

ADMINISTRATION
COMMUNALE DE**ROBERTVILLE**

DATE

25-10-1965

SEANCE DU

21 OCT 1965

19

Objet :

PERMIS DE LOTIR.
(Formulaire F.)

N° 10-273-3/3

Pièce
PT.

Présents :

MM. KUPPER, Bourgmestre-Président;
SCHMETZ et HEUKEMES, Echevins;
et DESCY, Secrétaire communal.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins;

Vu la demande introduite par l'Agence Immobilière A.H.C.,
rue Jacob Jordaens, 81, à Anvers, et relative à un lotissement à créer
à Robertville-Ovifat, section 4, n°s 114a, 117a et 119a;Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la
date du 26 juillet 1965;Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'Aménagement du
Territoire et de l'Urbanisme;Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est
modifié par l'article 71 de la susdite loi;Vu l'arrêté royal du 19 avril 1962 sur l'instruction des
demandes de permis de lotir;Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve
situé le lotissement, de plan particulier d'aménagement approuvé par le
Roi;Attendu que le dispositif de l'avis émis en application de
la susdite loi par le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'
Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire est libellé comme suit :AVIS FAVORABLE, à conditions..Avis du 5 octobre 1965, n° 10-273-3/3.
Voir annexe au présent arrêté.ARRETE :Article 1er : Le permis de lotir est délivré à l'Agence Immobilière
A.H.C. précitée, qui devra :

- respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit
ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'Administration de
l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire.

Article 2 : Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et
au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme
et de l'Aménagement du Territoire.

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

Par le Collège,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,



Administration de l'Urbanisme et
de l'Aménagement du Territoire

PT/AC.

N
+

Avis du fonctionnaire délégué sur une demande de permis de lotir

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE DE L'ADMINISTRATION DE L'URBANISME ET
DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté royal du 19 avril 1962 sur l'instruction des demandes de permis de lotir ;

Vu l'arrêté ministériel du 13 avril 1962 portant délégation des pouvoirs du Ministre ;

Vu la demande de permis de lotir introduite par M. Agence Immobilière A.H.C.
rue Jacob Jordaens, 81 à Anvers

et relative à un lotissement à créer à ROBERTVILLE-Ovifat (Section 4, n° 114a, 117a et 119a).

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

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

EMET L'AVIS SUIVANT :

AVIS FAVORABLE, à condition :

DISPOSITIF

- 1°) Que préalablement à la vente de tout lot du présent, l'impétrante s'engagera par écrit, à céder gratuitement à la Commune, les emprises indispensables pour le bon aménagement des lieux et l'amélioration du tracé du domaine public, lequel sera porté à au moins 4 m. depuis l'axe du chemin existant; elle exécutera à ses frais : la fourniture et la pose d'une clôture provisoire à la limite du nouvel alignement fixé ci-avant; le déblai de ces emprises avec mise au niveau de la chaussée existante et empiérement convenable en attendant qu'une nouvelle chaussée soit réalisée par les pouvoirs publics.

(Voir suite au verso)

Le 5 octobre 1965.
POUR LE MINISTRE,
Le Directeur,

(1) Supprimer l'alinéa inutile.
U-2

J. COLARD.

- 2°) Que préalablement à la délivrance des permis de bâtir :
- a) l'impétrante réalisera avec les autorités compétentes, tous les accords nécessaires pour l'installation des services publics indispensables à la desserte de tous les lots que sont : la distribution d'eau alimentaire, avec pose éventuelle de bouches à incendie; la distribution de courant électrique; l'évacuation des eaux superficielles et usées de ménage, soit par égouttage, soit par fossé réglementairement formé doté d'une pente et d'un exutoire convenables, soit par puits perdus ou tranchées filtrantes;
 - b) les travaux sub 1°) et a) ci-dessus seront réalisés;
 - c) l'accomplissement de ces travaux fera l'objet d'une déclaration de la Commune à l'impétrante et, une copie pour information sera adressée au fonctionnaire délégué.

