

## 5. Prescriptions urbanistiques particulières

### **5.1. Destination – affectations**

L'affectation principale est l'habitation privée, individuelle (voire de type intergénérationnelle).

Une affectation partielle pouvant accueillir une activité artisanale, libérale ou de petit commerce, dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du quartier, n'entravera jamais l'affectation principale et n'excédera pas 50 % des surfaces habitables.

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.

### **5.2. Implantations et abords**

La zone de construction comprend la bâtisse (VP, VS, ou annexe) ainsi que tout autre ouvrage d'art.

Le solde du terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de recul / Cour Ouverte (C.O. / 10.6) et/ou en zone de Cours et Jardins (C.J. / 10.7) suivant le plan d'occupation projetée du permis d'urbanisation.

#### **5.2.1. Zone de recul / Cour Ouverte (10.6)**

Cette zone est aménagée pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garages(s) couverts et car-port(s) et le stationnement des véhicules. Le solde est réservé aux pelouses ou jardinets et, éventuellement, à des plantes et fleurs ornementales ponctuelles de petites dimensions.

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 et profils 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 gabarit/profil 6/4.

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

Dans tous les cas, l'entrée piétonne se situera au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec celle-ci, moyennant le cas échéant un perron de maximum 4 marches pour accéder à la porte.

Cette zone doit être aménagée en accès, pelouses ou jardinets. Y sont autorisés :

- a) des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles 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 (1/100m<sup>2</sup>) ; les arbustes ne dépassant pas 1,50m;
- c) des haies vives d'essences indigènes feuillues prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans du permis d'urbanisation;
- d) des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales; des allées aménagées;
- e) les accès aux garages couverts, car-port(s), des emplacements de stationnement;

NB : Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.O. (utilisation de matériaux drainant, graviers,...).

Les matériaux de revêtement de sol correspondront aux partis admis ci-après :

- Les dalles de béton gazon ;
- Les revêtements en pavés de béton ou naturels (ton gris, gris-brun ou gris-beige) ;
- l'empierrement stabilisé du même ton.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

- f) des escaliers et des terrasses.

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 du permis d'urbanisation.

Les clôtures seront obligatoirement constituées en haies vives composées 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 treillis, fils et piquets de ton vert foncé.

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

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

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

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

### 5.2.2. Zone de Cours et Jardins (10.7)

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres.

Le terrain non utilisé pour la construction ou pour le devant-de-porte sera aménagé en cours et jardins.

Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation ainsi que des haies destinées à fermer la zone.

#### 5.2.2.1. Abri de jardin

A l'exception d'une serre, un seul abri de jardin peut y être érigé moyennant :

- a) surface maximum : 20 m<sup>2</sup>;
- b) hauteur maximum : 2,50m sous corniche - avec une inclinaison de toiture similaire au bâtiment existant ou à toiture plate ;
- c) en matériaux (élévation, toiture): en bois (de ton gris-brun) ou identique à ceux de la construction principale;
- d) 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 du lot voisin concerné ; L'abri de jardin doit obligatoirement être implanté en zone d'habitat.
- e) L'emplacement de l'abri doit être repris dans la demande de permis d'urbanisme ;
- f) Les petits animaux sont autorisés dans cet abri.

#### 5.2.2.2. Piscine / pièces d'eau

Une piscine à l'air libre et/ou pièces d'eau y sont autorisées. Elles seront implantées à plus de 4m des limites parcellaires latérales ou arrière. Leur superficie respective n'excédera pas 40m<sup>2</sup>. Ces aménagements seront conçus de façon à limiter au maximum les déblais et remblais (modification du relief du sol).

#### 5.2.2.3. Clôtures – Traitement des limites séparatives

La clôture des limites de parcelle est facultative.

Les clôtures seront exécutées en haies vives (comme stipulé à l'article 5.2.1.) et leur hauteur limitée à 1,50m maximum ou exécutées en treillis, fils et piquets de ton vert foncé.

Elles seront implantées :

- 1) en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la cour ouverte;
- 2) sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du permis d'urbanisation, moyennant accord sur les essences du propriétaire du lot voisin concerné;
- 3) Sur la limite mitoyenne séparant le lot considéré et une parcelle contiguë hors périmètre ou, en l'absence d'accord du propriétaire voisin concerné, à 50cm de cette limite.

Aucune plantation hautes tiges à feuillage persistant ne sera acceptée si elle peut réduire les apports solaires des maisons voisines).

