

Acte de
division

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SIX

LE *treize Mars.*

Par-devant Nous, Maître Etienne MATHY, Notaire à Waremme

A COMPARU

Del. Exp. 14 R. 54
copie plan.

Ci-après dénommé : "le Lotisseur".

Lequel a requis le Notaire soussigné de dresser l'acte de division du lotissement du bien ci-après décrit.

Le lotisseur expose qu'il est propriétaire de :

1.- DESCRIPTION DU BIEN LOTI.

COMMUNE DE BERLOZ première division

Une parcelle de terre sise en lieudit "Campagne del Tondalle", à front de la rue de Waremme, cadastrée section A numéro 198/B d'une contenance totale de quarante-six ares soixante et un centiares (46a 61ca).

2.- ORIGINE DE PROPRIETE.

3.- PLAN DE LOTISSEMENT.

Le lotisseur désireux de vendre le bien sus-désigné par lots, destinés à la construction d'habitation, en a fait dresser le plan contenant les prescriptions urbanistiques, par Monsieur Jacques Corthouts, géomètre-expert immobilier, demeurant à Jodoigne.

La demande de permis de lotir a été déposée auprès de l'Administration communale de BERLOZ accompagnée dudit plan, daté du dix-sept mai mil neuf cent nonante-cinq et des prescriptions urbanistiques relatives au projet de lotissement, l'avis de réception desdits documents portant la date du trois mars mil neuf cent nonante-cinq.

Ce plan comporte DEUX lots :

- Lot numéro UN d'une contenance approximative de vingt et un ares vingt-cinq centiares (21a 25 ca);
- Lot numéro DEUX d'une contenance approximative de vingt-quatre

K829082



ares trente centiares (24a 30ca).

PERMIS DE LOTIR.

Le lotisseur a obtenu l'autorisation de lotir prévue à l'article 53 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, par arrêté du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de BERLOZ en date du vingt-sept juin mil neuf cent nonante-cinq (registre permis de lotir numéro 592/964; référence urbanisme 10.035-3/63 CM/JP).

MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR

Le lotisseur, vu sa demande introduite le dix-neuf octobre mil neuf cent nonante-cinq, a obtenu la modification du permis de lotir précité et ce, par arrêté du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de BERLOZ en date du treize novembre mil neuf cent nonante-cinq.

Ce permis de lotir, le cahier des prescriptions urbanistiques, la modification du permis de lotir et le plan, signé ne varietur par le lotisseur et le Notaire, resteront annexés aux présentes.

5.- CONDITIONS ET CHARGES DU PERMIS DE LOTIR.

Le permis de lotir et sa modification ont été accordés aux charges et conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué de l'Urbanisme y littéralement reproduit.

En outre, la vente du premier lot est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins concernant les travaux et charges imposés au lotisseur en matière d'aménagement de la voirie.

6.- CAHIER DES CHARGES.

Ensuite le lotisseur a dressé le présent cahier des charges qui comporte des prescriptions imposées par les autorités publiques et des prescriptions conventionnelles.

a) Prescriptions des autorités publiques :

Ces dispositions édictées par les autorités publiques sont reprises dans le permis de lotir et ses annexes; elles s'imposent au lotisseur et aux acquéreurs de lots en vertu de la loi.

Les acquéreurs de lots seront sans recours contre le lotisseur à raison de l'accord que celui-ci pourrait donner ou refuser relativement à une demande de modification de ces prescriptions.

b) Prescriptions conventionnelles :

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des pouvoirs publics. Elles s'imposent aux acquéreurs des lots par leur adhésion volontaire constatée dans l'acte de vente.

Leur but est de sauvegarder la beauté et la tranquillité

du site, de réglementer certaines obligations de voisinage et de déterminer le statut des voiries.

Elles constituent des servitudes à charge et au profit de chacune des parcelles du lotissement.

Elles peuvent être modifiées, complétées ou abrogées par des règlements publics.

Les acquéreurs feront valoir ces prescriptions entr'eux, sans devoir ni pouvoir contraindre le lotisseur à intervenir et sans recours contre lui.

F R A I S.

Les frais, droits et honoraires du présent acte sont à charge des acquéreurs de lots, et estimés à vingt et un mille (21.000,-f) francs.

DISPENSE.

Dispense est expressément donnée à Monsieur le Conservateur de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit et de transcrire le plan de lotissement, copie certifiée conforme dudit plan étant déposée au Bureau des Hypothèques.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'état civil du comparant tel qu'il est indiqué au présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le comparant élit domicile en sa demeure susindiquée.

DONT ACTE.

Fait et passé à Waremmes, en l'Etude.

Date que dessus.

