

A4 Atelier d'architecture sprl
Place aux Foires, 17a - bte 42
6900 Marche-en-Famenne

DEMANDE de PERMIS de LOTIR
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ROCHFORT 1^{ère} Division

Lieu-dit "PREHYR"

Section B partie des numéros 325/8P, 325/2Y^{pie}, 325/2v^{pie}

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Article 1 – GÉNÉRALITÉS

Bien même en présence du PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT N° 6 dit « DE PREHYR », des prescriptions relatives à ce PCA révisant partiellement les PPA n°1 feuille 1B, 4B, 5 et 7A², 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 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 les nivellements détermineront le sens du morcellement.

- **Zone de prévention de captage :**

L'arrêté du Gouvernement wallon du 09 mars 1995, ainsi que tout autre texte réglementaire relatif aux prises d'eau souterraine, aux zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance, et à la recharge artificielle des nappes d'eau souterraine sont d'application au niveau du plan et des prescriptions ci-jointes.

- **Définitions :**

On entend par "volume principal" d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus élevé.

On entend par "volume secondaire", toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal.

On entend par "volume annexe", toute construction non attenante au volume principal, implantée sur le même fond parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal.

Article 2 – DESTINATION

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées, unifamiliales, d'une superficie au sol minimum de 80 m².

Une affectation partielle des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité accessoire, soit la pratique de commerce de proximité, l'exercice de profession libérale ou d'emploi indépendant requérant l'usage de bureaux, ceci pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et soit compatible avec le voisinage.

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, bonbonnes de toutes sortes, est strictement interdite.
Une citerne d'eau de pluie souterraine d'une capacité de 5.000 litres minimum est obligatoire.

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par les P.T.T. seront placées à l'extérieur de la voie publique.
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 au plan de lotissement et les conditions générales suivantes :

- 3.1.1. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel, à l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie.
- 3.1.2. Les remblais et déblais sont interdits; seuls ceux repris aux plans seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié avec les lots et parcelles contigus. Le permis de bâtir des voiries prévoira les zones de remblais.
- 3.1.3. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cours de jardin.
- 3.1.4. Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contigus. En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré sera strictement aveugle.
- 3.1.5. Le sens de 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.

- **Zone de constructions résidentielles en ordre fermé (zone 11 du PCA) - (les lots 10, 11, 12, 13).**

Implantation

Toute construction sera implantée en mitoyenneté. Cette mitoyenneté sera assurée par le volume principal ou secondaire.

Le sens du faite, précisé au plan de destination, impose d'implanter le volume principal parallèlement ou perpendiculairement pour le lot 13, à l'axe de la voirie qui le dessert.

L'implantation du volume principal se fera dans les limites de construction, sur le front de bâtisse obligatoire ou/et sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement tels que définis au plan de destination.

Les volumes secondaires seront implantés dans la zone de bâtisse et pourront se situer :

- soit sur une façade latérale du volume principal, avec un recul maximum de 3 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire et une profondeur de 7 mètres maximum;
 - soit contre la façade arrière du volume principal, avec une profondeur maximale de 5 mètres;
- Les volumes secondaires doivent obligatoirement être attenants aux volumes principaux.

Zone de constructions résidentielles en ordre semi-ouvert (zone 12 du PCA) (les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18).

Implantation

La mitoyenneté devra être assurée au moins sur une limite latérale de la parcelle par le volume principal ou le volume secondaire. Dans la zone de construction, en l'absence de volume secondaire ou de volume annexe sur la limite latérale de parcelle, la construction principale ne pourra se situer qu'à une distance de 3 mètres minimum de cette limite.

Le sens du faite, précisé au plan de destination, impose d'implanter le volume principal soit parallèlement à l'axe de la voirie qui le dessert, soit perpendiculairement à celui-ci pour les lots : 1,9 et 14

L'implantation du volume principal se fera dans les limites de construction, sur le front de bâtisse obligatoire ou/et sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement tels que définis au plan de destination.

