

LOTISSEMENT s.a. EVESTÉ

PRESCRIPTIONS DE LOTISSEMENT ET, A TITRE INDICATIF, ESQUISSES D'UN AMENAGEMENT GLOBAL

SITUATION

Province de Luxembourg
Commune de Durbuy

Rue des Deux Tilleuls et Route d'Izier
6940 Bomal s/O
4^e div., section B; n° 219 n

OBJET

Projet de réalisation d'un lotissement de 21 lots

MAITRE D'OUVRAGE

s.a. EVESTÉ
Oostveld Kouter, 120
9920 Lovendegem

AUTEUR DE PROJET

Robert TRESELJ - Architecte
rue de la Magrée, 43
4163 Tavier

tél : 04 383 76 66
fax : 04 383 76 16

Révisé

5



PRESCRIPTIONS DE LOTISSEMENT

Plan n° 6

Province de Luxembourg
Commune de DURBUY
Lotissement : S.A. EVESTE

Adresse : Route d'Izior et rue des Deux Tilleuls à 6940 Bomal s/O
 n° cadastral : Division 4 - section B - n° 219n

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES
(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 profits 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 intégralité 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 m² 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.

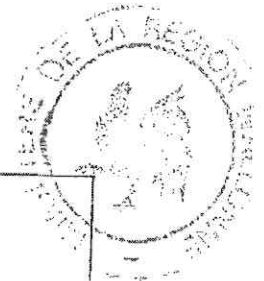
Elles pourront être fixées sur la façade à rue du bâtiment pour autant que leur accès soit sans entrave.

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*



X

Plan 2

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 préalable.

3.1.4. Dégagements latéraux

- 3.1.4.1 Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit; toutefois, si il est prévu aux plans un dégagement latéral possible par rapport à une limite de référence, il sera, soit :

- 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).
- établi à 1,00 m de cette même limite (respect du code civil).

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

- 3.1.6. La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal. Deux tiers de la façade à rue du volume principal doivent au minimum s'inscrire sur le front de bâtisse.

3.2. ACCES GARAGES

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

Pour tous les garages, une pente d'ajustement (montante ou descendante) de 4 % sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre la propriété 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.

La porte de garage se situera à une distance minimum de 11.00 m de l'axe de la voirie pour ce qui concerne les habitations desservies depuis la voirie principale reliant la route d'Izier au futur lotissement configu « MC Construct ». Pour ce qui concerne les parcelles agencées autour d'une cour ou d'une vanelle le recul du garage est strictement défini selon les plans du lotissements.

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° 12 - 13 et 14)
- 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 lots n° 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-17-18-19 et 21)
- 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 lots n° 4 - 15 - 16 et 20)

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 gabarit 4/4.

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 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 implanter 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 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 d'urbanisme, 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 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 y être érigé moyennant :

- a) un seul abri par parcelle;
- b) surface maximum : 12 m²;
- c) hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche - 3,50 m au faite;
- d) en matériaux (élévation, toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale ou en bois de ton brou de noix;
- 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 celle particulières à la FAMENNE, 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 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 12 mètres.
- 5.2. La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera au maximum de 4,50 mètres et au minimum de 6,00 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 35° et 38°. Ces toitures seront à double versant de pente et faite identique. Cependant il est aussi envisageable de traiter le volume secondaire en appentis (un seul versant) contre le volume principal.
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",... Lesroupes fallières sont souhaitées dès qu'elles constituent une caractéristique du bâti local (notamment dans le cas des lots 4 et 16).
- 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 renforcements ou décrochements gratuits. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetées. Par contre, peuvent être admis l'utilisation d'éléments architecturaux créant l'homogénéité de l'ensemble (notamment pour des bâtiments de coin ou en vis-à-vis). Ainsi pour les lots 4 et 16 peuvent être envisagés des formes architecturales marquant l'effet de « porte » à l'issue de

la placette (voir croquis d'intention joint en annexe).

ARTICLE 6 - MATERIAUX

Les normes de construction auxquelles doivent 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 beige).

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 du pays (calcaire givétien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton gris clair;
- 2) comme murs en élévation.

