



PERMIS DE LOTIR

n° 14/87 393

10-095

JL

12/LA

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **les Epoux A. NIEST-VONSCHE, les Epoux W. KAMMERSMEYER NISCH-NORH et la EVANGELISCHE KIRCHENGEMEINSDE EUPEN**

et relative au lotissement d'un bien sis à Eupen **Schönefeld / Kaperberg** cadastré section **D**, numéro **141 e ptie, 139 et 140** ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du **27 mars 1986** ;

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

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

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

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

~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 15 du code précité et approuvé par arrêté du~~ ;

~~(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien un plan général d'aménagement approuvé par arrêté du~~ ; que, par sa décision du ~~le collège des bourgmestre et échevins a proposé de déroger :~~

~~(1) aux prescriptions graphiques dudit plan ;~~

~~(1) - a l'(aux) article(s) des prescriptions dudit, en ce qui concerne ;~~

~~(1) un schéma-directeur approuvé par le Conseil communal en date du 3.7.1987, sur base d'un avis favorable émis par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire~~

(1) **le 4.5.87** ; Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, prévues par le code précité ; que **quatre** réclamation(s) ^{XX} (ont) été introduite(s) ; que le collège en a délibéré ;

(3) Vu le(s) règlement(s) général (généraux) sur les lotissements ;

~~(3) Vu le règlement communal sur les lotissements ;~~

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application du Code précité, est libellé comme suit :

AVIS n° 10-000-3/88 TR/GR du 24 septembre 1987.

Vu le schéma-directeur adapté pour cette zone, les travaux sont admissibles aux conditions fixées par le Collège communal en date du 0.4.1987. Ils concernent la phase 2 de cette zone.

(1) Attendu que la demande de permis de lotir implique :

(1) - l'ouverture de nouvelles voies de communications ;

(1) - ~~la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies communales existantes ;~~

(1) Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique conformément aux modalités déterminées par le Code précité ;

(1) Vu la délibération du **6 octobre 1986** du Conseil communal, portant (4) :

(1) ~~Attendu que le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme et/ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol ; que la demande a été soumise à une enquête publique conformément aux modalités déterminées par le Code précité ; que~~ réclamation(s) a (ont) été introduite(s) ; que le collège en a délibéré ;

10-095
3/93

DL

Article 1er.Le permis de lotir est délivré à **ix aux Epoux NIEST-VONKUN, aux Epoux****W. KANISCH-SCHN et à la EVANGELISCHE KIRCHENGEMEINSCHAFT HUPEN, qui devront :**

- (1) 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;
- (1) 2° se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du conseil communal ;
- (1) 3° se conformer strictement aux conditions suivantes :
- (5)
- a) le lotissement sera raccordé, aux frais des lotisseurs, au réseau d'alimentation de gaz naturel ainsi qu'à la télédistribution ;
- b) tous les raccordements aux équipements communitaires seront souterrains. Des gaines seront placées en vue des raccordements particuliers ;
- c) l'évacuation des eaux usées se fera, suivant indication du schéma-directeur " Kirchbend - Schönefeld - Nispert " - soit en direction du collecteur d'égout " Maasbach-Schimmericherbach " avec raccordement à celui-ci ; - soit en direction du Kaperberg, avec raccordement à la canalisation y existante.
- Cette infrastructure sera réalisée aux frais des lotisseurs, éventuellement avec participation de tiers aux frais, proportionnellement à la surface desservie du bassin hydrographique.
- Aucun permis de bâtir ne sera octroyé, tant que le raccordement du lotissement au collecteur / à l'égout n'est pas réalisé ;
- d) les lotisseurs participeront aux frais de construction d'un bassin d'orage à réaliser par la Ville d'Hupen, et ce proportionnellement à la surface desservie du bassin hydrographique ;
- e) avant le début des travaux et en vue de garantir la bonne exécution de ceux-ci, les lotisseurs s'engagent à constituer un cautionnement à concurrence de 7.000.000.- fra (sept millions) (garantie bancaire). Celle-ci sera libérée au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Aucune demande en permis de bâtir ne sera instruite, sans dépôt de cautionnement ;
- f) les lotisseurs autoriseront le raccordement de maisons de la partie inférieure du Schönefelderweg à l'égout du nouveau lotissement ;
- g) un emplacement, réservé à l'implantation d'une cabine électrique à charge des lotisseurs, sera prévu sur le lot 6 (voir avis de la Société Interest du 11.4.88, dont copie ci-jointe) ;
- h) les conditions c), d), e), f) et g) seront reprises intégralement dans l'acte de vente ;
- i) en cas de reprise de la voirie, tous les plans nécessaires seront fournis en nombre suffisant par les demandeurs. Ces cessions se feront sans frais pour la Ville. Tant que la voirie sera sans issue, cette infrastructure ne pourra être reprise par la Ville ;
- j) Eclairage public : les points d'éclairage et le type d'armature sont déterminés de commun accord entre la Ville et les lotisseurs et suivant indications de la Société Interest. Tous les frais sont à charge des lotisseurs ;

