



Date 02-06-1989	
10-085	TG
3/10/1	
DOSSIER	

12/LW

ERSCHLIESSUNGSGENEHMIGUNG

8/89

DAS BÜRGERMEISTER- UND SCHÖFFENKOLLEGIUM,

Auf Grund des durch ~~WITTMAN~~/Frau/~~WITTMAN~~ ~~Wwe GOSSES-BECKER~~ und Kinder, Busch-
~~WITTMAN~~bergerweg, 119, 4700 Eupen

eingebrauchten Antrages auf Erschliessung eines Grundstückes gelegen zu Eupen
Buschbergerweg, katastriert Flur B

Nummer 83 e 1

In Anbetracht, dass die Empfangsbestätigung dieses Antrages das Datum vom
22. November 1988 trägt ;

Auf Grund der Artikel 297 bis 300 des wallonischen Raumordnungs- und Städ-
tebaugesetzbuches zwecks Festlegung der Form der Beschlüsse in Sachen Erschliessungsge-
nehmigung ;

Auf Grund des Artikels 90, Punkt 8 des Gemeindeggesetzes ;

Auf Grund der Artikel 240 bis 245 und 254 bis 284 des vorerwähnten Gesetz-
buches über die Bearbeitung und Veröffentlichung der Erschliessungsanträge ;

(1) In Anbetracht, dass für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet,
kein genehmigter 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 Verord-~~
~~nung 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 be-~~
~~sonderen veröffentlichungsmassnahmen unterworfen worden ist ; dass Einspruch~~
~~(Einsprüche) erhoben worden ist (sind) ; 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 ;

(3) 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 :

GUTACHTLICHES URTEIL, unter folgenden Bedingungen (Ref. Nr. 10.000-3/101/TU/MSB vom 24. Januar 1969)

- 1) der seitliche Bereich darf nicht geringer als 4 M sein ; der Plan ist entsprechend abzuändern ;
- 2) entsprechend dem Gutachten des Technischen Dienstes der Provinz, sind die Vorschriften durch einen Artikel betr. die Klärung der Abflüsse zu vervollständigen ;
- 3) Art. 4. - das Niveau des Erdgeschosses darf nicht mehr als 50 cm über dasjenige des natürlichen Erdreiches liegen, gemessen in der Mitte des Hauses ;
- 4) Art. 4,9. - eine Zusatzklausel vorsehen, wonach ein 1 M breiter Streifen entlang der Grundstückseinfriedigungen von jeglicher Anpflanzung freibleiben muss ;
- 5) das Kollegium legt die Bedingungen und die Ausführungsfrist für den Bürgersteig fest ;
- 6) die angepassten Unterlagen sind mir vor Erteilung der Parzellierungsgenehmigung vorzulegen.

Schreiben des beauftragten Beamten vom 6. April 1969.

Nach Durchsicht der angepassten Unterlagen, welche Sie mir am 29.3.1969 zugestellt haben, steht einer Ausstellung der beantragten Parzellierungsgenehmigung nichts in Wege.

(1) ~~In Anbetracht, dass der Erschließungsantrag:~~ (4)

(1) ~~die Eröffnung neuer Verkehrswege;~~

(1) ~~die Abänderung der Trasse, die Erweiterung oder Aurnebung bestehender Gemeindefeße vorsteht;~~

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

(1) ~~Auf Grund des Beschlusses des Gemeinde-/Stadtrates 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 ; dass der Antrag laut den durch o.e. Gesetzbuch festgelegten Bestimmungen, des Veröffentlichungsverfahrens unterzogen worden ist, dass Einspruch (Einsprüche) erhoben worden ist (sind) ; dass das Kollegium hierüber beraten hat ;~~

B E S C H L I E S S T :

Artikel 1.

