

Commune de LONTZEN - division 1

Section B

N° 185^b pie, 192 pie, 193 pie, 194 pie, 197, 198^b pie.

"Buschstrasse - Mühlenweg"

+++++

Lotissement de Monsieur Wynants

15 lots

+++++

CAHIER DES CHARGES SPECIAL AU LOTISSEMENT

CLAUSES JURIDIQUES

Toutes les clauses et conditions ci-après reproduites, ainsi que celles figurant au cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques doivent être rangées parmi les servitudes établies par la loi auxquelles se réfèrent les articles 649-650 du code civil, totalement assimilées aux prescriptions d'un plan particulier d'aménagement par l'article 6, alinéa 2 de la loi du 22 décembre 1970, modifiant la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

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

Si l'une ou l'autre des 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 ayants droit, tant au profit du (ou des) vendeur(s) qu'au profit des propriétaires futurs des différentes parcelles du lotissement.

Le respect de ces conditions ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière 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.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet n'importe quel lot du présent lotissement doivent mentionner l'existence des présents cahiers et, en imposer le respect aux nouveaux ayants droit.

Un exemplaire des présents cahier et prescriptions dûment signés par l'acheteur sera conservé par le vendeur ou son conseil.

INFRACTIONS

Toute infraction à l'une quelconque des obligations énumérées dans ce dossier, contractées par les acquéreurs responsables de locataire ou de 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 22 Décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Indépendamment de ces conséquences précitées, les vendeurs se réservent 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 indemnités pour les constructions qui pourraient être érigées.

DROITS D'AUTEUR

La présente étude est la propriété de son auteur, il ne pourra être fait usage des dispositions y préconisées (dans les prescriptions figurées et écrites) tant en tracé qu'en niveaux sans en obtenir l'autorisation écrite.

PRESRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

GENERALITES

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.

Les plans et prescriptions 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.

ART. I - DESTINATION

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

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou d'exploiter des débits de boissons, hôtels, commerces ou industries de quelque nature qu'elles soient. De même sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes, les seules dérogations portant sur l'installation du chauffage au mazout ou au gaz. Sont cependant autorisées les habitations à usage de commerce local ou de petit artisanat.

Les parcs à véhicules, installations de roulettes ou de camping sont également interdits, de même que les dépôts quels qu'ils soient.

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

ART. II - MODIFICATIONS ET DEROGATIONS

Les dérogations et les modifications sont réglementées par les articles 48 et 54 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

L'impétrant et les acquéreurs du lot sont tenus de se conformer aux prescriptions qui sont fixées par l'Administration des Routes nonobstant toutes dispositions contraires à ces prescriptions.

ART. III - PUBLICITE

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

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. IV - LOTISSEMENT

Lotissement de quinze lots.

La limite de la voirie publique, la zone de recul "non aedificandi", les espaces libres latéraux sont définis au plan.

ART. V - CONSTRUCTIONS

1. Constructions :

Les constructions à ériger sur les parcelles seront des constructions isolées. Le volume principal des constructions sera implanté parallèlement au front de la zone capable représentée au plan terrier. Le faitage du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du volume principal. Ce dernier sera parallèle au plus long côté du bâtiment.

Les volumes principaux comprenant au moins deux niveaux, dont un engagé dans le volume de la toiture, seront implantés dans la zone de construction.

Les volumes secondaires ne comprenant qu'un seul niveau sous toiture pourront être implantés à hauteur de la zone de construction à une distance minimale de 2,00 mètres des limites latérales des lots. De plus, des zones de dépendances sont représentées aux plans et permettront d'accueillir les futurs garages.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente, le faitage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Les volumes secondaires éventuels, comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants et, à l'exception des garages sur les lots 1 à 6 qui pourront être isolés, jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Le rapport façade-pignon du volume principal sera nettement rectangulaire.

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

2. Coefficient d'occupation du sol :

La superficie bâtie ne pourra excéder 20% de la superficie parcellaire.

3. Indications de niveaux :

Le niveau de l'habitation et de la canalisation d'évacuation des eaux usées devra être renseigné sur la demande d'autorisation de construire. Le niveau du rez se rapprochera au maximum du niveau du terrain naturel. En ce qui concerne les lots 7 à 15, le décalage des niveaux (avant-arrière) sera encouragé afin de mettre le terrain naturel le mieux à profit.

Pour la future construction, le bâtisseur tiendra compte qu'il se situe dans une zone inondable et prendra les précautions d'usage afin de ne créer aucun préjudice.

4. Garages :

Leur accès se fera obligatoirement par l'avant au niveau de la voirie. Les garages en sous-sol sont interdits.

Un emplacement de parcage auto minimum sera prévu à l'entrée de la parcelle.

