

Commune de LA - REID.

LOTISSEMENT de la propriété:

appartenant à la Commune de LA-REID.

ise à LA-REID, au lieu dit " CANADA ", chemin des Combes.

cadastrée: Section B, N°s parties de 318 d3, 318 n2, 318 o2, 318 q
318 R2, 318 t2,

Section C N°s parties de 1539 m , 1539 n , 1539 o ,
1539 R , 1539 S, 1548 b .

Nombre de lots projetés: 35 dont la superficie varie de 1000 à
1950 m2.
pour une surface totale de 45.929 m2.

A.T.



PREMIERE PARTIE. - DESCRIPTIONS GENERALES.
=====

1°. - Origine de la propriété.

Les parcelles reprises dans le présent lotissement sont propriété communale depuis plus de 150 ans.

Elles font partie d'un ensemble de terrains propriété communale dont une partie avait été mise en vente il y a une quinzaine d'années et sur laquelle sont érigées plusieurs constructions figurées au plan.

2°. - Description des parcelles.

Les parcelles à lotir font partie d'un ensemble situé de part et d'autre du chemin vicinal n° 22 dit des Combes.

Le plan d'occupation du sol en donne l'emplacement ainsi que les propriétaires limitrophes.

3°. - Inscription des parcelles dans un ensemble urbanistique.

Le présent projet est extrait d'une étude de lotissement de toute la partie pâturée de la propriété communale.

L'étude générale est présentée sous forme d'avant-projet

Celui-ci étudie le problème d'ensemble du lotissement ceux posés au raccordement avec les propriétés limitrophes ainsi que celui de l'évacuation des eaux.

L'avant-projet est repris dans le présent dossier.

4°. - Statut de la parcelle.

Les présentes parcelles sont reprises au plan de secteur dans la zone de construction de bâtiments résidentiels.

Elles sont soumises à aucune servitude relative soit à la protection du site, soit à la protection d'une nappe phréatique, ni de bois domaniaux.

Le présent lotissement se situant dans une région essentiellement touristique des conditions particulières seront imposées pour le type de constructions.

Les bois communaux repris dans la zone verte au plan de section seront préservés.

5°. - Nature du terrain.

Les parcelles concernées par le présent projet sont des pâturages.

Seul un morceau de parcelle qui n'a pas été drainée est en jachère et complètement recouverte de broussailles.

- 3 -

Du point géologique, le lotissement se situe dans le bord S-O de la " Fenêtre de Thémis".

Nous nous trouvons donc en présence de terrains essentiellement faillés.

Les différentes assises géologiques de la région sont représentées sur le plan de situation.

Trois assises intéressent le présent lotissement.

Elles se situent toutes trois dans le Dévonien inférieur

En allant du Sud-Est vers le Nord-Ouest, on rencontre:

A.- Etage Siegenien (S):

-Sommet formé de schistes verdâtres ou rougeâtres avec intercalation de bancs psammitiques ou quartzitiques.

B.- Etage Emsien (E) :

Emsien infé: -formé de grès grossier vert très clair ou blanchâtre
(E1)rieur. avec intercalation de bancs de schiste rouge.

Emsien supérieur (E2 + E3)

-formé de schiste rouge parfois bigarré de vert avec intercalation de bancs de quartzite verdâtre ou rouge.

De par la nature de ces roches, le sous-sol doit être considéré comme imperméable.

Cependant de par les fissurations tectoniques, certaines zones doivent présenter une capacité d'absorption assez considérable surtout les terrains de l'étage Emsien.

La partie supérieure de ces terrains est fortement altérée.

L'épaisseur de la couche détritique varie fortement suivant la nature de la roche sous-jacente, mais atteint toujours au moins trois mètres d'épaisseur.

La surface du terrain est légèrement ondulée.

La crête de partage des eaux est presque parallèle au chemin n° 22 et se situe au Sud de celui-ci.

Le terrain est de niveau avec le chemin et présente une pente de 5 à 10% vers le N- W.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'AR' and a large signature.

6.- Situation géographique.

Le bien considéré se situe:

- a) à une altitude comprise entre :
358 et 387 m pour tout le bien considéré;
370 et 383 m pour le présent projet.
- b) à une distance à vol d'oiseau comprise entre 1000 et 1200 m de l'église en direction N-W.
500 et 1300 m du monument du "Maquisard" en direction N-E.

Dans les environs du lotissement, on trouve très peu de constructions (un groupe d'une dizaine d'habitations).

Un fait important doit cependant être relaté la construction d'une nouvelle école d'agriculture.

Cette école est susceptible d'attirer dans son environ immédiat la construction d'habitations pour le personnel enseignant.

