



Considérant que le recours du collège des bourgmestre et échevins est fondé notamment sur le fait que :

- à la suite de l'enquête publique effectuée du 10 avril au 5 mai 1982, le projet a provoqué, de la part du Comité de Défense du Chaîneux, une lettre de réclamation fondée sur la principe même d'un lotissement à l'endroit en cause ;
- en séance du 27 avril 1981, le conseil communal a émis le voeu que le site du Chaîneux soit classé et protégé par la loi ;

Considérant que ces objections ne sont pas décisives vu que :

- le lotissement envisagé se situe, au plan de secteur de VERVIERS - EUPEN arrêté par le Roi le 23 janvier 1979 et publié au Moniteur belge le 23 juin 1979, en zone d'habitat à caractère rural, zone destinée à "recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles" aux termes de l'article 6/1.2.2. de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur, modifié pour la Région wallonne par les arrêtés des 27 décembre 1979 et 6 juillet 1981 ;
- nonobstant le fait que déjà le 8 février 1979 les services de l'Administration du Patrimoine culturel ont avisé la Commission Royale des Monuments et des Sites de l'initiative, prise par la Ministre ayant la Culture française dans ses attributions, d'entamer la procédure légale de classement du site du Chaîneux, il résulte d'une dépêche du 8 septembre 1982 de ladite administration qu'à ce jour la proposition de classement en question "n'a pas fait l'objet d'une notification aux propriétaires et ne bénéficie pas de ce fait de la protection de la loi du 7 août 1931", que la notification en question n'a toujours pas été faite aux propriétaires ;

Considérant par contre que le projet autorisé par la députation permanente ne satisfait pas aux exigences du bon aménagement des lieux en ce qui concerne notamment les points suivants :

- le lot 11 auquel on accède par un chemin privé est situé en arrière zone et son éloignement aura pour conséquence de contrarier l'homogénéité de l'ensemble formé par les lots 1 à 10 ;
- les zones de bâtisse figurées au plan ne tiennent pas suffisamment compte des caractéristiques naturelles du site et particulièrement de la déclivité du terrain étant donné que :
  - leur profondeur est telle qu'elle rend possible la construction de maisons à proximité du sommet du talus existant entre la rue du Chaîneux et le chemin qui lui est parallèle, ce qui, compte tenu des gabarits prévus (hauteur totale au faite pouvant atteindre 8 mètres à partir du point le plus haut de la zone concernée) aurait pour effet que ces maisons seraient visibles de la vallée se trouvant en arrière-zone ;
  - à l'Est du lotissement, soit sur les lots 6, 7, 8, 9, 10 et 11, elles ne respectent ni les lignes directrices du relief du sol ni la courbe de la voie publique ;

- le fait que le sens du faitage principal n'est pas déterminé risque d'avoir pour conséquence que des toitures soient en conflit avec les lignes directrices précitées du relief du sol ;
- la profondeur exagérée des zones capables permet en outre une variété trop grande dans les implantations ;
- certaines zones de bâtisse sont traversées par des lignes électriques à haute tension, ce qui est une source d'inconvénients pour les propriétaires et les occupants des immeubles qui seraient éventuellement édifiées à l'endroit concerné ;

Considérant que pour ces motifs il convient d'accueillir le recours du collège des bourmestre et échevins et d'annuler la décision de la députation permanente ;

Considérant par ailleurs qu'en cours d'instance le représentant des demandeurs a déposé un plan et un cahier des prescriptions modificatifs qui prévoient notamment :

- deux directions pour les implantations des immeubles, de façon à mieux adapter les constructions aux lignes directrices du relief du sol, tout en évitant un front de bâtisse trop monotone le long de la rue de Chaîneux ;
- une réduction de la profondeur de la zone de bâtisse à 14 mètres maximum, ce qui permet de conserver les gabarits initialement prévus, sans nuire aux prospects à partir de la vallée ;
- une limitation de l'inclinaison des toitures à 35° maximum de manière à ce que ces toitures soient moins visibles de la vallée ;
- une détermination du sens du faitage ;
- des zones capables totalement dégagées des lignes électriques ;
- un alignement à 6 mètres de l'axe de la rue conformément au plan d'alignement approuvé par l'arrêté royal du 5 janvier 1968 ;
- diverses précisions formulées par le fonctionnaire délégué, dans l'avis qu'il a donné à la commune sur le projet, en date du 17 septembre 1981 ;