Lecture faite de l'acte, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

Etreghe de Waremmes, le 19 Mars 1886
vol. 419 folio 8 case 16
REQUIS mille francs

(1000)

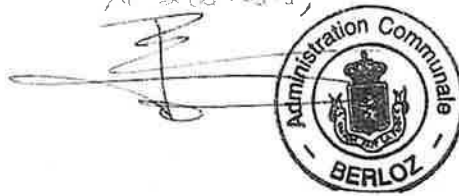
Le Receveur de
Sommes
R. SAMAIN

6167
6668
6669
6670
6671
6672
6673
6674
6675
6676
6677
6678
6679
6680
6681
6682
6683
6684
6685
6686
6687
6688
6689
6690
6691
6692
6693
6694
6695
6696
6697
6698
6699
6700
6701
6702
6703
6704
6705
6706
6707
6708
6709
6710
6711
6712
6713
6714
6715
6716
6717
6718
6719
6720
6721
6722
6723
6724
6725
6726
6727
6728
6729
6730
6731
6732
6733
6734
6735
6736
6737
6738
6739
6740
6741
6742
6743
6744
6745
6746
6747
6748
6749
6750
6751
6752
6753
6754
6755
6756
6757
6758
6759
6760
6761
6762
6763
6764
6765
6766
6767
6768
6769
6770
6771
6772
6773
6774
6775
6776
6777
6778
6779
6780
6781
6782
6783
6784
6785
6786
6787
6788
6789
6790
6791
6792
6793
6794
6795
6796
6797
6798
6799
6800
6801
6802
6803
6804
6805
6806
6807
6808
6809
6810
6811
6812
6813
6814
6815
6816
6817
6818
6819
6820
6821
6822
6823
6824
6825
6826
6827
6828
6829
6830
6831
6832
6833
6834
6835
6836
6837
6838
6839
6840
6841
6842
6843
6844
6845
6846
6847
6848
6849
6850
6851
6852
6853
6854
6855
6856
6857
6858
6859
6860
6861
6862
6863
6864
6865
6866
6867
6868
6869
6870
6871
6872
6873
6874
6875
6876
6877
6878
6879
6880
6881
6882
6883
6884
6885
6886
6887
6888
6889
6890
6891
6892
6893
6894
6895
6896
6897
6898
6899
6900
6901
6902
6903
6904
6905
6906
6907
6908
6909
6910
6911
6912
6913
6914
6915
6916
6917
6918
6919
6920
6921
6922
6923
6924
6925
6926
6927
6928
6929
6930
6931
6932
6933
6934
6935
6936
6937
6938
6939
6940
6941
6942
6943
6944
6945
6946
6947
6948
6949
6950
6951
6952
6953
6954
6955
6956
6957
6958
6959
6960
6961
6962
6963
6964
6965
6966
6967
6968
6969
6970
6971
6972
6973
6974
6975
6976
6977
6978
6979
6980
6981
6982
6983
6984
6985
6986
6987
6988
6989
6990
6991
6992
6993
6994
6995
6996
6997
6998
6999
7000

Cahier des prescriptions modifié pendant l'année 1935-3/63 CH/480
du Fonctionnaire Délégué du Ministère de la Région Wallonne.

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,



COMMUNE DE BERLOZ.

LOTISSEMENT de

CAHIER DE PRESCRIPTIONS D'URBANISME.

1. GENERALITES

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant-droits 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, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires existantes auxquelles il n'est pas expressément dérogé par le permis de lotir.

2. LOTISSEMENT

Ce lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés tant à ce jour que lors des mutations de propriétés ultérieures sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins en application des dispositions de l'article 54 § 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Cependant, tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots contigus ou non et d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra aussi réunir plusieurs lots contigus pour y établir un seul logement.

Les cotes et contenances des parcelles sont au moins égales à celles renseignées au plan. Tout lot, dont au moins une des dimensions est inférieure à ces minimums, ne pourra être vendu ou exposé en vente, sauf obtention d'un permis de lotir modificatif préalable écrit ou exprès.

3. DESTINATION

a) A l'exception des endroits spécialement indiqués au plan, le présent lotissement est réservé à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement.

b) Le boisement des parcelles est interdit ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature qu'il soit. Il en est de même du placement ou du parage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de toute nature ainsi que des panneaux publicitaires à l'exception des installations de chantier et des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement.

c) Les haies et arbres à haute tige existants ne peuvent être supprimés sans le permis préalable écrit et exprès visé par l'article 41 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme. En ce qui concerne les arbres et haies existants à maintenir indiqués au plan de lotissement, ce permis ne pourra être obtenu que pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence.

4. IMPLANTATION

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et de réaliseront en fonction des lignes du paysage, bâti et non bâti, ainsi que la trame parcellaire. Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel. On ne peut tolérer jusqu'à 50cm au-dessus du niveau moyen des terres à l'endroit de la construction.

Le fond de batisse sera obligatoire pour les deux lots en question.

Soit pour la façade à rue du volume principal, soit pour celle d'un éventuel volume secondaire articulé ou distinct.

