

PERMIS DE LOTIR

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE

- 6 JUL. 1998

Aménagement du Territoire
Réf. n° Urbanisme 350/94-RC/FF

WAIMES du 03.04.98

REGISTRE PERMIS DE LOTIR N°1.777.816.3

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame Jean STEFFENS-SOLHEID, domiciliés à 4960 MALMEDY, place du Pont Neuf, 16, et relative au lotissement des biens sis à Waimès, rues Andrifosse et Haies de la Croix, cadastrés "Waimès, 2° division, section A, n°136a et 137a et section C, n°1c, 4c et 5d";

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 42, 54, 196, 232 et 246;

Vu le Décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 89, 102, 103, 108, 127 et 128;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 18 juillet 1997;

Que cet accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du décret du 17.11.1997, soit le 1er mars 1998.

Considérant dès lors que la procédure en vigueur avant cette dernière date peut être poursuivie en vertu des articles 6 et suivants du décret précité.

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est remplacé par la loi du 29 mars 1962, article 71 et modifié par la loi du 27 mai 1975, article 1er, 17°;

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

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu à l'article 15 du Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, ou par l'article 49, dernier alinéa du Décret précité et approuvé par;

(1) Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par arrêté royal du ; que, par décision du le Collège des Bourgmestres et échevins a proposé de déroger : (1) aux prescriptions graphiques dudit plan; à l'(aux) article (s) des prescriptions dudit plan, en ce qui concerne (2) :

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, prévues aux articles 256 à 258 du Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, que réclamations ont été introduites, que le Collège en a délibéré;

(3) Vu le(s) règlement(s) général (généraux) sur les lotissements et/ou le règlement communal sur les lotissements;

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses et/ou le règlement communal sur les bâtisses;

Vu l'avis n°M/AV 70.01.7149 émis le 18 mars 1997 par la S.W.D.E.;

Vu l'avis n° LOT.97.62 émis le 28.04.1997 par la société BELGACOM;

Vu l'avis n° L/JS/3/40/11.97 émis le 19 avril 1997 par le service communal d'Incendie;

Vu l'avis n° EL/GR-Ie 96057 émis le 03 octobre 1997 par la société INTEREST;

Vu l'avis n° 80/1/57 A JCH/JS émis le 19 mars 1998 par le Service technique provincial;

Vu les avis émis le 28 août 1997 et 21 janvier 1998 par la CCAT;

Vu l'avis n°101.676/98147/PL WAI/1 émis le mars 1998 par la Direction générales des Autoroutes et des Routes du Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports;

Vu l'avis émis le 02.2.1998 par le Collège échevinal et libellé comme suit :

FAVORABLE CONDITIONNEL,

- les blocs apparents ne seront pas admis,
- les avis et impositions des sociétés S.W.D.E., BELGACOM et INTEREST seront respectés,
- l'avis du service communal d'incendie sera respecté;
- les impositions en matière d'égouttage pourront être adaptées à tout moment par le Collège échevinal en fonction du P.C.G.E. et d'un éventuel règlement communal sur l'épuration des eaux. L'installation d'épuration individuelle prévue au cahier des prescriptions pourra être by-passée afin d'évacuer les eaux usées directement dans l'égout public lorsque celui-ci sera installé et raccordé à une station d'épuration .
- les canalisations d'égouttage seront réalisées conformément au plan afin de desservir les lots 6, 12 et 14 et ce, préalablement à la délivrance du premier permis de bâtir.
- le cahier des prescriptions du lotissement précisera que : "l'attention des acquéreurs des lots 1 à 6 et 14 est attirée sur le fait que la sortie directe de ces terrains sur la route régionale 676 est dangereuse, dans une zone où la vitesse autorisée est de 90km/h. Les futurs acquéreurs de lots devront prendre toutes les précautions utiles afin de maintenir une visibilité maximale pour toutes les sorties sur la route régionale.

La Commune de Waimès ne pourra être tenue pour responsable d'éventuels accidents survenus à cet endroit".

Attendu que le dispositif de l'avis émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite, est libellé comme suit :

Au plan de secteur de Malmedy-St.Vith, approuvé par A.R. du 19.11.1979, le bien en cause repris en zone d'habitat à caractère rural.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 27 du C.W.A.T.U.P..

Vu les indications et précisions reprises dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 17.02.1998.

Considérant que la demande de permis de lotir a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 18.07.1997.

Que cet accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du décret du 17.11.1997, soit le 1er mars 1998.

Considérant dès lors que la procédure en vigueur avant cette dernière date peut être poursuivie en vertu des articles 6 et suivants du décret précité.

AVIS FAVORABLE.

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestres et Echevins émis en séance le 02.02.1998.

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales.