6.2. MURS EN ELEVATION

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

- en pierre du pays (calcaire givétien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton gris clair ;
- ✓ la maçonnerie de texture lisse ou granuleuse, uniforme, de ton gris clair uni et joints non marqués teints dans la masse (béton lisse et assimilés) format minimum 9x9x19cm ;
- ✓ la maçonnerie de texture lisse ou granuleuse, uniforme, de ton blanc cassé de gris uni et joints non marqués teints dans la masse (béton lisse et assimilés) format minimum 9x9x19cm ;
- ✓ les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton gris clair. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction ;
- ✓ 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 ;
- la maçonnerie de texture mixte voire clivée, irrégulière, de ton brun rougeâtre uni et joints légèrement rentrants de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen) (briques de campagne et assimilés) ;
- les bardages en bois ton gris, brun ou lasur naturelle.

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 27/40 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.
- c) Des éléments de composition architecturale (volume secondaire, volume de liaison, car-port, porche,...) pourront être traitées dans un matériau différent de celui retenu pour le volume principal (ces matériaux : bois, pierre,... seront exclusivement repris dans la liste des matériaux énoncés au point 6.2.)

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 (27/40) et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse;
- 2) une tuile plate de ton noir incorporé dans la masse de maximum 15 mm d'épaisseur. Lorsque la tuile est utilisée, les lucarnes, croupes et autres accidents de toiture sont strictement interdits;
- 3) les lucarnes en pleine toitures, même de petites dimensions sont interdites. Seules les tabatières inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées, ainsi que des baies de façade de type « passantes » se prolongeant verticalement dans la toiture. La couverture de ces avancées pouvant être, soit à deux versants, soit cintrées (recouverte de zinc pré-patiné) ou plate (recouverte d'une étanchéité asphaltique)
- 4) des volumes de liaisons entre volume principal et secondaire pourront être traité sous forme de toiture plate de sorte à permettre une liaison et une lecture volumétrique aisée.

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

6.4. LES SOUCHES DE CHEMINÉES

- Elles seront ardoisées, 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 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 - ELEVATIONS

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 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 goutte-reux du volume principal est supérieure en moyenne à 4 m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.*
- e) le traitement particulier de certains éléments architecturaux (rappel de matériaux, formes, porches,...) contribuant à la diversité mais aussi à l'harmonie des espaces construits reste envisageable. Ainsi notamment, par le renforcement de l'inter-relation de pignons en vis-à-vis aux entrées sur la placette (voir croquis d'intention ci-joint). Ceci permettra de marquer l'effet de porte (par des rétrécissements de voirie) mais aussi par des réciprociétés architecturales au niveau des gabarits, pignons, croupettes....



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);~~
- 3) ~~sont obligatoires sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières.~~
- 4) ne sont pas obligatoires

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 calcaire givétien ou " petit granit ", 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 crepi.

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.

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 œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.

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



Reçu 12

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 rempliement 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.

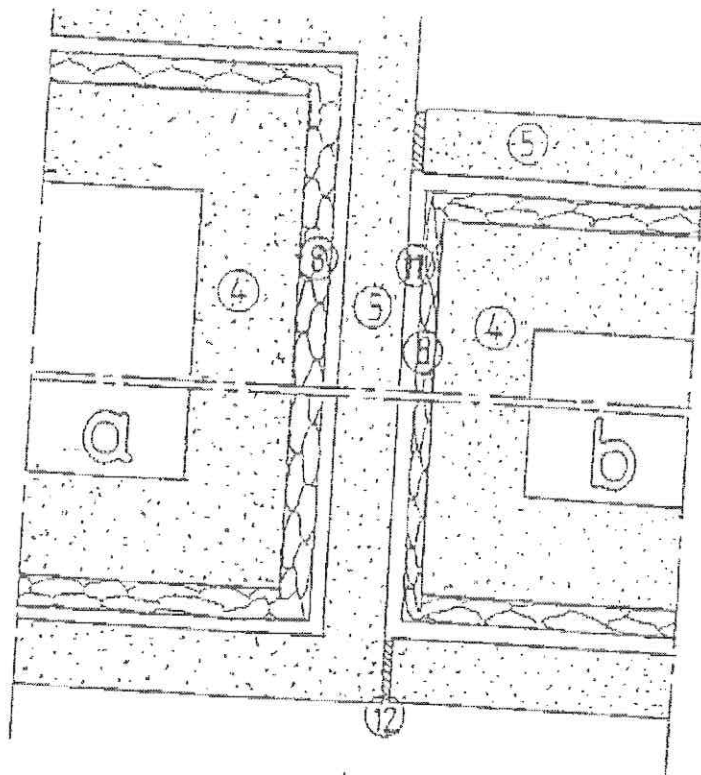
Dressé à Tavier, par Robert Treselj - Architecte, le 01, mars 2005



