

PROJET de LOTISSEMENT de la propriété appartenant à  
la S.A. L'AIDE HYPOTHECAIRE 4 rue Forgeur Liège.

DEMANDE de RENOUVELLEMENT du permis accordé le 20/1/1970  
( LOI du 22 décembre 1970 art. 27 )

CADASTRE : Section B n° 2907 b<sup>15</sup>.

NOMBRE de LOTS PROJETES : 4

CONTENANCE des LOTS (après réalisation des emprises par l'Etat)

LOT 1	-	2194 M2	P.M. emprise réalisée: 306 M2
LOT 2	-	1749 M2	id. : 281 M2
LOT 3	-	1749 M2	id. : 200 M2
LOT 4	-	2115 M2	id. : 32 M2
Total	:	7807 M2	819 M2

#### A. DESCRIPTION GENERALE

##### 1.-Origine de la parcelle

Une moitié de la parcelle, soit 43.13, cadastrée Son B n° 2907 b15/partie, appartenait primitivement à Mr&Me Denis DELFOSSE-DOYEN DOYEN pour l'avoir acquise de maître Paul GOURDET avocat à Liège, par acte de maître HAULT, notaire à Liège, du 8 mars 1944.

Mr Denis DELFOSSE est décédé le 15 septembre 1956. Sa succession a été recueillie par sa fille unique, Me Florent COUNE-DELFOSSE sous réserve de l'usufruit légal à son épouse survivante Me Denis DELFOSSE-DOYEN.

La dite parcelle appartient donc actuellement à Me Vve Denis DELFOSSE-DOYEN & à Me Florent COUNE-DELFOSSE, demeurant ensemble à Embourg 12 Voie de Liège.

L'autre moitié de la parcelle soit 43.13 cadastrée Son B n° 2907 b15/partie appartenait avec d'autres, il y a plus de 30 ans aux époux LHUEST-BOULLANGER de Remouchamps suivant acte d'adjudication publique reçu par maître ROELANTS de SPA, le dit bien a été acquis par maître Paul GOURDET avocat à Liège, lequel par acte du notaire HAULT de Liège en date du 8 mars 1944 a revendu ce bien à :

1. Mr Edgard RENARD pour 1/3
2. Mr Victor Edmond RENARD pour 1/3
3. Les époux Edouard RENSON & Marie Joséphine GOSSET 1/3

Mr Edmond RENARD est décédé à Liège le 2/7/1945 et sa succession est échue à ses père & mère RENARD Edmond et DEWAELE Marie Louise ce chacun pour moitié, ces derniers ont cédé leurs droits à un tiers, à la S.A. L'AIDE HYPOTHECAIRE à Liège suivant acte du notaire HAULT du 12 oct. 1949.

Cette dernière par acte du même notaire HAULT du 4/7/1951, a cédé son tiers à Mr André ROUCHARD et son épouse Augusta DOHEN

La S.A. L'AIDE HYPOTHECAIRE a racheté le dit tiers de Mr&Me Rouchard DOHEN, par acte de Me Pierre WATHELET, notaire à Liège le 9 mars 1967.

Suivant acte de vente publique du notaire WAHA, en date du 29/7/1953, à la requête de Monsieur Edgard RENARD, de son épouse divorcée GOFRIANE Georgette et de leur fils André RENARD le tiers du terrain a été adjugé à Edgard RENARD.

Ce dernier est décédé à SPA, le 5 décembre 1966 et sa succession comprenant notamment le tiers du dit terrain susdit a été recueillie par son épouse en seconde nocces GYBERS Jeanine suivant acte de Donation entre époux reçu par maître WAHA le 10/4/1956 pour un quart en pleine propriété et pour le surplus pour 3/8 chacun par son fils André RENARD et sa fille issue du second mariage RENARD Dominique.

La S.A. L'AIDE HYPOTHECAIRE est devenue seule propriétaire de l'ensemble de cette parcelle de 4313 M<sup>2</sup> en suite d'un acte d'adjudication publique en sortie d'indivision, passé à la requête de Mr André RENARD, devant maître GUYOT, notaire à SPA et en présence de Mr le juge de paix du canton de SPA, le 28 juin 1967.