Ce fait, allié à la magnifique exposition panoramique, peut constituer un pôle d'attraction pour d'autres constructions.

Cet ensemble de circonstances justifie l'établissement d'un ensemble résidentiel dans cette région de la commune de La-Reid.

7.- Vues panoramiques.

Comme dit ci-avant, le lotissement se voit traversé en son milieu par une crête géographique.

Les deux versants sont dirigés l'un vers le N-W, l'autre vers l'Est.

Chaque versant offre, évidemment des perspectives différentes.

a) sur le versant N-W, la vue porte d'Ouest au Nord, depuis le hameau de Haut-Regard jusqu'au bois de Sohan (Juslenville-Theux) en passant par les hauteurs de Becco et de Jevoumont; distance de 3 à 7 km.

b) sur le versant Est, la vue porte, du N-E au S-E, depuis les hauteurs de Balmoral à celles du bois de Gérontère en passant par celles de Malchamps avec une perspective sur la ville de Spa.

8.- Centres communautaires.

Le centre de l'agglomération de La-Reid, situé à environ 1 km, comporte la maison communale, l'église et l'école provinciale d'agriculture et de sylviculture.

Comme dit ci-avant, cette école va être transférée sur un terrain situé à proximité du présent lotissement (voir plan d'occupation du sol).

9.- Communications.

Il n'y a pas de ligne d'autobus passant à proximité du lotissement.

Il existe une ligne d'autobus de la SNCB reliant Verviers à Spa en passant par Pepinster et Theux.

Sur le territoire de la commune de La-Reid, deux trajets existent, l'un par Becco, Hautregard, Croix Papet, et l'autre par Hestroumont, le centre de La-Reid et croix Papet.

Les deux arrêts intéressant le lotissement sont l'un au centre près de la maison communale, l'autre à la Croix Papet.

10.- Statut de la voirie existante.

Comme dit ci-avant, le présent lotissement se situe en bordure du chemin de petite vicinalité N°22.

Le chemin n°6 ainsi que les chemins vicinaux créés après l'établissement de l'atlas, qui existent dans le lotissement et qui doivent être supprimés, feront l'objet d'un dossier d'aliénation.

11.- Aménagement des voiries.

a) Chemin n°22
La voirie de ce chemin est constituée par un empiérement hydrocarbonné de 3,00 m de largeur limité par des bordures en pierre de bonne qualité, des accotements herbeux du côté S-E, un fossé d'écolement d'eau.

Les clôtures sont constituées essentiellement de clôtures avec fils de fer barbelé.

Seules les parcelles bâties sont clôturées soit par des clôtures en treillis soit par des haies vives.

La largeur entre clôture varie entre 10 et 11 m.

Cette voirie n'est soumise à aucun plan d'alignement ni approuvé ni en projet.

Le présent plan de lotissement prévoit une largeur uniforme entre alignement de 10 m.

La rectification des fossés et l'établissement d'exutoires latéraux devront être envisagés.

b) Voies nouvelles.

Le tracé des voies à créer est figuré sur le plan d'avant-projet général.

Les débouchés de ces chemins sur le chemin n°22 sont figurés et décrits au plan de lotissement.

L'équipement de ces voies sera prévu dans les phases futures du lotissement général.

c) Chemins d'exploitation à déaffecter.

En attendant la mise en valeur des phases futures du lotissement général, les chemins d'exploitation ne pourront être aliénés et les parcelles prévues au présent lotissement à l'emplacement de ces chemins ne pourront être vendues à savoir les lots 27 et 35.

Le lot N°22 pourra être vendu, le chemin d'exploitation qui le traverse n'étant plus utilisé depuis plus de trente ans.

12.- Equipement de la voirie.

a) Distribution d'eau.

La commune assure la gestion du réseau de distribution d'eau. La conduite de distribution d'eau existant dans le chemin n°22 est en fonte de 80 mm.

Le réservoir alimentant cette conduite est à la cote de 410 m, la pression statique minimum sera donc de 27 m minimum.

La conduite d'alimentation est très longue: 2000 à 2500 m;
La pression de service sera cependant suffisante.

Une nouvelle conduite est prévue pour l'alimentation de la nouvelle école d'agriculture. Le diamètre de cette conduite sera étudié pour pouvoir desservir dans de bonnes conditions le présent lotissement ainsi que les extensions futures.

Des bouches à incendie devront être installés.

b) Electricité : Energie et Eclairage.

La société gestionnaire du réseau d'électricité est la Société Intercommunale SOVERMEC, pont Sommeville, 2 à Verviers.

