

BÜTENBACH

X

ERSCHLIESSUNGSGENEHMIGUNG

058/52

NR. 6561/72-04/98

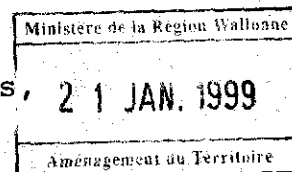
Auf Grund des durch Herrn WEBER Manfred, in Vertretung der Erben des
Herrn WEBER Léo
wohnhaft in..... 4851 ANDRIMONT-Sous le Château 11

eingebrachten Antrags auf Erschliessung eines Grundstückes,

gelegen in BÜTGENBACH-Weywertz, Zur Weddem - katastriert

Gemarkung 3 - Flur A, Nr. 157e/P. und 144g/P.

In Anbetracht, dass die Empfangsbestätigung dieses Antrages das Datum vom
10.07.1998..... trägt;



Auf Grund der Artikel 381 bis 384 des wallonischen Raumordnungs- und
Städtebaugesetzbuches zwecks Festlegung der Form der Beschlüsse in Sachen
Erschliessungsgenehmigung;

Auf Grund des Artikels 123-6^o des Neuen Gemeindegesetzes;

Auf Grund der Artikel 332 bis 343 des vorerwähnten Gesetzbuches über die
Bearbeitung und Veröffentlichung der Erschliessungsanträge;

Aufgrund des Dekretes vom 27. November 1997 zur Abänderung des
Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das
Erbe, insbesondere die Artikel 11, 89, 102, 108, 127 und 128, 264, 272,
316 und 330.

(1) ~~In Anbetracht, dass für das Gebiet, in dem sich das Grundstück
befindet, keingenehmigter Bebauungsplan besteht;~~

(1) In Anbetracht, dass für das Gebiet, in dem sich das Grundstück
befindet, lediglich ein in Artikel 15 des vorerwähnten Gesetzbuches
vorgesehener, durch Verordnung der/des vom
genehmigter Bebauungsplan besteht;

(1) In Anbetracht, dass für das Gebiet, in dem sich das Grundstück
befindet, ein durch Verordnung der/des vom
genehmigter Bebauungsplan besteht; dass das
Kollegium in seinem Beschluss vom vorgeschlagen hat;

(1) von den graphischen Vorschriften des besagten Planes abzuweichen;

(1) von dem (den) Artikel(n) der Vorschriften des
besagten Planes wie folgt abzuweichen : (2)

(1) In Anbetracht, dass der Antrag gemäss dem vorerwähnten Gesetzbuch den
besonderen Veröffentlichungsmassnahmen unterworfen worden ist;

(1) dass Einspruch (Einsprüche) erhoben worden ist (sind);

(1) dass das Kollegium hierüber beraten hat;

(3) Auf Grund der allgemeinen Erschliessungsordnung(en);

(3) ~~Auf Grund der Erschliessungsordnung der Gemeinde;~~

(3) Auf Grund der allgemeinen Bauordnungen;

(4) ~~Auf Grund der Gemeindebauordnung;~~

In Anbetracht, dass der Entscheid des durch den beauftragten Beamten in Anwendung des o.e. Gesetzbuches abgegebenen Gutachtens wie folgt lautet :

BEDINGT GÜNSTIGES GUTACHTEN :

Die Parzelle befindet sich in der Bauzone mit ländlichem Charakter und der restliche Teil in der landwirtschaftlichen Zone des Sektorenplan MALMEDY-ST. VITH, genehmigt durch Kgl. Erlass vom 19.11.1979;

Das Projekt entspricht den Bestimmungen des Artikels 27 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe.

Auf Grund der Auskünfte und Präzisionen, die in der Notiz über die Schätzung der Auswirkungen auf die Umwelt aufgeführt worden sind;

In Anbetracht dessen, dass der Antrag an der Gemeindeverwaltung am 29.06.1998;

Dass die Empfangsbestätigung für besagten Antrag am 10.07.1998 ausgestellt worden ist;

Dass das Datum dieser Empfangsbestätigung dem Datum des Inkrafttretens des Dekretes vom 27.11.1997 (01.03.1998) vorhergeht;

Aufgrund des Gutachtens des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums vom 03.09.1998, zugestellt am 09.09.1998 (Art. 116,6 5).

In Anbetracht dass der Antrag auf Erschliessungsgenehmigung durch einen Projektautor ausgearbeitet wurde, der im Besitze einer Zulassung ist gemäss Artikel 11 des neuen Dekretes und Beschluss vom 05.03.1998, abgeändert durch die Artikel 279 bis 283 des Raumgesetzbuches

In Anbetracht dass eine öffentliche Bekanntmachung stattgefunden hat und weder Reklamationen noch Bemerkungen bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind.