Tous dispositifs de clôture nécessaires à assurer l'intimité des terrasses (palissades, claustra, ...) sont réalisés en rapport avec le parement de la construction sur une hauteur maximum de 2m à partir de la terrasse.

#### 5.2.2.4. Accès

La zone de cours et jardins ne pourra être utilisée pour le stationnement des véhicules. Les garages en façade arrière sont interdits.

**NB : Il sera préconisé de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour les C.J. (utilisation de matériaux drainant, graviers,...).**

**L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.**

#### 5.2.2.5. Muret ou mur de soutènement

Les murs délimitant la zone de C.O. et la zone de C.J. repris au plan occupation projetée ou plan du permis d'urbanismes seront construits en pierres, en gabions, en bloc béton enduit par un crépi respectant les tonalités définies pour les murs d'élévation, ou en bois.

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

#### 5.2.3. Niveau de la maison (10.x)

Cf. plan d'occupation projetée (profils en travers / gabarits).

#### 5.2.4. Accès Garage

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 % max. sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre la propriété privée et publique. Cette pente d'ajustement ne pourra en aucun cas mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain naturel.

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

L'accès s'exécutera en façade (volume principal et/ou secondaire) 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 reprise au profil en travers correspondant à chaque lot.

L'entrée de garage doit être placée de telle manière que la voiture puisse rester en stationnement devant celle-ci sans déborder ni sur la rue ni même sur le trottoir : le garage sera donc, si nécessaire, établi en recul par rapport au front de bâtisse obligatoire.

### 5.3. Parti architectural

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 surabondante, 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.

#### 5.3.1. Volumétrie

Les volumes seront simples, ramassés, sans loggias, auvents, renforcements, décrochements gratuits ou saillies diverses non intégrées dans un volume capable à arêtes clairement définies. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetées.

##### 5.3.1.1. Volume principal (V.P.)

###### 5.3.1.1.1. Proportions

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 2. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon ou distance perpendiculaire à la voirie) ne dépassera en aucun cas 10 mètres.

###### 5.3.1.1.2. Gabarits

La hauteur apparente sous corniche/gouttière de la façade à rue du volume principal sera au maximum de 5,50 mètres et au minimum de 3,50 mètres, hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade à rue (mur gouttereau). Hauteur comptée du niveau du devant-de-porte ouvert. Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur la majorité de leur longueur. Le mur gouttereau de référence est le mur gouttereau qui est en relation avec la cour ouverte.

#### 5.3.1.1.3. Toiture

Les toitures seront à deux versants droits de pentes et faîtes identiques. La pente des versants de toiture sera comprise entre 30° et 35°. Le choix précis de cette pente se fera en fonction des pentes des constructions voisines ou mitoyennes.

Les débordements de toiture sur les pignons ainsi que sur les murs gouttereaux sont interdits, ainsi que tout brisé de toiture, "coyaux",... . Les croupes faîtières et brisis sont interdits.

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

#### 5.3.1.2. Volume secondaire (V.S.) ou annexes

##### 5.3.1.2.1. Proportions

La profondeur du volume secondaire et/ou annexe ne dépassera en aucun cas 7 mètres (d'une superficie maximum de 30m<sup>2</sup> au sol).

Sont autorisés : tous volumes complètement vitrés (murs en élévation et toiture), d'une superficie inférieure au volume principal, d'une profondeur (= longueur pignon) ne dépassant en aucun cas 4 mètres.

##### 5.3.1.2.2. Gabarits

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Ces volumes présenteront maximum un seul niveau hors sol (corniche / acrotère max. 4,00m).

##### 5.3.1.2.3. Toiture

Les volumes secondaires ou annexes éventuels seront couverts par des toitures en pente à versant(s) ou plates, toutefois la réalisation d'un volume secondaire en appentis (un seul versant) entièrement adossé au volume principale reste possible.

Le niveau de l'acrotère de la toiture plate sera assimilé à celui d'une corniche.

### 5.3.2. Matériaux

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

#### 5.3.2.1. Murs en élévation des volumes principaux

Il ne sera admis qu'un seul matériau pour l'ensemble des élévations.

Les matériaux de parement des élévations correspondront :

- ✓ - soit un enduit ou un crépi d'une des teintes caractéristiques de la partie concernée du territoire communal : tonalité blanc, ivoir ou gris-clair. L'enduit ou le crépi étant exécutés dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.
- soit une maçonnerie apparente d'une des teintes caractéristiques de la partie concernée du territoire communal constituée de moellons régionaux de grès ou gris schisteux posé en couches horizontales. La maçonnerie traditionnelle impose les jointures plates et non teintées.