Une ligne haute tension avec poste de transformation aérien aboutit à l'extrémité N-E du lotissement.

Une ligne basse tension dessert les maisons existantes.

Cette ligne devra être transformée, les poteaux ne se trouvant pas aux endroits adéquats, elle devra aussi être prolongée.

Des points lumineux seront installés.

La tension d'alimentation est de 380/200 volts.

c) Téléphone.

Une ligne téléphonique souterraine existe, le long du chemin n°22, le long des clôtures coté S-E.

Vu le nombre considérable de maisons prévues dans le projet général, l'installation d'un nouveau cable devra être envisagée en temps opportun.

d) Evacuation des eaux superficielles.

1.- Coté N-W du chemin n°22:

Le terrain se trouvant en contrebas de la voirie, il reçoit les eaux superficielles qui s'écoulent suivant la pente du terrain vers le N-W.

Lorsque les terrains se bâtiront, cet état de chose ne pourra perdurer. Un fossé devra être établi le long de la chaussée.

2.- Coté S-E du chemin n°22.

Un fossé existant tout le long du chemin. Il devra être nettoyé et remis sous profil de façon à ce qu'il assure parfaitement sa fonction.

3.- Dans le cadre de l'équipement du lotissement général une canalisation d'évacuation des eaux devra être envisagée.

e) Evacuation des eaux usées.

En général, en l'absence de canalisations d'évacuation des eaux les eaux usées ménagères devront subir les épurations imposées par loi du 11 mars 1950, sur la protection contre la pollution des eaux et ce conformément aux stipulations de l'article 8 du cahier des prescriptions urbanistiques jointes au présent dossier.

En attendant la construction d'une canalisation (voir paragraphe précédent) les eaux traitées comme dit ci-avant seront rejetées:

- 7 -

- 1° : pour le coté N-W du chemin N°22 et vu la pente du terrain, dans une tranchée drainante établie dans le fond des parcelle
- 2° : pour le cotés-E, dans le fossé le long de la voirie.

13.- Protection contre l'incendie.

La commune de La-Reid fait partie d'une association intercommunale de sapeurs pompiers volontaires dont le siège se trouve à Theux.

Cette association dispose de tout le matériel moderne pour assurer la lutte efficace contre l'incendie, camion, moto-pompe avec réserve, camion échelle avec treuil, camions citernes de réserve ainsi que tous les accessoires indispensables.

La canalisation d'eau existante est capable moyennant une légère dépression de fournir le débit nécessaire à l'alimentation d'une lance à incendie.

De toute façon, la nouvelle canalisation à l'étude sera calculée pour répondre aux besoins d'incendie.

DEUXIEME PARTIE.A.- Principe de base.

Les conditions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région et s'intégrant dans le site, afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux, ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté.

B.- Prescriptions urbanistiques et esthétiques.Art 1.- Généralités.

Les prescriptions ci-après complètent et modifient celles du règlement communal sur la bâtisse approuvé

Le respect des prescriptions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règlements en matière de technique, d'esthétique, d'hygiène, de confort, etc....., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Le refus de l'autorisation de bâtir fondé sur l'inobservation de ces règles ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

Un exemplaire des présentes prescriptions sera annexé aux actes authentiques de vente et un autre, dûment signé par l'acheteur sera conservé par le vendeur ou son conseil.

Les prescriptions du cahier des conditions urbanistiques et esthétiques régissant le lotissement sont de stricte observation.

Art 2.- Destination.

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel et unifamilial.

En aucun cas, les constructions à ériger sur les lots ne pourront avoir une surface habitable inférieure à 60 m² (caves, buanderie, garages, etc.....non compris).

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou d'exploiter des débits de boisson, hôtels, commerces et industries; de même, sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes. Les seules dérogations portent sur l'installation du chauffage au mazout

Les parc à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont également interdits, de même que les dépôts quel qu'ils soient.



Art. 3.- Lotissement.

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan, par les éléments géométriques et descriptifs, devra être strictement respecté et les 35 lots ne pourront plus être subdivisés tant présentement que dans les cessions, ventes, échanges, etc..., ultérieurs.

Tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non et d'y ériger une habitation sur chacun d'eux.

Il pourra aussi réunir plusieurs lots contigus pour y établir une seule construction à ériger, soit dans la zone de construction fixée pour l'une des parcelles, soit en dehors de toute zone prévue, mais dans cette dernière hypothèse, à la condition d'en avoir obtenu l'autorisation préalable, ensuite à une demande de permis modificatif introduite dans les formes prescrites à l'article 11 du présent, étant entendu, qu'en aucun cas, la zone de construction nouvelle ne sera pas supérieure à 15% de la superficie parcellaire.