Auf Grund der örtlichen Städtebau- und Architekturumstände.

In Anbetracht dass im Falle einer Veröffentlichung der kommunal beratende Raumordnungsausschuss hierüber ein Gutachten abgeben muss, und dieses jedoch fehlt;

Auf Grund des bedingt günstigen Gutachtens des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums vom 03.09.1998, stelle ich fest, dass die Arbeiten die allgemeine Zweckbestimmung und dessen architektonischen Charakter nicht beeinträchtigen. Aus diesen Gründen kann die Erschliessung von 5 Losen unter folgenden Bedingungen genehmigt werden :

1. Die eventuell formulierten Bemerkungen seitens des Gemeinderates sowie die damit verbundenen anzupassenden Unterlagen sind zu berücksichtigen.
2. Die vom technischen Dienst gemachten Bemerkungen vom 24.08.1998 sind zu berücksichtigen.
3. Der Parzellierungsplan ist folgendermassen umzuarbeiten :
 - "Die Ansichten der Wohnhäuser" herausnehmen um Verwirrungen zu vermeiden.
 - Die Bebauungszonen der Lose 4 und 5 näher heranrücken um mehr Freiraum hinter den Bauten zu gewähren...
 - Einpflanzungszonen vorsehen zwecks Errichtung von Nebenbauten und das Lastenheft gemäss Artikel 262 des neuen Raumgesetzbuches ergänzen;

4. Folgende Abänderungen sind im Lastenheft vorzunehmen :
- Seite 2 - 2. Zweckbestimmung
 - Seite 3 - 3. Erschliessung
 - Seite 3 - 4. Bauten
 - Seite 4 - 2.
 - Seite 4 Architektonischer Teil - 1^o
 - Seite 5 - 1^o
 - Seite 6 -
5. Die abgeänderten Dokumente sind mir spätestens bei der Erteilung der Erschliessungsgenehmigung zu übermitteln, wie ebenfalls das Gutachten des KBRA.
6. Was die Ausrüstung und den Ausbau der Strasse angeht, ist dem Parzellierer auf Grund der verschiedenen Gutachten folgende Arbeiten und Lasten aufzuerlegen :
- kostenlose Abtretung eines Wegeabschlusses zwecks Übernahme in das öffentliche Wegenetz;
 - Wasserverteilung durch die Gemeindeverwaltung : Gutachten vom 09.07.1998;
 - Telefon : Gutachten vom 29.05.1998;
 - Technischer Dienst : Gutachten vom 24.08.1998;
 - Brandschutz : Gutachten vom 10.06.1998;
 - Stromverteilung : Gutachten vom 26.05.1998;
 - Beschluss des Gemeinderates : zu übermitteln.

Die dem Parzellierer auferlegten Arbeiten und Lasten müssen zu vollsten Zufriedenheit der Gemeinde ausgeführt werden. Eine dementsprechende Bescheinigung ist bei der Erteilung der Städtebaugenehmigung massgebend.

Auf Grund des Artikels 119§2.2. wird die Genehmigung erst nach Ablauf einer Frist von 30 Tagen ab der Zustellung des Beschlusses des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums wirksam.

Gemäss Artikel 117 muss dem Antragsteller die Zustellung dieses Beschlusses an den beauftragten Beamten am gleichen Tage mitgeteilt werden.

Unter Vorbehalt der oben angeführten Bedingungen kann die Erschliessungsgenehmigung erteilt werden.

In Anbetracht dass aufgrund von mehreren aufeinanderfolgenden Anträgen auf Erschliessungsgenehmigung durch verschiedene Antragsteller, eine wichtige Zone, im Privatbesitz und bebaut, aber keine öffentliche Plätze (Spielplätze, Parks, ...), würde ich der Gemeindeverwaltung anraten, solche Zone zu berücksichtigen.

Lüttich, den 14.10.1998

(1)(4) In Anbetracht, dass der Erschliessungsantrag :

(1) die Eröffnung neuer Verkehrswege;

(1) die Abänderung der Trasse, die Verbreiterung oder Aufhebung bestehender Gemeindewege vorsieht;

(1) In Anbetracht, dass der Antrag laut den durch o.e. Gesetzbuch festgelegten Bestimmungen einem Veröffentlichungsverfahren unterzogen worden ist;

(1) Auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates vom, wonach (5)

(1) In Anbetracht, dass der Inhalt des Antrages im Widerspruch zu Grunddienstbarkeiten zwischen Eigentümern und/oder zu vertraglichen

Verpflichtungen betreffend die Bodennutzung steht;