Die Erschliessungsgenehmigung wird ~~HEINRICH/Frau/HEINRICH~~ **Wwe GOUDER-BREUER u. Kinder**

mit der Auflage erteilt :

- (1) 1. die durch das obenangeführte Gutachten des beauftragten Beamten vorgeschriebenen Bedingungen einzuhalten ;
- (1) 2. ~~sich strikt an die durch Beschluss des Stadtrates vom vorgeschriebenen Bedingungen zu halten ;~~
- (6) 3. sich strikt an die durch den Technischen Dienst der Provinz (Schreiben vom 13. Dezember 1938) gemachten Auflagen zu halten ;
4. die nachstehenden Bedingungen einzuhalten :
 - alle Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Erdgas, Telefon, Kabelfernsehen) sind zu Lasten der parzellierer unterirdisch zu verlegen (anbei Stellungnahme der verschiedenen Gesellschaften) ; da die Stellungnahme der Mallonischen Wasserverteilungsgesellschaft noch nicht vorliegt, sind die eventuell im nachhinein gemachten Auflagen ebenfalls zu beachten ;
 - alle Anschlüsse an diese Leitungen haben unterirdisch zu erfolgen und sind ebenfalls zu Lasten der Antragsteller. Für die Privatan Anschlüsse sind dieshalb Leerrohre zu verlegen ;
 - vor Verkauf der Baustellen sind die restlichen noch geschuldeten Anliegerbeiträge von 30.277.- Fr. und 123.648.- Fr., also insgesamt 153.925.- Franken bei der Stadt Eupen einzuzahlen ;
 - falls ein Beleuchtungsast veretzt werden muss, gehen die Kosten zu Lasten der Antragsteller ;
 - die Parzellen sind über Klärgrube an die Kanalisation anzuschliessen ;
 - der Bürgersteig vor den vier Grundstücken ist zu Lasten der Parzellierer anzulegen und zwar :
 - Unterbau in Schotter 0,20 cm oder Magerbeton 0,15 cm dick ;
 - Betonasphaltlage : 4 cm dick ;
 - als Abschluss entlang der Grundstücksgrenze vorfabrizierte Betonrandsteine (1,00 x 0,25 x 0,10) angesetzt auf ein 10 cm dickes Magerbetonfundament nebst Stütze ;
 - dieser Bürgersteig ist vor Verkauf der Baustellen anzulegen. Falls er jedoch erst nach Errichtung der Häuser angelegt werden sollte, ist, vor Verkauf der Baustellen, eine Kaution von 500.000.- Franken zu hinterlegen. Diese Summe wird nach Abnahme der Arbeiten freigegeben ;
 - als Eigentumsgränze Seite Mürretherstrasse gilt die Hecke (siehe die im Plan in grün eingetragene Änderung). Diese Hecke darf nicht entfernt werden.

Keine Baugenehmigung wird erteilt, solange vorgenannte Auflagen nicht erfüllt sind.

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

Artikel 54. § 1. Die Artikel 42, 43, 45, 50, 51 und 52 finden auf die Erschliessungsgenehmigung Anwendung. Die in Artikel 51 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 :

Artikel 42. § 2. 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 Schöffenkollegiums 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 :

Artikel 42. § 5. 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 51. § 2. Die in Anwendung der Artikel 42 und 43 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 anzuführen.

Bekanntmachung :

Artikel 51. § 4. 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 54. § 7. 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 54. § 4. 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 Grundstückserschliesser 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 55. § 4. 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 54. § 6. 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 Ueberschreibung des Parzellierungsplanes kann durch die Hinterlegung auf dem Hypothekenamt einer notariell beglaubigten Ausfertigung dieses Planes ersetzt werden.

Hat der 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 Ueberschreibung des Teilungsaktes der Grundstücke enthalten. Der Beschluss zur Aenderung der Erschliessungsgenehmigung und gegebenenfalls der neue Parzellierungsplan werden dieser Urkunde beigelegt, um mit ihr, wie im vorherigen Absatz angegeben, überschrieben zu werden.