## 2.-STATUT de LA PARCELLE.

L'ensemble du bien est repris au plan de secteur dans la zone réservée à l'habitat.

En date du 20 janvier 1970, la propriété en cause a fait l'objet d'un permis de lotir délivré par l'Administration communale de SART en suite de l'Avis favorable du 17-12-1969 donné par l'URBANISME sous le n° 10289-3/29 (permis périmé Loi du 22/12/70) (article 27 § 3.)

## 3.NATURE DU TERRAIN

Le terrain à lotir est sis d'une part, à front de la R.E. n°440 de Verviers à Francorchamps Borne hectométrique 16,600, légèrement en contrebas de la voirie, et d'autre part, à front du chemin n°1 dit "des Cramas"; il est actuellement inculte.

La couche de terre arable a 10 à 15 cm d'épaisseur, le sous-sol est argilo-schisteux et l'ensemble constitue un versant incliné vers le Nord.

Au point de vue géologique, le terrain fait partie du massif schisto-gréseux de la Haute-Ardenne.

Les remblais à exécuter conformément aux profils annexés sont en cours, ils sont réalisés au fur et à mesure des terres disponibles de diverses provenances.

## 4.-SITUATION GEOGRAPHIQUE

Suivant les indications de la carte d'Etat-major, le terrain à lotir est compris entre les courbes de niveau 420 à 430.

Il est situé à 3 Km du centre administratif de la commune et de l'Eglise de SART-lez-SPA.

L'arrêt de l'autobus reliant SPA à TROISPONTS se situe à 300 M du carrefour de la route de l'Etat avec le chemin n°7 de de Cokaifagne à Wayai-Spa.

## 5.-STATUT de la VOIRIE EXISTANTE.

Le terrain à lotir est sis à l'Est, à front de la route de l'Etat n°440 de Verviers à Francorchamps; cette route fait partie du réseau primaire I des routes de l'Etat dont l'entredistance entre alignements est fixée à 26 M.

La zone de recul des constructions est fixée à 8 M soit à 21 M minimum de l'axe de la route future.

A l'Ouest, le terrain est à front du chemin vicinal n°1 dont la voie carrossable est simplement durcie par des déchets de carrière.

## 6.EQUIPEMENT des VOIRIES.

## 6. EQUIPEMENT des VOIRIES.

### a) Alimentation en eau potable.

L'alimentation du lotissement en eau potable sera assurée par la conduite d'adduction en fonte de 125 mm D.N. reliant la galerie captante de "DAMZAI" (458,30) au réservoir de tête des CRAMAS (radier 407).

En période estivale sèche, la connection de cette conduite avec le réseau supérieur de MORFAT assure l'approvisionnement en eau dans des conditions meilleures, le réservoir de MORFAT se situant en effet, à la cote radier 533,00.

### b) Eaux usées.

En l'absence d'un réseau d'égouts, les eaux usées sont reprises par des fosses septiques (eaux de W.C.), les eaux de cuisine, de buanderie et de salle de bain seront traitées dans un dégraisseur, avant d'être déversées dans le dernier compartiment de la fosse septique.

### c) Electricité-téléphone.

Les réseaux électrique et téléphonique existants permettent d'assurer le raccordement des différents lots aux services publics précités.

## B. - PRINCIPE DE BASE.

Les prescriptions qui suivent réglementent la réalisation d'un ensemble résidentiel s'intégrant dans le site, en assurant le bon aménagement des lieux, ainsi que défendant l'intérêt de chaque propriétaire et de la communauté.

## C. - CLAUSES JURIDIQUES

Toutes les conditions et clauses ci-après reproduites, sont établies à titre de servitudes conformément à l'article 686 du Code civil. 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 ayant-droit, tant au profit du (ou des) vendeur(s) qu'au profit des propriétaires futurs des différentes parcelles du lotissement.

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

## D. - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES & ESTHETIQUES

### Art. 1er - GENERALITES.

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

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'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'inobservance de ces règles ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

Un exemplaire des présentes prescriptions sera soit déposé au rang de minute du notaire-vendeur sous forme de cahier des charges, et il en sera fait référence dans chaque acte de mutation.

soit annexé aux actes authentiques de vente.