Les actes et travaux ne compromettent par la destination générale de la zone et son caractère architectural.

Considérant la renonciation au lotissement délivré le 10.06.1987, sous les références 10.350.3/53 reprenant sensiblement le même périmètre.

J'estime que le permis de lotir peut être délivré à la condition de :

1. Respecter les remarques émises par le Collège des Bourgmestres et Echevins en séance le 02.02.1998 et figurant dans le transmis et adapter les documents en conséquence, si nécessaire.

2. Créer un "sentier collectif" à partir des lots 7 et 8 jusqu'à la zone récréative.
3. Remanier le cahier des prescriptions en fonction des points suivants :
 - a. pt 2 - Destination - ajouter "permanent" après : "... caractère résidentiel";
 - b. pt 3 - des espaces libres latéraux :
 - ajouter "ou de 8,00 mètres" après "... minimale de 4,00mètres";
 - remplacer : "Les volumes secondaires ... des lots" par "Les volumes secondaires ... pourraient être implantés en dehors de la zone de construction, à une distance des lots, après approbation d'une modification de permis de lotir";
 - c. pt Volumétrie : ajouter "sans être inférieure à 3,3 mètres" après : "... à deux niveaux francs";
 - d. pt Matériaux : adapter celui-ci en fonction de l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins - séance 02.02.1998;
 - e. compléter le pt "Garages" comme suit, après : "...avant uniquement" : "ou conçus dans un volume situé le plus près possible de la voirie, dans la zone de construction. leur niveau sera compris entre celui du rez-de-chaussée et celui de la voirie. L'accès s'effectuera suivant la dénivellation naturelle du terrain".

Le dossier dûment remanié et complété me parviendra au plus tard lors de la délivrance du permis de lotir.

4. Travaux et charges imposés au lotisseur :

- distribution d'électricité et télédistribution : 30.10.1996;
- distribution d'eau : 18.03.1997;
- protection contre l'incendie : 19.04.1997;
- téléphonie : 28.4.1997;

Les travaux et charges imposés au lotisseur devront être réalisés conformément à la satisfaction de la Commune, attestation du Collège échevinal en faisant foi, avant toute délivrance de permis d'urbanisme.

Toutefois, dans le cas où le lotisseur effectue un dépôt bancaire comme garantie couvrant le montant total des charges, le lotisseur a alors la possibilité de vendre le premier lot à condition de :

1. me faire parvenir préalablement une attestation du Collège échevinal concernant le dépôt;
2. attirer l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il ne pourra introduire une demande de permis de bâtir qu'après réalisation complète de ces charges, à l'entière satisfaction de la Commune, attestation du Collège en faisant foi. Cette attestation me parviendra au plus tard lors de la demande de permis de bâtir et avant la délivrance du permis d'urbanisme.

(1) Attendu que la demande de permis de lotir implique: (1) l'ouverture de nouvelles voies de communication; 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 dans les formes et délais prévus aux articles 290 à 295 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu la délibération du ~~du~~ Conseil communal (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 l'enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 248, 249 et 286 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; que réclamation(s) a (ont) été introduite(s); que le Collège en a délibéré;

(1) Attendu que la demande de permis de lotir implique la division du bien en six lots ou plus; que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par les articles 280 à 284 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; qu'une lettre collective de réclamation(s) a (ont) été introduite(s); que le Collège en a délibéré;

ARRETE :

Art. 1er - Le permis de lotir est délivré à M. et Mme STEFFENS-SOLHEID, précités, qui devront:

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
 - 2° respecter les conditions prescrites par les avis du service incendie, de la S.W.D.E., des sociétés ELECTRABEL et BELGACOM, du service technique provincial, du Ministère Wallon de l'Equipement et des Transports, repris en annexe;
- aucune imposition n'est toutefois formulée par le Collège en matière d'éclairage public.
- 3° respecter scrupuleusement l'avis émis par le Collège échevinal, reproduit ci-dessus;

Art. 2 - le lotissement peut être exécuté en phases, comme il est prévu ci-dessous (6):

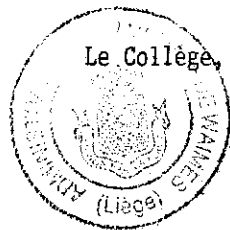
Art. 3 - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Le 22 juin 1998.

Le Secrétaire communal,



V. CRASSON



Le Bourgmestre,



A. MATHONET

- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
- (2) Selon l'article 42, par 2, al 2, du CWATUP, 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 CWATUP.
- (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.

