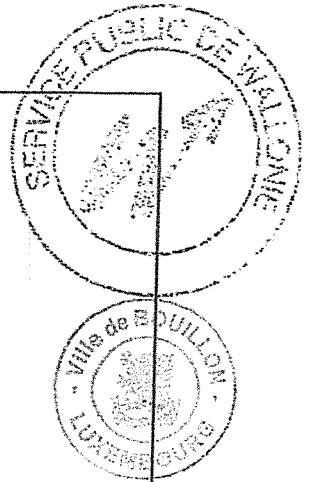


1  
Références urbanisme : 24010/LAP 3/2008.6

**Province de Luxembourg**  
**Commune de BOUILLON 1<sup>ère</sup> DIVISION**



**Adresse : rue du Christ / Voie Jocquée**

**n° cadastral :**

**Section A n° 602x2, 606m, 606g, 602e2, 607a3, 607k2, 607c2, 607d2, 607e2 et 607h2.**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Article 3 - IMPLANTATION

#### 3.1. GENERALITES

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

- 3.1.1. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords **respecteront le relief du sol** et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront **épouser le terrain naturel à l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie.**
- 3.1.2. Les remblais et déblais sont interdits; seuls ceux repris aux plans seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.
- 3.1.3. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour ouverte et/ou en cours et jardins suivant le plan de lotissement. Conformément au Code wallon, le fait d'abattre des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir est soumis à permis d'urbanisme.
- 3.1.4. **Dégagements latéraux**
- 3.1.4.1. *Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit; toutefois, si un dégagement latéral possible par rapport à une limite de référence est prévu aux plans, il devra être compris entre 3,5 m et 4,5 m, distance prise en parallèle à la limite latérale de référence. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone, contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne (voir Article 11).*
- 3.1.4.2. Lorsqu'un lot présente une zone de construction joignant les limites des lots voisins (ou parcelles) contigus, une seule des limites est prise en compte pour satisfaire au point 3.1.4.1.
- 3.1.5. Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et

parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...).

- 3.1.6. La direction du 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.

#### 3.2. ACCES GARAGES

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

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

Les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont **interdites**

De même, la porte de garage se situera à une distance minimum de 9,00 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 dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement. (concerne lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 22 dans le volume principal)
2. un garage en façade latérale dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement. (concerne lots n° 4, 6, 7, 8, 12 et 21 dans le volume secondaire)

#### 3.3. ZONE DE COUR OUVERTE

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

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

Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête



de talus (si déblais) soit au pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un profil 4/4.

Lors de l'exécution du permis de bâtir du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie aux plans de lotissement.

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

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

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

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

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

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

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

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



*Suite aux recommandations de l'étude d'incidence, les zones de la cour ouverte aménagées en dur seront obligatoirement comprises dans la gamme des gris pour l'ensemble des parcelles du lotissement. La tonalité sera obligatoirement sobre et les matériaux trop lumineux seront exclus (grenaille-jaune-vif).*

*Les revêtements de sol utilisés seront à haute perméabilité à l'eau, par exemple : grenailles, pavés de béton absorbant (non hydrofugés), dalles béton - gazon. Le revêtement hydrocarboné, le béton continu ou les éléments en béton hydrofugé ou imperméables sont interdits.*

#### 3.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

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

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

Elles seront implantées :

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

Un abri de jardin peut y être érigé moyennant :

- deux abris maximum par parcelle, dont un seul peut être accolé à l'habitation ;
- surface maximum : 12 m<sup>2</sup>;
- hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche *-3,50 m au faite; pente de toiture comprise entre 30° et 35°.*
- en matériaux (élévation, toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale, phyllade de schiste ou en bois de ton brou de noix ;
- Dans la zone prévue aux plans. Si cette zone est inexistante à une distance de plus de 6 m de la façade arrière du volume principal et à 1 m minimum des limites parcellaires ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire du lot voisin concerné.