Les volumes secondaires seront implantés dans la zone de bâtisse et pourront se situer :

- soit sur une façade latérale du volume principal, avec un recul maximum de 3 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire et une profondeur de 7 mètres maximum;
- soit contre la façade arrière du volume principal, avec une profondeur maximale de 5 mètres;
- soit contre la façade principale du volume principal dans le cas où ce dernier présente un faitage perpendiculaire au front de bâtisse obligatoire (voir plan de destination). Dans ce cas, le volume secondaire pourra comporter un recul maximum de 3 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire et avoir une profondeur de 7 mètres maximum.
- soit contre le pignon arrière du volume principal dans le cas où ce dernier présente un faitage perpendiculaire au front de bâtisse obligatoire (voir plan de destination). Dans ce cas, le volume secondaire pourra avoir une profondeur de 5 mètres maximum.

Les volumes secondaires doivent obligatoirement être attenants aux volumes principaux.

Les volumes annexes seront implantés sur le front de bâtisse obligatoire et sur une limite parcellaire latérale. Pour rappel, le volume annexe est obligatoirement non attenant au volume principal.

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, vers le bâtiment ,de 2 % 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 accès aux bâtiments et aux garages se feront de plain-pied avec la voirie. Les accès à l'arrière des bâtiments se feront au niveau naturel du terrain.

Les accès aux garages et bâtiments s'effectueront obligatoirement via la zone de recul.

3.3. ZONE de REcul

Traitée en zone de cour ouverte.

Zone non clôturée et non aedificandi. Le stockage et l'entreposage y sont interdits.

Les accès aux habitations et aux garages seront revêtus d'un matériau en dur en continuité avec ceux des trottoirs.

La zone de recul entre la voirie et la zone de cours et jardins sera engazonnée et plantée d'un alignement d'arbres à raison d'un plant tous les 10 mètres, dans ce cas l'essence retenue est l'acacia boule, la fourniture et la mise en œuvre de ces plants est à charge du lotisseur. L'essence sera identique pour une même rue ou une même place. Il en sera de même pour les espaces situés entre la zone de construction et la voirie et non réservés aux accès.

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 s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte se rapportant au lot considéré.

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

Cette zone doit être aménagée en pelouses ou jardinets.

Sont autorisés :

- a) des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions;
- b) des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales;
- c) 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.

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

3.4. ZONE de COURS et JARDINS

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation. Pour les espaces situés entre la zone de construction et la limite parcellaire et non réservés aux accès, les essences seront choisies parmi les espèces régionales conformément à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985.

Toute modification du relief du sol est interdite dans cette zone, à l'exception des terrasses qui pourront être autorisées si elles n'entraînent pas une modification du relief du sol de plus de 0,50 mètre. Cette modification de relief (déblai ou remblai) sera autorisée sur une distance de 5,00 m. maximum à compter depuis l'arrière (façade ou pignon) du volume principal. Le raccord en talus au terrain naturel sera exécuté au plus loin 8,00 m. derrière la façade ou pignon du volume principal.

Les clôtures latérales auront une hauteur maximale de 1,60 mètres et pourront être constituées :

- soit d'une haie vive taillée à essence feuillue régionale conforme à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 et renforcée, le cas échéant, d'un treillis métallique. Les essences résineuses y sont interdites;
- 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.

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.
- 3) Sur la limite entre zone de cour ouverte et zone de cour et jardin, obligatoirement dans le prolongement de la façade principale.