#### Art.2.DESTINATION.

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations unifamiliales à caractère résidentiel permanent ou sporadique.

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou exploiter de 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 portent sur l'installation du chauffage au mazout. .

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

#### Art.3 LOTISSEMENT.

Le plan propose 4 parcelles numérotées de 1 à 4 .

La vente et l'acquisition des lots s'effectuera en respectant le lotissement figuré au plan.

La superficie exacte des parcelles sera fixée par le mesurage et le bornage effectués 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 les aires maximales de construction telles que définies par le plan de lotissement.

La limite de la voirie publique et de ses dépendances est déterminée au plan de lotissement conformément aux données fournies par les administrations compétentes et au vu des documents officiels ad-hoc.

#### Art.4 - CONSTRUCTIONS

##### a) Définition.

Les bâtisses devront obligatoirement s'implanter dans les périmètres des aires de construction définies ci-avant et ne pourront les dépasser tant en profondeur qu'en largeur; les terrasses couvertes ou non, balcons etc... seront inclus dans ces périmètres.

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

Les constructions seront isolées. En facade amont des terrains en pente, elles ne comporteront, outre un sous-sol facultatif, qu'un seul niveau couvert par une toiture traditionnelle à deux versants.

En facade aval des terrains en pente, elles ne pourront présenter plusieurs niveaux. La faite de la toiture du corps principal de la bâtisse sera, de préférence sensiblement parallèle à la longueur de la zone de construction. Un étage mansardé inscrit dans le volume de la toiture, peut être admis. Dans ce dernier cas, le niveau des corniches ne pourra être supérieur à 0m,60 au dessus du plancher de l'étage.

Le niveau du rez de chaussée pourra se situer au maximum de 2 M au dessus du niveau du terrain après nivellement (mesure prise au point le plus élevé de la zone d'implantation).

Les garages éventuels seront soit accolés, soit adossés, soit incorporés dans le volume d'habitation. En aucun cas, ils ne pourront être isolés en dehors de la zone de construction.

## b) Parti architectural.

Toutes les faces des constructions seront traitées "en façade" sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres; elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs soit de façon différente pour certaines d'entre elles, si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une structure et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrées entre elles.

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

Les matériaux des façades seront globalement ou en combinaison soit des pierres naturelles, soit des moellons de la région soit du bois naturel, vernis ou peint, soit des briques de campagne rejointoyées et peintes ou couvertes de crépi. Toute peinture extérieure ou tout crépi teinté dans la masse sera de ton neutre choisi dans la gamme blanc, ivoire, gris clair ou gris foncé. Les accords entre teintes naturelles et ou artificielles seront recherchés dans l'harmonie plus tôt que dans le contraste.

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

Les toitures auront des pentes minima de 25° sur l'horizontal sans dépasser 45° et seront revêtues soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises en asbeste-ciment de tonalité ardoise-naturelle, soit des tuiles engobées noires, gris-brun foncé ou assimilables.

Les toitures en plate-forme ou à pentes inversées avec égout intérieur, ainsi que les tuiles brillantes ou vernissées sont proscrites.

Les baies d'étage sous comble seront traitées en lucarnes de telles dimensions que la valeur ~~maximale~~ relative et l'unité de la toiture restent intactes. Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes restera franchement et largement en dessous du niveau du faîtage de la toiture.

Les rampes d'accès à aménager dans les zones de recul seront bordées par des talus gazonnés ou aménagés en jardin comme dit à l'article suivant.

Les annexes accolées au corps de logis ne constitueront plastiquement avec celui-ci qu'une seule entité architecturale tant par la forme que par les matériaux apparents.

## Art. 5 - Aménagements et plantations.

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

La plantation d'arbres à haute tige ou de rideaux de verdure ne pourra s'effectuer qu'au delà de la limite arrière de la zone de construction et à condition toutefois qu'elle soit conforme aux dispositions du Code rural.