(1) dass der Antrag laut den durch o.e. Gesetzbuch festgelegten Bestimmungen, dem Veröffentlichungsverfahren unterzogen worden ist;

(1) dass Einspruch (Einsprüche) erhoben worden ist (sind);

(1) dass das Kollegium hierüber beraten hat;

B E S C H L I E S S T das Bürgermeister- und Schöffenkollegium :

Artikel 1 : Die Erschliessungsgenehmigung wird Herrn WEBER Manfred, in Vertretung der Erben des Herrn WEBER Léo wohnhaft in 4821 ANDRIMONT-Sous le Château 11 mit der Auflage erteilt :

- den Bermerkungen der Städtebauverwaltung in dessen Gutachten vom 14.10.1998 unter Referenz Nr. 058/52 nachzukommen;
- die Zufahrt zu den Losen 4 und 5 erfolgt über einen Privatweg der nicht durch die öffentlichen Dienstleistungen Müllabfuhr und Schneeräumung berücksichtigt wird;
- die am Wegrand befindlichen Buchenbäume werden durch den Antragsteller zu seinen Lasten geschneist. Das hierdurch anfallende Brandholz bleibt somit auch in dessen Besitz.

1. (1) die durch das oben angeführte Gutachten des beauftragten Beamten vorgeschriebenen Bedingungen einzuhalten;

2. (1) sich strikt an die durch Beschluss des Gemeinderates vom vorgeschriebenen Bedingungen zu halten;

3. (6)

Artikel 2 : (1) Die Erschliessung kann, wie nachstehend angeführt in Phasen durchgeführt werden (7) :

Phase 1 :

Phase 2 :

Artikel 3 : Eine Ausfertigung des vorliegenden Beschlusses wird dem Antragsteller und dem beauftragten Beamten zugestellt, damit letzterer gegebenenfalls von seinem Suspendierungsrecht Gebrauch machen kann.

.....

GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

Grundsatz :

Artikel 107 § 1. Solange für das Gebiet, auf dem sich das Grundstück befindet, kein von der Exekutive genehmigter Bebauungsplan besteht, kann die Genehmigung nur nach entsprechenden Gutachten des oder der von der Exekutive beauftragten Beamten der Verwaltung für Städtebau und Raumordnung - hiernach "beauftragte Beamte" genannt - erteilt werden.

Artikel 128 1. Die Artikel 108, 109, 127, 115, 116 und 119 finden auf die Erschliessungsgenehmigung Anwendung. Die in Artikel 117 erwähnten Fristen werden allerdings verdoppelt.

Liegt die Erschliessung entlang eines Staats- oder Provinzialverkehrsweges, so legt das Kollegium der betreffenden Verwaltung den Antrag zwecks Begutachtung vor und richtet sich nach diesem Gutachten. Das Kollegium kann dem beratenden Ausschuss den

Genehmigungsantrag zwecks Begutachtung vorlegen.

.....

Intervention des beauftragten Beamten ;

Das Gutachten des beauftragten Beamten kann mittels gehöriger Begründung zur Verweigerung der Genehmigung führen. Zur Wahrung der zweckmässigen Ortsgestaltung kann er die Erteilung der Genehmigung auch von Bedingungen abhängig machen, indem er dazu notwendigenfalls von jeglichen bestehenden Vorschriften, u.a. von denen über die Fluchtlinienpläne abweicht. Gibt der beauftragte Beamte ein günstiges Gutachten ab, so kann er auf Vorschlag des Bürgermeister- und Schöffengerichtes von den Vorschriften eines Flächennutzungsplanes bezüglich der Abmessungen der Parzellen sowie der Abmessungen, der Lage und des Aspektes der Bauwerke abweichen.

Gibt der beauftragte Beamte ein ungünstiges Gutachten ab, so kann er entweder von den Vorschriften eines genehmigten Flächennutzungsplanes, die im Widerspruch zu einem Gebiets- oder Sektorenplan stehen, oder von den Vorschriften eines Flächennutzungsplanes oder eines Gebiets- oder Sektorenplanes, dessen Revision beschlossen oder angeordnet wurde, abweichen.

(.....)

§ 4. Die Genehmigung hat den Vorschriftenkatalog des vom beauftragten Beamten abgegebenen Gutachtens anzuführen. Der Antragsteller ist verpflichtet, die durch dieses Gutachten vorgeschriebenen Bedingungen einzuhalten.

