

Province de Liège

Commune d'Oupeye

A prendre en considération

no	100
10346	20
31195	1000

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

T.V.A. 423.940.478



R.C.L. 144.484

S.P.R.L. Distriplan Bureau d'études

Mesurage - Bornage - Lotissement - Expertise - Egoût
Voies - Cubature - Etat des Lieux - Recherches de propriété

Chaussée du Roi Albert, 25 - 4430 Ans

Tél. 041 / 83.08.32 - Le Géomètre

[Signature]
BOUFFLETTE F

Cadastre sect A n° 239 @ F, 242.

Ans, 16-10 Août 1990

90 438 23.

CAHIER DES CHARGES.

Article 1.

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 et 650 du code civil, totalement assimilées aux prescriptions d'un plan particulier d'aménagement par l'article 46, alinéa 3 de la loi du 29 Mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 2 .

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 vendeur qu'au profit des propriétaires futurs des différentes parcelles du lotissement.

Article 3.

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.

Article 4.

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

.../...

Article 5.

La superficie exacte des parcelles sera fixée par le mesurage et le bornage effectués aux frais de l'acquéreur par le Géomètre auteur du projet.

Article 6.

Le plan du ou des lots acquis sera annexé à l'acte de vente authentique et il reproduira l'implantation des constructions telle que définie au plan de lotissement et au cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques.

Article 7.

Le respect des conditions du présent et du cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques ne dispense pas les acquéreurs de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de technique, d'esthétique, de confort, etc..., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Article 8.

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.

Article 9.

Toute infraction à l'une quelconque des obligations contractées par les acquéreurs, responsables de locataires ou tout autre occupant, 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 précitée.

Article 10.

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 frais de rétrocession et sans indemnité pour les constructions qui pourraient déjà être érigées.

Article 11.

Les parcelles passeront aux acquéreurs dans leur état au jour de la vente, sans qu'ils puissent élever une quelconque contestation du chef des déblais qui y auraient été rejetés lors de la création des voiries, de l'établissement des canalisations, des pylones ou pour d'autres raisons généralement quelconques.

.../...

DESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

Principe de base.

Les conditions qui suivent ont pour but de former un ensemble d'immeubles 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.

Article 1 - Généralités.

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

Article 2 - Destination.

Les terrains sont distribués de manière à réaliser des constructions d'habitation à caractère résidentiel permanent familial du type " villa ou ~~bungalow~~ ".

Il est formellement interdit d'ériger ou d'exploiter les débits de boissons et hôtels.

De même sont prosrites les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes. Les seules dérogations portent sur l'installation de chauffage au mazout.

Des constructions à usage de professions libérales, de petits commerces de détail; d'artisanat non bruyant et non polluant ne sont autorisées qu'accessoirement à l'habitation.

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de campings sont interdite, de même que les dépôts quels qu'ils soient.

.../...

Article 3 - Lotissement.

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

Tout acheteur aura la faculté d'acquérir deux ou plusieurs lots dans le but d'y ériger une seule construction.

Une demande de modification du permis de lotir devra être introduite, prévoyant une nouvelle zone de construction. L'objectif recherché est de mieux centrer la future construction sur la parcelle ainsi obtenue.

Article 4 - Constructions.

a) Définitions:

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, etc... , seront inclus dans cette zone.

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

Les constructions seront :

- du type " ~~bungalow~~ " isolé, sans étage, comportant un sous-sol éventuel, et un rez-de-chaussée couvert par une toiture de forme traditionnelle. La hauteur minimale sous corniche sera de 2,70 m.
- du type " villa ", comportant un sous-sol éventuel, un rez-de-chaussée, et un étage mansardé inscrit dans le volume de la toiture. Si celle-ci possédait alors des barbacannes dont la couverture pénétrait dans le toit principal à un niveau inférieur à 1,50 m à la ligne du faite, la longueur totale d'un même côté des dites barbacannes ne dépasserait pas le tiers de la mesure du versant considéré et leurs joues resteraient à 2,00 m au moins des rives du toit.

