

Province de Luxembourg  
Commune de YAUX-SUR-SURE

Lotissement n°92/01  
Rendeurs : Mme Yve Jules HOGGE-LEROY  
Mr et Mme Yvon COLLARD-DUMONT

*C. Collard*

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Par obligation, la trame parcellaire et les nivellements détermineront le sens du morcellement.

### Article 1. GENERALITES

Bien même en présence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions urbanistiques ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.

Toutefois, en cas de contradiction, les prescriptions les plus restrictives sont 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, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

### Article 2. DESTINATION

Cette zone est réservée à la construction d'habitations privées unifamiliales d'une superficie minimum de 70 m<sup>2</sup>. Une affectation partielle n'excédant pas 50% des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce et n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera l'affectation principale.

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

Le dépôt de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et la destination de la zone sont interdits; il en est de même des baraquements, hangars, wagons, caravanes, baraques à frites, chalets mobiles et autres dispositifs ainsi que toute publicité.

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

Les boîtes aux lettres seront placées à l'extérieur de la voie publique et seront d'un modèle agréé par les P.T.T.

Chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 3,50m sur 6,00m minimum et d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimum de 2.000 litres.

### Article 3. IMPLANTATION

Les constructions respecteront les dispositions renseignées au plan de lotissement et les conditions suivantes :

- L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel.

Les remblais sont interdits; seuls ceux repris au plan seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain ramanié de l'ensemble des lots.

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

- L'habitation pourra s'inscrire dans le polygone bâtissable défini sur le plan. Les façades à rue ne seront pas en arrière des façades postérieures voisines.

- Le terrain non utilisé à la construction sera aménagé en cours et jardins.

- Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1/1 et 1.5/1.

- Les constructions s'inspireront des modalités de l'article 322, n°21, suivant les indications du plan de lotissement.

Le recours à la mitoyenneté est souhaitable et est acquis de plein droit; toutefois, si un dégagement latéral est maintenu, il sera obligatoirement de 4 mètres, distance prise en parallèle à une limite latérale.

La limite avant des zones capables bâtissables 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.

- Les annexes ou volumes secondaires éventuel pourront être érigés dans la zone bâtissable, mais ne causeront en rien des nuisances au caractère et à la destination du lotissement.

Ils seront réalisés dans le même esprit et les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

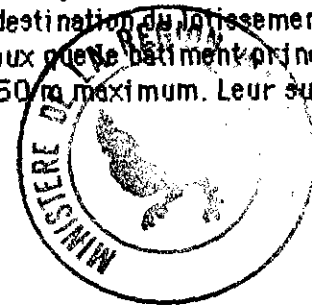
Ils seront sans étage. Leur hauteur sous corniche sera de 2,50m maximum. Leur superficie ne sera pas supérieure à 1/5 de celle du bâtiment principal.

### Article 4. PARTI ARCHITECTURAL

Toutes les constructions seront conçues en s'inspirant du caractère régional et local. L'architecture doit répondre à la destination de l'immeuble.

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

L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible et laisser intactes les valeurs relatives du site.



L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs relatives 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 de formes urbaines, l'ornement et la polychromie.

Toutes les faces de construction seront traitées en façades sans qu'aucune soit sacrifiée par rapport aux autres.

Elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs, soit de façon différente pour certaines d'entre elles si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une structure (revêtement étanche sur les faces exposées, baies de plus grandes dimensions en rapport avec la destination ou l'orientation de l'immeuble, percées extérieures adaptées à une structure, etc...), et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrées entre elles.

Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible, l'hétérogénéité éventuelle ne pouvant se justifier que de la manière ci-dessus.

Aucun mur ne sera aveugle sauf en cas d'implantation sur des limites latérales. Les différentes baies seront marquées par une prédominance verticale.

#### Article 5. GABARITS

Le volume principal sera réalisé à 2 niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

La hauteur sous corniche du volume principal sera de 5,50 m au maximum et de 3,50 m au minimum compté à partir du terrain naturel. Les combles pourront être habitables. En ce cas, les locaux de nuit pourront être intégrés dans le volume de la toiture. Les prises de lumière dans les versants devront laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 33° et 38°. Ces toitures seront à double versant de pente identique. Le faite principal sera situé à un niveau supérieur à celui de la corniche horizontale.

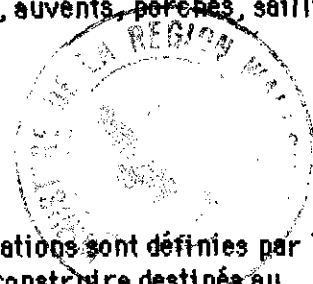
Le débordement des toitures sur les pignons latéraux, les brisés de toitures ainsi que les "coyaux" sont interdits.

Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants. Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, porches, saillies, décrochements gratuits.

Les formes inutilement compliquées seront rejetées.

#### Article 6. MATERIAUX

Les normes de construction auxquelles devront répondre les habitations sont définies par les "Conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement." (arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29 février 1984; MB du 31 octobre 1984 - Chapitre XVII bis - art 322/1 à 322/8 du code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).



Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre :

1) Les soubassements, les façades principales, latérales et arrières seront exécutés suivant un des modes ci-après :

a. en moellons de la région (grès schisteux ou phyllades de schiste), posés suivant l'appareillage régional, à joints plats, ton du mortier naturel de chaux hydraulique. Les éléments verticaux ne sont pas admis dans le parement régional.

b. en blocs ou briques de béton dits "apparents", de teinte des matériaux régionaux traditionnels, blanc à gris moyen à joints non marqués.

c. en briques de terre cuite ton brun foncé uni, pose à joints de ton naturel du mortier (gris moyen).

d. en tous autres matériaux dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de teinte uniformément blanche légèrement cassée de gris. Les badigeons et enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de l'immeuble.

e. certaines parois extérieures pourront être exécutées en bois pour autant que leur surface n'excède pas 1/3 de la surface totale des façades.

f. le bardage de certaines parois extérieures au moyen d'ardoises naturelles de teinte bleu foncé, ou d'éléments d'asbeste-ciment de teinte gris foncé, bleu foncé et de format rectangulaire pour autant que les parois soient complètement couvertes.

REMARQUE : Les soubassements seront exécutés dans le même matériau que le matériau de façade. S'il est réalisé dans un matériau différent, la hauteur du soubassement sur le pourtour du bâtiment ne pourra excéder 40 cm par rapport au niveau du sol fini.

N.B. Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents purement décoratifs, les moellons semés dans l'enduit extérieur ou dans les murs en briques.

2) Les toitures :

Le recouvrement des toitures sera exécuté soit :

a. en ardoises naturelles.

b. en éléments d'asbeste-ciment plats de format rectangulaire ton bleu ardoise ou noir semi-mat incorporé dans la masse.

Les dispositifs établis en toiture (buse de ventilation, châssis de tabatière, etc...) seront de teinte identique à celle du toit.

Les corniches, faitages et rives de toiture seront de caractère régional, sans zinc apparent.

Suivant la tendance générale du bâti local (quartier); il sera admis

1° une tuile plate de ton noir incorporé dans la masse;

2° des lucarnes de petites dimensions entièrement ardoisées.

3) Les souches de cheminée :

- Elles seront ardoisées (idem toiture) réduites de par le nombre et situées à proximité du faîte. Les angles verticaux ne seront pas couverts de zinc apparent.

- Les massifs en saillie sont à proscrire.

4) Les encadrements de baies :

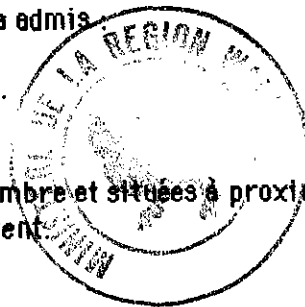
Les baies de portes et de fenêtres pourront être soulignées par un encadrement réalisé suivant un des modes ci-après :

a. en pierre de taille de l'espèce dite "petit granit" ou en pierre de taille naturelle de schiste ardoisier.

b. en béton préfabriqué ou coulé sur place, de teinte des matériaux régionaux traditionnels, gris clair.

c. à l'aide de pièces de chêne naturel verni placées en retrait de 2 cm par rapport au nu du mur.

Pour les façades en pierres l'utilisation des encadrements sera systématique pour les ouvertures supérieures à des meurtrières.



#### 5) Les couleurs :

Les couleurs de la maçonnerie et de la toiture ont été définies ci-dessus.

Elles doivent être neutres et calmes;

Les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle, blanche ou brun foncé.

Les ferronneries seront peintes en noir.

Pour ces deux derniers éléments, une dérogation peut être obtenue en cas de réalisation de bâtiment d'architecture contemporaine.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine de celle du toit ou de la façade adjacente, les rives seront de préférence ardoisées.

#### Article 7. HYGIENE

- Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Les locaux de vie auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m. Les chambres auront une hauteur minimum sous plafond de 2,10 m. La profondeur d'un local habitable ne pourra être supérieure à 6 m par rapport à la fenêtre ou porte-fenêtre aérant la pièce.

- Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comportant : évier, lavebo, au moins un W.C., éventuellement douche, salle de bain complète, etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau. Aucun WC ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation, les ateliers ou les magasins. Les WC sans fenêtre seront obligatoirement équipés d'une ventilation forcée.

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

- En l'absence d'un réseau public d'égoût, chaque construction sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant aux conditions de la circulaire n° PIC/E.U. 3185 du 15 décembre 1953 relative aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées, publiées par le Ministère de la Santé Publique et de la Famille, Office d'Épuration des Eaux Usées.

- Les eaux de lessive, lavabos, éviers, douches, salles de bain etc... ne pourront être déversées dans la fosse septique, laquelle ne reçoit que la gadoue du ou des WC. Un dégraisseur de capacité suffisante doit être installé pour recueillir les eaux usées provenant des appareils repris ci-dessus, avant l'évacuation dans les tranchées filtrantes.