L'accès aux lots 1 et 2, 3 et 4, et 5 et 6, se fera via des pertuis placés sur le ruisseau, permettant le passage des véhicules vers les garages et habitations 2 par 2.

5. Implantation des constructions :

Une zone capable de construction est représentée sur le lot.

Le volume principal de l'habitation devra obligatoirement s'implanter dans cette zone.

6. Hauteur de la construction :

La hauteur de faitage sera de 9,00 m maximum au-dessus du niveau rez.

7. Parti architectural :

Sous aucune des faces, le bâtiment ne pourra paraître ni maigre, ni élancé, tout volume mineur éventuel sera homologue du volume principal. Toutes les faces apparentes des maçonneries d'élévation seront soit des

pierres naturelles ou moellons de la région, soit des briques de campagne à rejointoyer, soit des briques de façade de ton rouge brun, soit des briques à face sablée de teinte rouge brun violacé.

Les briques de campagne à rejointoyer pourront être peintes comme les crépis, en ton neutre à choisir dans la gamme "blanc, ivoire, gris clair, gris foncé".

Ces peintures seront réalisées dans les 12 mois de la mise sous toit de l'habitation. En cas de renouvellement des peintures, elles seront maintenues dans les tons neutres fixés ci-avant.

Sont strictement interdits : les briques brillantes ou vernissées, le cimentage non homogène, imitatif ou orné, les polychromies trop vives, le faux appareillage, les enduits de verre, le faux colombage, le revêtement en marmorites ou similaires, les moellons "senés" dans les crépis ou murs en briques.

Deux matériaux différents au maximum seront mis en oeuvre pour les parements de murs extérieurs. Ceux-ci seront réalisés :

- soit à l'aide de pierres naturelles provenant de carrières locales ;
- soit une maçonnerie de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales de ton rouge brun violacé.

Les toitures seront à deux versants de pente minimum 30°, maximum 40° sur l'horizontale.

Les toitures seront recouvertes exclusivement soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises artificielles, soit de tuiles enrobées de teinte foncée ou de teinte semblable à celles déjà utilisées dans le voisinage.

Le débordement des versants et des corniches sur le nu des parements extérieurs des façades ne dépassera pas respectivement 0,10 m et 0,30 m.

8. Abris de jardins :

Une zone d'implantation pour abris de jardin peut être prévue à la limite arrière des lots. Elle respectera une zone latérale de 3,00 m. Un abri dont la superficie n'excédera pas 10 m² pourra y être construit. Son faite ne dépassera pas de plus de 3,50 m le niveau du terrain naturel pris au milieu de sa zone d'implantation.

Il sera érigé dans les mêmes matériaux que la maison d'habitation ou en bois teinté foncé avec un recouvrement de toiture en ardoises naturelles ou artificielles.

ART. VI - AMENAGEMENT ET PLANTATIONS

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

Les pertuis pour passage sur ruisseau feront partie des terrains privés et leur entretien, ainsi que celui du ruisseau sera assuré par les futurs acquéreurs (lot 1 à 6).

La zone de recul et la zone latérale seront aménagées en pelouses unies, garnies ou non de petits massifs fleuris et plantées de petits arbustes décoratifs.

Il sera planté au moins 3 arbres à haute tige dans la parcelle.

Ces plantations s'effectueront dans les douze mois de la construction.

L'emplacement sera fixé en tenant compte des prescriptions du code rural et au moins à 2,00 m des limites. Les arbres situés à hauteur de la zone de construction ne pourront dépasser 2,00 m en fin de croissance. Les arbres situés à l'arrière de la zone de construction n'auront pas de hauteur limite mais ne pourront pas porter préjudice aux immeubles voisins.

Les haies latérales seront plantées sur les limites mitoyennes et taillées à une hauteur maximum de 2,00 m.

Les plantations seront également soumises au règlement provincial sur la voirie vicinale du 23 octobre 1958, modifié le 20 octobre 1975.

Conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, les haies situées à front de voirie devront être plantées 0,50 m en recul par rapport à l'alignement et être taillées à 1,40 m de hauteur maximum. Dans la mesure du possible, les arbres existants seront maintenus.

ART. VII - SERVICES PUBLICS

Le raccordement au réseau public d'électricité et d'eau est obligatoire et sera exécuté pendant la construction de chaque habitation.

Pour les lots 1 à 6, une bande de servitude en terrain privé sera réservée aux sociétés distributrices.

ART. VIII - SANITAIRES

La construction sera dotée de l'équipement sanitaire normal comportant évier, lavabos, au moins un W.C. et également salle de bains, douche, etc. et raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire. La construction devra traiter préalablement les eaux usées avant de les évacuer vers la canalisation à poser.