Un abri de jardin peut être érigé aux conditions suivantes :

- a) un seul abri par parcelle, compris dans la zone des 7 mètres par rapport à la limite parcellaire de fond de terrain.
- b) surface maximum : 10 m²;
- c) hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche – 3 m 50 au faite;
- d) en matériaux (élévation, toiture) identiques à ceux du volume secondaire cependant le bois et le vitrage seront autorisés
- e) il sera érigé soit sur une limite parcellaire et dans ce cas le pignon sera sur la limite, soit à 2,00 m minimum de cette limite et dans ce cas le faitage sera parallèle à la limite de fond de terrain.
- f) Pente des toitures : de 25 à 38°, les débordements de toiture ne sont pas autorisés;
- g) s'il existe un abri de jardin sur l'une des propriétés voisines latérales, c'est celui ci qui sera pris en compte pour la nouvelle implantation (alignement par rapport à la limite parcellaire arrière). En cas d'abris voisin implanté en pignon sur l'une des limites latérales, alors il faudra obligatoirement s'y adosser.

- **Zone d'espace vert (zone 13 - article 23 du PCA)**

Zone d'espace public planté ou arboré d'essences régionales.
Le placement de bancs, de bacs à papiers et de jeux d'enfants y est autorisé.
Les terrains de sports y sont également admis.

Cette zone sera aménagée par le public et lui cédée gratuitement par le lotisseur.

Article 4 – PARTI ARCHITECTURAL

Toutes les constructions s'inspireront avantagement du caractère des lieux, 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.

Considérant l'ensemble des 18 lots, l'architecte veillera à privilégier l'unité de la composition

- par le choix judicieux des matériaux;
 - par une typologie maîtrisée;
 - par une bonne cohérence des espaces privés/publics – bâtis/non bâtis.
- 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 aussi être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées ni par l'imitation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie.
Il doit contribuer à une perception franche 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, elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux.

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

Les volumes seront simples, ramassés, sans bow-window ou décrochements gratuits.
Les formes inutilement compliquées engendrant une appréhension malaisée des volumes seront rejetées.

Article 5 – VOLUMETRIE

A) Zone de constructions résidentielles en ordre semi-ouvert (zone 12 du PCA) (les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18).

Les volumes respecteront les proportions suivantes :

- Longueur x largeur

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,2 et 1,5.

Le volume secondaire ne pourra pas excéder en surface la moitié du volume principal.

La superficie au sol des constructions annexes ne dépassera pas 35 m².

- Hauteur

La hauteur des façades, mesurée entre le niveau moyen du sol aménagé et le dessous de la corniche, sera comprise entre 4,20 et 5,50 mètres avec une différence maximale de 1 mètre entre les raccords de corniche de deux volumes principaux mitoyens. Un étage pourra être engagé dans le volume de la toiture.

La hauteur sous gouttière du volume secondaire et du volume annexe sera inférieure à celle du volume principal d'au moins 20 %. Il en sera de même pour les niveaux des faitages.

- Toiture

Le volume principal comprendra une toiture à deux versants droits de même inclinaison et se joignant au faite. L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 40° calculée sur l'horizontale.

Les volumes secondaire et annexe comprendront une toiture à un ou deux versants droits de même inclinaison que celle du volume principal. Le volume secondaire comprendra une toiture à un seul versant :

- a. lorsqu'il sera établi dans le même sens que le versant du volume principal.

Les pentes de toitures de deux volumes mitoyens ayant un même sens de faite seront identiques.

Les toitures plates ne seront autorisées que pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 m²) comme volume de liaison. Les toitures ne comprendront ni débordement, ni élément saillant non justifié. L'éclairage des locaux sous comble sera assuré par des baies situées dans le plan de la toiture. Celles-ci seront de petite dimension. D'allure verticale, elles seront disposées selon l'ordonnement des baies de la façade et ne détruiront pas le volume de la toiture. Les lucarnes seront interdites.

Les volumes en toiture, au dessus de la corniche (à couverture cintrée ou à versants) sont autorisés, pourvu qu'il soit unique par versant, qu'il s'aligne avec la façade et soit le signe d'un événement dans l'architecture, par exemple : l'accueil, ensemble vitré pour mezzanine ou cage d'escalier... Ils sont ainsi considérés comme éléments de façade et non de toiture.