3°) Qu'il soit bien entendu :

- a) Qu'aussi longtemps qu'ils conserveront leur affectation actuelle (exploitation agricole) les bâtiments existants sur le lot "O" ne seront pas soumis aux prescriptions du présent, mais uniquement aux dispositions de la loi sur les permis de bâtir;
- b) que le lot n° 3 actuellement propriété de M. LODOMEZ-BRONLET sera modifié conformément à la figuration du plan de lotissement (espace libre latéral Nord-Est porté à 4 m.) et comportera une superficie de 1.193 m².

4°) Que le cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques sera modifié et amendé comme suit :

Art. 2. 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. 3. Tout acheteur aura la faculté d'acquiescer plusieurs lots contigus ou non et, d'ériger une habitation sur chacun d'eux. Il pourra aussi réunir plusieurs lots contigus pour y établir une seule construction à ériger, soit dans la zone de construction fixée sur l'une des parcelles, soit en dehors de toute zone prévue mais, dans cette dernière hypothèse, à la condition d'en avoir obtenu l'autorisation préalable en suite à une demande de permis modificatif introduite dans les formes prescrites à l'article II du présent, étant entendu, qu'en aucun cas, la zone de construction nouvelle, ne sera pas supérieure à 15% de la superficie parcellaire. L'implantation de la zone de construction s'effectuera strictement suivant la figuration et les cotes données au plan de lotissement.

Art. 4. Le niveau de l'entrée des parcelles devra se situer au moins au niveau de l'accotement de la chaussée.

Pour les bungalows sans étage, le niveau des corniches se situera à hauteur du contre-gîtage du rez-de-chaussée, c'est-à-dire à 3 m. maximum au-dessus du niveau du rez-de-chaussée.

Pour les bungalows avec étage incorporé dans le volume de la toiture, le niveau des corniches ne pourra dépasser de plus de 0,60 m. le niveau du plancher de l'étage.

.../...

Les corniches et le faitage supérieur de la toiture seront parallèles à l'axe de la voirie.

Les garages éventuels seront : soit accolés, soit adossés à l'habitation, soit incorporés dans le volume de celle-ci. En aucun cas, ils ne pourront être, ni isolés, ni en dehors de la zone de construction fixée.

Toutes les faces apparentes des maçonneries de fondations seront revêtues, soit de pierres naturelles, soit de moellons de la région, jusqu'au niveau du rez-de-chaussée.

Les matériaux des maçonneries d'élévation seront : soit des pierres naturelles, soit des moellons de la région, soit des briques de campagne à rejointoyer ou à crépir. Les maçonneries d'élévation ne pourront être exécutées en blocs de béton qu'à condition d'être revêtues, soit par un crépi à peindre, soit par un revêtement décoratif ou protecteur comme prescrit ci-après. Au moins un pignon ou une façade sera réalisé entièrement en moellons de la région. Les moellons "semés" dans les crépis ou murs en briques sont interdits de même que les pseudo pontreforts inclinés.

Les toitures n'excéderont pas 45 degrés et les couvertures en asbeste-ciment seront du format et de la coloration de l'ardoise naturelle.

Les souches de cheminées en briques, débouchant de la surface des toitures seront revêtues, soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises artificielles identiques à celles utilisées pour la couverture de ces toitures. Pour les toitures en tuiles, les souches de cheminées précitées seront crépies et peintes en ton identique à celui de la couverture.

Les lucarnes d'étage sous-comble seront placées en arrière du mur extérieur et n'excéderont pas la moitié de la face correspondante. Elles s'implanteront à au moins 2 m. d'une des rives de toiture et ne dépasseront pas 1,20 m. de hauteur.

Les revêtements protecteurs contre les intempéries seront constitués, soit par des ardoises naturelles, soit par des ardoises artificielles identiques à celles utilisées pour la couverture des toitures, soit par 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.