Le volume principal comprendra deux niveaux, dont un partiellement inscrit dans le volume de la toiture et au maximum à deux niveaux francs.

Les volumes secondaires ne comprenant qu'un seul niveau sous toiture pourront être implantés dans la zone de construction à une distance minimale de 2m. des limites latérales du lot.

La surface maximum d'occupation au sol sera au maximum égale au 1/5 de la surface totale du lot.

En cas de réunion de deux ou plusieurs lots contigus, l'implantation des constructions respectera :

Les fronts de bâtisse et les limites extrêmes postérieures des constructions indiquées au plan de lotissement, prolongés jusqu'aux limites parcellaires mitoyennes entre lots réunis. Les zones de non-aedificandi d'about sont maintenues. Cependant, la largeur des constructions n'excédera pas le 2/3 de la largeur de la zone de construction définie ci-avant. La surface bâtie sera au maximum égale aux 2/3 du total des surfaces prescrites pour chaque lot avant réunion.

5. PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint parallèlement ou perpendiculairement des volumes secondaires. Le niveau des gouttières et des faîtes des volumes secondaires sera nettement inférieur à celui des gouttières et du faîte du volume principal.

Le volume principal aura un rapport façade-pignon compris entre 1,5 et 2.

Les volumes comprendront une toiture à deux versants droits de même pente. Toutefois, la toiture des volumes secondaires pourra comporter un seul versant dont la pente devra être identique à celle du bâtiment principal ou inférieure de 10 % maximum à celle-ci.

Le changement de pente s'effectue au niveau de la corniche ou de la gouttière du volume principal ou en dessous.

Si les volumes secondaires sont implantés en prolongement d'un pignon, il n'y en aura qu'un par pignon.

6. GABARIT ET TOITURE

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. Le volume secondaire peut également jouxter ou s'articuler à un volume principal situé sur une autre parcelle lorsque ce dernier est implanté sur une limite parcellaire commune.

"La hauteur minimale sous corniche sera comprise entre 3,70M et 4,00M, mesures prises en fonction des caractéristiques très rurales de l'endroit considéré "

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples pouvant être combinés. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interprétations de toiture sans articulation.

La hauteur des faîtes, mesurée à partir du niveau de la gouttière sera inférieure à la hauteur sous corniche.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toitures propres aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Elles seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison comprise entre 35° et 45° et de même longueur de pente. Les locaux situés aux étages dans la toiture seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basse située sous l'égout de la toiture ou éventuellement par des châssis de fenêtres placés dans le même plan que le versant de toiture.

Les toitures seront réalisées de préférence sans débordement. Un maximum de débordement de 10cm. sur le pignon et 30cm. sur les façades seront tolérés à condition que les rives et autres zingueries restent discrets.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures.

Des lucarnes peuvent être exceptionnellement tolérée pour autant que leur dimensions soient réduites et qu'elles se situent dans la partie basse du versant. Seules les lucarnes du type à batière sont autorisées (largeur maximale de 1 mètre et une hauteur maximale de 1,20 mètre, seuil d'appui jusqu'au pied de la toiture).

Tous les matériaux employés seront de même tonalité que ceux de la couverture.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sombre seront admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité de faitage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

Les volumes secondaires sous forme de "véranda" peuvent être admis à condition :

- 1) d'être implanté à l'arrière de l'habitation, conformément à l'art. 193. 7. b.
- 2) de ne pas développer une profondeur supérieure à la hauteur sous corniche du bâtiment auxquels ils sont accolés.
- 3) de comporter des faces latérales en maçonnerie similaires à celles du volume auxquels ils sont accolés sur une hauteur de 80cm au moins.
- 4) de disposer d'une ossature en matériau d'aspect similaire au menuiserie du volume principal.
- 5) de disposer d'une toiture vitrée de pente identique à celle du bâtiment principal.

7. MATERIAUX

Les élévations seront exécutées :

- soit en pierre de calcaire tendre.
- soit en briques locales ou de parement rugueuses de teinte foncée à dominante brune.
- soit en briques badigeonnées de blanc, le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater du début des travaux.

- soit en briques de béton de ton brun rouge.

Les briques de ton clair jaune beige rosé sont strictement interdites. De même que les briques nuancées ou panachées.

Par ailleurs, la tonalité du mortier de rejointoiement des briques fera l'objet d'un soin particulier à savoir :
- emploi d'un mortier de ton naturel gris moyen à gris foncé. Toute autre teinte étant impérativement exclue.

Les couvertures de toiture et de lucarnes seront exécutées :

- soit en ardoises de teinte gris foncé ou bleu foncé, naturelles ou artificielles.
- soit en tuiles de teinte foncée, brune ou brun flammé.
- soit en losanges d'asbeste ciment de teinte gris foncé mat.