Révisé 13

VUE EN PLAN

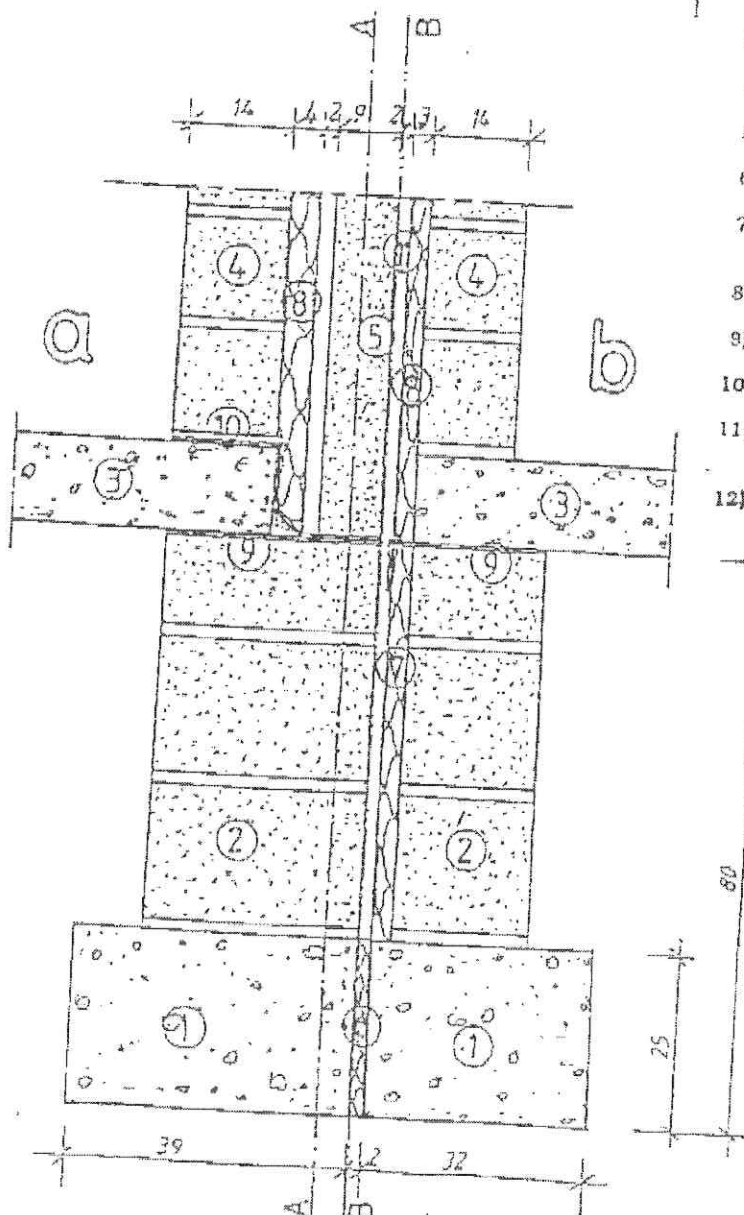
[éch. 1/10]



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



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter.



VUE EN COUPE

[éch. 1/10]

SÉANCE DU 19 septembre 2007.