L'emplacement des arbres dont la plantation est envisagée ainsi que leurs essences et caractéristiques, seront mentionnés au plan de construction dressé pour la demande d'autorisation de bâtir. Cette plantation s'effectuera dans les douze mois, au plus tard de la construction de la bâtisse.

## Art. 6 Cloture.

Les lots seront cloturés tant à l'alignement de la voirie qu'à leurs limites communes; les clotures seront posées à la limite même des propriétés.

Les acquéreurs devront dans les trois mois de la signature de l'acte authentique, clôturer la parcelle dont il deviennent propriétaires.

Cette clôture sera constituée par une haie vive soutenue par une clôture de protection constituée par des piquets en bois placés de 3 en 3 M et 3 rangs de fils ronds.

Les clôtures seront garnies de plants de haie vive (aubépine, hêtre ou ligustrum, thuyas) à planter dans les 12 mois de l'érection de la bâtisse.

L'entrée à front de voirie sera éventuellement pourvue d'une barrière dont les pilastres de soutien construits en matériaux semblables à ceux employés pour le sousbassement de l'habitation seront élevés à la limite future du Domaine de l'Etat.

Toute barrière placée ne pourra en s'ouvrant, faire saillie sur le Domaine public elle ne pourra dépasser le niveau de la tête des pilastres.

Si la clôture à front de voirie est constituée par un petit muret celui-ci sera en maçonnerie de moellons de la région ou en briques de campagne, en harmonie avec la bâtisse d'habitation et n'excédant pas 0m,60 de hauteur. Des pilastres de 1m,25 de hauteur maximum pourront être construits pour soutenir les barrières, portillons, grillage ou balustrade, lesquels ne pourront dépasser le niveau de la tête des pilastres.

Cette clôture en maçonnerie sera érigée, au plus tard, et en même temps que la construction de l'habitation.

La clôture à front de voirie pourra aussi être constituée ou doublée d'une haie vive. S'il y a un muret, la haie vive sera plantée à 0m,50 de distance du muret et à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures mitoyennes et de fond des parcelles établies de la manière relevée plus avant, seront garnies de plants de ligustrum charmes, thuyas, aubépines ou autres essences à déterminer.

La plantation s'effectuera sur la limite mitoyenne, dans les 12 mois de l'acquisition de la parcelle. Ces haies vives seront bien entretenues. Les acquéreurs ne pourront réclamer au vendeur le coût de la mitoyenneté de cette clôture (treillis et haie vive) sans préjudice toutefois au droit de l'exiger de tout acquéreur ultérieur de la parcelle voisine.

#### Art.7 Raccordement aux eaux alimentaires & à l'électricité.

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaires et d'électricité est obligatoire et devra s'effectuer au cours de la construction de l'habitation.

#### Art.8 .SANITAIRES.

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

En l'absence d'un réseau public d'égouts, chaque construction sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant aux conditions de la circulaire n°P.L.C./E.U. 3185 du 15 décembre 1953 relative aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées publiée par le M.S.P. & de la Famille-Office d'épuration des eaux usées, modifiée par l'A.R. du 3.12.1963 (N/B. du 21.1.1964).

Les eaux de lessives, lavabos, éviers, douches salle de bain etc.. ne pourront être déversées dans la fosse septique, laquelle ne recevra que les gadoues du ou des W.C.



L'installation de cette fosse septique fera l'objet d'une enquête "Commodo Incommodo" et d'une autorisation spéciale préalable du collège échevinal.

1°. Les eaux usées seront, préalablement à leur déversement traitée dans une installation d'épuration construite sur chaque parcelle, conformément aux prescriptions ci-dessus :

a) Les eaux de W.C. seront traitées dans une fosse septique à au moins deux compartiments, ou une fosse de décantation à 2 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 dans 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 décharge sera établi légèrement en dessous du radier du puisard, le radier du tuyau d'arrivée de l'eau traitée se trouvera au moins 10 cm au dessus du radier du puisard et fera saillie d'au moins 3 cm sur la paroi intérieure de celui-ci.

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 courant sur simple état dressé par le collège échevinal.