Ce traitement consiste en :

- A) Pour les eaux de W.C. : ceux-ci devront être raccordés à une fosse septique possédant au moins deux compartiments ou une fosse de décantation à deux étages (fosse toutes eaux), puis se déverser sur un lit bactérien (voir les précisions données sur les fosses septiques dans la circulaire N° PIC/EU 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).
- B) Les eaux de cuisine, buanderie, salle de bains, seront dirigées vers une boîte de dégraissage, avant de rejoindre le 2° compartiment de la fosse septique toutes eaux.

L'ensemble de l'installation sera complété par un puisard. Ce puisard permettra de recevoir les eaux de pluie et de drainage et également de contrôler le degré de clarification des eaux usées sortant de la boîte de dégraissage. Ce contrôle pourra s'effectuer par les agents de l'administration communale désignés à cet effet.

Ce puisard sera conçu de telle manière que l'eau ne pourra y séjourner, le radier du tuyau de départ est donc établi en-dessous du radier du puisard. Le tuyau d'arrivée des eaux traitées dans la station d'épuration se trouve au moins 0,10 m au-dessus du radier du puisard et fait saillie d'au moins 0,03 m sur la paroi intérieure du puisard.

Les caractéristiques d'épuration des eaux usées seront conformes aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 3 août 1976 sur la protection des eaux contre la pollution, et au décret sur la protection des eaux de surface contre la pollution du 7 octobre 1985, paru au Moniteur Belge du 10 janvier 1986, modifié par le décret du 23 juin 1994, notamment les articles 2, 32, 34, 35 et 39, relatif aux règlements à prendre en matière de fosses septiques et autres systèmes d'épuration par l'Exécutif de la Région Wallonne, et conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduelles du 8 décembre 1994, paru au Moniteur Belge du 29.03.1995, et en tout cas conformes à la législation en vigueur au moment de la délivrance des permis de bâtir. Des demandes seront introduites, sur ce point, auprès du Collège échevinal.

ART. VIII - VOIRIE ET EQUIPEMENTS

1. VOIRIE :

Le lotissement est desservi par la voirie existante "Buschstrasse" et le "Mühlenweg".

2. EQUIPEMENTS

Les équipements devront être installés par le lotisseur ou à sa demande, afin de permettre le raccordement de chaque construction aux différents services.

3. EMPRISES

Le lotisseur s'engage à céder gratuitement à la Commune, quitte et libre de toute charge et sans frais pour celle-ci, à la date qu'elle fixera, la propriété du terrain nécessaire pour la réalisation du nouvel alignement retenu.

4. TRAVAUX A EXECUTER PAR LE LOTISSEUR

Le lotisseur devra effectuer ou faire réaliser à ses frais, conformément aux plans annexés au présent dossier, et suivant les directives de la Commune, les travaux suivants :

- aménagement d'un accotement en hydrocarboné, ainsi qu'un trottoir en revêtement d pavés de beton de largeur total de 1,20 m conformément aux plans de lotissement.
- plantation d'arbres dans l'accotement au droit des parcelles 1 à 6 et 7 à 8, à raison de ± 2 arbres par parcelle tel que figuré aux plans.
- canalisation au droit du lotissement suivant plans et directives de la Commune.
- stabilisation de la berge rive gauche du ruisseau au droit des lots 5 et 6 sur 14 m de long, par la pose de gabions plastifiés, suivant plans,
- aménagement de 3 passages sur le ruisseau au moyen de pertuis, suivant plans de lotissement et instruction de l'Ingénieur responsable des cours d'eau non navigables de 2^e et 3^e catégorie.

N.B. : Ces ouvrages appartiendront aux futurs acquéreurs, qui seront responsables de leur entretien.

ART. IX - SERVITUDES

- Les lots 1 à 6 seront grevés d'une bande de service au profit des différentes sociétés distributrices.
- Les lots 1 à 6 sont grevés d'une servitude de canalisation (tronçon d'égout entre C.V.6, C.V.7, C.V.8, C.V.9, C.V.10 et C.V.11.
- Les lots 1 à 15 seront grevés d'une servitude au profit de la construction du futur collecteur à l'arrière de chaque parcelle.
- Le lot 7 sera éventuellement grevé d'une servitude de quatre mètres sur la profondeur de sa parcelle au profit du propriétaire de la parcelle 178^d.

ART. X - 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 sur la protection du titre et de la profession d'Architecte et de la loi du 26 juin 1963 créant le dit ordre.

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 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 le chantier de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents. Le plan de demande d'autorisation de construire devra renseigner la canalisation ou le fossé qui reprend les canalisations d'évacuation des eaux superficielles et usées et cela coté tant en plan qu'en niveau.

Fait à Eupen, le 19 décembre 1994

Modifié le 22 mars 1995

Complété suivant remarques STP le 29 août 1996

Dressé par le bureau d'étude
Sotrez-Nizet Sprl
Obere Rottergasse, 33
4700 EUPEN
tél: 087/74.06.83
fax: 087/74.24.39

les lotisseurs