La couverture des volumes annexes à destination de vérandas ou serres pourra être constituée de vitrage transparent et plan. L'armature de ce type de couverture sera réalisée dans un ton foncé.

Sur un des versants de la toiture et au maximum sur la moitié de sa surface, des panneaux capteur solaire pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.

Les menuiseries d'aspect métallique ne sont pas autorisées. L'usage de matériaux vernissés n'est pas admis.

8. MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 40cm. pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indication chiffrée en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin.

Des remblais sont admis pour permettre l'accès de plain-pied avec le niveau du rez-de-chaussée, à front de voirie.

Par parcelle, dans la zone de cours et jardins, il sera planté obligatoirement dans un délai de trois ans à compter du début des travaux de construction, 3 arbres à hautes tiges d'essences régionales compatibles avec l'environnement (voir article 10).

11. CLOTURES ET PLANTATIONS

Les plantations le long des chemins devront respecter les règlements provinciaux sur la voirie principale.

Les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vive ou libre composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement dont la hauteur ne sera pas inférieure à 1 mètre (voir circulaire de la Région Wallonne du 24.04.85 reprenant la liste des arbres.

Les haies pourront être supportées par une clôture de 1,2m de hauteur maximum constituée au moyen de piquets reliés entre eux par fils ou treillis à larges mailles avec éventuellement à la base, une plaque de béton ou muret de 30cm de hauteur maximum.

A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur à la propriété.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972.

12. EQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS

Par parcelle, il sera obligatoirement installé une citerne à eau de pluie d'au moins 3000 litres.

Le système d'assainissement sera étudié en collaboration avec les autorités communales et leur conseiller.

Le système retenu sera détaillé dans un schéma annexé aux prescriptions urbanistiques. Il sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir et conformément aux impositions des Autorités communales. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.

REMARQUE :

La fosse septique "toutes eaux", le bac dégraisseur, le filtre bactérien aérobie ou anaérobie pourront être remplacés par une station d'épuration travaillant par boues activées à faible charge pour autant que le rejet soit conforme en tout temps à l'A.R. du 03.08.76 et ses modifications du 12.07.85. Le dimensionnement sera établi en fonction du nombre d'habitants (200L/habitant) avec un minimum de 3.000 L de volume traitant.


*** Existence d'un égout public, mais sans station d'épuration.**

Les eaux épurées et les eaux de pluies pourront être évacuées par l'égout.

L'isolation thermique globale des constructions ou leurs besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé seront conformes aux dispositions de l'Arrêté Ministériel du 29 février 1984 portant exécution de l'Arrêté del'Exécutif du 29 février 1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destiné au logement ou destinés en ordre principal au logement.

En conformité avec les présentes prescriptions, un ou des emplacements de parcage seront réalisés en application des dispositions de la circulaire Ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcages lors des travaux de construction ou à ses modifications éventuelles.

J. CORTHOUTS.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a large, sweeping flourish that extends to the right and then curves back down.

MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR

Formulaire L

Registre Permis de Lotir n° 10.035-3/63 CM/MRB
Réf. Urbanisme : 592/964Taxe
communale
46 F

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par _____ ndant à la modification du permis de lotir non périmé délivré sous le n° 10.035-3/63 par décision du 27/6/95 du Collège des Bourgmestre et Echevins à 4257 Berloz et relatif à un bien sis à Berloz, rue de Waremme cadastré 1ère Division, Section A, n° 198b;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 19/10/95.

Vu les articles 297 à 300 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 240 et 245 et 254 à 284 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Vu les règlements généraux sur les lotissements/Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite, est libellé comme suit :

"Considérant que le lotisseur, _____, est actuellement encore propriétaire de l'ensemble du lotissement (trois parcelles) et a marqué son accord écrit sur la modification sollicitée, la demande est réputée recevable.

Considérant que le Collège échevinal a émis un avis favorable au sujet de cette demande, en date du 23 octobre 1995.

Attendu qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, annexée à la demande que le projet n'est pas de nature à porter à l'environnement et ne compromet pas le bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL pour autoriser :

1. Le nouveau parcellaire, présenté par l'auteur de projet, le nombre de lots passant de trois à deux, tel que défini et immatriculé en mon administration en date du 25/10/95.

2. Le nouveau cahier des prescriptions urbanistiques du lotissement aux conditions suivantes :

A. A l'article n° 4 intitulé "Implantation" supprimer le second alinéa et le remplacer intégralement par les impositions décrites ci-dessous :

"Le front de bâtisse sera obligatoire pour les deux lots en question, soit pour la façade à rue du volume principal, soit pour celle d'un éventuel volume secondaire articulé ou distinct."

"Le volume principal comprendra deux niveaux, dont un partiellement inscrit dans le volume de la toiture et au maximum à deux niveaux francs."