Der beauftragte Beamte überprüft, ob das Verfahren regelmässig war und ob sein Gutachten eingehalten wurde. Ist dies nicht der Fall, so hebt er den Beschluss des Kollegiums auf und setzt letzteres sowie den Antragsteller innerhalb fünfzehn Tagen nach Empfang der Genehmigung darüber in Kenntnis. Innerhalb vierzig Tagen nach dieser Bekanntgabe wird der Beschluss gegebenenfalls durch die Exekutive für nichtig erklärt. Findet die Nichtigkeitserklärung nicht innerhalb dieser Frist statt, so gilt die Aufhebung als gelöst. Die Genehmigung hat vorliegenden Absatz anzuführen.

Verfall der Genehmigungsverweigerung oder -nichtigkeitserklärung :

Wird eine Genehmigung aus dem einzigen Grund, dass der Antrag unvereinbar mit einem in der Ausarbeitung befindlichen Bebauungsplan ist, verweigert oder für nichtig erklärt, so verfällt die Verweigerung oder die Nichtigkeitserklärung, falls dieser Plan innerhalb von drei Jahren nach der Verweigerung oder Annullierung keine Verbindlichkeit erlangt hat.

Wird eine Genehmigung, aus dem einzigen Grund, dass der Antrag nicht dem Entwurf eines Gebiets- oder Sektorenplanes entspricht, verweigert oder für nichtig erklärt, so verfällt die Verweigerung oder die Nichtigkeitserklärung falls der Gebiets- oder Sektorenplan nicht innerhalb von drei Jahren nach der Inkrafttretung des Erlasses der Exekutive Verbindlichkeit erlangt hat.

Wird eine Genehmigung aus dem einzigen Grund, dass die Exekutive die Revision eines Raumordnungsplanes beschlossen hat, verweigert oder für nichtig erklärt, so verfällt die Verweigerung oder die Nichtigkeitserklärung, falls der neue Plan nicht innerhalb von drei Jahren nach der Inkrafttretung des Erlasses der Exekutive zur Revision Verbindlichkeit erlangt;

In den drei Fällen wird auf Nachsuchen des Antragstellers über den ursprünglichen Antrag ein neuer Beschluss gefasst, der bei Verweigerung nicht mehr auf besagtem Grund beruhen darf.

Rechtskräftigkeit der Genehmigung :

Artikel 117. Die erteilte Genehmigung wird rechtskräftig, wenn der beauftragte Beamte nicht innerhalb von zwanzig Tagen nach ihrer Zustellung, dem Antragsteller einen Beschluss über die Aufhebung der Genehmigung zugestellt hat. Die Genehmigung hat vorliegenden Paragraphen auszuführen.

Bekanntmachung :

Artikel 134. Eine Mitteilung, über die Erteilung der Genehmigung ist durch den Antragsteller, entweder vor der Inangriffnahme der Arbeiten und während ihrer gesamten Dauer, falls es sich um Bau- und Arbeitsleistungen handelt, oder, in den anderen Fällen, sobald die Vorbereitungen zur Ausführung der Tätigkeit(en) getroffen wurden und während der gesamten Dauer ihrer Ausführung, auf dem Grundstück anzuschlagen. Während dieser Zeit sind die Genehmigung und die beigefügten Unterlagen oder eine durch die Gemeindeverwaltung oder den beauftragten Beamten beglaubigte Abschrift dieser Dokumente ständig an dem Ort, wo die Arbeiten oder Tätigkeiten ausgeführt werden, zur Verfügung der in Artikel 68 bestimmten Beamten zu halten.

Artikel 96. Werbung bezüglich einer Erschliessung darf nur mit dem Vermerk der Gemeinde, wo diese Erschliessung liegt, des Datums und der Nummer der Genehmigung gemacht werden.

Verwirkung :

Artikel 98. Umfasst die Erschliessung weder die Anlage neuer Verkehrswege, noch die Trassenänderung, die Erweiterung oder das Abschaffen der vorhandenen Gemeindewege, so verfällt die Genehmigung für den übrigen Teil, falls der Verkauf oder die Vermietung über neun Jahre, das Erbpacht- oder Baurecht von mindestens einem Drittel der Parzellen nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach ihrer Ausstellung einregistriert wurde. Der Beweis der Verkäufe oder Vermietungen wird durch die Zustellung an das Kollegium der durch den Notar oder den Einregistrierungsbeamten beglaubigten Aktenauszüge vor Ablauf der vorerwähnten Frist von fünf Jahren erbracht.

Das Kollegium nimmt den Verfall in ein Protokoll auf und stellt es dem Grundstückerschliesser per Einschreiben zu. Das Kollegium übermittelt dem beauftragten Beamten eine Abschrift dieses Protokolls. Hat das Kollegium zwei Monate nach Ablauf der Frist den Verfall nicht festgestellt, so nimmt der beauftragte Beamte den Verfall in ein Protokoll auf und stellt es dem Grundstückerschliesser und dem Kollegium per Einschreiben zu.