Article 2.

(1) ~~Le lotissement peut être réalisé en phases, comme il est précisé ci-dessous (6) :~~

~~phase 1 :~~

~~phase 2 :~~

Article 3.

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

D I S P O S I T I F

Principe :

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

Article 54. § 1er. Les articles 42, 43, 45, 50, 51 et 52 sont applicables au permis de lotir. Les délais visés à l'article 51 sont néanmoins doublés.

Lorsque le lotissement est situé le long d'une voie de l'Etat ou de la Province, le collègue soumet la demande à l'avis de l'administration intéressée et se conforme à cet avis.

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

Intervention du fonctionnaire délégué :

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

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

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

(.....)

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

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

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

- k) la signalisation routière adéquate, suivant indications du Commissaire de Police, sera à charge des requérants ;
- l) il sera satisfait aux remarques émisees par le Service Technique Provincial en date du 9.6.1966 (voir copie ci-jointe) ;
- m) il sera tenu compte :
- de la lettre du 6.11.66 vous adressée par l'Association Liégeoise du gaz ;
 - de la lettre du 24.2.1967 vous adressée par la S.M.D.E. ;
 - de la lettre de la Société Coditel du 25.7.1966 dont copie ci-jointe.
 - des remarques émisees par l'Administration des Routes (voir avis ci-joint) en cas de raccordement de la canalisation à l'égoût du Kaperberg et ce conformément au plan introduit.

10-055

313

JL

Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il ya lieu.

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

Caducité du refus du permis ou de son annulation :

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

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

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

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

Exécution du permis :

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

Publicité :

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

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

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

Péremption :

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

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

Le collège constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal

au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège par un envoi recommandé à la poste.

(.....)

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

Acte de base :

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

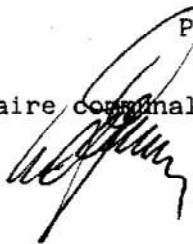
Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de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

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


Ainsi fait en séance du **5 octobre 1987.**

Par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Le Secrétaire communal,



Le Bourgmestre,



- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
- (2) Selon l'article 42, § 2, alinéa 2, du code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.
- (3) A biffer s'il n'en existe pas.
- (4) Ne mentionner que la délibération du conseil communal.
- (5) Le collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du code précité.
- (6) Cet article spécifiera chaque phase en particulier, et indiquera pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de cinq ans.

CAHIER DES CHARGES SPECIAL AU LOTISSEMENT

CLAUSES JURIDIQUES

Toutes les clauses et conditions ci-après reproduites, ainsi que celles figurant au cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques doivent être rangées parmi les Servitudes établies par la loi auxquelles se réfèrent les articles 649-650 du code civil, totalement assimilées aux prescriptions d'un plan particulier d'aménagement par l'article 6, alinéa 2 de la loi du 22 décembre 1970, modifiant la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

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 ayants droit, tant au profit du (ou des) vendeur(s) qu'au profit des propriétaires futurs des différentes parcelles du lotissement.

Le respect de ces conditions 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'inobservation de ces règles ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

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

Un exemplaire des présents cahier et prescriptions dûment signés par l'acheteur sera conservé par le vendeur ou son conseil.

MESURAGE

La superficie exacte des parcelles sera fixée par le mesurage et le bornage effectué aux frais de l'acquéreur par le bureau d'études SOTREZ-NIZET sprl

Le plan du ou des lots acquis sera annexé à l'acte de vente authentique.