*+ Voir conditions du permis de lotir*

*La différence de niveau entre la cour ouverte et le terrain naturel dans la zone de Cours et jardins sera compensée soit par un talus recouvert de végétations, soit par des murs ou ouvrages de soutènement réalisés exclusivement en matériaux de teinte neutre à l'exclusion des matériaux de couleur lumineuse.*

*Ils seront réalisés par exemple en billes de chemin de fer, en mur de pierres à sec de tonalité neutre et proche de la couleur de la pierre locale. réalisé à l'aide de phyllades de schiste.*

*La plantation d'arbres haute tige d'essence régionale sera obligatoire dans la partie de Cour et jardin située à*

plus de 10 m de la zone de construction à raison d'un arbre haute tige minimum par 200,00 m<sup>2</sup> de terrain.

## Article 4 - PARTI ARCHITECTURAL

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

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

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

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

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

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

## Article 5 - VOLUMETRIE

Les volumes respecteront les proportions suivantes :

- Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12 mètres.
- La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera au maximum de 4.70 mètres et au minimum de 3.70 mètres (cfr. plans du lotissement lots 4, 5, 6, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 22), au maximum 5 et au minimum 4 mètres (concerne le lot 3), au maximum 5.20 et au

minimum 4.20 (concerne le lot 14) au maximum 5.50 et au minimum 4.50 (concerne les lots 1 et 2), au maximum 6 et au minimum 5 (concerne le lot 8), au maximum 6.20 et au minimum 5.20 (concerne les lots 9, 10, 11, 12 et 13) hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne, pour 2/3 au moins de la façade (mur gouttereau) à rue. Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur la majorité de leur longueur

- La pente des toitures sera comprise entre 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) contre le volume principal reste possible. Une toiture comprise dans le rapport 2/5<sup>ème</sup> et 3/5<sup>ème</sup> est imposée pour les lots 4, 5, 6, 7, 21 et 22. (voir coupes en travers) De même, ce rapport de toiture est imposé de manière inverse pour les lots 9, 10 et 11.

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

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

- La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire éventuel sera marquée par une différence de hauteur sensible entre les niveaux des faites et des corniches respectifs, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.
- Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, saillies, renforcements ou décrochements gratuits. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetées.

## Article 6 - MATERIAUX

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

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



## 6.1. SOUBASSEMENTS

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

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

## 6.2. MURS EN ELEVATION

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

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

- 1 en *phyllades de schiste* posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen).
- 2 les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton gris moyen. *au gris bien*. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.
- 3 les bardages verticaux en bois *ton de la patine naturelle*. *gris bien*

### 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

- 1 une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse;
- 2 la tuile n'est pas autorisée
- 3 une lucarne maximum par versant, sans joue droite et participant à la composition d'ensemble de la façade ;
- 4 les tabatières inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées.



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

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

Une bonne isolation thermique devra être mise en œuvre afin d'être supérieure aux dernières normes d'isolation thermiques en vigueur. Il est en outre recommandé d'utiliser dans la plus grande mesure possible les énergies renouvelables pour le chauffage et l'alimentation électrique des habitations. La possibilité d'installer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est acquise de plein droit sur l'ensemble des versants de toiture.

## 6.4. LES SOUCHES DE CHEMINÉES

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

## 6.5. MENUISERIES

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

## Article 7 - ELEVATIONS

Le traitement des façades respectera :

### 7.1. LA VERTICALITE

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

### 7.2. LE RYTHME

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

- a) un jeu de baies hiérarchisés fortement structuré où la prédominance des pleins sur les vides est peu sensible.  
Il évitera tout systématisme conduisant à un rythme répétitif rendant l'ensemble de l'élévation indifférenciée.
- b) un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective,

les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes.

- c) Pour chaque élévation du volume principal le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.
- d) lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure ou égale en moyenne à 4 m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.

### 7.3. ENCADREMENTS DE BAIES ET LINTEAUX

Les encadrements :

sont obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques);

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

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

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

### Article 8 - HYGIENE

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

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

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

En l'absence d'un réseau public d'égout, (collecteur + station d'épuration) chaque construction sera reliée à un système d'assainissement individuel ou collectif répondant aux conditions du dernier arrêté du

Gouvernement wallon publié au Moniteur belge portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires ainsi qu'à l'ordonnance de police administrative générale sur l'évacuation des eaux résiduaires au moyen de conduites souterraines.

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

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

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

#### Citerne d'eau de pluie

Chaque parcelle construite sera obligatoirement équipée d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 10000 L, vers laquelle seront acheminées toutes les eaux de pluie provenant des toitures, terrasses et autres aménagements imperméables.

