

Province de Luxembourg
Commune de Durbuy

Demande de permis de lotir dérogatoire Thier de Rome Phase 2

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

28/08/2008

Demandeur :
De Berg S.A.
Sasboslaan, 20
B-8510 Kortrijk-Ballegem

Auteur de projet :
Arpayge sprl
Place de Sart-Eustache, 3
B-5070 Fosses-la-Ville
Tél. 071 / 39 88 60


QUIRIN

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 contradictions, les prescriptions les plus restrictives seront les seules applicables.

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.

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 de l'ensemble du site prévu pour le logement résidentiel.

Chaque lot comportera au minimum deux places de stationnement. Celles-ci seront situées soit dans la zone constructible, soit dans la zone constructible et la zone de recul couverte, soit dans la zone de recul ouverte.

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

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

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

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

Les boîtes aux lettres seront d'un modèle agréé par la Régie des Postes.

Pour les bâtiments à zone de recul ouverte, elles seront placées sur la façade ou intégrées dans la porte d'entrée.

L'espace public de la voirie est constitué par la voie de circulation (zone de chaussée carrossable), les accotements (zone d'accotement) et les cours carrossables (zone de cour carrossable). La charge d'entretien de la voirie de circulation est du ressort des pouvoirs publics.

Article 3 - IMPLANTATION

3.1. Généralités

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 les plans du lotissement.

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 parcelles contiguës et la voirie.

3.1.3. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de recul ouverte et en cours et jardin.

3.1.4. La mitoyenneté

3.1.4.1. Le recours à la mitoyenneté est obligatoire lorsqu'il est prescrit au plan de lotissement, sauf si un dégagement latéral est acquis de plein droit. Si un dégagement latéral est prévu au plan, il sera obligatoirement, soit :

- Compris entre 3,5 et 4,5 m, distance prise en parallèle à une limite latérale. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone, contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne.
- Etablis à 1,90 m de cette 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., sauf dans le cas contraire précisé au plan de lotissement.

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 des 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. 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.

3.2. Accès garage

Les dispositifs d'entrée de 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 5 % 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 zone de recul 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 selon le parti suivant : un garage en façade à rue dont l'accès se situe au niveau de la zone de recul ouverte, de plein pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement éventuelle (concerne tous les lots).

3.3. Zone de recul ouverte

3.3.1. Généralités

La zone de recul ouverte pourra comporter des places de stationnement, voir article 2.

L'ensemble des zones de cours ouvertes 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 zone de recul ouverte se rapportant au lot considéré.

Lorsque la zone de recul 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 du 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 recul ouverte telle que définie aux plans de lotissement.

3.3.2. Aménagement de la zone de recul ouverte

Cette zone de recul ouverte doit être aménagée avec le souci de la qualité et d'entretien tout au long des saisons. Y sont autorisés :

- a) les accès aux habitations et garages ; les places de stationnement : afin de limiter autant que possible le débit d'eaux pluviales, ils seront en matériaux de revêtement de sol drainant, de teinte neutre en rapport avec les teintes locales, en gazon armé,
- b) des pelouses,
- c) des plantations ornementales de petites dimensions d'essences régionales feuillues, à l'exception des plantes à feuillage pourpre ou panaché et des conifères,
- d) des haies vives d'essences indigènes feuillues (voir liste au 3.3.3. ci-dessous), prolongeant les fronts de bâtisse tels que définis aux plans de lotissement.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art, aucune rocaille, 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.

3.3.3. Clôtures

Les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vive composée d'une ou des essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, comouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert, troène commun) 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 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 1,80 m maximum.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de deux 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 d'essences régionales indigènes sont autorisées comme ornementation. Les plantes ornementales exotiques sont proscrites.

Sur chaque lot, le recyclage des déchets verts de jardin via un compost est encouragé.

Un mode de gestion écologique des jardins est encouragé, limitant au strict minimum l'emploi de produits phytosanitaires et utilisant les techniques de pratique du jardinage raisonné, exemple : paillage du sol des plantations, ...

Les clôtures seront exécutées en haies vives, comme stipulé à l'article 3.3. Leur hauteur est limitée à 1,80 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 de 12 m²
- c) hauteur maxima : 2,50 m sous corniches et pente de toiture de 30°,
- d) en matériaux (élévation, toiture, de tonalité identique à ceux de la construction principale ou en bois,
- 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 3 m minimum des limites parcellaires si la haie séparatrice n'a pas 1,80 m de haut ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire du lot voisin concerné.