(.....)

Artikel 99. Die Genehmigung für solche Erschliessungen verfällt, wenn der Inhaber der Genehmigung die vorgeschriebenen Arbeiten und Auflagen nicht innerhalb fünf Jahren nach der Ausstellung ausgeführt oder nicht die dafür erforderlichen finanziellen Mittel aufgebracht hat.

Grundakt :

Artikel 96. Vor der Veräusserung, Vermietung für mehr als neun Jahre oder Gründung eines dinglichen Anrechts, die Bestellung einer Hypothek einbegriffen, einer in einer genehmigten Erschliessung gelegenen Parzelle, ist auf Antrag des oder der Grundstückseigentümer, vor einem Notar ein Akt über die Teilung dieser Grundstücke und über die Lasten der Erschliessung abzuschliessen. Der Akt muss die katastermässige Bezeichnung der Güter beinhalten, die Personalien der Eigentümer in der in Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Oktober 1913 vorgesehenen Form angeben und ihre Eigentumsurkunde vermerken. Die Erschliessungsgenehmigung und der Parzellierungsplan werden dem Akt beigelegt, um auf Veranlassung des Notars, der ihn aufgestellt hat, innerhalb zwei Monaten nach der Aufstellung, auf dem Hypothekenamt des Bezirks, wo die Güter liegen, zusammen mit dem Akt überschrieben zu werden. Die Überschreibung des Parzellierungsplanes kann durch die Hinterlegung auf dem Hypothekenamt einer notariell beglaubigten Ausfertigung dieses Planes ersetzt werden.

Hat ein Eigentümer die Abänderung einer Erschliessungsgenehmigung erlangt, so müssen ebenfalls, auf seinen Antrag hin, die an der Parzellierung der Grundstücke oder an den Lasten der Erschliessung vorgenommenen Abänderungen notariell beurkundet werden.

Diese Urkunde muss die katastermässige Bezeichnung der Güter zum Zeitpunkt ihrer Aufstellung beinhalten, die Personalien der Eigentümer in der in Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Oktober 1913 vorgesehenen Form angeben und ihre Eigentumsurkunde vermerken; sie muss auch die genaue Angabe der Überschreibung des Teilungsaktes der Grundstücke enthalten. Der Beschluss zur Änderung der Erschliessungsgenehmigung und gegebenenfalls der neue Parzellierungsplan werden dieser Urkunde beigelegt, um mit ihr, wie im vorherigen Absatz angegeben, überschrieben zu werden.

Den .28.12.1998.....

Im Namen des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums :

Der Gemeindegeschäftsführer,

M. GILLESSEN.



Der Bürgermeister,

W. REUTER.

Patrick VOOS
géomètre-expert jure

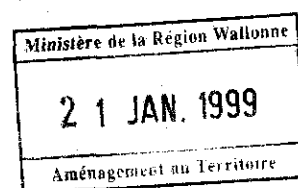
X

Commune de BUTGENBACH
anciennement Weywertz

Projet de lotissement de la propriété:

- appartenant aux héritiers de Monsieur **WEBER Léo**
Sous le Château 11 4821 Andrimont

- sise "Zur Wedden";
- cadastrée section A, n° 157e partie et 144g partie;
- nombre de lots: 5 de +- 1.092 et +- 2.483m²



Première partie

Renseignements généraux

Statut de la parcelle:

La propriété est reprise au plan de secteur de Malmedy-St Vith en zone d'habitat à caractère rural à l'exception de l'extrémité ouest qui est en zone agricole.

Situation géographique:

La parcelle se situe à environ 300m, à vol d'oiseau, de l'église de Weywertz et à une altitude d'environ 565m selon la carte militaire.

Communication:

Un arrêt d'autobus devant l'église, à environ 300 m.

Aménagement de la voirie existante:

Chemin vicinal: chaussée asphaltée de 3,30 m de largeur minimum.

Equipements:

Eau, électricité, éclairage public, télédistribution, téléphone.

Protection contre l'incendie:

1 bouche d'incendie en face du lotissement.

Seconde partie

A/ PRINCIPE DE BASE:

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

B/ PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES:

1. Généralités:

Les indications figurées au plan de lotissement ont la même valeur que celles des prescriptions. S'il y a contradiction, il faut se référer à l'esprit du permis délivré.

Pour tout ce qui concerne les charges et conditions imposées par le permis, le lotissement doit être considéré comme un acte dont la portée est une et indivisible.