So beschlossen in der Sitzung vom **10. April 1939.**

Für das Bürgermeister- und Schöffenkollegium :

Der Stadtsekretär,



Der Bürgermeister,



- (1) Unzutreffenden Absatz oder Satzteil streichen.
- (2) Laut Artikel 42, §2, Absatz 2 des o.e. Gesetzes darf die Abweichung nur die Abmessungen der Parzellen sowie die Abmessungen, die Lage und den Aspekt der Bauwerke betreffen.
- (3) Zu streichen, falls keine besteht.
- (4) Das Verfahren bezüglich der anderen Verkehrswege (u.a. der Ortverbindungsstrassen) bleibt weiterhin in Kraft.
- (5) Nur den Beschluss des Gemeinderates angeben.
- (6) Das Kollegium fügt hier gegebenenfalls die Bestimmungen bezüglich der in den Artikeln 56, 57 und 58 des o.e. Gesetzbuches angeführten Sachgebiete ein.
- (7) Dieser Artikel gibt jede Phase im einzelnen an und für jede andere Phase als die erste, das Anfangsdatum der fünfjährigen Verjährungsfrist.

28-12-1988

31001	T6.
DOSSIER	

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE D'EUPEN

Projet de lotissement de la propriété

GOUDER-BREUER, Vve Leonhard et enfants
Buschbergerweg 119, 4700 Eupen

sis à Eupen, Buschbergerweg

cadastrée à Eupen Division 1 Section B n° 89c

Lotissement en 4 lots d'une contenance totale de 3639ca.

De ces 3639ca, 15% (546ca) au maximum sont réservés aux constructions et au minimum 85% (3093ca) seront affectuées aux espaces verts entrées, accès de garage, jardins,...

Nota préliminaire .

Description du terrain.

Le terrain à lotir se trouve à Eupen, Buschbergerweg et à une distance de ± 800 mètres du milieu du village.

Au plan de secteur approuvé, il se trouve en zone d'habitat à caractère rural.

Le bien concerné se présente comme un terrain relativement plat dont l'aménagement ne postule aucun mouvement de terres très important

Il se trouve à une altitude d e plus ou moins 300 mètres au-dessus du niveau de la mer.

Le projet de lotissement prévoit 4 lots .

Les distributions d'électricité, eau etc... sont existantes.

En ce qui concerne l'approvisionnement des futurs habitants, ceux-ci trouveront un commerce d'alimentation ainsi qu'une pharmacie à 500 mètres de même que diverses complexes sportives.

Le sol est argilo-schisteux.

Le plan de lotissement indique en planimétrie et en altimétrie les caractéristiques du terrain, ainsi que l'orientation, l'échelle, les parcelles numérotés, leur superficie déterminée graphiquement, la zone de construction, le nom des voisins et la situation des arbres existants.

Superficie : 3639ca

et signalé(s) comme devant être maintenu(s).

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Art. 1. Généralités.

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

Art. 2: Destination.

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitation à caractère résidentiel, permanent ou semi-permanent et familial.

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou d'exploiter les 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'équipement résidentiel et l'installation de chauffage au mazout.

Sont également interdits, les parcs à véhicules, installations de roulettes ou de camions, ainsi que les dépôts quels qu'ils soient.

Les constructions à ériger sur chaque parcelle devront avoir une superficie bâtie au sol supérieure ou égale à 70 m².

Art. 3. Lotissement.

Le lotissement tel qu'il figure au plan devra être strictement respecté, et les parcelles ne pourront plus être subdivisées, tant présentement que dans les cessions, ventes, échanges, etc. ... ultérieures.

Le terrain se subdivise en 4 parcelles numérotées de 1 à 4. Celles-ci comportent une zone de construction dans laquelle tout acquéreur est

tenu d'ériger le volume de sa construction. Toutes précisions quant aux zones de recul et de non aedificandi, ainsi que des espaces libres latéraux sont stipulés au plan de lotissement.

Tout acheteur aura la possibilité d'acquérir deux ou plusieurs lots contigus dans le but d'y ériger une habitation. Une modification du permis de lotir devra être demandée, prévoyant une nouvelle zone d'implantation, le but étant de mieux centrer la construction sur la nouvelle parcelle ainsi créée.