#### Citerne et réservoir à mazout

Les citernes et réservoirs à mazout de tout type seront réalisés suivant les conditions intégrales définies par l'AGW du 17 juillet 2003.

#### Radon

Dans le cas de réalisation de vides ventilés sous les constructions, la dimension des ouvertures de ventilation et leur positionnement seront calculés de manière à permettre un renouvellement d'air quotidien égal à trois fois le volume des vides ventilés par période de 24 heures.

Dans le cas de réalisation de caves sur sol, la dalle de sol sera rendue complètement étanche à la pénétration de gaz ou d'air par l'adjonction d'au minimum un film PVC d'une épaisseur de 2/10° de mm.

### 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.

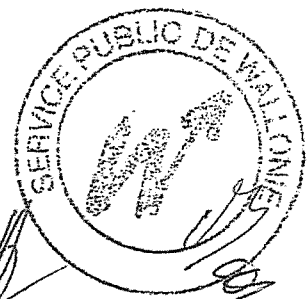
### 11.3. EN PARTICULIER

- 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 Corbion

Le 25 août 2008.

Modifié le 2 juin 2009.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## Extraits de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau

### Sous-section 5. - Mesures de protection

Art. R. 163. Pour les zones désignées par le Ministre et nonobstant les conditions particulières que celui-ci peut adopter pour rencontrer des situations spécifiques, les conditions générales de la présente sous-section sont d'application

A. - Zones de prise d'eau - Art. R. 164.

B. - Zones de prévention –

§ 1<sup>er</sup>. - Zones de prévention rapprochée – R165 à 167

### **§ II. - Zones de prévention éloignée – R168 à 170**

#### **Art. R. 168. Dans la zone de prévention éloignée sont interdits :**

1° les centres d'enfouissement technique visés par le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, à l'exception des décharges contrôlées de classe 3, telles que définies à l'article 32, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 juillet 1987 relatif aux décharges contrôlées ;

2° les puits perdants.

#### **Art. R. 169. Est interdite, en zone de prévention éloignée, l'implantation :**

1° de nouveaux cimetières ;

2° de nouveaux terrains de camping ;

3° les circuits ou terrains utilisés de façon permanente et non permanente visés par la rubrique 92.61.10 de l'annexe I de l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;

4° de nouveaux terrains destinés au parcage de plus de vingt véhicules automoteurs.

#### **Art. R. 170. En zone de prévention éloignée :**

1° à l'exception des transformateurs électriques dont l'enveloppe contient du liquide de la liste I ou II, s'ils sont équipés de manière à réduire le risque de rupture de leur enveloppe à des valeurs négligeables et sans préjudice d'autres dispositions réglementaires plus strictes, les liquides contenant des substances de la liste I ou II, les hydrocarbures liquides, les huiles et lubrifiants sont contenus dans des récipients étanches, installés sur des surfaces imperméables équipées d'un système de collecte garantissant l'absence de tout rejet liquide.

Les récipients aériens ou situés en cave, d'hydrocarbures liquides d'un volume supérieur à 500 litres sont placés dans des cuvettes de rétention étanches de capacité suffisante pour empêcher tout rejet liquide.

Les récipients enterrés d'hydrocarbures liquides sont munis d'une double enveloppe dont l'étanchéité peut être contrôlée pour s'assurer de l'absence de tout rejet ;

2° les conduites destinées au transport des produits ou de matières contenant des substances relevant de la liste I ou II doivent être étanches; le risque de leur rupture accidentelle doit être réduit à des valeurs négligeables ;

3° les dépôts et les installations d'élimination ou de valorisation des déchets visés par le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, sont soumis aux règles suivantes :

a) ils sont installés à des endroits où le sol est rendu étanche ;

b) ils sont équipés d'un système de collecte empêchant tout rejet ;

4° les dépôts :

- d'effluents d'élevage, tels que fumiers, lisiers et purins ;

- d'engrais et de pesticides ;

- de produits d'ensilage susceptibles de libérer des rejets liquides,

sont contenus dans des cuves ou récipients étanches, ou installés sur des surfaces imperméables. Ils sont équipés d'un système de collecte garantissant l'absence de tout rejet liquide ;