Direction de Liège

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 42, 54, 196, 232 et 246;

Vu le Décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 89, 102, 103, 108, 127 et 128;

Vu la demande introduite par Mr et Mme STEFFENS-SOLHEID

tendant au lotissement d'un bien sis à WAIMES, rues Andrifosse et Haies de la Croix
cadastré section A n° 136 A et 137 A et section C n° 1c, 5d, 4c

Considérant qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé;

~~Considérant qu'il n'existe pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan communal d'aménagement prévu par l'article 15 du Code précité ou par l'article 49, dernier alinéa du Décret précité et approuvé par arrêté du~~

EMET L'AVIS SUIVANT :

Au plan de secteur de Malmédy-St Vith, approuvé par A.R. du 19.11.1979, le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 27 du CWATUP.

Vu les indications et précisions reprises dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 17.02.1998.

Considérant que la demande de permis de lotir a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 18.07.1997.

Que cet accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du décret du 27.11.1997, soit le 1er mars 1998.

Considérant dès lors que la procédure en vigueur avant cette dernière date peut être poursuivie en vertu des articles 6 et suivants du décret précité.

AVIS FAVORABLE

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en séance le 02.02.1998.

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales.

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural.

Considérant la renonciation au lotissement délivré le 10.06.1987, sous référence 10.350-3/53, reprenant sensiblement le même périmètre.

J'estime que le permis de lotir peut être délivré à la condition de :

1. Respecter les remarques émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance le 02.02.1998 et figurant dans le transmis et adapter les documents en conséquence, si nécessaire.
2. Créer un « sentier collectif » à partir des lots 7 et 8 jusqu'à la zone récréative.
3. Remanier le cahier des prescriptions en fonction des points suivants :
 - a) pt 2 - Destination - ajouter « permanent » après : « ... caractère résidentiel »;
 - b) pt 3 - des espaces libres latéraux :
 - ajouter « ou de 8.00 mètres » après « ... minimale de 4.00 mètres »;
 - remplacer : « Les volumes secondaires ... des lots » par « Les volumes secondaires ... pourrait être implantés en dehors de la zone de construction, à une distance ... des lots, après approbation d'une modification de permis de lotir »;
 - c) pt Volumétrie : ajouter : « sans être inférieure à 3,3 mètres » après : « ... à deux niveaux francs »;
 - d) pt Matériaux : adapter celui-ci en fonction de l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins - séance 02.02.1998;
 - e) compléter le pt « Garages » comme suit, après : « ... avant uniquement » : « ou conçus dans un volume situé le plus près possible de la voirie, dans la zone de construction. Leur niveau sera compris entre celui du rez-de-chaussée et celui de la voirie. L'accès s'effectuera suivant la dénivellation naturelle du terrain ».

Le dossier dûment remanié et complété me parviendra au plus tard lors de la délivrance du permis de lotir.

4. Travaux et charges imposés au lotisseur :

- distribution d'électricité et télédistribution : 30.10.1996;
- distribution d'eau : 18.03.1997;
- protection contre l'incendie : 19.04.1997;
- téléphonie : 28.04.1997.

Les travaux et charges imposés au lotisseur devront être réalisés conformément à la satisfaction de la commune, attestation du Collège échevinal en faisant foi, avant toute délivrance de permis d'urbanisme.

Toutefois dans le cas où le lotisseur effectue un dépôt bancaire comme garantie couvrant le montant total des charges, le lotisseur a alors la possibilité de vendre le premier lot à condition de :

1. me faire parvenir préalablement une attestation du Collège échevinal concernant le dépôt;
2. attirer l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il ne pourra introduire une demande de permis d'urbanisme qu'après réalisation complète de ces charges, à l'entière satisfaction de la commune, attestation du Collège en faisant foi. Cette attestation me parviendra au plus tard lors de la demande de permis d'urbanisme et avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Liège, le **03 AVR. 1998**
Pour le Ministre,
Le Fonctionnaire-Délégué,

A. DELECOUR.

Vos correspondants : René COLLIENNE - Assistant principal.
Bernadette GRIGNARD - Conseillère adjointe.

2/6

PROVINCE DE LIEGE

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
- 6 JUIL. 1998
Aménagement du Territoire

350/94

COMMUNE DE WAIMES 2ème DIVISION / ROBERTVILLE

LOTISSEMENT DES PARCELLES CADASTREES SECTION A
NUMEROS 136 A et 137 A & SECTION C NUMEROS 1 C, 5 D et 4 C.

Propriétaires :

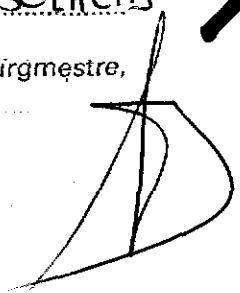
Mr. Jean STEFFENS domicilié à 4960 Malmédy 16, place du Pont Neuf pour 5/6.