La nouvelle zone bâtissable ne sera pas supérieure à 20 % de la superficie parcellaire, en respectant des reculs latéraux proportionnels à cette nouvelle zone bâtissable.

L'emprise ou les emprises éventuelles de la voirie publique et de ses dépendances est mentionnée au plan susmentionné conformément aux données fournies par les Administrations compétentes.

Les accès aux garages doivent être respectés suivant l'indication au plan terrier (1+2: 3+4)

L'alignement des constructions à front de la zone de bâtisse n'est pas obligatoire, pour autant qu'elles restent inscrites dans cette zone. Le niveau du rez-de-chaussée n'excédera jamais de plus de 0,50m le point le plus haut du terrain naturel pris dans la zone de bâtisse.

Le lotissement renseigne en planimétrie et en altimétrie tous les détails du terrain. Il comporte entre autre, la superficie de chaque parcelle.

Cette superficie déterminée graphiquement sera précisée lors du bornage des parcelles.

Les surfaces indiquées sont donc données à titre indicatif.

Description des lots.

Les dimensions sont données à titre indicatif. Elles ne deviendront définitives qu'en vertu d'un plan de mesurage à faire dresser par l'acheteur en vue de l'achat.

Art. 4. Constructions.

4.1. Dispositions générales

Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans les zones de construction définies ci-avant et ne pourront les dépasser tant en profondeur qu'en largeur. Les terrasses couvertes ou non, les escaliers extérieurs mais pas les balcons, peuvent se trouver en dehors de cette zone si elles sont incorporées dans l'aménagement du terrain. Il n'est pas inutile de répéter que la surface totale des constructions ne peut pas dépasser 15 % de la superficie du lot.

Il ne pourra être édifié qu'une seule habitation par parcelle (propriété unique).

Les constructions comporteront un sous-sol ou à défaut de celui-ci un vide ventilé sous la dalle du rez-de-chaussée, ainsi qu'un rez-de-chaussée couvert par une toiture à deux versants de forme traditionnelle, et éventuellement un étage mansardé, inscrit dans le volume de la toiture. Le niveau du rez-de-chaussée est à maximum 75cm. au-dessus du terrain naturel pris au centre de la construction.

La rampe d'accès au garage sera conforme aux dernières prescriptions ministérielles en la matière.

4.2. La construction de porcheries et d'autres abris pour animaux est proscrite à l'exception de d'apiers.

./...

La construction d'abris de jardins ou de petites serres ne dépassant pas 6 m² de surface peut être autorisée dans le fond des parcelles à 2 mètre de chaque limite.

Les abris seront obligatoirement en bois et s'intégreront dans l'aménagement du jardin. Leur emplacement figure au plan de lotissement. Ils seront cachés par des massives d'arbustes d'essence locales, et d'aux moins quatre par parcelle.

4.3. Garages

Les garages seront incorporés dans le volume du bâtiment principal, soit accolés à celui-ci. Dans ce dernier cas, ils seront construits dans les mêmes matériaux et couverts par une toiture à deux versants en harmonie avec le bâtiment principal.

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que s'ils sont accessibles par l'arrière.

En effet, la pente de la zone de recul ne pouvant être supérieure à 4 % sur les cinq premiers mètres et 10 % pour le reste.

4.4. Les éoliennes productrices de courant ne sont pas admises.

4.5. Parti architectural

Le parti architectural sera d'une modestie fondamentale subordonnant la construction au paysage. L'effet sera recherché par de bonnes proportions et non par le pittoresque, l'animation, la variété, l'ornement, la couleur.

Un soin égal sera apporté aux transitions et articulations de la construction au terrain.

Le programme sera réalisé dans des volumes aussi nets, simples et bas que possible.