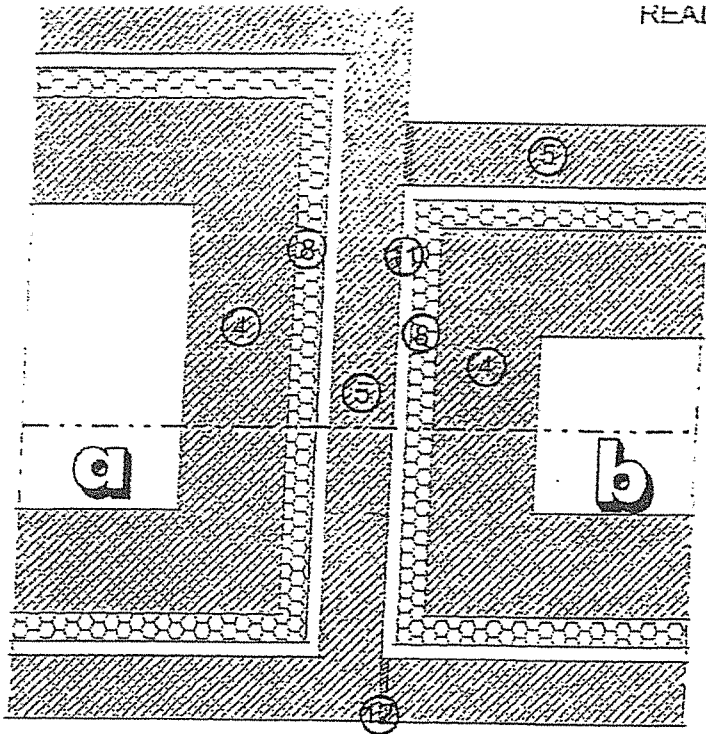


# REALISATION TECHNIQUE DES MURS

## IMPLANTES EN MITOYEN

### VUE EN PLAN

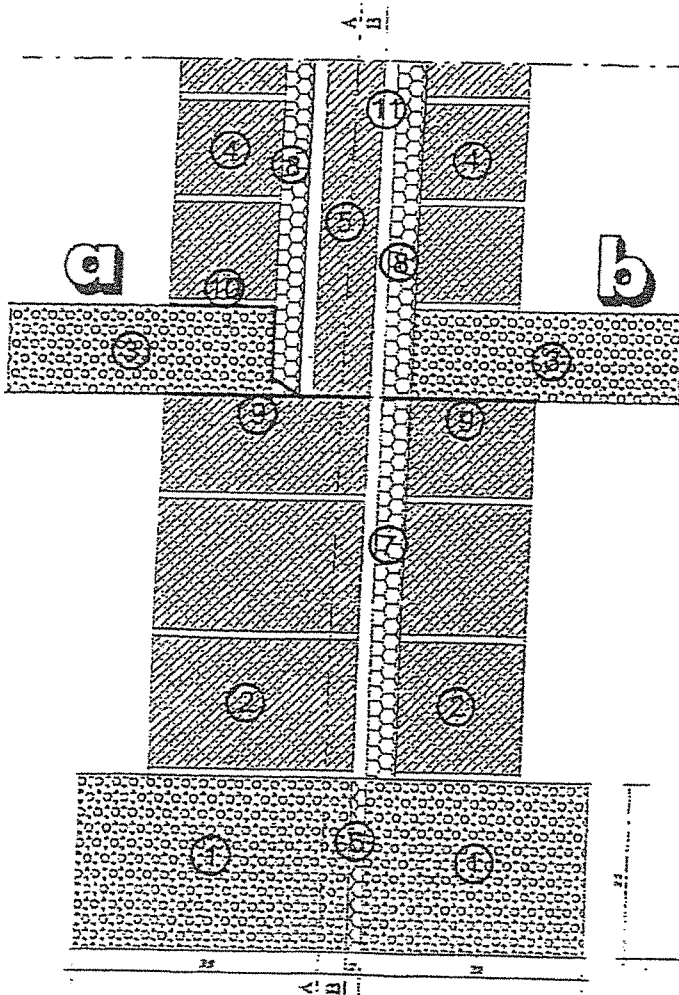
(éch. 1/10)



AA : axe de mitoyenneté entre lots couvert par le permis de lotir

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

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



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter

### VUE EN COUPE

(éch. 1/10)

*[Handwritten signatures and initials]*