B. A l'article n° 6 intitulé "Gabarit et toiture" insérer en caractère gras après le 1er alinéa :

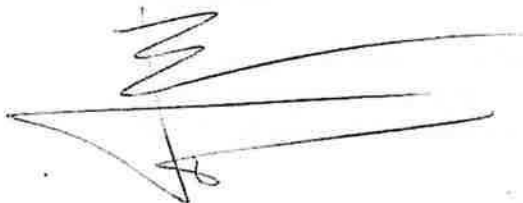
"La hauteur minimale sous corniche sera comprise entre 3,70m et 4,00m, mesures prises en fonction des caractéristiques très rurales de l'endroit considéré."

ARRETE :

Article 1 : La modification du permis de lotir est accordée à _____ qui devra respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

Article 2 : Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Le Secrétaire communal,



Berloz, le 13 novembre 1995.

Le Bourgmestre,



DISPOSITIONS LEGALES (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.)

Principe.

Article 42. § 1er. Aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégué par l'Exécutif et désigné plus loin sous le titre «fonctionnaire délégué».

Article 54. § 1er. Les articles 42, 43, 45, 50, 51 et 52 sont applicables au permis de lotir. Les délais visés à l'article 51 sont néanmoins doubles. Lorsque le lotissement est situé le long d'une voie de l'Etat ou de la Province, le Collège soumet la demande à l'avis de l'administration intéressée et se conforme et à cet avis. Le collège peut soumettre la demande de permis à l'avis de la Commission consultative.

...

Intervention du fonctionnaire délégué.

Article 42, § 2. L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignements. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut, sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, déroger aux prescriptions d'un plan général d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée.

(...)

§ 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu.

Faute d'annulation dans ce délai la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Caducité du refus du permis ou de son annulation.

Article 42, § 5. Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté de l'Exécutif.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que l'Exécutif a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté décidant la révision de l'Exécutif.

Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

Exécution du permis.

Article 51. § 2. Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reprendre le présent paragraphe.

Publicité.

Article 51. § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Article 54. § 7. Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans mention de la commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

Péréemption.

Article 54. § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Le collège constate la péréemption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péréemption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péréemption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège, par un envoi recommandé à la poste.

Article 55. § 4. Le permis concernant de tels lotissements est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

(...)

Acte de base.

Article 54. § 6. Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur la parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété. Il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir et, le cas échéant, le nouveau plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

Enregistre deux rôles
à Wagram, la vingt et un mai 1896
sol. 70 folio 3 case 6
RECU à mille francs

Le Receveur. Ce

(1000)



P. SAMAIN

PERMIS DE LOTIR

Formulaire J

Taxe
communale
40 FRegistre Permis de Lotir n° 592/964
Réf. Urbanisme : 10-035-3/63 CM/JP**Le Collège des Bourgmestre et Echevins,**

Vu la demande introduite par _____ t relative au lotissement en 3 lots d'un bien
sis à Berloz, rue de Waremme cadastré 1ère Division, Section A, n° 198b;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 03/03/95;

Vu les articles 297 à 300 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme,
déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 240 et 245 et 254 à 284 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des
demandes de permis de lotir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier
d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Vu les règlements généraux sur les lotissements/Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite,
est libellé comme suit :

"Au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20.11.1981, la parcelle en cause est située en zone
d'habitat à caractère rural.

Au vu des documents joints à la demande et notamment la notice d'évaluation préalable des incidences sur
l'environnement, il appert que le projet en cause n'est pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux et
s'intègre correctement dans le site bâti existant tant en ce qui concerne l'implantation du bâtiment qu'au niveau
des prescriptions urbanistiques dudit lotissement.

Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées.

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL :

Considérant que le Collège échevinal de Berloz a émis un avis favorable sur la demande en date du
15 mars 1995.

Considérant que la S.W.D.E. a émis un avis en date du 13 mars 1995.

Considérant que le S.T.P. a émis un avis en date du 24 avril 1995.

Considérant que l'A.L.E. a émis un avis en date du 28 avril 1995.

Attendu que le lotissement en cause comporte trois lots d'une superficie totale de +/- 4.600 m².

J'estime que le permis de lotir peut être délivré à la condition de :

1. Remanier le plan terrier du lotisseur de la manière suivante :

A. Les divisions parcellaires des lots 1, 2 et 3 seront rectifiées au profit de divisions droites et non obliques,
telles que proposées par l'auteur de projet; celles-ci seront perpendiculaires à l'axe de la voirie.

B. Les zones de recul présenteront une profondeur de 5 mètres maximum afin de mieux articuler les futures
constructions autour de la voirie et d'intégrer de façon satisfaisante les habitations projetées dans l'alignement des
constructions existantes (voir extrait cadastral en ma possession).

C. Le front de bâtisse sera obligatoire soit pour la façade à rue du volume principal soit pour celle d'un éventuel
volume secondaire distinct, articulé ou intercalé.