Seront évités, notamment :

- Les saillies sur le volume général (par contre, certains rentrants sont admissibles si un volume général simple reste matérialisé) ;
- Le débordement des toits inclinés sur les pignons (0,10 m maximum) ;
- Le débordement exagéré (0,50 m maximum) des toits inclinés sur les gouttières ;
- Les corniches importantes ;
- Les lucarnes de grandes dimensions (notamment réunissant plusieurs fenêtres) faisant perdre au volume du toit son importance relative ; (il y a lieu de procéder par lucarnes isolées, en dégager largement les

faîtages, arêtières et rives de la toiture principale, d'éclairer de préférence par les pignons ou de placer les fenêtres d'étage sous l'égoût d'un toit moins incliné) ;

- Les toitures composées, imbriquées, superposées ou de caractères différents ; les volumes trop mous ; les tourelles ;
- Les souches de cheminées trop dégagées ou trop visibles ou multipliées.

Le parti architectural tendra au calme, à l'unité et à une visibilité amortie.

Seront évités, notamment :

- Les couleurs vives, brillantes, dures ou trop voyantes.
(Les toitures seront de teinte uniforme mate et stable gris foncé ou gris-brun foncé, ainsi que les éléments y combinés tels que lucarnes, souches, rives, arêtières, corniches, etc ; les parements seront de la teinte naturelle des matériaux régionaux traditionnels, ou bien traités en des gris clairs, moyens ou foncés ou des gris-beige amortis ; des éléments très restreints et vus seulement de près pourront être traités en " tons " amortis de la gamme " froide ") ;
 - l'accusation, par une couleur différente ou tout autre procédé, des angles du bâtiment ou des rives, faîtages, arêtières, corniches de toitures ;
 - la polychromie ;
 - les briques spéciales dites " de parement " lisses, brillantes ou trop régulières ;
 - les blocs de béton dont un appareil trop régulier ne serait pas atténué par un traitement adéquat (jointoiement invisible, par exemple) ;
 - les appareils de moellons " opus incertum " ne présentant pas une majorité d'assises sensiblement horizontales (effet statique à obtenir) ;
 - les jointoiements saillants, ou trop creusés, ou colorés (sinon dans le ton du matériau de la construction) ;
 - l'accusation de certaines façades par rapport à d'autres (si une différenciation se justifie, conserver des valeurs plastiques équilibrées) ;
 - les cordons, plages et jeux de matériaux différents, les combinaisons " décoratives " en briques, moellons " semés ", crépis, imitation de faux appareils ou de fausses structures ; les panneautages trop accusés s'ils ont pour effet d'animer inutilement, etc... ;
 - les encadrements de baies lourds ou indiscrets, les linteaux dépassants et apparents ;
- 4.6. les revêtements rapportés d'aspect non " statique " ou brillants ou d'autres couleurs que celles indiquées précédemment ; (préférer les éléments rectangulaires aux " losanges " et les valeurs sombres au gris moyen) ;

./...

4.7. les boiseries, menuiseries, ferronneries, etc de formes compliquées et de couleurs vives (le bois non peint sera traité en teintes foncées).

4.8. Les constructions accessoires éventuelles seront également traitées suivant les prescriptions qui précèdent.

Les éléments d'accès, de modification du sol, de clôture, etc ne pourront prendre une importance artificielle susceptible de nuire à l'effet de simplicité de la construction de base ; cette importance s'entend soit spatiale, soit d'effet ; au contraire, ils devront contribuer à l'articulation des constructions au terrain.

Les clôtures, notamment, seront traitées en teintes neutres moyennes ou foncées, jamais en blanc (gris, tête de nègre...).

Les dénivellations seront rattachées par des murs (de préférence en matériaux naturels) ou par des talus soûplement raccordés et susceptibles d'être rapidement recolonisés par la végétation.

4.9.1. Toitures

Elles pourront être à deux ou plusieurs versants.

Le faitage principal sera parallèle à la voirie.

Les toitures seront :

- 1) en ardoises naturelles ;
- 2) ou en ardoises artificielles de même teinte quel'ardoise naturelle ;
- 3) ou en tuiles noires, en terre cuite ou en béton ;
- 4) ou en tuiles de teinte brun-violet foncé. Dans ce dernier cas, la production d'un échantillon est obligatoire.