La superficie exacte des parcelles sera fixée par le mesurage et le bornage effectué aux frais de l'acquéreur par le géomètre désigné par le vendeur.

Le plan du ou des lots acquis sera annexé à l'acte de vente authentique; il reproduira l'implantation des constructions telle que définie ci-dessous.

La limite de la voirie publique et des ses dépendances est déterminée au plan de lotissement conformément à la situation des lieux et aux données fournies par l'Administration communale, relativement aux alignements projetés.

Une zone de recul "non oedificandi" de 8 m. de profondeur est comptée à partir de la limite séparative du domaine public.

Les espaces libres latéraux seront au-moins de 6 mètres de largeur.

De toute façon, les dispositions du plan de lotissement devront être respectées.

Les zones de construction figurées comportent une superficie de 20% de celle des parcelles.

La surface de bâtisse à implanter dans cette zone ne pourra, en aucun cas, dépasser les 15% de la surface de la parcelle.

Une dépendance pourra être construite dans le fond de chaque parcelle pour autant qu'elle soit destinée comme remise à outils, atelier de bricolage (sans enquête de commodo et incommodo) ou éventuellement comme poulailler, clapier, chenil ou volière, à usage exclusivement domestique.

Elle devra obligatoirement s'inscrire dans la zone de construction (indiquée au plan de lotissement) de 3 m de largeur sur 5 m de longueur implantée à une distance de 3 m de la limite mitoyenne et de celle du fond de la parcelle.

La construction d'une dépendance pour un des usages déterminés entraînera l'obligation de dissimuler cette bâtisse, soit par la plantation de la haie vive séparative du potager figurée au plan de lotissement, soit par la plantation d'arbustes d'ornementation, formant écran et ne dépassant pas 1,50 m de hauteur.

Art. 4.- Constructions.

a) Définition.

Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans la zone de construction définie ci-avant et ne pourront la dépasser tant en profondeur qu'en largeur; les terrasses couvertes ou non, balcons, loggias, etc..., seront compris dans cette zone.

Il ne pourra être édifié qu'une seule habitation par parcelle (propriétaire unique) et pour un seul logement.

Les constructions seront du type "bungalow" et isolées, sans étage, comportant un sous-sol et un rez-de-chaussée couvert par une toiture de forme traditionnelle. Un étage mansardé, inscrit dans le volume de la toiture, pourra être admis.

Le niveau de l'entrée de la parcelle se situera au niveau de l'accotement, lequel ne pourra être inférieur au niveau de l'axe de la chaussée.

Le niveau du rez-de-chaussée se situera à la cote de niveau mentionnée au plan de lotissement pour chacun des lots. Seule une tolérance en plus ou en moins de 0,50m sera admissible.

Pour les bungalows sans étage incorporé dans le volume de la toiture, le niveau sous corniche se situera entre un minimum de 2,75m et un maximum de 3,25m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée.

Pour les bungalows avec étage incorporé dans le volume de la toiture, le niveau des corniches ne dépassera pas de plus de 0,60m le niveau du plancher de l'étage.

Les garages éventuels seront incorporés dans le volume de la construction:

- en façade au niveau du rez-de-chaussée ou à un niveau inférieur, pour les lots n° 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 22, 25, 26, 27 et 28,
- en façade principale au niveau du rez-de-chaussée ou en façade arrière au niveau des caves, pour les lots n° 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9,
- au niveau du rez-de-chaussée pour les lots n° 3, 4, 16, 21, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35,
- au niveau du rez-de-chaussée ou au niveau du sous-sol en façade principale pour les lots n° 19 et 20.

En aucun cas, les garages ne pourront être accessibles par une rampe descendante à creuser dans le sol, sous le niveau de la chaussée ou du chemin d'accès.

Les rampes montantes auront, à partir de la limite du domaine public, une pente qui ne sera pas inférieure à 2,5%, ni supérieure à 10%, sur la profondeur de la zone de recul.

La construction de poulaillers, clapiers ou autres annexes n'est autorisée que dans les conditions émises ci-avant.

La construction de garages étant prévue dans le bloc d'habitation, aucune dépendance ne pourra être destinée ou transformée à cet usage, ainsi qu'à l'usage d'habitation.

La construction de dépendances à usage de porcherie est formellement proscrite.



- 11 -

b) Parti architectural.

Les prescriptions ci-après sont soit extraites, soit inspirées de l'ouvrage de Monsieur Jean FRANCOIS, Ingénieur-Architecte, intitulé "PAYSAGE et ARCHITECTURE" (Condroz-Ardenne) publié par les Editions Art et Technique à Bruxelles, dans les cahiers de l'Urbanisme n° 40 et 41.

