lot n° 1)

### 3.3. ZONE DE COUR OUVERTE

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

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

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

Lors de l'exécution du permis de bâtir du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la



zone de cour ouverte telle que définie aux plans de lotissement.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

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

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

Elles seront implantées :

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

Un abri de jardin peut y être érigé moyennant :

- a) un seul abri par parcelle ;
- b) surface maximum : 12 m<sup>2</sup> ;
- c) hauteur maxima : 2,50 m sous corniche – pente de toiture identique à celle du volume principal ;
- d) en matériaux (élévation, toiture) identiques 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 1 m minimum des limites parcellaires ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire du lot voisin concerné.

#### Article 4 - PARTI ARCHITECTURAL

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

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

- a) L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible pour laisser intactes les valeurs relatives du milieu.
- b) L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs du cadre. Il doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées, ni par l'imitation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie. Il doit contribuer à une perception franche des volumes et de l'espace public par le biais d'une cour ouverte bien délimitée.

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



Les dispositions en plan seront simples, sans découpe, elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux.

Aucun détail (baies, lucarnes, jeux de matériaux, 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 des lots 2 et 3 s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,5. Le plan du volume principal du lot 1 pourra s'inscrire dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,9. 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 5.00 mètres et au minimum de 4.60 mètres (cfr. plans du lotissement), hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne, pour 2/3 au moins de la façade (mur gouttereau) à rue. Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur la majorité de leur longueur

5.3. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 35° calculée depuis l'horizontale. Ces toitures seront à double versant de pente et faite identique. Cependant un volume secondaire en appentis (un seul versant) ou deux volumes à toiture plate contre le volume principal (uniquement pour le lot 1) restent possibles, ainsi que des volumes annexes à toiture plate, pour autant que le niveau de l'acrotère ne soit plus de 3,50 mètres plus haut que le niveau du terrain fini extérieur de la cour ouverte.

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

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

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

5.5. Les volumes seront simples, ramassés, sans saillies, renforcements ou décrochements gratuits. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetées.

## ARTICLE 6 - MATERIAUX

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

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

### 6.1. SOUBASSEMENTS

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

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

### 6.2. MURS EN ELEVATION

Il ne sera admis qu'un seul matériau pour l'ensemble des élévations, à l'exception du lot 1, pour lequel il peut être admis deux matériaux, pour autant que ceux-ci soient utilisés indépendamment sur des bâtiments différents ou des entités de bâtiment distinctes, et de manière harmonieuse. Ils correspondront aux partis autorisés dans le présent article. Toutefois, l'usage du bardage bois devra obligatoirement être associé à un autre matériau autorisé et sera exclusivement limité au lot 1.

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

1. ~~en phyllades de schiste posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen).~~



- 2 en moellons de grès schisteux posés à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen);
- 3 la maçonnerie de texture lisse ou grenue, uniforme, de ton gris moyen (idem pierre locale) et joints légèrement rentrants de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen) (béton lisse et assimilés) de format minimum 9 x 9 x 19;
- 4 les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton gris moyen. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.
- 5 la maçonnerie de texture mixte voire clivée, irrégulière, de ton brun (voire brun rougeâtre) uni et joints légèrement rentrants de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen) (briques de campagne et assimilés);
- 6 les bardages en cèdre, de teinte « gris-brun » naturelle, pose horizontale (uniquement pour le lot 1).

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

- 1 en pierre locale chaulée posés à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant;
- 2 la maçonnerie de texture lisse ou grenue, uniforme, de ton blanc cassé de gris et joints non marqués teints dans la masse (béton lisse et assimilés) de format minimum 9 x 9 x 19;
- 3 les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton blanc cassé de gris. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.

#### Remarques :

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

#### 6.3. LES TOITURES

Suivant la tendance générale du bâti local (quartier), la couverture (ton mat ou semi-mat exclusivement) correspondra à un des partis admis suivants (biffer les mentions exclues) :

- 1 une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse;
- 2 une tuile parfaitement plate (épaisseur maximum 1,5 cm) de ton noir incorporé dans la masse. La toiture doit présenter une planéité d'ensemble proche d'une couverture en ardoises. Lorsque la tuile est utilisée, les lucarnes, groupés et autres accidents de toiture sont strictement interdits;
- 3 des lucarnes de petites dimensions entièrement ardoisées (dimensions maxima la projection verticale de la face des lucarnes doit s'inscrire dans un rectangle capable de 1m X 1,5m);
- 4 les lucarnes sont interdites, seules les tabatières inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées ;
- 5 les toitures plates éventuelles seront recouvertes de galets roulés, de teinte « gris-brun » (uniquement pour le lot 1).