Les pentes seront comprises entre 25° et 45° sur l'horizontale. Des pentes supérieures à 45° peuvent être admises en cas de chauffage par énergie solaire. Par le fait même la construction de capteurs solaires peut être admise.

4.9.2. Lucarnes

La face des lucarnes sera en retrait d'au moins 40 cm par rapport au plan vertical de la façade. La rive supérieure restera franchement et largement en dessous du faitage de la toiture. Celui-ci sera fortement dégagé. Les faces latérales des lucarnes seront à 2 m au moins des rives de la toiture.

La longueur totale des lucarnes ne peut pas dépasser la moitié de la longueur du versant.

Les lucarnes couplées peuvent être admises, cependant les lucarnes isolées sont fortement recommandées. Quoiqu'il en soit, elles ne peuvent en aucun cas donner l'impression d'un plein étage camouflé.

Art. 5. Aménagement des parcelles et plantations

La zone de parking privé, les allées, sentiers d'accès et rampes seront aménagés en dalles, graviers ou gravillons ou tout autre matériel présentant des qualités de durabilité sérieuse. Deux emplacements en dehors du garage doivent être prévus.

La zone de recul et les zones latérales seront aménagées en pelouses unies, garnies ou non, de massifs fleuris et plantées d'arbustes décoratifs.

La plantation d'arbres à hautes tiges ou rideaux de verdure, est imposée à chaque propriétaire.

Il sera planté au minimum 5 arbres par parcelle.

Celle-ci sera réalisée au plus tard dans les trois ans à dater de l'acte authentique de l'acquisition, même si l'acquéreur ne construit pas durant ce délai.

Toutes les plantations hautes tiges seront plantées à au moins 2,00 m de toutes limites mitoyennes.

En tout état de cause, elles se conformeront aux prescriptions du code rural et forestier.

Art. 5.A. Arbres existants

Ceux-ci ne peuvent être enlevés sous prétexte qu'ils gênent l'accès des véhicules.

Pendant les travaux, le bénéficiaire d'un permis de bâtir est tenu de veiller à ce que les arbres longeant la voirie ne soient pas endommagés par les camions ou les engins de travail. Il en fera protéger le tronc par des planches ou par quelque autre moyen.

Tout enlèvement illicite d'arbre sera sanctionné d'une demande de dédommagement de 20.000.- francs par arbre abattu, au profit de la commune de Eupen

Art. 6. Clôtures

Les clôtures seront posées à la limite même des propriétés.

Les acquéreurs devront dans les trois (3) mois de la signature de l'acte authentique, clôturer la parcelle dont ils deviennent propriétaires.

Cette clôture sera constituée d'une part par deux fils lisses galvanisés soutenus par des piquets de fer ou en bois, d'autre part par une haie vive.

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.

Art. 11.- Entretien des lots bâtis ou non bâtis.

Les propriétaires des lots bâtis doivent tondre et entretenir les accotements, jusqu'à la limite de la chaussée.

Les lots non bâtis doivent être entretenus par leurs propriétaires.

Ils seront fauchés et échardonnés au moins une fois par an.

Art. 12.- Modifications et dérogations.

Exceptionnellement, des modifications ou des dérogations aux prescriptions urbanistiques peuvent être introduites, soit par le lotisseur, soit par les nouveaux acquéreurs, et ce suivant la réglementation en vigueur.

Les demandes seront conformes aux prescriptions des art. 51 et 57 du 29.3.1962 du Code sur l'Urbanisme, modifiés par les lois du 22.4.1970 et du 22.12.1970, ainsi que du 14.5.84 et suivantes.

Dressé à Rocherath, le 18.10.88

Le Lotisseur

M. Gouder

GOUDER-BREUER, Vve et enfants

Buschbergerweg 119

4700 Eupen.

L'auteur du projet



A. Josten

géomètre-expert immobilier

4761 Rocherath, 5 B

SEUL LE TEXTE ALLEMAND FAIT FOI