Chaque construction se présentera d'un seul tenant, bloc unique ou avec ailes, de forme extérieure aussi simple et basse que possible sans avant-corps, loggia, auvent, saillie quelconque non justifiée; sous aucune des faces, le bâtiment, le bâtiment ne pourra paraître ni maigre ni élancé; tout volumr mineur éventuel sera homologue du volume principal.

Toutes les faces de la construction seront traitées en "façade" sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres; elles pourront être traitées 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 par une structure et à condition que les valeurs plastiques de faces restent équilibrées entre elles.

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

Les façades aveugles sont interdites.

Les loggias ne pourront avoir une saillie supérieure à 0,60m ni excéder la moitié de la largeur de la façade.

Les corniches et le faitage supérieur des toitures seront parallèles à l'axe de la route ou au front de bâtisse vers la route de la zone de construction figurée au plan de lotissement.

Les matériaux des maçonneries d'élévation seront soit des pierres naturelles soit des moëllons de la région, soit des briques de campagne à rejointoyer ou à crépir. Les briques de campagne et les crépis seront peints en ton neutre, à choisir dans la gamme "blanc, ivoire, grisclair ou gris foncé".

Toutes les faces apparentes des maçonneries de fondation seront revêtues soit de pierres naturelles soit de moëllons de la région, jusqu'au niveau du rez-de-chaussée.

En aucun cas, les crépis ne pourront être exécutés sur des parois en blocs ou en agglomérés de béton.

Les toitures seront du type traditionnel à deux ou quatre versants et faitage traditionnel. Elles auront des pentes minima de 25° sur l'horizontale avec maxima de 45° et seront revêtues soit d'ardoises naturelles soit d'ardoises en asbeste-ciment de format et de coloration de l'ardoise naturelle, soit de tuiles engobées noires, gris brun foncé ou assimilable.

Le débordement des toitures et des corniches sur le nu des parements des façades ne pourra excéder 0,50m.

De toute façon les toitures en plate-forme à pente inversée avec égout intérieur, ainsi que les tuiles brillantes ou vernissées sont proscrites.

- 12 -

Les baies d'étage sous comble seront placées en arrière du mur extérieur et n'excéderont pas la moitié de la largeur de la face correspondante. Elles s'implanteront à au-moins 2,00 m des rives de la toiture et ne dépasseront pas 1,20m de hauteur. La rive supérieure du toit des lucarnes ou des baies d'étage sous comble, restera franchement et largement (au moins un mètre) en dessous du niveau du faitage de la toiture.

Les souches de cheminée en briques, débouchant de la surface des toitures, seront revêtues, soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises artificielles identiques à celles utilisées pour la couverture de ces toitures.

Le cimentage non homogène, imitatif ou orné, les polychromies trop vives, le faux appareillage, les enduits de verre, le faux colombage, les revêtements en marmorites ou similaires sont interdits.

Les moëllons "semés" dans les crépis ou murs en briques sont interdits.

Les revêtements protecteurs contre les intempéries seront constitués soit par des ardoises naturelles, soit par des ardoises artificielles identiques à celles utilisées pour la couverture des toitures, soit par des planches rabotées ou rustiques en grume, posées horizontalement, en bardeau, à teinter ou à peindre en ton foncé.

Les autres revêtements protecteurs ou décoratifs sont exclus.

Toutes les arêtes extérieures des toitures seront, selon le cas, garnies de faitages, corniches, gouttières et rives appropriées.

Toutes les couleurs, qu'elles soient propres aux matériaux apparents mis en oeuvre, ou qu'elles se rapportent aux enduits, crépis ou peintures, seront calmes et neutres et éviteront toute polychromie excessive. Des accords seront recherchés plutôt dans l'harmonie que dans le contraste.

Pour les rives et les corniches, la peinture sera choisie soit dans le ton de la couverture de toit, soit dans une teinte voisine de celle des murs.

Les peintures sur parements extérieurs en briques de campagne ou en crépis seront réalisées dans les six mois de la mise sous toit de l'habitation.

Encas de renouvellement, elles seront maintenues dans la gamme des tons neutres fixés.

Les dépendances seront sans étage et ne dépasseront pas 2,50 m de hauteur sous corniche. Elles seront raitées, tant au point de vue forme, matériaux que coloris, dans le style de la construction d'habitation (toiture à deux versants).

Art. 5.- Aménagements et plantations.