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

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit ou des murs, les rives seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 15 cm.

#### 6.4. LES SOUCHES DE CHEMINÉES

- Elles seront ardoisées ou métalliques, de ton noir mat, réduites de par le nombre et situées à proximité du faite.
- Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits.

#### 6.5. MENUISERIES

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

Les ferronneries seront en inox ou peintes en **noir**.



## Article 7 - ELEVATIONS

Le traitement des façades respectera :

### 7.1. LA VERTICALITE

- Verticalité pour l'ensemble de l'élévation (jeu des ouvertures, des décrochés, des bandeaux,...)
- Verticalité des ouvertures.
- Pour les projets d'architecture contemporaine, certaines baies pourront avoir une dominante horizontale.

### 7.2. LE RYTHME

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

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

### 7.3. ENCADREMENTS DE BAIES ET LINTEAUX

Les encadrements (biffer les mentions exclues) :

- ~~1 sont obligatoires pour les façades en pierre sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières ;~~
- 2 sont obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques) ou un linteau droit (appareillage maçonné sur cornière invisible) lorsque la portée ne permet pas un cintre ;
- ~~3 sont obligatoires sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières ;~~
- 4 ne sont pas obligatoires pour les bâtiments d'architecture contemporaine.

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

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

## Article 8 - HYGIENE

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

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : éviers, lavabos, au moins un W-C., éventuellement douche, salle de bain complète, etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau d'alimentation. Aucun W-C ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

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

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

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

Le propriétaire du lot est **responsable** vis-à-vis des voisins, de la Commune ou de la Région wallonne, des éventuels écoulements anormaux de son dispositif d'épuration et d'évacuation dus à un mauvais entretien ou à toutes autres causes.

La canalisation éventuelle du fossé de la voirie publique fera l'objet d'une autorisation spéciale préalable de l'administration communale et sera exécutée de manière à éviter toute obstruction et à permettre aisément le curage, chaque riverain étant responsable de la portion de canalisation située devant sa propriété.



## Article 9 - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET CONFORTATIFS

Ils seront exécutés en utilisant les matériaux décrits ci-avant et en se conformant aux couleurs prescrites ci-dessus.

## Article 10 - PLAN DE CONSTRUCTION

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

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

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

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

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

## Article 11 - REALISATION TECHNIQUE DES MURS MITOYENS

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

### 11.1. CHRONOLOGIE

- Le constructeur **A** établit la semelle de fondation et érige la maçonnerie enterrée.- Il construit le mur 2 intérieur porteur de sa bâtisse;
- Il place un isolant contre ce mur.

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

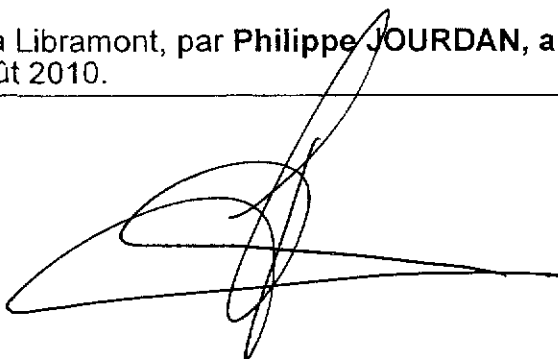
### 11.2. RACHAT DE MITOYENNETE

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

### 11.3. EN PARTICULIER

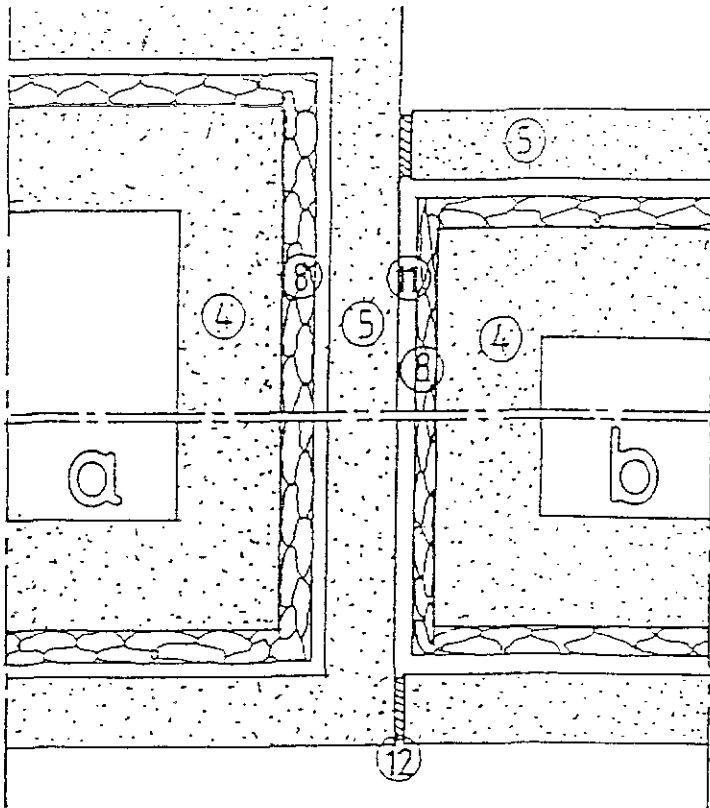
- Le propriétaire **B** (ou **A**) assure à ses frais tous les raccords (solins, joints néoprène,...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de **A** (ou **B**).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de **B** déborde celle de **A**, un essentage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