Considérant que le nouveau plan et le nouveau cahier des prescriptions visent à parer aux objections suscitées par le projet initial, sans le modifier de façon essentielle ; qu'il y a lieu dès lors d'accorder un nouveau permis de lotir sur la base du projet modifié, en en excluant le lot 11 pour les motifs que ce lot est situé en arrière-zone et que cette situation aura pour conséquence de contrarier l'homogénéité de l'ensemble formé par les lots 1 à 10 ;

Considérant que le collège échevinal ainsi que le représentant des demandeurs ont sollicité d'être entendus ; que toutes les parties ont été invitées à comparaître ; qu'un membre du collège échevinal ainsi que deux représentants des consorts DELEVAL - PIRART ont comparu ;

A R R E T E :

Article 1er.- Le recours du collège des bourgmestre et échevins de la ville de VERVIERS est accueilli.

La décision du 15 avril 1982 de la députation permanente du conseil provincial de LIEGE accordant le permis de lotir à M. Claude PIRART agissant au nom des consorts DELEVAL - PIRART est annulée.

Un nouveau permis de lotir conformément au plan et au cahier des prescriptions ci-joints est accordé pour les lots 1 à 10 à M. Claude PIRART agissant au nom des consorts DELEVAL - PIRART. Le lot 11 est refusé. Il est exclu du plan de lotissement et du cahier des prescriptions.

Article 2.- Le présent arrêté sera notifié à M. Claude PIRART, à la députation permanente du conseil provincial de LIEGE, au collège des bourgmestre et échevins de la ville de VERVIERS et au fonctionnaire de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire délégué pour la province de LIEGE.

Fait à *Bruelles le 23 décembre 1983*

POUR COPIE CONFORME:  
POUR NOTIFICATION :  
POUR L'INSPECTEUR GENERAL  
Le Conseiller Adjoint

*J. - M. Toussaint*

Melchior WATHELET.

entrée 18 SEP. 1981  
FR 4/81/81

AR/GR. AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR  
annexe: un dossier

Le Fonctionnaire délégué,

Vu la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril et 22 décembre 1970;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

Vu l'arrêté ministériel du 6 février 1971 portant délégation des pouvoirs du Ministre en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les fonctionnaires délégués;

(1) Vu la demande introduite par Monsieur Ch. PIRART, pour les consorts DELEVAL-PIRART.

et relative au lotissement d'un bien sis à VERVIERS (STEMBERT)  
cadastré section B. n° 711b, 712, 713, 715pie, 714pie, 705a p  
709pie.

(1) Vu la demande introduite par

tendant à la modification du permis de lotir délivré sous le n° par  
décision du du Collège des Bourgmestre et Echevins de

et relatif à un bien sis à  
cadastré section

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

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier d'aménagement prévu par l'article 17 de la loi susdite et approuvé par arrêté royal du

ETIET L'AVIS SUIVANT:

AVIS FAVORABLE - Les parcelles concernées par le présent projet de lotissement sont reprises en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23.1.1979.

Le plan de parcellement et le cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques ont été remaniés conformément aux observations formulées dans mon avis défavorable du 12.2.1981 (réf. n° 10.329.3/49/AR/GR.)

Les précisions suivantes seront toutefois apportées au dit cahier:

art. 3 - La tolérance de 0,50m. maximum au-dessus du sol naturel en ce qui concerne le niveau du rez-de-chaussée se mesure à partir du point le plus haut de la zone d'implantation.

art. 4 - Le faîtage principal des toitures est libre; l'objectif essentiel est ./...

Liège, xxx

Pour le Ministre, xxx

L'Ingénieur en Chef, Directeur xxx

des Ponts et Chaussées, xxx

51) Supprimer les alinéas

R. GUILAUX, xxx

...d'inscrire les constructions au plus près du sol naturel, en évitant au maximum de modifier le relief du sol.  
Les constructions à ériger sur les lots 5, 8 et 11 ne pourront s'implanter en dessous de la ligne électrique à haute tension.

art. 5 - A la deuxième ligne, on lira évidemment: "bloc unique ou avec aile".

Matériaux

Pour les soubassements le bloc de béton clivé est admis.  
Les maçonneries d'élévation seront réalisées en briques de campagne de ton rouge brun à brun-violacé. Le rouge franc est à éviter.

art. 7 - Petites dépendances:

Elles seront réalisées:  
soit au moyen des mêmes matériaux que ceux de la construction principale,  
soit au moyen de planches teintées "tête de nègre" et de shingles de ton gris foncé à noir.

art. 8 - Les piquets de béton en clôture sont interdits.