Les allées, sentiers d'accès et de contournement de la bâtisse d'habitation seront aménagés en dallages, graviers ou gravillons.

Les accès aux garages pourront être aménagés en empièchement recouvert de tarmacadam.

La zone de recul et les zones latérales seront aménagés en pelouses unies, garnies ou non de petits massifs fleuris et plantés de petits arbustes décoratifs. Les rocailles d'ornementation ne pourront pas être maçonnées.

Les rampes d'accès à aménager dans la zone de recul seront bordées par des talus gazonnés ou aménagés en jardins fleuris.

Dans chaque parcelle l'acquéreur plantera au moins trois arbres d'ornementation à haute tige, à tige unique ou en cépée. Cette plantation s'effectuera dans les trois ans de l'acquisition de la parcelle et devra être conforme aux dispositions du Code rural et ne porter aucun préjudice aux immeubles voisins.

L'emplacement de ces arbres ainsi que leurs essences et caractéristiques seront mentionnées au plan de construction dressé pour la demande d'autorisation de bâtir.

Un jardin potager pourra être établi dans le fond de la parcelle. Ce jardin devra être séparé de l'avant de la parcelle par une haie à établir à une distance minimum de la construction (et non de la zone de construction), indiquée au plan de lotissement.

La surface de jardin ne pourra toutefois pas dépasser 300 m².

La haie sera identique à celle délimitant la parcelle ou sera composée de plantations d'arbustes décoratifs n'excédant pas 1,50m de hauteur en fin de croissance.

Dans les trois mois de l'achèvement de la construction, le propriétaire d'un immeuble d'habitation sera tenu de régaler parfaitement le terre-plein d'accotement longeant sa propriété et d'y répandre une couche de cendrées ou de pierrailles de 5 cm d'épaisseur.

Art. 6.- Clôtures.

Les lots seront clôturés tant à l'alignement de la voirie, qu'à leurs limites communes; les clôtures sont posées à la limite même des propriétés.

Les acquéreurs devront dans les six mois de la signature de l'acte authentique, clôturer la parcelle dont il deviennent propriétaires. Cette clôture sera constituée par un treillis de bonne qualité soutenu par des piquets en fer ou en bois. Les clôtures en éléments de béton ou en treillis soutenu par des piquets en béton, de même que toute clôture précaire sont formellement interdites.

La clôture à front de voirie et le long des limites mitoyennes sur la profondeur de la zone de recul sera une haie vive de 0,75m de hauteur maximum.

Seuls des pilastres de 0,75m de hauteur maximum, en maçonnerie identique à celle utilisée pour les parements extérieurs des fondations pourront être érigés à front de la limite de voirie pour servir de supports aux barrières ou portillons d'entrée, lesquels ne pourront dépasser la hauteur des têtes des pilastres.

Les barrières en s'ouvrant ne pourront faire saillie sur le domaine public.

Les clôtures mitoyennes et de fond, établies de manière relevée ci-avant, seront garnies de plants de ligustrum, thuya, subépine ou autre essence à déterminer.

Les plantations s'effectueront sur les limites mitoyennes et voirie dans les douze mois de l'acquisition de la parcelle. Ces haies seront bien entretenues et taillées deux fois par an.

Les haies des limites latérales en arrière de la zone de recul et celles de fond seront taillées sur une hauteur de 1,50m maximum.

Art. 7.- Raccordement aux réseaux d'eau alimentaire et d'électricité.

Le raccordement aux réseaux publics d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire et devra se faire au cours de la construction de l'habitation.

Art. 8.- Sanitaire.

A.- Généralités.

L'acquéreur d'un lot est, en premier chef, responsable de la conformité absolue des installations sanitaires intérieures et extérieures construites sur sa parcelle, aux lois et règlements d'application.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comportant: évier, lavabos, au moins un WC et, éventuellement douche salle de bain complète, etc..., raccordés à la distribution d'eau alimentaire.

Une citerne à eau de pluie pourra, éventuellement, être construite en dehors du bloc d'habitation, sous le niveau du terrain. Le trop-plein de la citerne sera évacué, par des canalisations souterraines en grès vernissé, vers le fossé de la voirie.

En l'absence d'un réseau public d'égouttage, chaque parcelle sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant, notamment, aux conditions de la circulaire n° P.I.C./E.U. n° 3185 du 15 décembre 1953, relative "aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées" publiée par le Ministère de la Santé publique et de la Famille, Office d'épuration des eaux usées et, à l'Arrêté Royal du 3 décembre 1963 (M.B. du 21.1.1964) pris en exécution de la Loi du 11 mars 1950 sur la protection contre la pollution des eaux.