L'utilisation de panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) est permise. Ils seront installés en intégration dans le versant de toiture. L'implantation en verticale sur la façade est autorisée pour les modèles thermiques tubulaires sous vide. Dans tous les cas, leur implantation sera étudiée avec grand soin et parfaitement intégrée à l'architecture. Ils ne seront jamais considérés comme éléments ajoutés au projet architectural mais feront partie intégrante de celui. La tonalité du panneau sera en harmonie avec la couverture qui le supporte pour s'y confondre un maximum. 40% maximum de la surface du versant pourra être occupée par des panneaux thermiques, 100% s'il s'agit de photovoltaïques imitant l'ardoise.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faitage. Elles auront la teinte de la toiture.

Ouvertures

Les baies et ouvertures auront un rythme dominant vertical. Les façades latérales et arrière présenteront une cohérence avec la façade principale par le biais de leur composition et des matériaux utilisés. Pour les pignons implantés sur l'alignement, les ouvertures seront de petite dimension.

B) Zone de constructions résidentielles en ordre fermé (zone 11 du PCA) - (les lots 10, 11, 12, 13).

- Longueur x largeur

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,2 et 1,5.

Le volume secondaire ne pourra pas excéder en surface la moitié du volume principal.

- Hauteur

La hauteur des façades, mesurée entre le niveau moyen du sol aménagé et le dessous de la corniche, sera comprise entre 5,20 et 6,50 mètres avec une différence maximale de 1 mètre entre les raccords de corniche de deux volumes principaux mitoyens.

La hauteur sous gouttière du volume secondaire et du volume annexe sera inférieure à celle du volume principal d'au moins 20 %. Il en sera de même pour les niveaux des faitages.

- Toiture

Le volume principal comprendra une toiture à deux versants droits de même inclinaison et se joignant au faite. L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 40° calculée sur l'horizontale.

Le volume secondaire comprendra une toiture à deux versants droits de même inclinaison que celle du volume principal. Le volume secondaire ne comprendra une toiture à un seul versant que lorsqu'il sera établi dans le même sens que le versant du volume principal.

Les pentes de toitures de deux volumes mitoyens ayant un même sens de faite seront identiques.

Les toitures plates ne seront autorisées que pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 m²) comme volume de liaison. Les toitures ne comprendront ni débordement, ni élément saillant non justifié. L'éclairage des locaux sous comble sera assuré par des baies situées dans le plan de la toiture. Celles-ci seront de petite dimension. D'allure verticale, elles seront disposées selon l'ordonnement des baies de la façade et ne détruiront pas le volume de la toiture. Les lucarnes seront interdites.

Les volumes en toiture, au dessus de la corniche (à couverture cintrée ou à versants) sont autorisés, pourvu qu'il soit unique par versant, qu'il s'aligne avec la façade et soit le signe d'un événement dans l'architecture, par exemple : l'accueil, ensemble vitré pour mezzanine ou cage d'escalier... Ils sont ainsi considérés comme éléments de façade et non de toiture.

L'utilisation de panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) est permise. Ils seront installés en intégration dans le versant de toiture. L'implantation en verticale sur la façade est autorisée pour les modèles thermiques tubulaires sous vide. Dans tous les cas, leur implantation sera étudiée avec grand soin et parfaitement intégrée à l'architecture. Ils ne seront jamais considérés comme éléments ajoutés au projet architectural mais feront partie intégrante de celui. La tonalité du panneau sera en harmonie avec la couverture qui le supporte pour s'y confondre un maximum. 40% maximum de la surface du versant pourra être occupée par des panneaux thermiques, 100% s'il s'agit de photovoltaïques imitant l'ardoise.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faitage. Elles auront la teinte de la toiture.

- Ouvertures

Les baies et ouvertures auront un rythme dominant vertical. Les façades latérales et arrière présenteront une cohérence avec la façade principale par le biais de leur composition et des matériaux utilisés. Pour les pignons implantés sur l'alignement, les ouvertures seront de petite dimension.