Le projet sera adapté aux conditions et charges qui seront imposées dans le permis. En raison des conséquences qui pourraient résulter de ces conditions et de ces charges, le projet sera revu en conséquence, de façon que pour l'exécution, il constitue le projet du demandeur.

Les parcelles ne pourront être mise en vente avant qu'un exemplaire du projet, revu comme il est indiqué ci-dessus, n'ait été transmis au Collège des Bourgmestre et Echevins et au Fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire.

Aucune construction ne pourra être érigée sur les parcelles du lotissement si toutes les charges et conditions fixées ne sont pas respectées.

Les parcelles devront servir à la destination qui leur est donnée à l'article 2 ci-après.

2. Destination:

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

Cependant, l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité commerciale ne nécessitant pas d'enquête commodo et incommodo, pourra être admis aux conditions suivantes:

- l'affectation principale de l'immeuble, soit au minimum 60% de la surface habitable, restera à la résidence unifamiliale;
- un nombre suffisant de places de stationnement sera prévu sur la parcelle privée, ceux-ci seront prévus dans la zone de recul ;
- ces places seront exclusivement destinées à des voitures particulières et seront intégrées dans l'aménagement du jardin, avec plantation de haies vives, arbres et arbustes d'ornement;
- l'accès à ces places depuis le domaine public sera centralisé en un seul point de passage, après approbation d'une modification de permis de lotir.

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou d'exploiter les débits de boisson, hôtels, commerces ou industries de quelque nature qu'ils soient. De même sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes. Les seules dérogations portant sur l'installation du chauffage au gaz ou mazout.

3. Lotissement:

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

La limite de la voirie publique et de ses dépendances est déterminée au plan de lotissement conformément aux données fournies par l'Administration communale.

Les garages seront soit compris dans le volume du bâtiment principal, soit dans celui du volume secondaire. Ils ne pourront en aucun cas se situer en sous-sol.

Indépendamment des caves éventuelles, les volumes principaux comprendront 2 niveaux, dont un engagé partiellement ou totalement dans le volume de la toiture.

Les volumes principaux ou secondaires seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la limite avant de la zone de construction. Le front de bâtisse pour les lots 1 à 3 est obligatoire.

Les espaces libres latéraux et les zones capables de bâtisse sont définis au plan de lotissement.

La superficie totale bâtie au sol n'excédera pas 17% de la surface parcellaire.

Tout acheteur pourra réunir les 2 lots pour y établir une seule construction à ériger, soit dans la zone de construction fixée sur l'une des parcelles, soit en dehors de toute zone prévue, à condition de recevoir, préalablement à la demande de permis d'urbanisme, un permis modificatif du permis de lotir.

4. Construction:

Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans les "zones capables de bâtisse" et ne pourront les dépasser, tant en profondeur qu'en largeur; les terrasses couvertes, balcons, escaliers, etc... seront inclus dans ces zones.

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

Le niveau d'implantation du rez se situera au plus près du terrain naturel.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves et ayant pour conséquence de positionner la construction sur une "butte". 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.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis d'urbanisme devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès.

Lors de l'exécution du permis de bâtir du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la continuité du modelage du relief ainsi que la remise en place de la clôture et/ou haie qui s'y trouverait.

Cependant, les terrassements seront interdits à moins d'un mètre du périmètre extérieur du lotissement.

Les garages seront soit conçus dans le volume principal, en façade uniquement, soit en volume secondaire; ils se situeront le plus près possible de la voirie à un niveau proche de celui du terrain naturel.

La hauteur sous corniche du volume principal se situera entre un minimum de 3,50 m et un maximum de 4,00 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée. Cette hauteur sera maintenue sur les 2/3 au moins de la longueur de chaque façade.

Dans la zone de recul "non aedificandi" fixée au plan de lotissement, aucune fosse maçonnée ou bétonnée ne pourra être établie (citerne à eau de pluie ou autres ...).

Conformément aux dispositions de la circulaire du 17/06/70 de Mr le Ministre des Travaux Publics, relative à l'obligation de créer des places de parcage dans les constructions nouvelles et les lotissements, dans les constructions à réaliser, il sera prévu et réservé au moins un emplacement de parcage couvert et clos à usage de garage pour la voiture automobile du propriétaire du lot.

La rampe d'accès du garage à la voirie ne pourra dépasser une pente de 4% sur une distance de 5m à partir de la limite du domaine public.

Les citernes à mazout ou à gaz seront implantées conformément à la réglementation prévue à cet effet. Elles seront (citernes extérieures) cachées par une haie de même essence et de même hauteur que les haies mitoyennes (voir articles 5 et 6).