Il ne pourra être employé que des fosses septiques provenant de constructeurs ayant pris l'engagement de respecter les conditions minima figurant dans la circulaire précitée et, dont les noms sont publiés périodiquement par le Ministère de la Santé publique et de la Famille.

L'installation d'une fosse septique quel que soit son système d'évacuation, fera l'objet d'une enquête de commodo et incommodo et d'une autorisation spéciale préalable du Collège Echevinal.

- 1° Les eaux usées seront, préalablement à leur déversement, traitées dans une installation d'épuration construite sur chaque parcelle, conformément aux prescriptions ci-dessous:
 - a) les eaux de WC seront traitées dans une fosse septique à au moins deux compartiments ou une fosse de décantation à deux étages, puis déversées sur un lit bactérien;
 - b) les eaux de cuisine, de buanderie, et de salle de bain, seront traitées dans une boîte de dégraissage, avant d'être déversées dans le dernier compartiment de la fosse septique ou de la fosse de décantation (avant le lit bactérien);
- 2° L'ensemble de l'installation sera complété par un puisard construit sur la parcelle, en un endroit facilement accessible et, permettant de prélever aisément des échantillons de l'eau traitée; ce puisard sera conçu de manière que l'eau ne puisse y séjourner, c'est-à-dire, que le radier du tuyau de départ sera établi légèrement en dessous du radier du puisard; le radier d'arrivée du tuyau de l'eau traitée se trouvera au moins 0,10m au-dessus du radier du puisard et, fera saillie, d'au moins 0,03m sur la paroi intérieure de celui-ci;

3° - Conformément à l'article 4 bis de l'Arrêté royal du 3 décembre 1963 (M.S. du 21.1.1964) pris en exécution de la loi du 11 mars 1950 sur la protection des eaux contre la pollution, les eaux provenant de l'installation d'épuration, doivent satisfaire aux conditions ci-après:

- a) elles ne peuvent dégager ou provoquer le dégagement d'odeur incommode;
- b) elles ne peuvent contenir plus de 1,5 l/l de matières sédimentales au cours d'une sédimentation statique de deux heures;
- c) le contenu d'un flacon en verre blanc, d'environ ~~3*4~~ 150ml complètement rempli avec de l'eau déversée et additionnée de 0,4 ml d'une solution de 0,5% de bleu de méthylène, bouché à l'émeri et conservé à la température ambiante ($\pm 20^{\circ}\text{C}$), ne pourra se décolorer avant trois jours;

4° - les eaux de pluie et de drainage, ne pourront passer par l'installation d'épuration; elles devront être déversées dans le puisard de prélèvement d'échantillons, au niveau du radier de celui-ci, pour autant que ce déversement ne gêne en aucune manière le prélèvement d'échantillons;

5° - Les agents de l'Administration pourront, en tout temps, vérifier les installations établies sur la parcelle et procéder, aussi souvent que l'Administration le jugera utile, au prélèvement d'échantillons de l'eau traitée; les frais de contrôle et d'analyse de l'eau traitée seront à charge du propriétaire de la parcelle et, seront récupérés au prix coûtant, sur simple état dressé par le Collège Schévalin.

D.- Epannage souterrain.

Note. En l'absence d'un réseau d'égouttage, l'épannage souterrain pourra être acceptable pour autant: que cet épannage ne soit pas susceptible de provoquer des dommages à la nappe phréatique et aux fonds inférieurs; que le terrain soit perméable et que soient satisfaites les conditions ci-après:

Le trop-plein de la fosse septique ainsi que les décharge des autres appareils sanitaires, tels que: lavabos, éviers, douche, baignoires, etc...., devront être évacués, soit vers un puits perdu, soit vers une tranchée filtrante, exécutés conformément aux dispositions réglementaires en la matière et, offrant toutes garanties en matière d'hygiène.

Le puits-perdu ou la tranchée filtrante, seront creusés dans un endroit qui sera déterminé au plan de lotissement et, au plan de construction du permis de bâtir.

Note. Dans le cas d'un terrain à pente générale prononcée (supérieure à 5 cm par mètre), le tracé des drains constituant l'épannage sera perpendiculaire à la ligne de plus grande pente du terrain.

En aucun cas, un épannage souterrain ne devra se trouver à moins de 35 m d'un puits destiné à l'alimentation humaine.



Le puits-perdu sera creusé à au moins 10 m de toute habitation et à plus de 2 m des limites parcellaires. Ce puits sera conçu de manière à garantir l'évacuation des eaux y déversées; il sera obligatoirement construit en briques de laitier, à chicanes, à une profondeur suffisante pour atteindre le sol perméable; sa contenance sera d'au moins 4 m³; à sa partie supérieure il sera doté d'une dalle de couverture en béton armé et d'un recouvrement de terre, de 30 cm minimum.