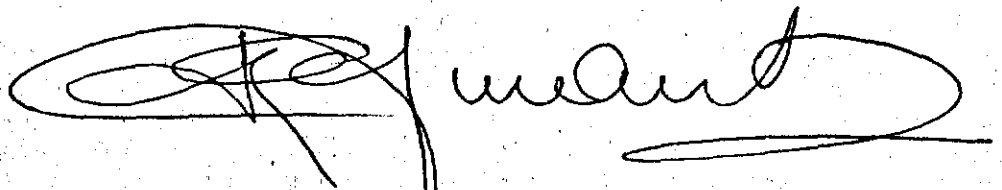
N.B. Les art. repris à la page 5 seront numérotés respectivement 9, 10, 11 et 12

art. 9 - Les citernes d'eau de pluies seront situées obligatoirement à l'arrière des habitations.

art. 11 - La publicité concernant la vente des parcelles est évidemment autorisée. Par contre, après la vente de tous les lots, il ne sera toléré de publicité qu'au moyen de panneaux de 6dm<sup>2</sup> maximum apposés sur les constructions ou sur les pilastres situés à front de rue.

Les observations éventuelles du Service Technique Provincial seront respectées.

Liège, le 17 septembre 1981  
Pour le Ministre,  
L'Ingénieur en Chef Directeur  
des Ponts et Chaussées,



R. GUIAUX.

X

PROVINCE DE LIEGE - VILLE DE VERVIERS - COMMUNE DE STEMBERT.

LOTISSEMENT DU CHAINEUX, cadastré Sion B.

nos. 711<sup>b</sup> - 712 - 713 - 715<sup>partie.</sup> - 705<sup>a</sup> partie. - 709 partie.

PROPRIETAIRES:

copropriété des familles DELEVAL-PIRART, représentées par Claude PIRART, architecte, domicilié, avenue des Châtaigniers 33, 1150 Bruxelles. Tel: 02 . 770.50.89.

Auteur du projet:

C. PIRART, architecte, immatriculé :Br. I777, inscrit à l'Ordre des Architectes de la Province de Brabant.

complément  
de plan annexé à l'arrêté  
du 23 décembre 1983

Le Maire de la Commune de Sion B.  
M. Melchior

*Melchior*  
Melchior

CONFORME:  
POUR L'INSPECTION:  
POUR L'INSPECTEUR GENERAL

le Conseil Municipal

*J. M. Toussaint*

J. M. TOUSSAINT

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES COMPLETANT LE  
PLAN ANNEXE AUX PRESENTES ET APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU  
PLAN DE LOTISSEMENT.

---

art. I. Destination du lotissement.

- Lotissement résidentiel, comprenant <sup>10</sup> ~~II~~ lots en ordre ouvert, réservé à la construction d'immeubles d'habitation, comportant obligatoirement au moins un garage privé et incorporé à l'habitation.
- Chaque lot ne peut comporter qu'une seule construction avec éventuellement une petite dépendance (voir art. 7. à ce sujet.)
- Les lots de I à 8 sont situés à front de la rue du "CHAINEDUX", qui est une voirie macadamisée et complètement équipée, avec égouts, canalisations, éclairage.
- Les lots 9 et 10 sont desservis par un chemin public, empierré, dont le nouvel alignement après élargissement est déjà prévu et dont la cession gratuite du terrain a été faite à la Commune de Stembert, le 7-10-1974.
- ~~Le lot II est desservi par un chemin privé.~~
- Les superficies des lots, mentionnées au plan sont approximatives et seront déterminées par un mesurage aux seuls frais des acquéreurs.
- Les constructions seront conformes aux réglementations en vigueur sur les bâtisses, imposées par la Ville de Verviers et par la Direction Provinciale de l'Urbanisme.

art. 2. PARCELLEMENT.

- Les lots repris au plan auront des espaces libres latéraux de 2 X 3.00 m. au minimum suivant les indications du plan de lotissement.
- Les constructions devront s'inscrire en totalité dans les zones capables fixées au lotissement.



PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES.

art. 3. IMPLANTATION des constructions.

- Compte tenu du caractère mouvementé du relief, les futures demandes de permis de bâtir comporteront les coupes et profils permettant de contrôler que les constructions s'implantent au plus près du sol naturel (tolérance de 0,50m maximum au dessus du sol naturel, en ce qui concerne le niveau du rez-de-chaussée,) La tolérance de 0,50m maximum au dessus du sol naturel en ce qui concerne le niveau du rez-de-chaussée se mesure à partir du point le plus haut de la zone d'implantation.

art. 4. GABARITS.