Mme Marie-France SOLHEID épouse Jean STEFFENS domiciliée à 4960 Malmédy 16, place du Pont Neuf pour 1/6.

Vu pour être annexé au permis de lotir
délivré le 22 juin 1998
à Mr. et Mme STEFFENS - SOLHEID

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,



AUTEUR DU PROJET:

Eric PIRONT
Géomètre-expert immobilier
Remonval, 8
4950 WAIMES
Tél. 080/678420.
Fax. 080/678422.

I. DESCRIPTION GENERALE DU BIEN A LOTIR.

1. Situation du bien :

Commune de Waimes 2ème division / Robertville section A numéros 136 A et 137 A & section C numéros 1 C, 5 D et 4 C.

Le lotissement est situé entre les rues Andrifosse et des Haies de la Croix à Robertville. La parcelle se situe dans le plan de secteur Malmédy-Saint-Vith, approuvé par arrêté-royal en date du 9/11/79.

Le lotissement est situé en zone d'habitat à caractère rural.

2. Propriétaires :

Mr. Jean Steffens domicilié à 4960 Malmédy 16, place du Pont Neuf pour 5/6 et à son épouse Madame Marie-France Soheid pour 1/6.

3. Auteur de Projet :

Eric PIRONT, géomètre-expert immobilier Remonval, 8 à 4950 Waimes.
Tél. 080/678420 ; Fax. 080/678422.

4. Description du terrain :

Il consiste en une pâture. Les courbes de niveau figurent au plan de lotissement joint au présent cahier de charges. Le terrain est en pente vers le sud (moyenne 7 %).

5. Statut des voiries existantes :

Une route communale asphaltée d'une largeur de 4 mètres longe le lotissement au nord-est. Il s'agit de la rue des Haies de la Croix.

Une route régionale asphaltée (N676 Robertville-Mont-Rigi) longe le lotissement au sud-ouest. Il s'agit de la rue Andrifosse. Un alignement de 9 mètres et un recul de 4 mètres à prendre de l'axe de la voirie sont à respecter pour l'implantation des futures habitations (voir zones de construction au plan de lotissement).

6. Equipement de la voirie :

*** Distribution d'eau alimentaire et installation de protection incendie.**

Une conduite d'eau alimentaire de diamètre 60 mm existe le long de la route régionale à 9 mètres de l'axe de celle-ci et établie en servitude sur le terrain privé objet de la présente demande. Deux bouches d'incendie sont installées sur cette conduite. La rue des Haies de la Croix est équipée de 2 conduites. La première en P.V.C. longe le futur lotissement et a un diamètre de 110 mm ; une bouche d'incendie devra y être placée et ce entre les lots 10 et 11. La seconde en fonte est placée du côté opposé à la parcelle et a un diamètre de 60 mm. La bouche d'incendie placée sur cette dernière a un débit d'environ 15 m³/h (voir lettres de la S.W.D.E. du 18 mars 1997 et du commandant du service communal d'incendie du 19 avril 1997). Les raccordements aux habitations seront à charge des acquéreurs tant pour les lots à front de route que pour les lots en zone arrière. Pour ces derniers (lots 6, 12 et 14), le raccordement se fera via une chambre C01A construite suivant un plan type et les instructions de la S.W.D.E., et ce, à l'entrée des chemins d'accès.

*** Réseaux de distribution électrique et de télédistribution.**

Un réseau basse tension existe le long de la route régionale ainsi qu'un réseau de télédistribution. Les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 14 pourront y être raccordés. Du côté de la rue des Haies de la Croix, une extension de réseau est requise pour alimenter les lots 9, 10, 11 et 12. Celle-ci se fera, soit par le prolongement de la ligne longeant la route communale aboutissant à la parcelle cadastrée section A n° 135 K (maison Thomas); soit au départ d'une cabine de transformation qui, en cas de nécessité, serait installée sur le terrain à vendre à la société Interest (voir plan de lotissement). D'autre part, le lotisseur accorderait à Interest un droit de passage pour un câble souterrain entre la cabine et la route communale (à travers les lots numéros 1 et 12, à 1 mètre de la limite du lotissement).

Pour les lots 7, 8, 9, 10, 11, et 12, une extension du réseau de télédistribution sur les poteaux basse tension est à prévoir.

Les frais de raccordement au réseau de distribution électrique ainsi qu'à celui de télédistribution de chaque habitation seront à charge des acquéreurs.

* **Eclairage public.**

Un équipement complet existe le long de la route régionale.

Le long de la route communale, il y a lieu de prévoir l'installation et le raccordement d'une armature de type MC 1250W sur poteau en béton.

Voir lettre de la société Interest du 3 octobre 1996.