Article 4 – PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions s'inspireront avantagement des modalités des articles 417, 418 et 425 du CWATUP version du 5 décembre 2007, en respectant les indications des plans de lotissement et les présentes prescriptions urbanistiques. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local tout en répondant à la destination de l'immeuble.

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 découpes, 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 sous corniche du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et au maximum à trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. La hauteur est mesurée à l'axe médian de la façade et doit être maintenue en moyenne sur une largeur de 2/3 de la façade à rue.

5.3. La pente des toitures sera comprise entre 33° et 38°. Ces toitures seront à double versant et pente et de faite identique. Cependant un volume secondaire en appentis (un seul versant) contre le volume principal reste possible.

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 », ...

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. Les formes inutilement compliquées engendrant une perception malaisée des volumes seront rejetées.

5.6. Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, les documents feront apparaître la volumétrie des bâtiments voisins pour autant que ceux-ci existent (réalisation effective ou permis d'urbanisme délivré) et montreront l'intégration avec ceux-ci.

Article 6 - MATERIAUX

Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies par les 'Conditions générales d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire destinés au logement'.

Les couleurs utilisées devront être neutres, calmes et toujours présenter une grande uniformité.

6.1. Soubassements

Les soubassements seront traités en visant à minimiser leur importance (plinthe maximum 40 cm). Dans le cas de terrains en pente, le soubassement sera adapté à la déclivité.

Ils seront réalisés :

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

6.2. Murs en élévation

A l'exception des soubassements et des remarques reprises dans cette section, il ne sera admis qu'un seul matériau pour l'ensemble des élévations.

La demande de permis d'urbanisme devra préciser les matériaux utilisés et leur teinte. Les choix seront faits en vue de s'intégrer au caractère local.

L'utilisation des matériaux devra se faire dans un souci de simplicité et devra éviter tout effet de mode ou de pittoresque.

Les parements des murs seront en :

- pierre du pays (calcaire givétien) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton gris clair.
- 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).
- bardages en bois avec soit une patine naturelle, soit une fixation lasurée colorée de ton gris clair ou brun rougeâtre.

Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, parements décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs.

Les façades exposées à la pluie battante pourront être revêtues d'ardoises naturelles ou d'éléments préfabriqués plats ton noir semi-mat. Ces façades seront recouvertes par le matériau dans leur totalité, à l'exception éventuelle d'une plinthe.

6.3 Toitures

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

- une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse,

- une tuile parfaitement plate de ton noir incorporé dans la masse de maximum 15 mm d'épaisseur,
- une seule lucarne est admise par versant dans la mesure où :
 - elle s'inscrit dans le plan de façade,
 - elle ne dispose pas de joues droites,
 - elle souligne la composition architecturale de la façade
 - elle est de dimensions réduites et ne met pas en péril l'unité de la toiture.
 - le revêtement de toiture est identique à celui du reste de la toiture.

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 comiches 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. Souches de cheminées

Elles seront ardoisées, de ton noir mat, réduites de par leur 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 pour l'ensemble de l'élévation (jeu des ouvertures, des décrochés, des bandeaux, ...) et la verticalité des ouvertures.

7.2. Le rythme

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

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

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

c) pour chaque élévation du volume principal, le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.

d) lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure ou égale en moyenne à 4 m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.

7.3. Encadrements de baies et linteaux

Les encadrements ne sont pas obligatoires.

Les encadrements de baies et linteaux sont autorisés et compatibles avec tous les matériaux d'élévation prévus à l'article 6.2.

Lors de l'introduction du dossier de permis d'urbanisme, les documents présenteront le projet dans son contexte avec les élévations avant et arrière des bâtiments situés de part et d'autre du projet. Ils souligneront la recherche d'intégration.

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 6 m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

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. 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.

Les citernes à mazout situées dans la zone constructible ou enterrées, y compris de volume inférieur à 3000 litres seront conformes aux prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 relatif à l'installation, l'exploitation, le contrôle et la surveillance de dépôts liquides combustibles. Les citernes à mazout situées dans la zone constructible seront placées dans des cuvettes de rétention étanches de capacité suffisante pour empêcher tout rejet de liquide. Les citernes enterrées seront munies d'une double paroi, d'un dispositif anti-débordement et d'un système de détection de fuites. Si leur volume excède 3000 litres, leur étanchéité sera soumise à contrôle.