Le trop plein de la fosse septique ainsi que les décharges des autres appareils sanitaires, tels que lavabos, éviers, douche, baignoires etc., devront être évacués vers un puits perdu ou vers une tranchée filtrante répondant à toutes garanties en matière d'hygiène et à creuser dans un endroit à proposer au plan annexé à la demande d'autorisation de bâtir.

L'effluent de la fosse septique et le trop plein de la citerne éventuelle seront évacués vers la canalisation de collectage à construire le long de la R.E. pour les lots 2 & 3.

En ce qui concerne les lots 1 & 4, cette évacuation se fera vers le fossé du chemin n°1 dit des "CHAMAS"

Le tout conformément aux indications du plan de lotissement.

#### Art. 10 PLANS DE CONSTRUCTIONS.

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits au 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 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, 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 parties visibles de l'extérieur.

#### Art.11 PUBLICITE.

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

Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser 2 M2; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser UN mètre carré; leurs formes et couleurs conserveront le caractère de calme recherché pour l'ensemble du lotissement.

Une enseigne mentionnant les nom et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser 6 dm<sup>2</sup>.

L'implantation de mats, antennes et supports de cables aériens est interdite, sauf antennes individuelles ou collectives de T.V. et de radio.

#### Art.12 MODIFICATIONS & DEROGATIONS.

Les demandes de dérogations et ou de modifications s'effectuent conformément aux dispositions contenues dans les articles 56&57 de la Loi du 29 mars 1962 organique de l'Amenagement du territoire, modifiée par les Lois du 20 avril 1970 & 22 décembre 1970.

Les dérogations et(ou) modifications ne pourront être exécutées qu'après que le demandeur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents. Il doit être bien entendu que ces demandes ne peuvent avoir pour but ou effet de nuire au caractère du lotissement, d'être une source de troubles ou encore, de préjudices à l'égard de tout tiers intéressé.

#### Art.13 PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.

Les constructions à ériger étant isolées, les prescriptions suivantes sont d'application:

Tous les murs y compris les cages d'escaliers doivent être construits en matériaux résistant au feu tels que briques, pierres, béton, béton armé ou ossature métallique enrobés dans une masse de produits mauvais conducteur de la chaleur.

S'ils ne sont construits en matériaux résistant au feu les escaliers ainsi que leurs paliers doivent être revêtus de plâtre sur 3 cm d'épaisseur ou de tout autre matériau constituant matelas de protection contre le feu. Les escaliers doivent constituer un dégagement suffisant.

Les conduits de fumée ou de chaleur doivent être établis à 20cm au moins de toute matière inflammable.

Les âtres ou foyers de cheminées doivent être établis sur une aire construite en matériaux incombustibles.

Les salles de bain comportant un chauffe-bain au gaz seront dotées d'une cheminée d'évacuation de gaz de combustion à laquelle le cet appareil sera raccordé.



Il est précisé que les toitures de chaume sont proscrites.  
Outre le respect des prescriptions réglementaires de protection contre l'incendie (ramonage, aire incombustible près des foyers, bouche à incendie, service public etc...); chaque construction sera munie d'un extincteur en un endroit fixe, facilement accessible, éloigné de toute matière inflammable ou explosive à raison d'un extincteur par niveau d'habitation.

Il sera d'une capacité au moins égale à celle des extincteurs à mousse carbonique utilisés pour les transports en commun, ou d'un extincteur à poudre de 2 Kgs (durée 303)

La présente prescription est de stricte application.

Vu pour accord,

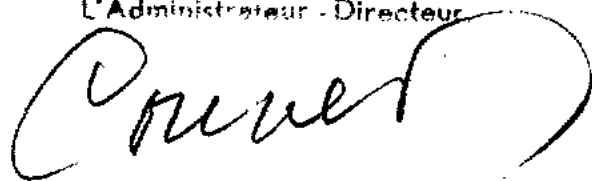
Liège le 15 février 1975

Le Lotisseur,

LE CREDIT HYPOTHECAIRE

Société Anonyme

L'Administrateur-Directeur



Dressé par le soussigné  
Géomètre-expert-immobilier  
A Sart le 15 -2- 1975