* **Téléphone.**

Des lignes téléphoniques longent les deux voiries, chaque fois du côté opposé au bien en cause. Les raccordements se feront en suivant les règlements établis par la société Belgacom (voir lettre du 28 avril 1997).

II. CAHIER DES CHARGES SPECIAL AU LOTISSEMENT

A) Clauses juridiques.

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayant-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, etc... nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur, code civil, règlement communal,...

Aussi, pour toutes matières non précisées dans les prescriptions ou sur le plan de lotissement, il serait fait usage des règles prévues au Code Wallon de l'Aménagement du territoire. C'est le cas notamment pour les demandes de permis de bâtir, les dérogations et les modifications au permis de lotir. Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée sous peine de rejet.

La superficie exacte des parcelles objets du présent lotissement sera fixée par le mesurage et le bornage effectués aux frais des acquéreurs. Les plans dressés seront annexés aux actes authentiques.

B) Prescriptions urbanistiques et esthétiques.

1. Généralités.

Les prescriptions ci-après complètent le règlement communal sur les bâtisses ou en tiennent lieu et sont de stricte observation. Les plans et prescriptions qui suivent ont pour but de respecter le caractère traditionnel de la région et d'intégrer la construction future dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux.

2. Destination.

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial. Toutefois, des constructions à usage de profession libérale, de petit commerce ou de petit artisanat non incommodes, non insalubres et non dangereux sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40 % de la surface habitable après approbation d'une modification de permis de lotir. Un seul logement sera autorisé par lot. ✓

Les parcs à véhicules, installations de roulottes et de camping sont également interdits, de même que les dépôts, quels qu'ils soient. Sont proscrits les établissements classés comme insalubres dangereux ou incommodes sauf équipement d'habitabilité pour maison unifamiliale. Les réservoirs à combustible non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant.

3. Morcellement.

- Modalités de division.

Le lotissement comprend quatorze lots, le lot 13 étant destiné à la création d'une zone récréative. Tel qu'il est figuré au plan, il sera de stricte application et les lots ne pourront plus être subdivisés ou modifiés, tant à ce jour que lors de mutations de propriétés ultérieures, sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Tout acheteur aura la faculté d'acquérir un ou plusieurs lots et d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra aussi réunir plusieurs lots contigus pour y établir un seul logement. Dans le cas où la ou les zone(s) de construction initialement autorisée(s) serai(en)t modifiée(s), la procédure légale de modification sera respectée.

Les cotes et contenances des lots seront au moins égales à celles renseignées au plan.

Tout lot, dont au moins une des dimensions est inférieure à ces minima, ne pourra être vendu ou exposé à la vente, sauf obtention d'un permis modificatif préalable écrit et exprès.

- Composition de chaque lot :

Chaque lot comprendra:

- une zone de construction.

Ces zones sont définies au plan de lotissement. L'implantation des constructions est obligatoire dans ces zones. Le front de bâtisse n'est pas obligatoire. Le volume principal de la construction sera implanté parallèlement ou perpendiculairement: -soit à l'axe de la rue des Haies de la Croix pour les lots numéros 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 & 14 ; - soit aux limites entre les lots pour les lots numéros 1, 2, 3, 4 et 5. Le faitage du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du faitage du volume principal, celui-ci étant parallèle au plus long côté du bâtiment.

Densité d'occupation:

La surface d'occupation de la parcelle par les constructions ne pourra excéder 15 % de la contenance de la parcelle comprise dans le Périmètre du lotissement, ni 200 m² au sol.

- une zone de recul. (voir plan de lotissement)

Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essence régionale. Elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès. Ces chemins seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable. Elles devront également comprendre un emplacement de parcage d'un véhicule ainsi que les emplacements nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que prédécrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées, de préférence, un revêtement perméable.

- une zone de cour et jardin.

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

A 3 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol :

* l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantation et pièces d'eau et pièces ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 25 m².

* le placement de mobilier de jardin tels que banc, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,50 m.

* par parcelle, une petite construction à usage d'abri de jardin, de serre, remise ou de petit élevage, implantée à une distance minimale de 10 mètres de la zone de construction d'une superficie au sol maximum de 10 m², d'une hauteur maximum de 2,50 m à la corniche et de 3,50 m au faite et réalisée, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte foncée. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 m²).

- des espaces libres latéraux.

Les volumes principaux comprenant au moins deux niveaux, dont un engagé dans le volume de la toiture, seront implantés dans la zone de construction à une distance minimale de 4.00 ou de 8 mètres des limites latérales. Du côté de la rue des Haies de la Croix, aucun bâtiment ne pourra être construit à moins de 12 mètres de l'axe de la voirie. Du côté de la route régionale, un alignement de 9 mètres ainsi qu'un recul de 4 mètres devront être respectés.