- Le trop-plein de la fosse septique ainsi que la décharge des autres appareils sanitaires, tels que lavabos, éviers, douches, baignoires, etc... devront être évacués soit vers le puits perdant, soit vers une tranchée filtrante répondant à toutes les garanties en matière d'hygiène et à creuser à l'endroit déterminé au plan de construction, soit vers l'égoût si possible. Le propriétaire du lot est responsable vis-à-vis des voisins, de la Commune ou Région Wallonne, des éventuels écoulements anormaux des tranchées drainantes 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 en permettre aisément le curage, chaque riverain étant responsable de la portion de canalisation située devant sa propriété.

#### Article 8. 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 9. ACCES GARAGES.

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

- Pour tous les garages, une pente d'ajustement de 4% sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre la propriété privée et publique; les rampes débutant à la limite de la voirie sont interdites.

- Les garages à rue se situeront plus ou moins, suivant la pente d'ajustement, de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

(Option) : un garage en pignon ou en façade arrière disposera d'un accès latéral dont la pente ne pourra dépasser 15% à partir de la limite d'ajustement définie ci-avant tout en tirant un parti maximum du terrain naturel en vue d'assurer un ramanement minime des terres (inférieur en tous cas à 1,20m).

## Article 10. ZONE D'AYANT COUR;

Cette zone doit être aménagée en pelouses ou jardinets.  
Sont autorisés dans cette zone:

- des pelouses, plantes et fleurs ornementales
- des plantations d'essences régionales feuillues (arbres -arbustes et buissons) à implanter à plus de deux mètres des limites des lots.
- des sentiers
- des escaliers et des terrasses; le traitement du sol en revêtement minéral ne pourra pas dépasser 50% de la superficie de la zone.

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

Les clôtures seront obligatoirement constituées 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, ...

Elles seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils de fer ou treillis de ton neutre placés sur piquets de fer.

L'ensemble des haies sera constitué au minimum de 3 plants au mètre courant. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant. La haie séparative entre deux lots sera implantée sur la mitoyenneté, l'entretien étant partagé à part égale par les propriétaires respectifs; sa hauteur sera de 1,20 m.

En fonction des habitudes locales et des descriptions précisées au plan :

- pour la zone de cour fermée, la haie sera implantée en retrait de la limite séparative entre la propriété privée et le domaine public et sera d'une hauteur de 1,50m.
- pour la zone de cour ouverte, 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 1,20m. Aucune maçonnerie, muret ouvrages d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de 3 ans à dater de la fin des travaux de construction de l'habitation ou du bâtiment.

En cas de clôture existante, l'obligation peut être limitée à son maintien ou à sa rénovation.

## Article 11. ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et d'espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent y être admises. La plantation se fera en disposition irrégulière.

La plantation des espèces réputées à haute tige sera effectuée à une distance de 3,00 m minimum des limites de propriété ou en deçà moyennant accord des propriétaires des parcelles contigües.

Les clôtures seront exécutées en haies vives comme stipulé à l'article 9. Leur hauteur est limitée à 1,20 m.

Les abris de jardin peuvent être érigés aux conditions suivantes :

- un seul abri par parcelle
- surface maximum : 10 m<sup>2</sup>
- hauteur maximum : 2,50 m sous corniche - 3,50 m au faîte.
- implanté dans la zone prévue au plan
- en matériaux de tonalité identique à ceux de la construction principale.

## Article 11. PLANS DE CONSTRUCTION

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par les 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 compétants.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou de toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux ou revêtements mis en oeuvre pour les façades, les toitures ou toutes les parties visibles de l'extérieur.

De plus, le plan d'implantation reprendra les niveaux du terrain naturel existant avant travaux aux quatre coins et au centre de la zone aedificandi ainsi qu'à l'axe de la route dans l'alignement des limites mitoyennes.



## REMARQUE GENERALE

Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur entièreseté engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code Wallon.

Dressé à Neffe, le 30 avril 1992  
par l'Architecte soussigné,  
Jean-Marie HOGGE

## POUR INFORMATION

### Article 322/21

Les règles urbanistiques particulières et caractéristiques de l'Ardenne sont les suivantes :

a) compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal (ou ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit sur l'alignement et perpendiculairement à celui-ci;
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à une fois et demi la hauteur sous gouttière du volume principal.

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

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux dont un partiellement engagé dans la toiture, et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture.

La pente des versants de toiture sera comprise entre 25 degrés et 35 degrés.

La toiture des volumes principaux comprendra des croupes feitières, dans les territoires communaux ou parties de territoires communaux où celles-ci constituent une caractéristique.

c) Le matériau de parement des élévations sera :

- soit le grès schisteux ou le schiste;
- soit une maçonnerie de teinte blanche à gris moyen, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis;
- soit un bardage d'ardoises naturelles ou artificielles. Le matériau de couverture des toitures sera l'ardoise naturelle ou artificielle. (élément plat)