INFRACTIONS

Toute infraction à l'une quelconque des obligations énumérées dans ce dossier, contractées par les acquéreurs responsables de locataire ou de tous autres occupants, entraînera l'obligation immédiate de remettre les lieux en état et, éventuellement, l'ouverture de poursuites répressives prévues, notamment celles de la loi du 22 Décembre 1970 modifiant la loi du 29 Mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Indépendamment de ces conséquences précitées, les vendeurs se réservent le droit d'aller jusqu'à la résiliation de la vente moyennant le remboursement du seul prix touché déduction faite de tous les frais de rétrocession et sans indemnités pour les constructions qui pourraient être érigées.

DROITS D'AUTEUR

La présente étude est la propriété de son auteur, il ne pourra être fait usage des dispositions y préconisées (dans les prescriptions figurées et écrites) tant en tracé qu'en niveaux sans en obtenir l'autorisation écrite.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

10090
31340
TG

GENERALITES

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

Les plans et prescriptions qui suivent ont pour but de former 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.

ART. 1 - DESTINATION

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel.

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou d'exploiter 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 portant sur l'installation du chauffage au mazout ou au gaz. Sont cependant autorisées les habitations à usage de commerce local ou de petit artisanat.

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

En aucun cas, les constructions érigées sur les lots ne pourront avoir une surface habitable inférieure à 60 m² (caves, buanderie, garage etc. non compris).

ART. II - MODIFICATIONS ET DEROGATIONS

Les dérogations et les modifications sont réglementées par les articles 48 et 54 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

L'impétrant et les acquéreurs de lots sont tenus de se conformer aux prescriptions qui sont fixées par l'Administration des Routes nonobstant toutes dispositions contraires à ces prescriptions.

ART. III - PUBLICITE

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

Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés.

L'implantation de mâts et supports de câbles aériens est interdite.

ART. IV - LOTISSEMENT

Ce terrain sera loti en $2 \times 6 = 12$ lots.

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan constitue un maximum de subdivision parcellaire. Les lots ne pourront plus être subdivisés tant présentement que dans les cessions, ventes, échanges, etc ultérieurs. Cependant tout acheteur pourra acquérir plusieurs lots contigus ou non et y ériger une construction sur chacun d'eux; il pourra réunir plusieurs lots contigus pour y établir une seule construction, soit dans la zone de construction fixée sur l'une des parcelles, soit dans la zone formée par la réunion des zones prévues sur chacune des parcelles, soit en dehors de toute zone prévue, mais dans ce cas à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préalable suite à une demande de permis modificatif introduite dans la forme prescrite à l'article II du présent.

La limite de la voirie publique, la zone de recul "non aedificandi", les espaces libres latéraux sont définis au plan selon les instructions de l'Urbanisme et de l'Administration Communale.

ART. V - CONSTRUCTIONS

1. Constructions :

Les constructions à ériger sur toutes les parcelles seront des constructions isolées. Elles seront d'un type architectural simple, comportant au maximum un rez-de-chaussée et un étage réel ou incorporé dans le volume de la toiture et éventuellement un sous-sol.

La toiture sera à au moins deux versants et dotée d'un faitage traditionnel, dont la direction sera parallèle à la plus grande dimension de la construction.

2. Coefficient d'occupation du sol :

la superficie bâtie ne pourra excéder 15 % de la superficie parcellaire pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 1.000 m²

et 20 % de la superficie parcellaire pour les parcelles dont la superficie est inférieure ou égale à 1.000 m².

3. Rapport plancher-sol (P/S) :

il sera en moyenne de 0,25, sans dépasser cependant 0,4.

Dans ce rapport P représente la superficie habitable aux différents niveaux (sauf caves) et S la superficie parcellaire augmentée de la superficie d'une demi voirie.

4. Indications de niveaux :

L'entrée des parcelles devra se situer au niveau du trottoir.

Le niveau de l'habitation et de la canalisation d'évacuation des eaux usées devra être renseigné sur la demande d'autorisation de construire.

Le niveau du rez n'excédera pas soit 0,50 m au-dessus du terrain naturel pris au centre de la construction, soit le niveau du point haut du trottoir vis à vis de la parcelle.