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.

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

Voir vue en plan et vue en coupe ci-après.

- 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 drainant de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur et sa construction.

- Il construit le mur 3 intérieur porteur de sa bâtisse.

11.2. 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.

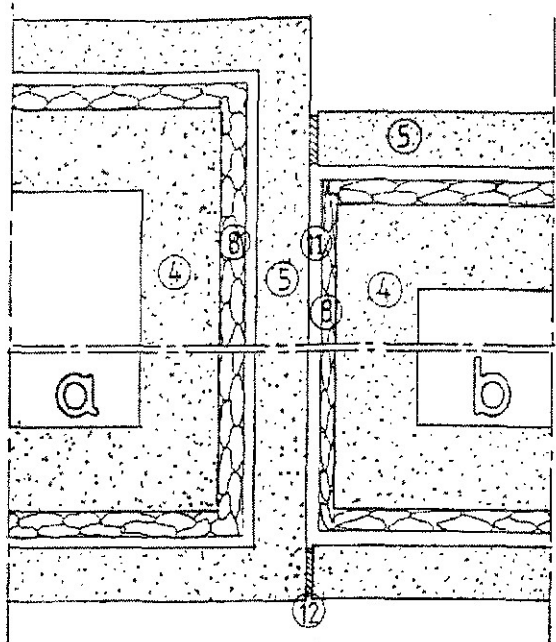
11.3 En particulier

- 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 de B).

- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de B déborde de 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 rempiètement des fondations de B (ou de A) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.

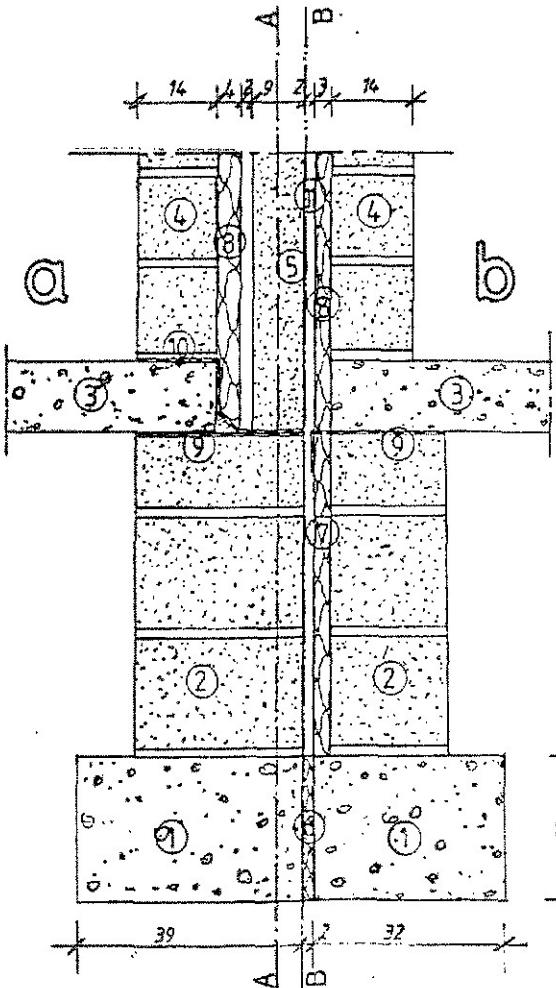
- Le propriétaire A (ou B) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de B (ou A) par l'exécution de ces dits travaux.



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) Revêtement (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)

Article 12 – DISTRIBUTION D'ELECTRICITE - TELEDISTRIBUTION

Celle-ci est assurée par les sociétés de distribution concessionnaires au départ des coffrets de répartition réglementaires installés en limite de lots et du domaine public.

Le propriétaire d'un lot ne peut s'opposer à l'installation des coffrets quant bien même ils serviraient à alimenter plusieurs lots.

L'implantation des coffrets ne pourra porter nuisance au propriétaire du lot qui prendra accord avec la société de distribution. Les coffrets seront de dimensions réduites et ne pourront nuire à la qualité esthétique des lots. Il en sera de même pour les coffrets de la télédistribution.