Article 6 – MATÉRIAUX

Remarque : Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies par les "Conditions générales d'Isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement".

- Façades

Les matériaux autorisés pour le parement des façades s'apparenteront par leur aspect et leur texture aux matériaux traditionnels locaux :

- La brique rugueuse de teinte rouge-brun non nuancée ;
- La brique de teinte gris clair à gris moyen ;
- Le bloc de béton de parement ou blocs de béton clivé.
- Le parement en moellons calcaire ;

Pour les volumes annexes, le bois est également autorisé comme matériau de construction, en plus des matériaux décrits ci-avant.

En cas de combinaison de plusieurs matériaux sur une façade, un de ces matériaux devra dominer en surface.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. L'utilisation de vitrage type « émailite » opacifié, non transparent, d'une tonalité identique aux autres vitrages est autorisée aux passages des planchers ou en allèges.

Les joints des briques ou des parements calcaires seront rentrants et d'un ton gris moyen – (jamais gris foncé) – Pour affirmer l'effet monochrome du parement, l'usage d'un joint "ton sur ton" avec la brique sera accepté. Les joints dans la gamme des tons « mastic » ne sont pas admis.

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité. Ces menuiseries seront :

- soit laqué de couleur en harmonie avec la tonalité de façade ;
- soit de la couleur du bois ;

Les encadrements des baies seront réalisés soit en calcaire monolithe, soit en béton monolithe de même teinte, soit en briques de même teinte et texture que celles de la façade.

S'il existe un soubassement, sa hauteur sera limitée à 40 cm au maximum. Il ne pourra être réalisé qu'en bande de petit granit adouci.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, les matériaux seront identiques à ceux utilisés pour le bâtiment existant.

• **Toitures**

Pour les toitures, est autorisée l'ardoise naturelle (format 25 x 40 maximum) ou artificielle (format 27 x 40 maximum), de teinte gris foncé ou anthracite. Est également autorisée la tuile parfaitement plate de ton noir mat. Les verrières de toiture et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans le plan de la toiture et où ils s'harmonisent avec la tonalité des autres matériaux de toiture.

Les cheminées seront ardoisées, réduites de par le nombre et situées à proximité du faite. Les conduits externes rectangulaires appliqués en pignon sont interdits.

L'usage de verrières est autorisé pourvu qu'elles soient en harmonie avec la maison. La pente des toitures verrière sera identique à celle de l'habitation.

Les corniches, faitages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faitages, 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 obliques seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 12 cm.

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

- a) un jeu de baies structurés et hiérarchisés 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 1.
- d) La façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouverture hiérarchisée, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.

Article 8 – HYGIÈNE

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m. Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6,00 m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : éviers, lavabos, au moins un W.C., éventuellement douche, salle de bains 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 en respectant la norme de ventilation en vigueur.

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

Afin de permettre à l'autorité communale de pouvoir contrôler les rejets, chaque construction sera équipée en aval de son réseau d'égouttage (à la limite du domaine public) d'un "T" de contrôle aisément accessible.

Article 9 – TRAVAUX d'ENTRETIEN et CONFORTATIFS

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

Article 10 – PLAN de CONSTRUCTION

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

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

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, 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, plantations et murets à réaliser et existants.

Article 11 – REALISATION TECHNIQUE des MURS IMPLANTES en MITOYEN

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

A) CONSTRUCTIONS MITOYENNES EN DEUX PHASES.

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

- Il construit le mur 1 intérieur porteur de sa bâtisse;
- Il place un isolant contre ce mur.
- Il érige le mur 2 sur la mitoyenneté s'il s'agit d'une limite entre deux lots du présent 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. Préalablement à l'ouverture de son chantier, B rachète la mitoyenneté du mur 2 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 construction au bâtiment de A (ou B).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de B déborde celle de A, un essentage (format 20/40) de teinte grise anthracite sera 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 rempiètement des fondations de B (ou A) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.

11.4. 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.