5. Garages :

Les garages pourront être accolés ou adossés à l'habitation, ou être incorporés dans le volume de celle-ci au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Ils ne pourront être séparés de l'habitation qu'à la condition d'être reliés à celle-ci par un artifice architectural.

En cas de rampe descendante, la déclivité de cette rampe ne pourra excéder 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de la voirie, au-delà elle pourra atteindre 15 %.

En cas de rampe ascendante, la pente de cette rampe ne pourra excéder 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de la voirie, au-delà elle pourra atteindre 10 %.

L'accès aux garages pourra éventuellement se faire par l'arrière ou par le côté de la bâtisse.

En tout état de cause, un emplacement de parcage auto minimum sera prévu à l'entrée de chaque parcelle.

6. Implantation des constructions :

Une zone de bâtisse (zone de construction), dont la superficie représente environ 25 % de la superficie parcellaire, est représentée sur chaque lot. Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans cette zone. Les implantations de ces zones de construction sont repérées sur les limites de façade et latérales de chaque parcelle.

7. Hauteur des constructions :

La hauteur sous corniche sera comprise entre un minimum de 2,75 m et un maximum de 5,50 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée.

8. Parti architectural :

Chaque construction se présentera d'un seul tenant, bloc unique ou avec ailes, de forme extérieure aussi simple et basse que possible, sans avant-corps, loggia, auvent, saillie quelconque non justifiée. Sous aucune des faces, le bâtiment ne pourra paraître ni maigre, ni élancé, tout volume mineur éventuel sera homologué du volume principal. Toutes les faces apparentes des maçonneries d'élévation seront soit des pierres naturelles ou moellons de la région, soit des briques de campagne à rejointoyer ou à crépir, soit des briques de façade de ton rouge ou de ton clair, soit des briques à face sablée.

Les briques de campagne à rejointoyer et les crépis seront peints en ton neutre à choisir dans la gamme "blanc, ivoire, gris-clair, gris-foncé". Ces peintures seront réalisées dans les 12 mois de la mise sous toit de l'habitation. En cas de renouvellement des peintures, elles seront maintenues dans les tons neutres fixés ci-avant.

Sont strictement interdits : les briques brillantes ou vernissées, le cimentage non homogène, imitatif ou orné, les polychromies trop vives, le faux appareillage, les enduits de verre, le faux colombage, le revêtement en marmorites ou similaires, les moellons "semés" dans les crépis ou murs en briques.

Les maçonneries d'élévation ne pourront être exécutées en blocs de béton qu'à la condition d'être revêtues pendant le cours de l'érection de la bâtisse et avant le parachèvement (enduits intérieurs) :

- a) d'un revêtement de pierres naturelles ou de moellons,
- b) d'un parement extérieur en briques de campagne,
- c) d'un crépis ayant au moins 25 mm d'épaisseur à peindre dans les 12 mois de la mise sous toit,
- d) par un revêtement protecteur comme prescrit ci-après :
des ardoises naturelles, des ardoises artificielles identiques à celles utilisées pour la couverture des toitures, des planches rabotées ou rustiques en grume posées horizontalement en bardeau à teinter ou à peindre en ton foncé (tête de nègre). Les autres revêtements protecteurs ou décoratifs sont exclus. Ces revêtements seront limités à deux faces maximum de la bâtisse.

Les loggias ne pourront avoir une saillie supérieure à 0,60 m, ni excéder la moitié de la largeur de la façade. Dans le cas d'étage incorporé dans le volume de la toiture, les lucarnes seront placées en arrière du mur extérieur et n'excéderont pas les 2/3 de la largeur de la face correspondante. Elles s'implanteront à au moins deux mètres d'une des rives de toiture et ne dépasseront pas 1,50 m de hauteur. Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes restera franchement et largement (au moins 1,00 m) en-dessous du faitage de la toiture.

Les toitures seront du type traditionnel, à deux versants minimum, pentes des versants minima 25°, maxima 45° sur l'horizontale. Cette dernière limite ne pourra être adoptée que s'il s'agit d'une construction dont l'étage est incorporé à la toiture. Les toitures seront recouvertes exclusivement soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises artificielles, soit de tuiles enrobées noires, gris-brun foncé ou assimilables.

Le débordement des versants et des corniches sur le nu des parements extérieurs des façades ne dépassera pas respectivement 0,15 m et 0,30 m.