Ces zones capables sont définies au plan de lotissement. Les volumes secondaires ne comprenant qu'un seul niveau sous toiture pourraient être implantés en dehors de la zone de construction à une distance minimale de 2.00 mètres des limites latérales des lots après approbation d'une modification du permis de lotir. Toutefois, dans l'esprit du règlement général sur les bâtisses en site rural et dans le souci d'une conception d'ensemble harmonieuse du lotissement à l'image du bâti traditionnel, les volumes principaux ou secondaires pourront être implantés, soit à la limite de la propriété, à la condition d'obtenir l'accord écrit et express du propriétaire voisin concerné, soit en mitoyenneté à la condition que la demande du permis de bâtir porte sur l'ensemble des constructions à ériger sur les deux lots contigus. En aucun cas, ces implantations ne pourront apparaître comme une occupation abusive de ces espaces. L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vue droite et oblique (Art.478).

Les façades seront traitées dans le même caractère architectural, mais aucun mur ne pourra être admis en tant que mur mitoyen d'attente.

4. Dimensions et aspects des constructions et installations.

* Implantation.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non-bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus près du terrain naturel (voir plan des différents profils).

* Volumétrie.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faîtage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le rapport façade-pignon du volume principal sera nettement rectangulaire. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et au maximum à deux niveaux francs sans être inférieure à 3.30 mètres. Le volume secondaire peut également jouxter ou s'articuler à un volume principal situé sur une autre parcelle lorsque ce dernier est implanté sur une limite parcellaire commune. L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation. En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble: un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal. Les volumes secondaires éventuels auront (chacun) une superficie minimale au sol de 20 m² et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2.00 mètres. L'articulation entre volumes principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de "légèreté" et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis: une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou muret, des plantations..., pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières. Une distance maximale de cinq mètres entre le volume principal et le volume secondaire, distinct ou articulé, devra être respectée afin de ne pas compromettre l'unité des constructions.

* Toitures:

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Elles seront traditionnelles à deux versants. Elles auront des pentes comprises entre 30° et 35°.

Les toitures seront réalisées de préférence sans débordements. Un maximum de débordements de 10 cm sur les pignons et de 30 cm sur les façades sera toléré à condition que les rives et autres zingueries restent discrets. Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtre basses situées sous l'égout de la toiture, ou éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de la toiture. Les lucarnes de toutes nature seront évitées et ce dans le souci de retrouver les volumes ruraux traditionnels caractérisés par la simplicité. Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles. Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faitage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

* Matériaux.

a) parement des élévations :

Deux matériaux différents au maximum seront mis en oeuvre pour les parements des murs extérieurs.

Ceux-ci seront réalisés :

-soit à l'aide de pierres naturelles provenant des carrières locales (petit granit, grès pâles de caractère régional disposés par assises horizontales en utilisant un appareillage régional).

-soit au moyen d'une maçonnerie de teinte et de texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales ou de pierre du pays (voir bâtiments voisins).

Les briques de terre cuite seront rustiques, rugueuses, non brillantes disposées en assises horizontales avec un jointoiement affleurant de teinte non accusée. Par le terme « brique locale », il faut entendre exclusivement des éléments de terre cuite similaires à ceux utilisés dans les constructions anciennes et traditionnelles au point de vue de la texture, des nuances de teinte, du format. Ces briques auront une teinte proche de celle du moëllon de grès, un échantillon étant remis au Collège échevinal pour approbation lors des demandes de permis de bâtir.

- soit en crépis. Les crépis seront en ton neutre à choisir dans la gamme blanc ivoire, gris clair, gris foncé ou gris beige. Ces peintures seront réalisées, au plus tard, dans les 6 mois de la mise sous toit de l'habitation. Un échantillon des matériaux d'élévation sera obligatoirement joint à la demande de permis de bâtir. L'ardoise en parement de mur est autorisée aux conditions suivantes :

* être intégrée à la composition globale du volume;

* rester un élément accessoire de la composition;

* être de petit format;

* être obligatoirement utilisée pour la réalisation de la toiture;

* ne pas l'utiliser à des fins décoratives;

* être limitée à la façade particulièrement exposée et réalisée sur toute sa surface.

Les planches en parement sont autorisées aux conditions suivantes :

* être intégrées à la composition globale du volume;

* rester un élément accessoire de cette composition:

b) menuiseries :

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres (les châssis d'aspect métallique sont proscrits).

c) matériau de couverture des toitures :

* soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé;

* soit une tuile de teinte gris foncé, non brillante;

* soit le vitrage transparent et plan clair en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire.

* Les baies.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que de la relation espace privé-espace public).

* Garages.