Les abris et annexes pour outils devront satisfaire aux conditions de l'article 192 du code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ils devront être édifiés dans la zone d'implantation réservée à cet effet. Les matériaux seront identiques ou au moins assortis à ceux de la bâtisse principale et ne nuiront en rien à l'homogénéité de l'ensemble. Un écran de verdure sera le bienvenu pour masquer, en partie au moins, cette construction.

Parti architectural

La construction pourra être conçue comme un ensemble d'éléments d'échelles différentes mais de typologie identique. Les volumes secondaires comprendront une toiture en pente d'un ou deux versants et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le rapport façade/pignon du volume principal sera compris entre 1 et 1,5. Le faitage principal sera parallèle à la limite avant de la zone de construction tout en étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

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 maçonneries d'élévation seront, soit des pierres naturelles (grès schisteux, schiste), soit un enduit de teinte blanche à gris moyen, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de 2 ans à dater de l'octroi du permis soit un bardage d'ardoises naturelles ou artificielles, soit des briques de campagne rouge-brun unitonales, soit des briques de remploi, de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales ou de pierres du pays, à rejointoyer et à laisser au naturel. Les briques de remploi seront soigneusement nettoyées et retrouveront leurs texture et teinte originales.

Les moellons posés en mosaïque sont interdits.

Les rejointoiements des maçonneries d'élévation ne comporteront pas de ciment blanc.

La toiture sera du type traditionnel à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente et faitage supérieur. La pente des toitures doit être constante depuis la corniche jusqu'au faîte, les croupes et coyaux n'étant pas admis. Les pentes seront comprises entre 30° et 40° sur l'horizontale. Les croupes faitières sont admises.

Les toitures des garages auront les mêmes inclinaisons de toiture que celle du bâtiment principal auquel il est accolé.

La toiture sera revêtue soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles de ton gris, teintées dans la masse et d'aspect mat uniforme. Les tuiles vernissées, flammées ou nuancées sont interdites.

Le débordement des versants et des corniches sur le nu des parements sera compris entre 0 et 0,30m en façade; entre 0 et 0,10m sur les pignons.

Dans le cas d'étage incorporé dans le volume de la toiture, l'éclairage des locaux sous toiture se fera de préférence par des fenêtres en pignons, ou par des fenêtres du genre "velux".

Les lucarnes de toute nature seront interdites et ce dans le souci de retrouver les volumes ruraux traditionnels caractérisés par la simplicité.

Une toiture verrière en vitrage clair sera admise pour autant qu'elle soit localisée et d'une superficie restant inférieure à 1/10 de celle de l'ensemble de la couverture. Les toitures en vitrages synthétiques translucides ne sont pas admises.

Les baies de fenêtres et portes extérieures seront à prédominance verticale. Les matériaux admis pour les châssis de ces mêmes baies auront l'aspect de menuiserie en bois, traité de ton brun foncé ou blanc. Une autre couleur pourra éventuellement être admise pour autant qu'elle soit soumise à l'agrément du Service communal ou de l'Urbanisme.

Les souches de cheminées, débouchant de la surface de la toiture seront revêtues, soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises en fibro-ciment de ton gris noir. Elles déboucheront le plus près possible du faîte.

Le cimentage non homogène, imitatif ou orné, les polychromies trop vives, les faux appareillages, les enduits de verre, les faux colombages, les revêtements en marmorite ou similaires sont interdits.

Les pignons ou les façades exposées aux pluies battantes pourront être protégées contre les intempéries au moyen de bardages en ardoises de même nature, format et teinte que la couverture de toiture du bâtiment, à condition que celle-ci soit constituée d'ardoises. Les autres revêtements protecteurs ou décoratifs sont interdits. Les façades traitées devront l'être entièrement avec le même matériau. On veillera à rompre la monotonie des grandes surfaces de revêtement par un ou des motifs décoratifs en ne modifiant que

l'appareillage et/ou le format des ardoises.

Plafond, costières, rives, corniches, en général toutes pièces terminant la toiture seront obligatoirement de ton foncé. Les rives ardoisées seront admises pour autant qu'elles soient assorties à la toiture.

Toutes les couleurs seront neutres et calmes et éviteront toutes polychromies excessives. Les accords seront recherchés dans l'harmonie plutôt que dans le contraste.

Les couvertures des toitures se composant en tout ou en partie par des éléments susceptibles d'économiser l'énergie (capteurs solaires ou autres) seront admis mais devront faire l'objet d'une autorisation préalable au permis de bâtir de la part des autorités communales et urbanistiques.

5. Aménagements et plantations

Toute la superficie du terrain non occupée par la bâtisse est considérée "non-aedificandi" et devra être aménagée en pelouses unies, plantée de petits arbustes décoratifs; les rocailles d'ornementation érigées dans la zone de recul non-aedificandi ne pourront être maçonnées.