D. Variante autorisée : Les trois parcelles en cause pourront également recevoir des constructions mitoyennes
soit par le pignon soit par un volume secondaire articulé ou intercalé. Le premier bâtisseur fixant la norme.

Toutefois, dans l'esprit du règlement général sur les bâtisses en site rural et dans le souci d'une conception d'ensemble harmonieuse du lotissement à l'image du bâti traditionnel, les volumes principaux ou secondaires pourront être implantés, soit à la limite de la propriété latérale, à la condition d'obtenir l'accord écrit et express du propriétaire voisin concerné, soit en mitoyenneté à la condition que la demande du permis de bâtir porte sur l'ensemble des constructions à ériger sur les deux lots contigus. En aucun cas, ces implantations ne pourront apparaître comme occupation abusive de ces espaces.

L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vue droite et oblique (art. 478). Toutes les façades seront toujours traitées dans le même caractère architectural, mais aucun mur ne pourra être admis en tant que mur mitoyen d'attente.

2. Compléter ou corriger les prescriptions urbanistiques de l'auteur de projet de la façon suivante :

A Supprimer intégralement l'alinéa 3 figurant à l'article n° 6 intitulé "Gabarit et toiture".

B. Insérer en caractères gras à l'article n° 7 intitulé "Matériaux" : **Les briques de ton clair jaune beige rosé sont strictement interdites. De même que les briques nuancées ou panachées.**

Par ailleurs, la tonalité du mortier de rejointoiement des briques fera l'objet d'un soin particulier à savoir : emploi d'un mortier de ton naturel gris moyen à gris foncé. Toute autre teinte étant impérativement exclue.

C. A l'article n° 6 intitulé "Gabarit et toiture" supprimer l'alinéa n° 7 et le remplacer par "des lucarnes peuvent être exceptionnellement tolérées pour autant que leurs dimensions soient réduites et qu'elles se situent dans la partie basse du versant".

Seules les lucarnes de type à batière sont autorisées (largeur maximale de 1 mètre et hauteur maximale de 1,20 m seuil d'appui jusqu'au pied de la toiture).

Charges imposées au lotisseur

La vente du 1er lot est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins concernant les travaux et charges imposés au lotisseur en matière d'aménagement de la voirie :

- distribution d'eau : 13/3/95
- distribution d'électricité : 28/4/95

Cette attestation indiquera clairement que ces travaux ont été entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire a été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que ces travaux et charges imposés au lotisseur n'auront été exécutés à l'entière satisfaction de la commune, l'attestation du Collège échevinal en faisant foi."

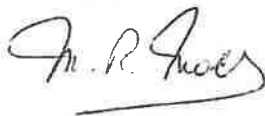
ARRETE :

Article 1 : Le permis de lotir est accordé à _____ qui devra respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

Article 2 : Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Berloz, le 27 juin 1995.

Le Secrétaire communal,



Le Bourgmestre,



DISPOSITIONS LEGALES (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.)

Principe.

Article 42. § 1er. **Aucun long temps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégué par l'Exécutif et désignés plus loin sous le titre «fonctionnaire délégué».**

Article 54. § 1er. Les articles 42, 43, 45, 50, 51 et 52 sont applicables au permis de lotir. Les délais visés à l'article 51 sont néanmoins doubles. Lorsque le lotissement est situé le long d'une voie de l'Etat ou de la Province, le Collège soumet la demande à l'avis de l'administration intéressée et se conforme et à cet avis.

Le collège peut soumettre la demande de permis à l'avis de la Commission consultative.

...

Intervention du fonctionnaire délégué.

Article 42, § 2. L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut ainsi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignements.

Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut, sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, déroger aux prescriptions d'un plan général d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée.

(...)

§ 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu.

Faute d'annulation dans ce délai la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Caducité du refus du permis ou de son annulation.

Article 42. § 5. Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté de l'Exécutif.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que l'Exécutif a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté décidant la révision de l'Exécutif.

Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

Exécution du permis.

Article 51. § 2. Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reprendre le présent paragraphe.

Publicité.

Article 51. § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Article 54. § 7. Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans mention de la commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

Péréemption.

Article 54. § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Le collège constate la péréemption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péréemption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péréemption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège, par un envoi recommandé à la poste.

Article 55. § 4. Le permis concernant de tels lotissements est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

(...)

Acte de base.