9. Abris de jardin :

Des zones capables d'implantation pour abris de jardin sont prévues à la limite arrière de chaque lot. Elles respectent des zones latérales de 2,00 m et leur superficie représente \pm 25 m².

Un abri dont la superficie n'excédera pas 15 m² peut y être construit.

Sa faite ne dépassera pas de plus de 3,50 m le niveau du terrain naturel pris au milieu de sa zone d'implantation.

Il sera érigé dans les mêmes matériaux que la maison d'habitation ou en bois teinté foncé avec un recouvrement de toiture en carton bitumé.

ART. VI - AMENAGEMENTS ET PLANTATIONS

Dans les trois mois de l'achèvement de la construction, le propriétaire d'un immeuble d'habitation sera tenu de régaler parfaitement la terre-plein d'accollement longeant sa propriété et d'y répandre une couche de dolomie ou de gravier de 5 cm d'épaisseur minimum. Les allées, sentiers d'accès et de contournement de la bâtisse seront aménagés en dallage, graviers ou gravillons.

La zone de recul et la zone latérale seront aménagées en pelouses unies, garnies ou non de petits massifs fleuris et plantées de petits arbustes décoratifs. Il sera planté au moins 4 arbres à haute tige et d'essence locale (éventuellement fruitier) dans chaque parcelle. Ces plantations s'effectueront dans les douze mois de l'acquisition de la parcelle ou au plus tard de la construction.

Le plan accompagnant la demande d'autorisation de construire renseignera leur emplacement exact ainsi que leurs essences et caractéristiques.

L'emplacement sera fixé en tenant compte des prescriptions du code rural et au moins à 2,00 m de l'alignement. Il faut distinguer la hauteur en fin de croissances. Les arbres situés à hauteur de la zone de construction ne pourront dépasser 2,00 m. Les arbres situés à l'arrière de la zone de construction n'auront pas de hauteur limite mais ne pourront pas porter préjudice aux immeubles voisins.

ART. VII - CLOTURES

Les lots seront cloturés tant à l'alignement de la voirie qu'à leurs limites communes. Les clôtures latérales et de fond seront posées sur la limite mitoyenne, celles à front de voirie suivant les dispositions du code rural.

La haie à front de voirie et les haies latérales sur la profondeur de la zone de recul seront taillées à une hauteur maximum de 0,75 m.

Au-delà de la zone de recul, les haies mitoyennes et de fond seront taillées à une hauteur maximum de 1,50 m.

Seuls les pilastres de 0,75 m maximum, en maçonnerie identique à celles utilisées pour les parements extérieurs des fondations seront érigées à front de voirie pour servir de supports aux barrières et portillons d'entrée, lesquels ne pourront dépasser le niveau de la tête des pilastres. Ces barrières ou portillons ne pourront s'ouvrir sur le domaine public.

En tout état de cause, les acquéreurs devront dans les trois mois de la signature de l'acte authentique, clôturer la parcelle dont ils sont devenus ou dont ils deviennent propriétaire.

Cette clôture sera constituée par un treillis de bonne qualité soutenu par des piquets en fer ou en bois. Les clôtures en éléments de béton ou en treillis métalliques soutenus par des poteaux en béton, de même que toute autre clôture précaire sont formellement interdites. Les clôtures en façade devront être intégrées dans une haie vive d'essence locale.

ART. VIII - SERVICES PUBLICS

Le raccordement au réseau public d'électricité et d'eau est obligatoire et sera exécuté pendant la construction de chaque habitation.

ART. IX - SANITAIRES

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, au moins un WC et également salle de bains, douche, etc. raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire.

Chaque construction devra traiter préalablement les eaux usées avant de les déverser dans le réseau de canalisation dont sera munie la voirie.

Ce traitement consiste en :

A) Pour les eaux de WC : ceux-ci devront être raccordés à une fosse septique possédant au moins deux compartiments ou une fosse de décantation à deux étages, puis déversées sur un lit bactérien (voir les précisions données sur les fosses septiques dans la circulaire N° PIC/EU 3185 du 15 Décembre 1953 relative aux "fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées" publiées par le Ministère de la Santé publique et de la famille", Office d'épuration des eaux usées).
Les effluents des fosses septiques devront être dirigés sur une boîte de dégraissage avant de rejoindre le réseau de canalisation.