PRÉSENTS : MM. BONTEMPS, Bourgmestre-Président;
MOTTET, JALHAY, PAQUET,
Mmes le BUSSY, JAMAGNE, Échevins et
MM. BONJEAN, Président du CPAS;
MAILLEUX, Secrétaire communal.

Délibération N° & Objet :

5. Octroi d'un permis de lotir modificatif : S.A. EVESTE à Bomal S/O. (VAN WIEMEERSCH).

↗ Le Collège Communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine annexé à l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1984 (M.B. du 25.05.1984) portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et applicable à la Région Wallonne;

Vu les articles 246 à 284 du même Code déterminant les modalités de publicité de certaines demandes de permis de lotir;

Vu les articles 227 à 231 du même Code portant délégation des pouvoirs de l'Exécution en matière d'aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les fonctionnaires délégués;

Vu la demande nous adressée par la S.A. EVESTRE représentée par M. VAN WIEMEERSCH, Oocyste Kouter 120 à 9920 LOVENDEGEM, relative au lotissement sis Au dessus des Hans à 6941 BOMAL S/O., cadastré DÛRBÛY-4ème division, section B n° 219h;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 26 juin 2007 et le numéro 874.2/113/2007;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

Vu le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Attendu qu'il ressort de l'examen de la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement que celles-ci sont peu importantes; qu'il s'ensuit, dès lors, qu'il n'y a pas lieu de prescrire l'établissement d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement;

Vu les prescriptions corrigées par l'auteur de projet;

Vu les règlements généraux sur les lotissements;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis le 11 septembre 2007 sous le n° 83012/LAP/2007.7/CP/bf par le fonctionnaire délégué en application du code précité, est libellé comme suit : "**FAVORABLE CONDITIONNEL**"

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat, au plan de secteur en vigueur;

Considérant que la demande vise à modifier, pour les lots 2 à 20, les prescriptions urbanistiques du lotissement «EVESTE» (nos références : 83012/LAP3/2005.3°, délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Durbuy en date du 12.12.2005, comme suit :

☐ Article 3.1.6.1 Implantation : longueur minimale sur front de bâtisse réduite à 1/3;

☐ Article 6.1. et 6.2. Matériaux : emploi de la pierre de grès;

☐ Chapitre 8 §2 : Hygiène : correction d'une formulation incorrecte;

Vu l'avis favorable du Collège émis en date du 18.07.2007;

Vu l'accord des autres propriétaires du lotissement (lots 1 et 21);

Considérant que les plans ne subissent aucune modification;

Vu les prescriptions urbanistiques modifiées et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le dossier présenté est incomplet au regard de l'article 311 du CWATUP, notamment vis-à-vis du point 2° par l'absence de certificat de propriété pour les lots 2 à 20, pro-

ANNULE

Délibération N° & Objet :

5. Octroi d'un permis de lotir modificatif : S.A. EVESTE à Bomal S/O. (VAN WIEMEERSCH).

priété du demandeur et d'attestation permettant de vérifier le nom des propriétaires des lots 1 à 21;

J'émet, sur la présente demande de modification des prescriptions pour les lots 2 à 20, un **avis favorable à la condition suivante :**

❖ **Préalablement** à la délivrance du permis de lotir, il sera fourni toutes les attestations permettant de vérifier le nom des propriétaires des différents lots. Copie de ces attestations me sera transmise avec le permis de lotir.";

Considérant que cette demande ne nuit pas au bon aménagement de la zone;

ARRÊTE

Article 1er. Le permis de lotir modificatif est octroyé à la S.A. EVESTE qui devront :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué,

2° supporter, à l'exclusion de toute intervention communale, les frais éventuels d'extension des infrastructures (eau, éclairage public, égout, électricité, télédistribution et voirie).

Article 2. Expédition du présent arrêté est transmise aux demandeurs et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 3. Les lots 17 à 20 sont exclus du périmètre du lotissement pour des raisons techniques.

Article 4. Chaque construction sera dotée d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 10 m³, servant de réservoir d'orage en cas de fortes précipitations.