Article 54. § 6. Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur la parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété, il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir et, le cas échéant, le nouveau plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

Enregistré deux fois
à Wagramme, le vingt et un mars 1896
vol. 70 folio 3 case 6

RECU : mille francs
(1000)

Le Receveur ci



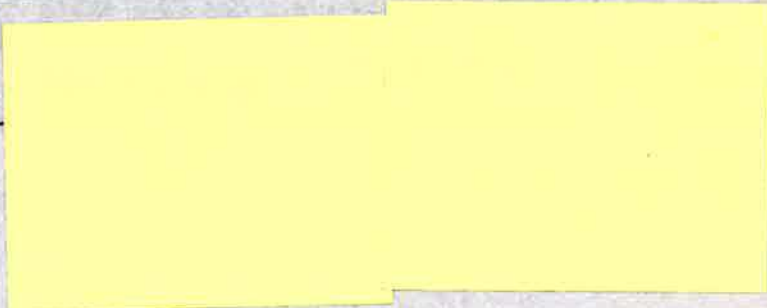
P. SAMAIN



COMMUNE DE BERLOZ

SECTION A 198 B

PROPRIETE de



DEMANDE DE LOTISSEMENT

Vu pour être annexé à l'arrêté du Collège échevinal du
13 novembre 1995

Le Secrétaire,



Le Bourgmestre,

Le 17 / 05 / 95

Jacques CORTHOUS

Géomètre - Expert

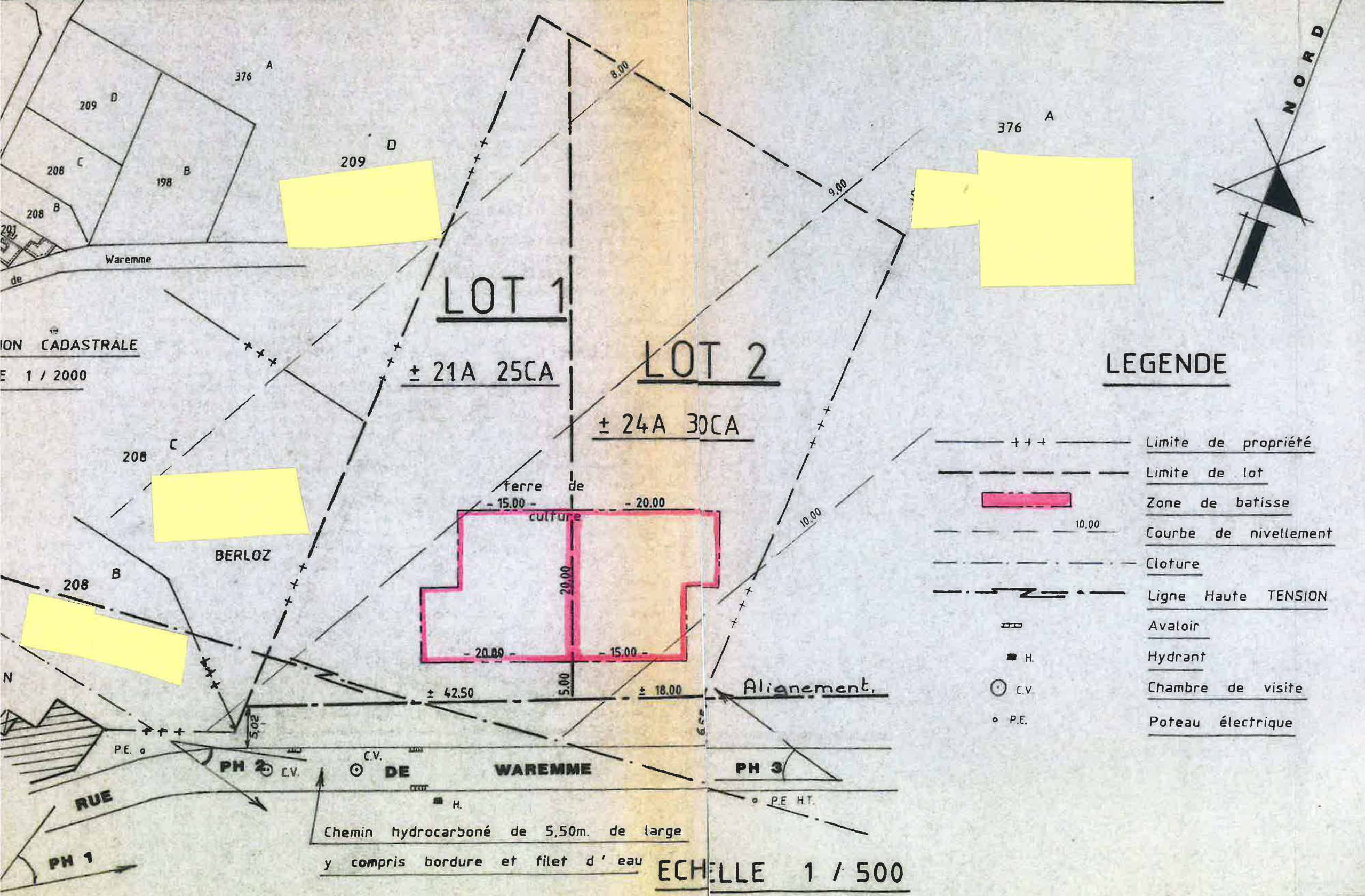
R. Saint Médard, 31

Enregistré au rôle n° 1370 JODOIGNE
Waremme, le vingt et un mai 1886
cl. folio. 6
RECU. mille francs (1000)