B) Les eaux de cuisine, buanderie, salle de bains, seront dirigées vers la boîte de dégraissage.

L'ensemble de l'installation sera complété par un puisard. Ce puisard permettra de recevoir les eaux de pluie et de drainage et également de contrôler le degré de clarification des eaux sortant de la boîte de dégraissage. Ce contrôle pourra s'effectuer par les agents de l'administration communale désignés à cet effet.

Ce puisard sera conçu de telle manière que l'eau ne pourra y séjourner, le radier de tuyau de départ est donc établi en dessous du radier du puisard. Le tuyau d'arrivée des eaux traitées dans la station d'épuration se trouve au moins 0,10 m. au-dessus du radier du puisard et fait saillie d'au moins 0,03 m. sur la paroi intérieure du puisard.

Les caractéristiques d'épuration des eaux usées seront conformes aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 3 Août 1976 sur la protection des eaux contre la pollution.

- a) elles ne peuvent dégager ou provoquer le dégagement d'odeur incommode.
- b) elles ne peuvent contenir plus de 1,5 ml/l. de matière sédimentable au cours d'une sédimentation statique de deux heures.
- c) le contenu d'un flacon en verre blanc d'environ 150 ml complètement rempli avec de l'eau déversée et additionnée de 0,4 ml d'une solution à 0,50 % de bleu de méthylène bouchée à l'émeri et conservée à la température ambiante ($\pm 20^{\circ} \text{C}$) ne pourra se décolorer avant trois heures.

ART. X - VOIRIE ET EQUIPEMENTS

1. VOIRIE

Le lotissement sera desservi par une voirie.

La nouvelle voirie est à construire par le lotisseur et à ses frais conformément aux plans et documents annexés au dossier, et suivant les règles de l'art et les directives de l'Administration communale.

2. EQUIPEMENTS

- a) Les équipements devront être installés par le lotisseur ou à sa demande, dans la nouvelle voirie à construire à l'intérieur du lotissement afin de permettre le raccordement de chaque construction aux différents services.
- b) Evacuation des eaux : les eaux de pluie ainsi que les eaux usées pourront être évacuées par les tuyaux en grès vernissé dans les canalisations dont sera munie la voirie.

3. EMPRISES

Le lotisseur s'engage à céder gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, à la date qu'elle fixera, la propriété du terrain nécessaire pour la réalisation de la nouvelle voirie.

4. TRAVAUX A EXECUTER PAR LE LOTISSEUR

Le lotisseur devra effectuer ou faire réaliser à ses frais, conformément aux documents annexés au présent dossier, ou suivant les directives de la commune ou des sociétés distributrices, les travaux suivants :

- a) construction de la nouvelle voirie destinée à desservir les lots de la phase 2.
- b) construction d'une canalisation d'évacuation des eaux de surface dans la nouvelle voirie. Cette canalisation se raccordera à la canalisation à réaliser dans le Kaperberg.
- c) extension des réseaux existants de distribution d'eau et d'électricité pour permettre l'alimentation des lots de la phase 2 situés à front de la nouvelle voirie.
Ces travaux seront à exécuter suivant projet et devis à demander aux sociétés après obtention du permis de lotir.
- d) installation d'un nombre suffisant de points lumineux d'éclairage public selon les directives de la commune et d'Interost.
- e) placement d'un nombre suffisant de bouches à incendie, selon les directives de la commune et du service d'incendie.
- f) faire procéder en temps utile à l'installation d'une ligne téléphonique à l'intérieur du lotissement (N.B. : cette installation n'est pas à charge du lotisseur).
- g) exécuter tout travail qui serait mis à sa charge par les autorités compétentes.

ART. XI - PLAN DE CONSTRUCTION

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes conformément aux stipulations de la loi sur la protection du titre et de la profession d'Architecte et de la loi du 26 Juin 1963 créant ledit ordre.

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 les parties visibles de l'extérieur.

Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant, doivent se trouver en permanence sur le chantier de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

Le plans de demande d'autorisation de construire devra renseigner la canalisation ou le fossé qui reprend les canalisations d'évacuation des eaux superficielles et usées et cela coté tant en plan qu'en niveau.

Fait à Eupen, le 15 janvier 1986.

Les lotisseurs