Art. 9.- Plans 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 sur la protection du Titre et de la Profession d'Architecte et de la Loi du 26 juin 1953 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 et exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

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

Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

Art. 10.- Publicité.

Toute publicité autre que celle relative à la vente et à la location des biens compris dans le lotissement est interdite.

Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leur forme et leur couleur conserveront le caractère de calme recherché pour l'ensemble du lotissement.

Une enseigne mentionnant les noms et professions de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

Art. 11.- Modifications et dérogations.

Exceptionnellement, des modifications ou dérogations pourront éventuellement être sollicitées par le vendeur-lotisseur, soit avant qu'une parcelle ne soit vendue, ou après que certaines parcelles n'aient été vendues, mais, dans cette dernière hypothèse, seulement à condition que tous les propriétaires d'une parcelle du lotissement approuvent cette modification ou dérogation aux conditions fixées.

La demande de modification ou de dérogation sera introduite par le lotisseur dans la même forme que la demande de permis de lotir et devra recevoir l'avis favorable du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'aménagement du Territoire, ainsi que l'autorisation de l'Autorité Communale, avant de procéder éventuellement à la mise à exécution du projet de modification ou de dérogation.



TROISIEME PARTIE.

Phases de réalisation

Le présent lotissement constitue la première phase de la réalisation du lotissement d'un ensemble portant sur une superficie totale de 28 hectares 78 ares.

L'avant-projet du lotissement général est joint au présent dossier.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

QUATRIEME PARTIE.

A.- Engagements divers.

La Commune prendra ses dispositions pour:

- a) assurer une alimentation suffisante en eau pour les besoins des habitants et l'alimentation de deux lances à incendie;
- b) faire exécuter à la ligne d'électricité les modifications nécessaires;
- c) assurer un écoulement convenable des eaux superficielles;
- d) procéder à l'aliénation des voiries qui seront désaffectées.

B.- Cahier des charges des ventes.

Comme spécifié à l'article I du cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques, une expédition de ces prescriptions sera annexée aux actes authentiques de vente.

Pour éviter toutes contestations au point de vue juridique, le cahier des charges des ventes devra en outre reproduire les clauses ci-après:

Toutes les conditions et clauses ci-après reproduites sont établies à titre de servitudes conformément à l'article 655 du Code civil.

Elles grèvent chaque parcelle au profit de toutes les autres parcelles du lotissement.

Si l'une ou l'autre de ces clauses et conditions ci-après était jugée non constitutive de servitude, elle n'en subsisterait pas moins à titre d'obligation personnelle, à charge des acquéreurs et de leurs ayant-droit, tant au profit des vendeurs qu'au profit des propriétaires futurs des différentes parcelles du lotissement.

Tous les actes translatifs et déclaratifs ayant pour objet n'importe quel lot du présent lotissement doivent mentionner l'existence du présent cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques et, en imposer le respect aux nouveaux ayant-droit.

Il convient en outre de stipuler que en ce qui concerne les clôtures et haies à établir (voir article 6 des conditions urbanistiques) les acquéreurs ne pourront réclamer au vendeur le coût de la mitoyenneté de cette clôture (treillis et haie vive), sans préjudice au droit de l'exiger de tout acheteur ultérieur des parcelles voisines.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

L'attention des acquéreurs sera également attirée sur les sanctions qui pourraient leur être appliquées en cas d'infractions aux conditions du cahier des prescriptions urbanistiques, à savoir:

Toute infraction à l'une quelconque des obligations ci-dessus contractées par les acquéreurs, responsables les locataires ou tous autres occupants, entraînera l'obligation immédiate de remettre les lieux en état et, éventuellement, l'ouverture de poursuites répressives prévues notamment celles de la Loi du 29 mars 1962, organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Indépendamment de ces conséquences précitées, le vendeur se réserve le droit d'aller jusqu'à la résiliation de la vente, moyennant le remboursement du seul prix touché, déduction faite de tous les frais de rétrocession et sans indemnité pour les constructions qui pourraient déjà être érigées.

Polleur, le 8 mai 1975.

[Large handwritten signatures in blue ink]

[Signature]
R. NICOLAY.
Conducteur civil.

Enregistré : *deux rôles*, *sans* renvois, à SPA,
Vol: *82*, folio: *30*, case: *82*, le **22 AOUT 1975**
Reçu : *deux cent vingt deux francs*
225 La Reçueuse
[Signature]