Par le Collège Communal :

Le Secrétaire,
(s) H. MAILLEUX

Le Secrétaire communal,



Henri MAILLEUX

Pour extrait conforme :



Le Président,
(s) Ph. BONTEMPS

Le Bourgmestre,

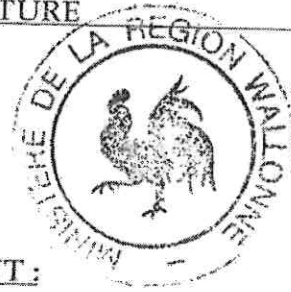


Philippe BONTEMPS

ANNULÉ

ROBERT TRESELJ

Tavier, le 8/06/07



Architecte

DEMANDE DE MODIFICATION DE LOTISSEMENT :Concerne : lotissement Eveste, route d'Izier, rue Au Dessus de Han à 6940 Bomal s/0Les modifications demandées concernent trois points**1 - Chapitre 3 Implantation article 3.1.6. 1**

« ... les 2/3 de la façade à rue du volume principal doivent au minimum s'inscrire sur le front de bâtisse... » Cette disposition vise essentiellement à éviter la typologie « fermette » basée sur un plan en forme de « L ». Malheureusement cette prescription se montre parfois contraignante lorsque l'on envisage d'intégrer des constructions d'esprit plus contemporain. Cela a été le cas lorsque nous avons étudié les bâtiments 19 et 20 du lotissement. Il a fallu déroger aux prescriptions. Nous serions désireux de continuer à travailler dans un même esprit de cohérence et d'intégration. Dès lors, nous souhaiterions pouvoir modifier cette contrainte en réduisant de 2/3 à 1/3 obligatoire sur l'alignement. Cela permettrait entre autre de rendre plus attractives les dispositions en mitoyenneté et cela éviterait des demandes de dérogation au coup par coup.

2 – Chapitre 6 Matériaux , articles 6.1. (soubassement) et 6.2. (parement) . Lorsqu'est envisagé un parement en moellons, les prescriptions préconisent, à juste titre, une pierre du pays. Toutefois entre parenthèses il est cité le calcaire givétien.

D'une part, cette imposition s'avère caduque, ce type de calcaire dolomitique (Givet) n'est plus exploité que pour du ballast et est par assimilation remplacé par du calcaire de Vinalmont (calcaire oolitique).

Au vu de réalisations existantes dans les lotissements contigus, ainsi que de bâtisses dans le cœur même de Bomal (notamment au carrefour ainsi que sur la route de Heyd) il nous semblerait judicieux de permettre l'emploi de pierre de grès (exploités sur les bords de l'Ourthe) de ton gris beige. Quoiqu'il en soit bien plus local qu'un calcaire de Meuse (notamment en ce qui concerne les provenances des Carrières du Bois d'Anthisnes ou celle de la carrière du Halleux à Laroche)

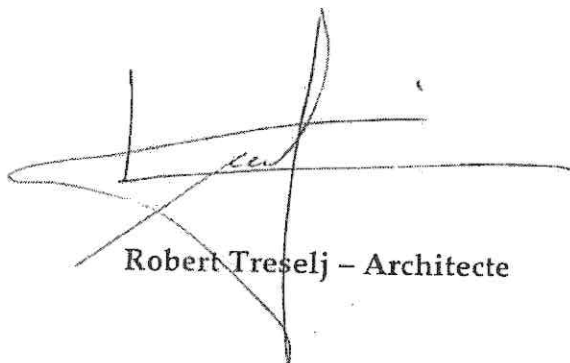
3 – Chapitre 8 Hygiène § 2 «... aucun wc ne peut-être en communication directe avec des locaux habitables. Ils seront aérés et éclairés directement. » . Comme tel ce paragraphe signifie que les locaux habitables seront aérés directement : ceci étant défini par l'emploi inapproprié du pluriel en seconde partie de phrase. Il serait nécessaire de préciser que les wc seront ventilés selon les normes en vigueur (en l'occurrence actuellement la NBN 50-001) en effet, la prise de jour directe ne suffit pas et n'est en tout cas pas un des critères permettant de répondre à la norme de ventilation. En plus cela aurait pour conséquence l'impossibilité de « caser » un wc sous une volée d'escalier !