Dressé à Libramont, par Philippe JOURDAN, architecte, le 11 mai 2010 et modifié le 12 août 2010.



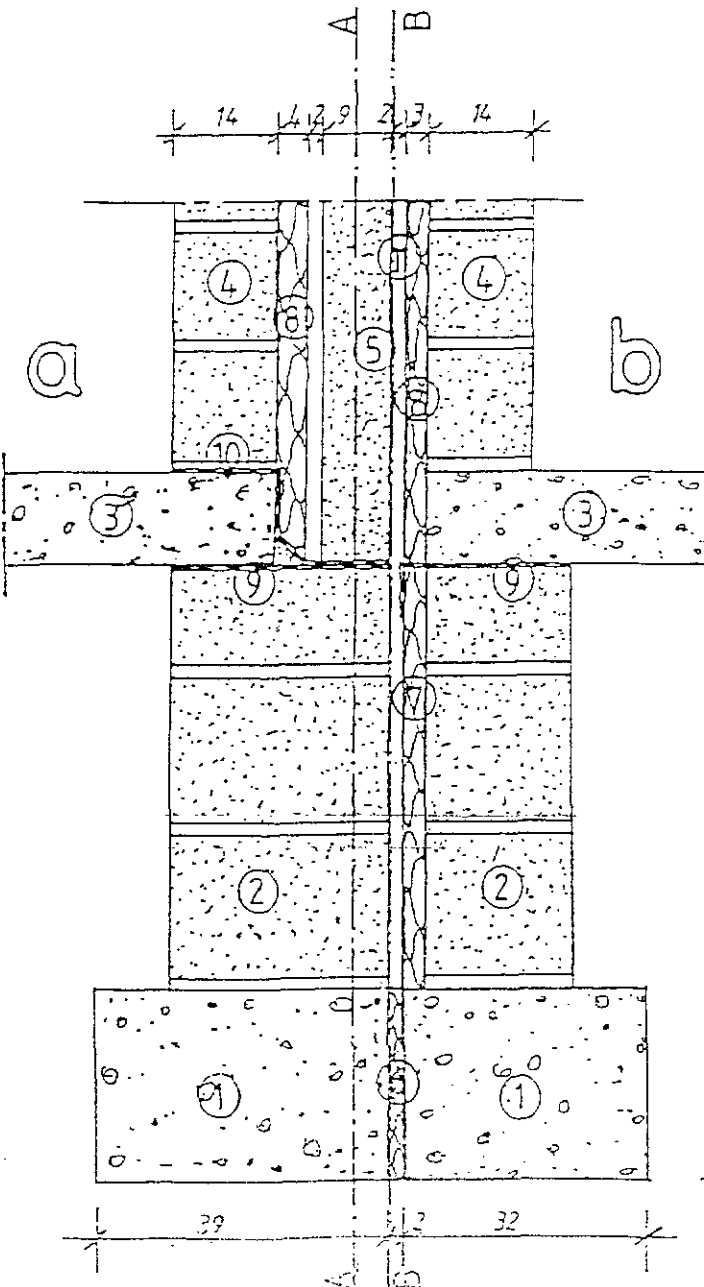

# VUE EN PLAN

(sch. 1/10)



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

- 1) Fondations en béton (même niveau d'assise pour a et b)
- 2) Blocs creux de béton lourd (épaisseur minimum : a = 29cm. b = 19cm.)
- 3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)
- 4) Blocs creux de béton lourd (ép. min. : 14cm.)
- 5) Parement (idem façades de a) - (ép. min. : 3cm.)
- 6) Polystyrène à charge de b) - (ép. min. : 3cm.)
- 7) Panneaux drainants à charge de b) - (ép. min. : 3cm)
- 8) Isolant thermique - (ép. min. : 3cm)
- 9) Etanchéité contre humidité 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.