B) CONSTRUCTIONS MITOYENNES SIMULTANEE

- 11.1. - dans ce cas de figure, c'est l'isolant qui est placé en mitoyenneté, chaque propriétaire érigeant le mur porteur, contre l'isolant, sur sa propriété.
11.2. - un joint de désolidarisation devra exister tant au niveau de la semelle que du mur de fondation.

A) et B) : se rapporter aux détails, annexes 1 et 2 ci jointes.

Article 12

$$P/S \text{ maximum} = \frac{8.610}{12.793 \text{ m}^2} = 0,67$$

$$P/S \text{ minimum} = \frac{4.320}{12.793} = 0,34$$

Article 13

$$\text{Nombre de logement/ha} : \frac{18}{1,2793} = 14,07 \text{ logements/ha}$$

Article 14 – COEFFICIENT d'OCCUPATION au SOL

$$\frac{2.870}{12.793} = 0,22 \%$$

Article 15 – SURFACES d'OCCUPATION

Zone capable de bâtisse	:	2.870 m ²	26 %
Zone de cour ouverte	:	947 m ²	8 %
Zone de cour et jardin	:	7.363 m ²	66 %
		<hr/>	
		11.180 m ²	
Zone de voirie	:	1.463 m ²	
Zone de parc	:	149 m ²	

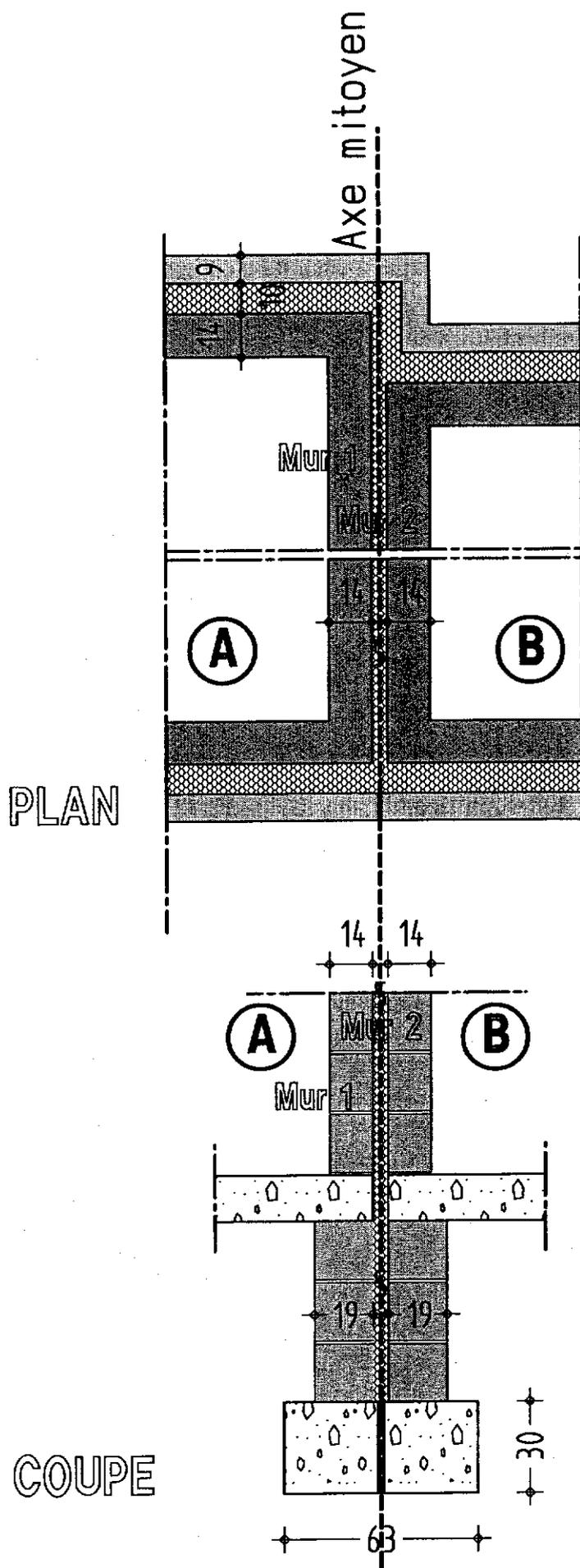
Fait à Marche-en-Famenne
Le 05 décembre 2007