ROBERT TRESELJ

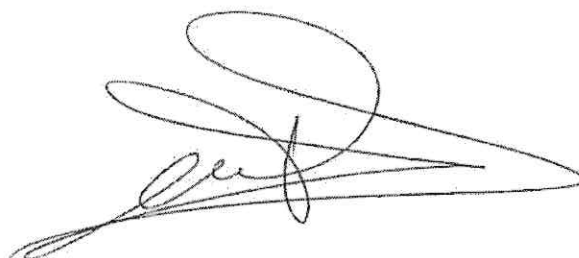
Architecte

Tavier, le 8/06/07

Ainsi dressé à Tavier le 08 juin 2007



Robert Treselj – Architecte



Dirk Vanwiemeersch – le Demandeur
(pour la s.a. Eveste)
propriétaire des lots 2 à 20

Pour accord sur modifications demandées

Mr. et Mme. Mariel - propriétaires du lot 1



Mr. et Mme. van den Berge - Pidoux – propriétaires du lot 21

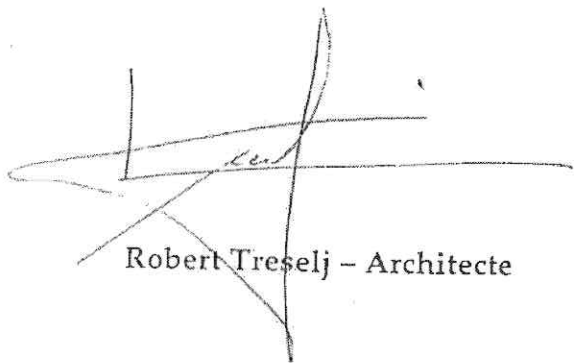


ROBERT TRESELJ

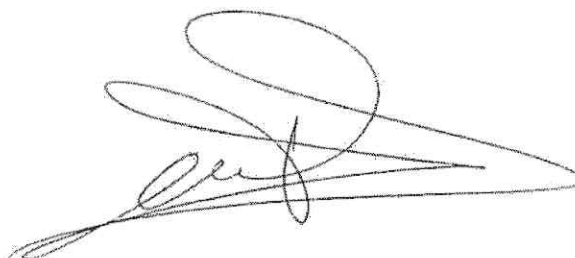
Architecte

Tavier, le 8/06/07

Ainsi dressé à Tavier le 08 juin 2007



Robert Treselj - Architecte



Dirk Vanwiemeersch - le Demandeur
(pour la s.a. Eveste)
propriétaire des lots 2 à 20

Pour accord sur modifications demandées

Mr. et Mme. Mariel - propriétaires du lot 1



Mr. et Mme. van den Berge - Pidoux - propriétaires du lot 21



ANNULE



Vincent DUMOULIN

Notaire

(Successeur de Me Michel BACLENE)

Avenue des Nations Unies, 9
6997 EREZEE

Tél. 086/47.71.53

Fax. 086/47.70.62

V/REF. :

N/REF. :

ATTESTATION

Je soussigné Vincent DUMOULIN, notaire résidant à 6997 Erezée, avenue des Nations Unies, 9, atteste par la présente que:

Monsieur MARIEL Henri et son épouse Madame RUELLE Danielle, sont propriétaires du lot 1
Monsieur van de BERGHE Adrianus et son épouse Madame PIDOUX Monique, sont propriétaires du lot 21,
du lotissement "EVESTE" sis à DURBUY (Bomal)

Fait à Erezée, le 14 septembre 2007

Signé "Ne varietur" par les parties
et nous, Notaire Vincent Dumoulin à Erezée,
en annexe à l'acte de notre ministère
du 8/1/2009.

ENREGISTRÉ à DURBUY

Le 21 JAN 2009

Vol. 6186 n° 14 Case 21

ing Rôle *ms* Renvoi

Reçu: Vingt-cinq euros
(25 €)

L'Inspecteur principal,

A. FAUL

ANNULÉ