Les lucarnes ne pourront être reliées entre elles par des parois verticales. Les locaux sous toiture pourront aussi être éclairés par des fenêtres dans les pignons ou dans les versants (type " à tabatière ").

.../...

Le niveau d'entrée des parcelles devra se situer au même niveau que l'accotement de la chaussée.

Dans la zone "non aedificandi" fixée au plan de lotissement, aucune fosse à purin ou gadoue, maçonnée ou bétonnée, ne pourront être établies. Des réservoirs à combustible seront tolérés à condition qu'ils ne nécessitent pas de maçonnerie. Les réservoirs non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales; ils seront, à l'arrière, soigneusement dissimulés par des plantations en rideau.

Les garages éventuels se situeront au niveau du rez-de-chaussée ou au sous-sol et seront soit accolés ou adossés à l'habitation, soit incorporés dans le volume de celle-ci. En aucun cas ils ne pourront être ni isolés ni en dehors de la zone de construction fixée.

Un garage ou au moins un emplacement de parcage est obligatoire par surface (ou fraction de surface) de 150 m² de plancher de l'habitation.

Les niveaux des rez-de-chaussées devront se situer entre +0.50 et 0.90 m par rapport au niveau de la parcelle pris dans l'axe de la façade.

Parti architectural :

Chaque construction se présentera d'un seul tenant, bloc unique ou aile, de forme extérieure aussi simple que possible, sans avant corps, loggia, auvent, saillie quelconque non justifiée; le bâtiment ne pourra paraître ni élancé ni maigre.

Toutes les faces seront traitées " en façade " sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Les façades devront être traitées de manière analogue, tant en ce qui concerne les matériaux (nature - format - tonalité) que l'architecture (baies - linteaux - seuils).

Les façades aveugles sont interdites.

Les matériaux des maçonneries d'élévations seront au maximum de deux natures distinctes à choisir parmi :

- Pierres naturelles (pierre de taille, petit granit) , moellons de calcaire ou de grès pâle de caractère régional disposés par assises horizontales, briques de campagne anciennes ou rustiques, rugueuses, d'un ton passé cassé de brun s'assortissant avec les tonalités de la pierre ancienne.

.../...

Les maçonneries seront traditionnelles à joints plats non teintés.

L'ardoise en surface très limitée sera seule autorisée comme revêtement protecteur. Le planchéage est interdit.

L'encadrement des baies pourra être constitué de pierre de taille naturelle ou reconstituée de l'espèce petit granit.

Les toitures seront du type traditionnel à deux versants ayant des pentes similaires. Celles-ci seront comprises entre 35 et 45°. Les toitures seront "unitonales" c'est-à-dire que tous leurs éléments (faitière, costière, planche de rive, corniches, cheminées, lucarnes etc...) seront du ton des versants. Les matériaux de recouvrement seront soit des ardoises naturelles, soit des ardoises en asbeste-ciment, soit des tuiles engobées noires mat. Toute autre tonalité est exclue. Les ardoises en asbeste-ciment seront du format et de la coloration de l'ardoise naturelle. Toute polychromie est interdite.

Le faitage principal sera parallèle à la voirie.

La forme de "L" est autorisée pour autant qu'elle présente deux fois deux versants présentant des pentes similaires et que le faitage principal soit parallèle à la voirie.

Les débordements des toitures et corniches ne dépasseront pas 0,30 m sur les façades, ni 0,10 m sur les pignons.

Article 5. - Aménagements et plantations.

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

Les terrassements adventices seront exclus d'une bande de 2,00 m le long des limites mitoyennes.

Les zones de reculs et latérales seront aménagées en pelouses unies, garnies ou non de petits massifs fleuris et plantées de petits arbustes décoratifs. Les rocailles d'ornementation ne pourront être maçonnées. Au moins trois arbres fruitiers seront plantés sur chaque lot.