✓ L'utilisation de la brique est interdite.

Remarque :

- 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) Le bardage réalisé avec les matériaux prescrits pour la couverture de la toiture est uniquement autorisé pour les pignons et façades exposés aux intempéries ;
- c) Les murs de soutènement seront réalisés en matériaux identiques à ceux définis pour les murs en élévation (cf. Art. 5.3.2.1).

#### 5.3.2.2. Façades des volumes secondaires

Il sera admis :

- les bardages horizontaux en bois de ton gris-brun dont la patine naturelle sobre et neutre s'accorde avec les tonalités locales ;
- le bardage en zinc prépatiné de ton gris foncé ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle identique à celle utilisée pour la toiture ;
- Les parements vitrés pour les vérandas.

#### 5.3.2.3. Soubassements

Seule est cependant autorisée la réalisation d'une plinthe de protection du pied de mur (soubassement) contre les projections d'eau sur le sol, sur une hauteur de 30 à 40 cm maximums. Le ton de la plinthe éventuelle doit être harmonisé avec ceux de la façade.

Il est interdit de donner aux murs apparents de cave et à ceux du niveau « jour » des matériaux de façades différents.

#### 5.3.2.4. Menuiseries

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

#### 5.3.2.5. Encadrements de baies et linteaux

- Les encadrements ne sont pas obligatoires
- Les baies pourront éventuellement être encadrées à l'aide de pierre naturelle de type « petit granit » pour les façades en pierre (idem chaînage d'angles).
- Aucun encadrement ne peut être apparent lorsque le parement est réalisé en enduit.

#### 5.3.2.6. Ferronneries

- Les teintes des ferronneries assureront une parfaite discrétion par rapport à l'ensemble des murs en élévation et des toitures, en évitant la tonalité blanche pour assurer une meilleure intégration paysagère.
- Les ferronneries pourront être de teinte foncée ou inox.

#### 5.3.2.7. Les toitures

##### 5.3.2.7.1. Volume principal

L'objectif étant de conserver cette unité des toitures selon une vue lointaine, l'homogénéité des couvertures implique une homogénéité de pente, de couleur et « texture » de la toiture.

Suivant la tendance générale du bâti local (quartier), la couverture correspondra :

- à l'ardoise naturelle ou artificielle de petit format (soit inférieur à 27/40) rectangulaire et de teinte dans la masse (de ton gris-bleu ardoise) ;
- la tuile plate (de ton gris-bleu ardoise) ;

Remarques :

- a) Le placement de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sera autorisé à condition qu'ils soient encastrés dans le plan de toiture directement lors de la mise en œuvre, de même que le placement de panneaux photovoltaïques (en cas de mise en place de ces panneaux, la toiture sera obligatoirement réalisée en ardoise) ;
- b) Tout dispositif énergétique peut être réalisé en conformité aux dispositions légales en vigueur ;
- c) Les nouvelles prises de lumière en toiture se feront uniquement par des lucarnes rampantes (inscrites dans le plan de la toiture) à l'exclusion de tout autre système ;
- d) Matériaux identiques obligatoire entre volumes principaux mitoyens ;

Aucune croupe faîtière ne pourra être réalisée en rapport avec une mitoyenneté.

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, arêtiers et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent. Les zingages seront obligatoirement en zinc prépatiné ton gris foncé, façonné en boudins d'arrêt et non en arêtiers appliqués.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit.

Les corniches seront de type « chéneau pendant » ou « ardennais ».

L'extrémité de la corniche ne pourra excéder 20 centimètres, mesure prise depuis le plan vertical de la façade. En absence de corniche, le dépassant de la toiture en façade sera de 10 cm maximum.

Les rives seront de préférence revêtues d'ardoises identiques à celles de la couverture à l'exclusion de tout autre procédé. Les rives se feront sans débordement sur les murs pignons. Cette ardoise de rive de 15cm de largeur au maximum sera fixée à un chevron de 5cm d'épaisseur maximum hors le mur pignon.

**Les éléments saillants en toiture comme les lucarnes à croupe et les lucarnes passantes ne sont pas autorisées.**

#### 5.3.2.7.2. Volume secondaire

Les matériaux de couverture des toitures en pente correspondront :

- soit toiture complètement vitrée pour les vérandas ;
- soit l'ardoise naturelle ou artificielle identique à celle utilisée pour la toiture du volume principal ;
- la tuile plate (de ton gris-bleu ardoise).