- Les constructions comprendront un sous-sol éventuel, un rez-de-chaussée et au maximum un étage incorporé dans la toiture.

Le faitage principal des toitures respectera les indications reprises au plan.

Les débordements des toitures et des corniches ne pourront excéder: 0,10 m sur les pignons, ni 0,30 m sur les façades.

La pente des toitures sera comprise entre 25° et 35° elles seront de type traditionnel à 2 versants maximum (sur chaque volume )

Les éléments de couverture seront soit des ardoises naturelles ou artificielles, soit des tuiles engobées de ton noir à brun foncé.

Interdiction des shingles ou des plaques d'éternit.

art. 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

- Chaque construction se présentera d'un seul tenant , bloc unique , ou avec ailes, de forme extérieure aussi simple et basse que possible. Sous aucune de ses faces, le bâtiment ne pourra paraître ni maigre, ni élancé. Tout volume mineur éventuel sera homologue du volume principal. Toutes les faces des constructions seront traitées en "façade" sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres.

art. 5 Matériaux à mettre en oeuvre.

- a) soubassements : soit en moellons régionaux, soit en pierres naturelles ou en béton clivé.  
Les assises seront sensiblement horizontales.
- b) maçonneries d'élévation : soit le moëllon régional, soit la pierre naturelle, soit la brique de campagne de ton rouge-brun .Le rouge franc étant à éviter.

En raison de la discrétion qu'il importe d'observer en cet endroit, les peintures et crépis sur briques ou blocs sont interdits. Il va de soi que les briques jaunes, blanches, vernissées ou "spéciales " sont expressément interdites.

Les souches de cheminées seront recouvertes d'un revêtement protecteur de même ton que la couverture de la toiture.

art. 6. GARAGES.

Les garages privés ne peuvent se trouver sous le niveau de la voirie. D'autre part les garages surélevés par rapport à la voirie seront accessibles par des rampes de 20 % maximum.

art. 7. PETITES DEPENDANCES, à usage domestique sont autorisées pour autant qu'elles soient d'une superficie de maximum 10 M2.

La hauteur maximum autorisée est de 2,50 m au sommet de la toiture, qui sera obligatoirement à 2 versants couverts soit au moyen des mêmes matériaux que ceux de la construction principale, soit au moyen de planches teintées "tête de nègre" et de shingels de ton gris foncé à noir.

art.8. CLOTURES.

Les piquets de béton en clôture sont interdits. Les clôtures à front de rue ne sont pas obligatoires, une haie vive de 0,50 m de hauteur peut éventuellement être réalisée.

Il sera fait usage pour la clôture périphérique de treillis, fils, piquets plastifiés et d'une haie vive de 1,20m de hauteur maximum

art. 9. EGOUTS.

Tous les bâtiments seront raccordés obligatoirement aux égouts situés dans la voirie.

Les eaux des toitures s'écouleront également vers cette canalisation.

Les citernes seront obligatoirement situées à l'arrière des habitations.

Les plans porteront les trajets des tuyauteries , avec chambres de visite en amont et en aval.

art. 10. ANTENNES DE TELEVISION

Les antennes extérieures sur les toitures sont interdites, s'il existe la possibilité de raccordement à la distribution publique.

art. 11. PUBLICITE.

La publicité sur les parcelles , ou sur les immeubles est formellement interdite.

La publicité concernant la vente des parcelles est évidemment autorisée , par contre après la vente de tous les lots, il ne sera toléré de publicité qu'au moyen de panneaux de 6 dm<sup>2</sup> maximum apposés sur les constructions ou sur un pilastre situé à front de rue.

art. 12. PROCEDURE DE DEROGATION ET DE MODIFICATION.

Pour toutes dérogation ou modification aux prescriptions ci-dessus, les propriétaires devront obtenir l'accord écrit des services de l'Urbanisme après avoir reçu l'accord écrit des vendeurs. ( art. 51 et 57 des lois sur l'urbanisme.)

art. 13. CAS NON PREVUS.

Les observations éventuelles des Services Techniques Provinciaux seront respectées.

Joint au plan modificatif introduit à la suite de l'audience du 25.10.82 au Ministère des Travaux Publics, 155 rue de la Loi à Bruxelles.

Pour accord des copropriétaires,

Bruxelles, le 28.10.1982.