Le Receveur

P. SAMAIN

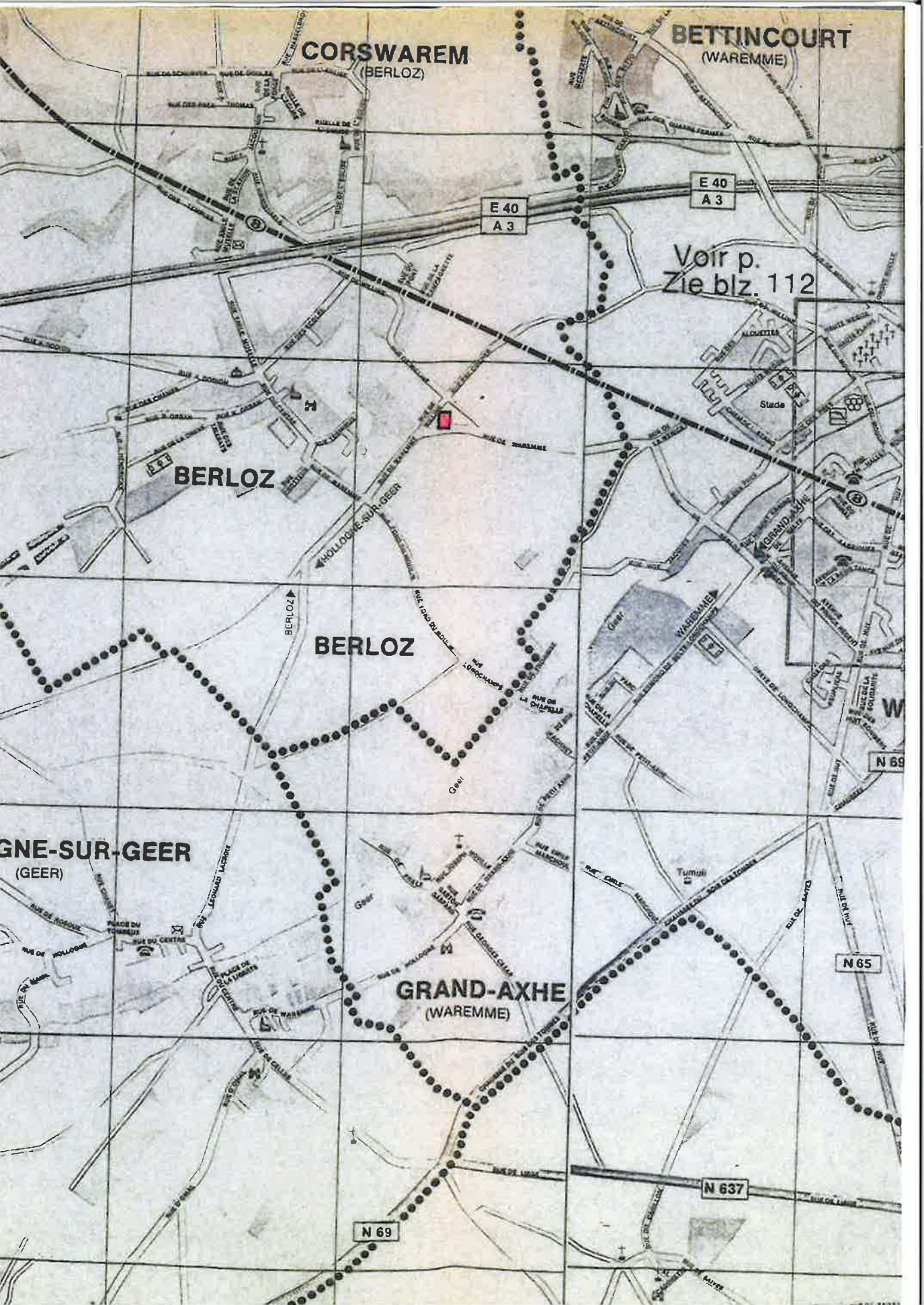
PROJET DE LOTISSEMENT avec relief, occupation du sol et infrastructure.



LEGENDE

- +++ --- Limite de propriété
- --- Limite de lot
- Zone de batisse
- 10,00 --- Courbe de nivellement
- --- Cloture
- Ligne Haute TENSION
- Avaloir
- Hydrant
- Chambre de visite
- Poteau électrique

ECHELLE 1 / 500



CORSWAREM
(BERLOZ)

BETTINCOURT
(WAREMME)

Voir p.
Zie blz. 112

BERLOZ

BERLOZ

GNE-SUR-GEER
(GEER)

GRAND-AXHE
(WAREMME)

E 40
A 3

E 40
A 3

N 69

N 69

N 65

N 69

N 637

Stade

Gare

Tumuli