Les matériaux de couverture des toitures plates (V.S.) correspondront :

- soit une membrane d'étanchéité bitumineuse de ton gris anthracite (type «Derbigum», ou similaire) recouverte d'un tapis végétal de type intensif ou extensif ;
- soit une membrane d'étanchéité recouverte / lestée d'un gravier roulé de ton gris bleu, dalles minérales, etc... .

Le revêtement des toitures plates ne sera pas visible car caché par un acrotère.

#### 5.3.2.8. Les souches de cheminées

- Les souches de cheminée ou les conduits en inox sont de même tonalité que la toiture.
- Elles seront placées à proximité du faîtage avec un dépassant de +/- 50cm par rapport au faîtage et réduites en nombre. Elles pourront être terminées par un couronnement en béton armé rejetant l'eau vers l'extérieur.
- Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits.

### 5.4. Élévations

Le traitement des façades respectera :

#### 5.4.1. La verticalité

- Verticalité pour l'ensemble de l'élévation (jeu des ouvertures, des décrochés, des bandeaux,...).
- L'horizontalité (tendance) des ouvertures est tolérée (pour un critère esthétique, pour permettre d'éclaircir discrètement certains locaux et faciliter l'aménagement de certaines pièces d'habitation comme une cuisine, une salle de bains, ... (meubles bas)).

#### 5.4.2. Le rythme

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

- 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.

- Un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective, les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes.
- 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.

- Lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure en moyenne à 4.50m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.

## 5.5. Hygiène

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : évier, lavabos, au moins un W-C., éventuellement douche, salle de bain complète, etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau d'alimentation, aux réseaux d'électricité existants.

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.

Aucun W-C ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

Un local permettant de stocker les duo-bacs / poubelles sera prévu de manière à ce qu'ils ne soient pas visible depuis le domaine public.

Pour tous les lots :

Il sera prévu une citerne d'eau de pluie souterraine de 5200 litres munie, au minimum, d'un volume tampon de 2200 litres) pouvant également constituer un bassin d'orage et relâcher progressivement les eaux de pluie vers un réseau de drains dispersants. La citerne sera obligatoirement réalisée et son implantation figurée dans toute demande de permis de bâtir à introduire. La citerne sera dotée d'une pompe et les eaux récupérées seront utilisées prioritairement à des fins non alimentaires (WC, arrosage du jardin, système d'arrosage extérieur, lessive,...) de manière à diminuer la demande en eau potable. De même, tous les pans de la toiture seront reliés à la citerne de récupération.

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.

## 5.6. Réalisation 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:

### 5.6.1. 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 permis d'urbanisation; **soit** contre la limite mitoyenne s'il s'agit d'une limite entre le lot et une

parcelle hors périmètre du permis d'urbanisation. 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.

### 5.6.2. Rachat de mitoyenneté

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.

### 5.6.3. En particulier

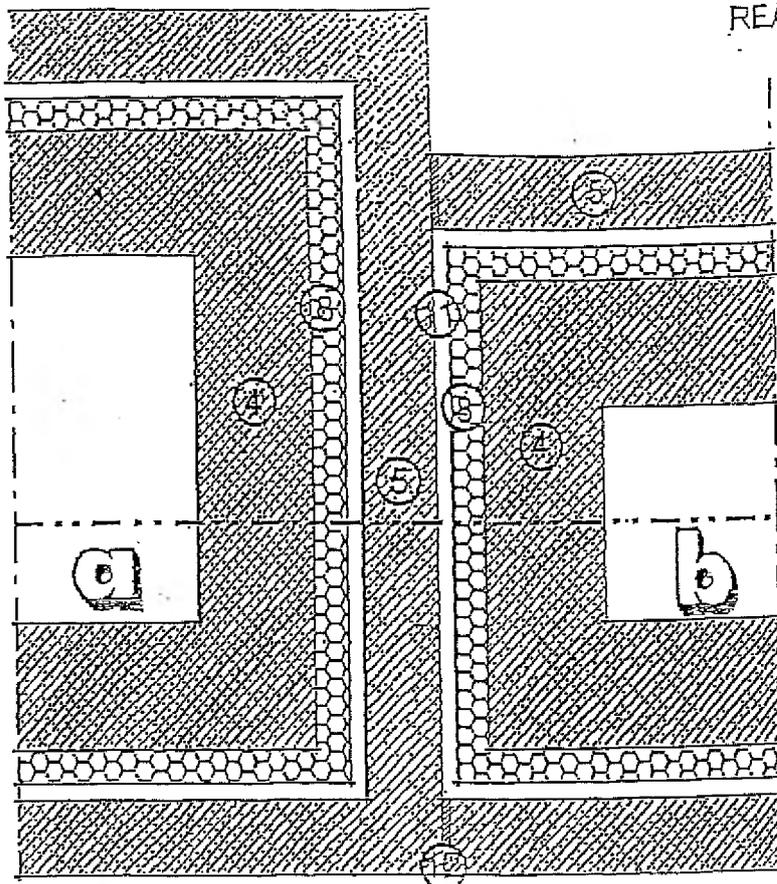
- Le propriétaire **B** (ou **A**) assure à ses frais tous les raccords ("solins, joints "néoprène,...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de **A** (ou **B**).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de **B** déborderait celle de **A**, un essentage (format 27/40) de teinte gris 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.