Les plantations de moyennes ou hautes tiges devront figurer sur la demande en permis de bâtir et être réalisées au plus tard dans les 12 mois suivant l'achèvement du gros-œuvre.

.../...

Article 6 - Clôtures.

Les acquéreurs devront, dans l'année de la signature de l'acte authentique, clôturer la parcelle dont ils sont devenus propriétaires.

Cette clôture devra être établie en mitoyenneté entre les différentes parcelles du lotissement et conformément aux prescriptions du code rural pour les autres parties.

Les acquéreurs ne pourront réclamer au vendeur le coût de la mitoyenneté de ces clôtures, sans toutefois préjudice de l'exiger de tout acquéreur ultérieur de la parcelle voisine.

Cette clôture pourra être constituée d'une haie vive d'essence identique à celle clôturant les limites mitoyennes. Cette haie sera bien entretenue et taillée deux fois l'an, à une hauteur de 1,50 m maximum.

Cette clôture sera réalisée au plus tard en même temps que la construction de l'habitation.

Les clôtures aux croisements et aux jonctions de route ne pourront masquer la vue au-dessus de 0,75m de hauteur.

Des pilastres d'un mètre de hauteur maximum seront admis pour soutenir les portillons éventuels, ceux-ci d'un modèle très simple et en bois ne pouvant faire saillie sur le chemin.

Les pilastres seront réalisés comme le soubassement de l'immeuble. Ils contiendront les boîtes aux lettres. En l'absence de pilastres, les boîtes à lettres seront d'un modèle classique et discret et de ton très foncé et neutre.

Article 7. - Raccordement aux eaux alimentaires et électricité.

Les constructions seront pourvues de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, au moins un W.C. et éventuellement douche, salle-de-bains complète, etc... raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire.

Une citerne à eau de pluie pourra être construite en dehors du bloc d'habitation, sous le niveau du terrain, et en dehors de la zone de recul, comme stipulé à l'article 4.

.../...

Article 8. - Plans de constructions.

Les plans des constructions seront complets, dressés et signés par un architecte légalement immatriculé et inscrit 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 ait été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

Les présentes stipulations valent également pour les travaux de transformation, agrandissement ou toute autre modification 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 clôtures, ainsi que pour toute partie visible 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.

Article 9. - Publicité.

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement, excepté une plaque professionnelle de 6 dm² par lot, est interdite.

Article 10. - Modifications.

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

La demande de modification sera introduite par le lotisseur dans la même forme que la demande en 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 de pouvoir procéder éventuellement à la mise en exécution du projet de modification.

En ce qui concerne les dérogations, la procédure à suivre telle qu'elle est fixée par la loi, sera respectée.

Article 11. - Système d'égoutage.

Chaque habitation sera munie d'une fosse septique, d'un épurateur et d'un séparateur de boue et de graisse. Ceux-ci conformément au point a) de l'article 4 ne pourront être établis dans la zone de recul fixée au plan de lotissement.

Vu l'absence d'égout, les trop pleins des fosses septiques seront dirigés vers un puits perdu ou un drain de dispersion.

Article 12. - Arrières Bâtiments.

Sont autorisés par parcelle:

- * Soit une remise en matériaux durs s'harmonisant à ceux de l'immeuble principal,
- * Soit un abri de jardin en bois entouré d'arbres à basses tiges.

Les toitures seront obligatoirement à versants, et la hauteur maximum sera de 3.00 m toiture comprise.

Ils auront une superficie maximum de 15 m².

L'implantation sera soit en mitoyenneté si les deux voisins présente une demande simultanée, soit à 2.00 m minimum de toute mitoyenneté dans les autres cas. De plus ils seront à 20.00 m minimum de la façade arrière de l'immeuble principal.

.../...

Article. 13 - Cession.

Comme figuré au présent plan, une cession gratuite d'une bande de terrain sera réalisée en vue de la création d'un plan d'alignement.

•
•
•

•
•
•