Dans la parcelle, l'acquéreur plantera au moins 8 arbres d'ornement dont 5 à haute tige, à tronc unique ou en cépée. L'emplacement de ces arbres ainsi que leur essence et caractéristiques seront mentionnés au plan de construction dressé pour la demande de permis de bâtir. Cette plantation s'effectuera dans la période de repos de la végétation, consécutive et au plus tard dans les 12 mois du permis de bâtir. Elle sera conforme aux dispositions du code rural et ne pourra porter préjudice aux immeubles voisins.

Les essences des arbres, arbustes ou haies seront des essences locales. Les plantations linéaires de conifères sont interdites.

Les arbres longeant le lot 1 seront maintenus et protégés contre toute dégradation pouvant provenir de la construction.

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

Deux emplacements de parcage (avec stabilisation du sol) pour visiteurs seront aménagés sur le domaine privé, à l'entrée de la parcelle.

6. Clôture

Les parcelles seront obligatoirement clôturées.

Les clôtures seront constituées par une haie vive d'une ou plusieurs essences régionales, de type feuillu, telles que charme, chêne, cornouiller, houx, noisetier, hêtre, etc..., à l'exclusion de tout conifère, à tailler deux fois l'an, et pouvant atteindre une hauteur maximum de 2 mètres; ces haies pourront être renforcées par trois rangs de fils de fer lisse soutenu par des piquets en fer ou en bois de préférence à un treillis métallique plastifié vert; elles seront posées à la limite même des propriétés.

On donnera la préférence à la haie mélangée (champêtre ou bocagère) composée d'espèces du pays ou additionnée d'espèces plus ornementales (pas plus de 20%). L'utilisation d'espèces marcescentes renforce le rôle d'écran visuel de la haie.

La haie existante en façade du lot 1 sera impérativement conservée.

Des pilastres de 1 mètre de hauteur maximum, en maçonnerie identique à celle utilisée pour les parements extérieurs des bâtiments, pourront être érigés à front de la limite de la voirie (nouvel alignement) pour servir de support aux barrières et portillons d'entrée, lesquels ne pourront dépasser le niveau de la tête des pilastres. Les portillons éventuels seront d'un modèle très simple et ne pourront en s'ouvrant faire saillie sur la voirie. Ces pilastres devront figurer dans la demande de permis de bâtir.

Les clôtures en éléments de béton ou en treillis métalliques soutenus par des poteaux en béton, de même que toutes clôtures précaires, sont formellement interdites.

Les acquéreurs ne pourront réclamer au vendeur le coût de la mitoyenneté des clôtures, sans préjudice toutefois au droit de l'exiger de tout acquéreur du lot voisin.

7. Publicité

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

Une enseigne mentionnant les nom et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser 10 dm².

L'implantation des mats, antennes et supports de câbles aériens de publicité est interdite.

8. Raccordement aux réseaux d'eau alimentaire et d'électricité

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire et devra s'effectuer au cours de la construction. Les raccordements électriques individuels seront obligatoirement souterrains.

9. Sanitaire

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

En l'absence d'un réseau public d'égout (collecteur + station d'épuration), chaque construction sera dotée d'un système d'épuration répondant aux conditions de l'arrêté du gouvernement wallon du 08/12/94 (M. B. du 29/03/95) portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires. (voir schéma en annexe).

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.

Le rejet des eaux s'effectuera sur la parcelle, dans une tranchée filtrante. Elle répondra à toutes les garanties en matière d'hygiène et sera creusée dans un endroit à déterminer au plan de construction. Le propriétaire du lot est responsable vis-à-vis des voisins, de la commune ou de la région wallonne, des éventuels écoulements anormaux de son dispositif d'épuration et d'évacuation dus à un mauvais entretien ou à toutes autres causes.

Les eaux de pluie et de drainage ne pourront passer par l'installation d'épuration, elles devront être évacuées vers le fossé canalisé. Un second puisard de contrôle permettra de vérifier la conformité des eaux rejetées.

Le système d'épuration et d'évacuation sera conçu de manière à pouvoir être bypassé et permettre le raccordement de l'habitation à un collecteur à construire en voirie dans un avenir encore indéterminé.

10. Sécurité - incendie

Toute paroi séparant le garage du reste de l'habitation, de même que toute porte de communication entre le garage et l'habitation, doivent présenter une résistance au feu RF 1/2 heure minimum.

La porte extérieure du garage doit être munie d'une ventilation basse permanente.

Verviers, le 14 mai 98
Modifié le 05 Novembre 98

(P. Voos)