# REALISATION TECHNIQUE DES MURS

## IMPLANTES EN MITOYEN

### VUE EN PLAN

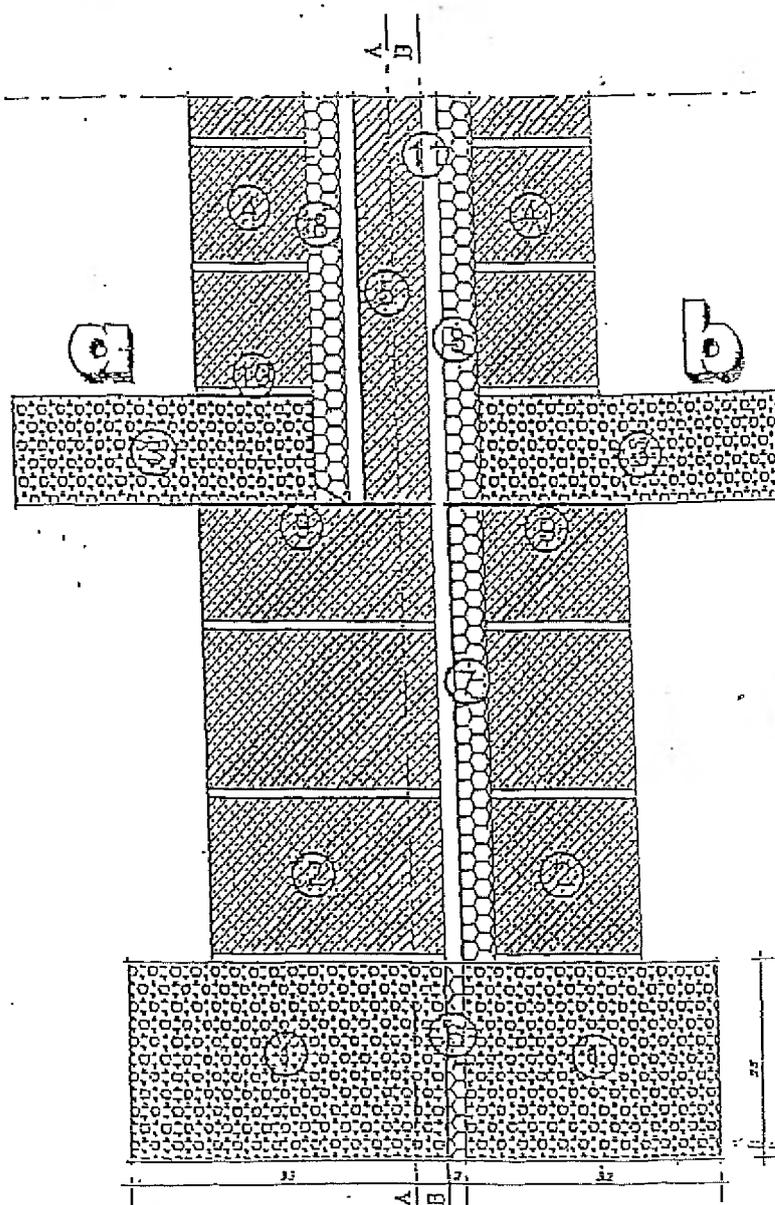
(éch. 1/10)



AA : axe de mitoyenneté entre lots couverts 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) Revêtement (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 cotés mentionnés  
correspondent aux valeurs  
minimales à respecter

### VUE EN COUPE

(éch. 1/10)