Pour



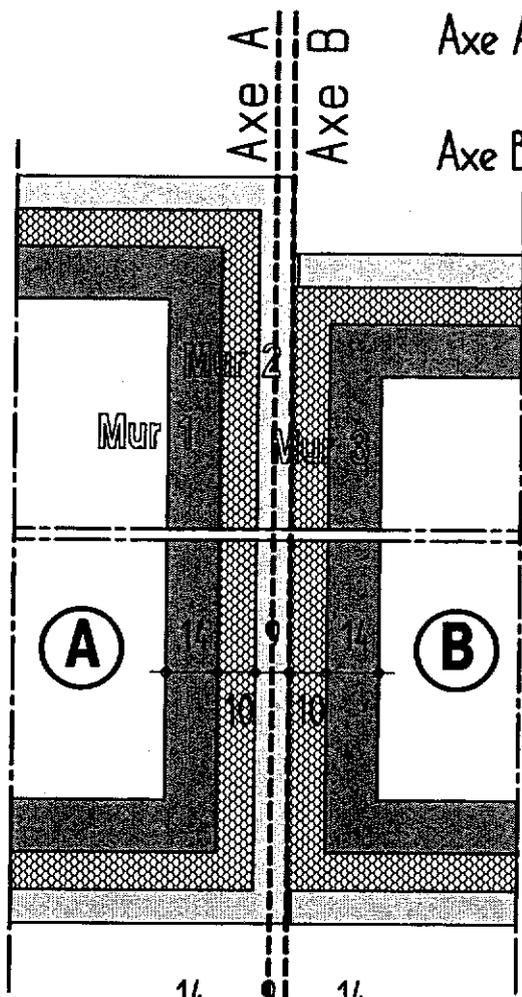
Atelier d'architecture sprl

Philippe Sonnet



Details pour la réalisation de la parois mitoyenne
 Construction en 1 phase

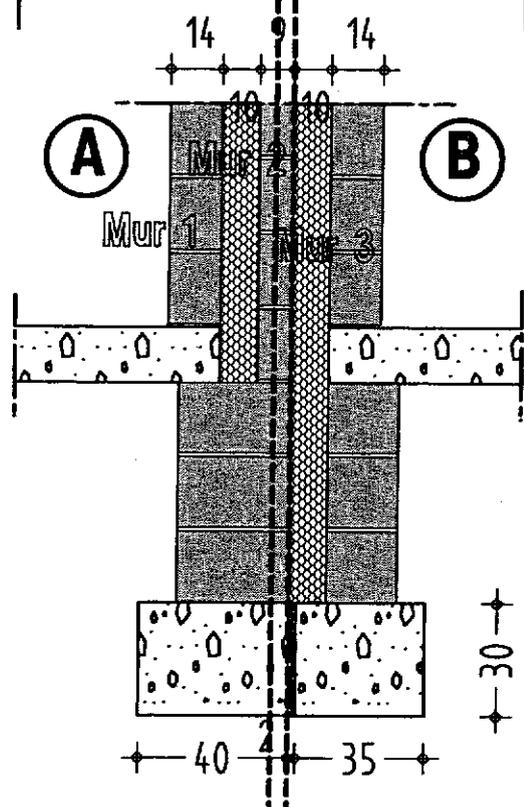
PLAN



Axe A : axe de mitoyenneté entre lots couverts par le permis de lotir.

Axe B : axe de mitoyenneté entre lot couvert par le permis de lotir et autre parcelle.

COUPE



Détails pour la réalisation de la parois mitoyenne
 Construction en 2 phases