Un garage susceptible d'abriter, au minimum, une voiture sera prévu pour chaque habitation. Un espace libre de 5 mètres de long sera aménagé pour le parage d'un véhicule, dans la zone de recul entre l'accès au garage et l'alignement. Le garage sera incorporé dans le volume principal ou accolé ou annexé. Vu la topographie du terrain, aucun garage en sous-sol ne sera autorisé.

Les garages isolés en fond de parcelles et hors de la zone de construction sont interdits, ils se situeront en façade avant uniquement ou conçus dans un volume situé le plus près possible de la voirie, dans la zone de construction. Leur niveau sera compris entre celui du rez-de-chaussée et celui de la voirie. L'accès s'effectuera suivant la dénivellation naturelle du terrain.

* Modification du relief du sol.

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, ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol 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 40 cm 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 (voir plan des profils). Les plans constituant la demande de permis de bâtir 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.

* Plantations et clôtures.

La clôture sera obligatoirement constituée par une haie de préférence composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cfr. annexe à la circulaire du 24/4/1985). Les haies seront érigées dans un délai de deux ans à dater de l'achèvement du gros oeuvre de l'habitation. Les haies seront implantées, soit en retrait, de 50 cm ou de 2 mètres selon la hauteur de la limite séparative, soit sur la limite séparative des propriétés. En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas inférieure à un mètre. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité.

Par haie, on entend : une haie libre ou montée, une haie vive ou taillée, une haie sèche. L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution de haies.

Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à large mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.2 mètres sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité. A front de voirie, les piquets seront implantés du côté intérieur de la propriété. Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale.

Dans chaque parcelle, il est souhaitable de planter, par 1000 m², au moins 10 arbres dont 6 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction. Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes. Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum. Les haies situées à front de voirie devront être plantées 0.50 mètres en recul par rapport à l'alignement et être taillées à 1.40 mètre de hauteur maximum. Néanmoins, pour les lots 7 à 11, la haie existante pourra être maintenue.

* Raccordement au réseaux de distribution.

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire et sera exécuté pendant la construction des bâtiments.

* Sanitaires.

Les maisons d'habitation seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, au moins un W.C., et également une salle de bain ou douche, etc... raccordés à la distribution d'eau alimentaire. Les règles à respecter en matière d'épuration et de rejet sont celles précisées dans l'Arrêté du Gouvernement Wallon portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires du 8 décembre 1994 (Moniteur du 29 mars 1995). Les eaux usées devront obligatoirement être traitées dans une installation d'épuration individuelle conformément aux prescriptions ci-dessous.

Les eaux pluviales ne peuvent passer par l'installation d'épuration. Elles seront évacuées en fonction de la situation des lieux.

Les eaux-vannes (eaux de W.C. et d'urinoirs) seront prétraitées dans une fosse septique "toutes eaux" puis épurées par un filtre bactérien aérobie.

Les eaux ménagères (cuisines, bain, buanderie,...) seront prétraitées dans un bac dégraisseur avant d'être déversées dans le second compartiment de la fosse septique "toutes eaux" et dans le filtre bactérien. Les différents éléments constituant le système d'épuration, seront dimensionnés selon l'annexe 2 de l'A.E.R.W du 25/10/90 qui détermine les conditions de restitution de la taxe sur le déversement des eaux usées autres qu'industrielles. (Remarque: la capacité totale utile minimale de la fosse septique "toutes eaux" est de 600 l. par équivalent-habitant avec un minimum de 1500 l.; celle du dégraisseur est de 500 l. minimum; celle du filtre bactérien est de 150 l. par équivalent-habitant avec un minimum de 1500 l.).

Le système décrit ci-dessus pourra être remplacé par une station d'épuration travaillant par boues activées à faible charge pour autant que le rejet soit conforme en tout temps à l'A.R. du 3/8/76 et ses modifications du 12/7/85. Le dimensionnement sera établi en fonction du nombre d'habitants (200 l./habitant) avec un minimum de 3000 l. de volume traitant.

Le système d'épuration à installer comprendra également des chambres de visite (50X50 cm) à placer avant le dégraisseur et la fosse septique et après le filtre bactérien. Ces chambres permettront en zone d'épuration collective et après installation des canalisations d'égouttage et d'une station d'épuration publique de by-passer les divers appareils épurateurs de l'installation individuelle. Un syphon disconnecteur sera placé après le filtre bactérien. Le trop-plein des eaux épurées sera évacué soit par des drains de dispersion disposés dans chaque lot, soit vers le fossé de la voirie pour les lots numéros 7, 8, 9, 10 et 11, soit vers la canalisation longeant la route régionale pour les lots numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 14.

Ces installations devront impérativement être implantée à l'avant du bâtiment, du côté de la voirie pour les lots numéros 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 et du côté de l'accès pour les lots numéros 12, 14 et 6.