Article 13 – EGOUTTAGE - EAUX PLUVIALES

L'égouttage des bâtiments sera réalisé sur le principe du réseau séparatif (séparation des eaux de pluie et des eaux usées), il se raccordera sur les réseaux publics adéquats.

Sur chaque lot, les eaux pluviales de toitures seront récoltées et stockées dans une citerne de grande capacité de 10.000 litres à double trop-plein. 4.000 litres d'eau de la citerne seront réutilisés à des fins sanitaires et d'arrosage, 6.000 litres serviront de tampon.

Pour chaque lot, selon l'implantation de la maison et la direction de la pente du terrain, afin de stocker provisoirement les eaux pluviales, le trop-plein de la citerne sera rejeté soit dans la tranchée drainante par infiltration situées sous l'accotement de voirie, soit dans une tranchée drainante à même le lot.

Article 14 – ZONE CONSTRUCTIBLE EQUIPEMENT PUBLIC

Cette zone est réservée à la construction d'un équipement public.

Durant le délai éventuel entre la création du lotissement et la construction de cet équipement public, cette zone sera engazonnée, pour obtenir une continuité avec la zone d'espace vert public voisine et sera entretenue comme l'espace vert public.

Les prescriptions relatives à l'implantation, au parti architectural, à la volumétrie, aux matériaux, aux élévations, à l'hygiène, au plan de construction, à l'égouttage figurant aux articles 3 à 8, 10, 12, 13 sont d'application.

Article 15 – ZONE D'ESPACE VERT PUBLIC

La zone d'espace vert public est destinée à l'usage des habitants du quartier.

L'espace vert public pourra comporter :

- du gazon,
- des places de stationnement en gazon armé, situées uniquement le long des voiries du lotissement Thier de Rome phase 2, dont une place pour les personnes à mobilité réduite,
- des plantations d'arbres haute tige et de haies vives, d'essences régionales indigènes feuillues dont la liste des plantes figure au point 3.3.3. ci-avant,
- des jeux en bois.

L'espace vert public étant destiné entre autre aux jeux des enfants du quartier, il sera engazonné. Les places de stationnement seront en gazon armé. Les arbres haute tige et les haies éventuelles seront choisis parmi les essences régionales indigènes feuillues.

L'aménagement de cette zone d'espace vert public fera l'objet d'un permis d'urbanisme détaillant tous les aménagements dans le respect du site et du relief.

L'espace vert situé entre la zone de voirie et la zone de cour carrossable est destiné à être planté d'arbustes couvre-sol de maximum 50 cm de haut et d'arbre(s) haute tige.

Les espaces verts publics seront entretenus par la commune de Durbuy. Un mode de gestion écologique sera pratiqué. L'emploi de produits phytosanitaire sera réduit au strict minimum. A cet effet, des techniques de jardinage raisonné de type paillage du sol pour les plantations, ..., seront employées.

Article 16 – ZONE DE CHAUSSEE CARROSSABLE

Cette zone fait partie du domaine public. Elle est destinée à la circulation motorisée et cycliste.

En voirie, la zone de chaussée carrossable sera aménagée avec un revêtement de sol de type revêtement hydrocarboné, un fil d'eau central en béton ou en pavés béton, des bordures en béton saillantes de 10 cm.

Les zones de chaussée carrossables situées entre les lots 80 et 81, 73 et 74 seront aménagées en revêtement hydrocarboné type bicouche gravillonné.

Article 17 – ZONE D'ACCOTEMENT

Cette zone fait partie du domaine public. Elle est destinée à la circulation piétonne.

Elle sera aménagée avec des matériaux de revêtement de sol drainant et stabilisé, de teinte neutre, en rapport avec les teintes locales.

Cette zone comportera une tranchée drainante par infiltration dont le volume permettra de stocker temporairement des eaux pluviales et leur infiltration. Une tranchée drainante sera implantée dans chaque accotement de part et d'autre de la zone de chaussée carrossable, près de la limite du domaine public.

Article 18 – ZONE DE COURS CARROSSABLE

Cette zone fait partie du domaine public. Elle est destinée à la desserte de lots privés.

Elle sera aménagée avec des matériaux de revêtement de sol drainant, de teinte neutre, en rapport avec les teintes locales.