Les propriétaires de chaque parcelle seront tenus pour responsables du bon fonctionnement de ces installations, celles-ci ne pouvant en aucun cas porter préjudice aux immeubles voisins.

Pour ce qui concerne les lots numéros 12, 14 et 6, les tuyaux d'évacuation des eaux usées vers le futur collecteur de la rue Andrifosse devront être installés par le lotisseur. Celui du lot n° 12 traversera le lot n° 1, une servitude en sous-sol sera créée à cet effet. En aucun cas, cette servitude ne pourra nuire aux travaux de construction sur le lot n° 1, elle longera directement -soit les limites latérales de ce lot ; - soit le terrain à vendre à la société Interest dans le cas où cette vente se réaliserait ; ceux des lots 14 et 6 seront placés dans leur accès respectif à la route régionale.

Voir lettre du 11 juin 1996 de la commune de Waimès ainsi que les conditions émises lors de la réunion du Collège des Bourgmestres et Echevins du 2 février 1998.

Les impositions en matière d'égouttage pourront être adaptées à tout moment par le Collège échevinal en fonction du P.C.G.E. et d'un éventuel règlement communal sur l'épuration des eaux.

5. Charges imposées au lotisseur.

La vente du premier lot est subordonnée à la délivrance d'une attestation du collège des Bourgmestre et Echevins concernant les travaux et charges imposées aux lotisseurs.

Travaux à effectuer:

- * extension du réseau de distribution électrique le long de la rue des Haies de la Croix. Celle-ci se fera, soit par le prolongement de la ligne aboutissant à la parcelle n° 135 K (maison Thomas), soit au départ d'une cabine de transformation qui, en cas de nécessité, serait installée dans la zone prévue à cet effet au plan de lotissement et qui devrait être vendue à la société Interest. Dans ce cas, une servitude de passage pour un câble souterrain devrait être créée à travers les parcelles 1 et 12.
- * extension du réseau de télédistribution le long de la rue des Haies de la Croix.
- * éclairage public: installation d'une armature d'éclairage public le long de la rue des Haies de la Croix.
- * placement d'une bouche d'incendie sur la conduite de diamètre 110 mm en P.V.C entre les lots 10 et 11.
- * placement de placement des tuyaux d'évacuation des eaux usées des lots numéros 12, 14 et 6 vers le futur collecteur de la rue Andrifosse.

Cette attestation indiquera clairement que ces travaux ont été entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire a été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter. Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que ces travaux et charges imposés aux lotisseurs n'auront pas été exécutés à l'entière satisfaction de la commune, l'attestation du collège échevinal en faisant foi.

6. Dispositions importantes.

- * Le long de la route régionale, les accès aux futures habitations devront être regroupés dans un souci de sécurité. Accès communs: *lots 1 et 2; *lots 3, 14 et 4; * lots 5 et 6.

L'attention des acquéreurs des lots numéros 1, 6 & 14 est attirée sur le fait que la sortie directe de ces terrains sur la route régionale N 676 est dangereuse. Dans cette zone, la vitesse autorisée est de 90 km/h. Les futurs acquéreurs des lots numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6 & 14 devront prendre toutes les précautions utiles afin de maintenir une visibilité maximale pour toutes les sorties sur la route régionale. La commune de Waimies ne pourra être tenue pour responsable d'éventuels accidents survenus à cet endroit.

- * Le lot numéro 13 sera destiné à la création d'une zone récréative commune aux futurs propriétaires des 13 autres lots du lotissement. La gestion et la propriété de cette zone sera répartie entre les différents propriétaires des lots au fur et à mesure des acquisitions. Les modalités de cette copropriété et de cette gestion seront définies dans un règlement général de copropriété à insérer dans l'acte de base du présent lotissement. Cet acte de base sera rédigé par le Notaire qui procédera à la vente des différents lots.

* Entretien des parcelles du lotissement :

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal.

* Publicité :

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement est interdite. Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leur forme et couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.

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

*** Plans 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 du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

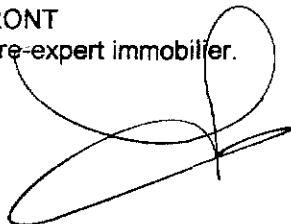
Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents. La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions. Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux et revêtements mis en oeuvre pour les façades et les toitures, ainsi que pour toutes parties visibles de l'extérieur. Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent de trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents

*** Divers :**

L'implantation de mats, éoliennes, antennes et supports de câbles aériens est interdite

L'auteur du projet,

Eric PIRONT
Géomètre-expert immobilier.



Les lotisseurs

Mr. Jean Steffens,

Mme Marie-France Solheid épouse Steffens,