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

Art. 6. La clôture à front de voirie sera constituée par un muret de soutènement, en maçonnerie de moellons identiques à ceux utilisés pour les faces apparentes des fondations. Il ne dépassera pas 0,80 m. de hauteur, tout comme les barrières et portillons d'entrée de parcelles. Les terres excédentaires dépassant au niveau supérieur du muret de soutènement, seront déblayées et régalingées en pente douce jusqu'au niveau du terrain naturel à front de bâtisse.

COMMUNE DE ROBERTVILLE - DIVISION d'OVIFAT

LOTISSEMENT de la propriété de société A.H.C.
rue Jacob Jordaens, 81 - ANVERSParcelles situées au lieu dit " Rualle Vugem"
cadastrées sect;: 4 n°s: 114a, 117a et 119a.-----
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES.
=====ART.1.- Généralités.

Vu le règlement communal du 28 juin 1950 sur les bâtisses, les prescriptions ci-après sont de stricte observation.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de 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.

Un exemplaire des présentes prescriptions sera annexé aux actes authentiques de vente et un autre, dûment signé par l'acheteur sera conservé par le vendeur ou son conseil.

ART.2.- Destination.

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

Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou exploiter le 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.

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

ART.3.- Lotissement.

Le lotissement, tel qu'il est figuré au plan, devra être strictement respecté et, les 9 lots ne pourront plus être subdivisés tant présentement, que dans les cessions, ventes, échanges etc... ultérieurs.

Tout acheteur aura la faculté d'acquérir plusieurs lots dont la largeur totale sera égale à un multiple des unités mise en vente.

La superficie exacte des parcelles sera fixée par le mesurage et le bornage effectués aux frais de l'acquéreur par le géomètre désigné par le vendeur.

Le plan du ou des lots acquis sera annexé à l'acte de vente authentique, il reproduira l'implantation des constructions telle que défini ci-après.

La limite de la voirie publique et de ses dépendances est déterminée au plan de lotissement conformément aux données fournies par les documents officiels ad-hoc.

Les lots 8 et 9 seront desservis par un chemin d'une largeur de 5 m. à aménager en indivision entre les acquéreur de ces 2 lots et situés entre les lots 5 et 6.

Une zone de recul " non aedificandi" de 10 m sera comptée à partir de l'axe de la voirie.

Les espaces libres latéraux auront au moins 6,50 m de largeur entre la limite séparative des parcelles et les façades latérales.

Une zone de construction de 12 m. de profondeur maximum sera comptée à partir de la limite de la zone de recul "non aedificandi" précitée, et de toute façon, la superficie bâtie ne pourra être inférieure à 60 m², ni inférieure à 15 % de la superficie de la parcelle.

ART.4.- Constructions.

a) Définition.

Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans la zone de construction définie ci-avant et, ne pourront la dépasser, tant en profondeur qu'en largeur; les terrasses couvertes ou non, balcons etc.. seront inclus dans cette zone.

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

Les constructions seront du type "bungalow" et isolées, sans étage comportant un sous-sol et un rez-de-chaussée ouvert par une toiture de forme traditionnelle. Un étage mansardé, inscrit dans le volume de la toiture pourra éventuellement être admis.

Le niveau du rez-de-chaussée pourra se situer à un maximum de 3 m au dessus du niveau de la voirie (mesure prise dans l'axe de celle-ci au point le plus élevé par rapport à la limite parcellaire correspondante).

Les garages éventuels seront, soit incorporés dans le volume de la construction, au niveau du rez-de-chaussée soit établis dans le sous-sol. La rampe d'accès au garage ne pourra excéder 10%.

La construction de porcherie, poulailler, clapier ou autres annexes est proscrite.

b) 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 de la construction seront traitées " en façade" sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres; elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs, soit de façon différente pour certaines d'entre-elles si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une structure et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrées entre-elles.

Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible, l'hétérogénéité éventuelle ne pouvant se justifier que de la manière indiquée ci-dessus.

façades

Les matériaux des maçonnerie d'élévation seront: pour les soubassements, seul seront admis les moellons du pays, qui d'ailleurs constitueront obligatoirement le matériaux d'un moins une des faces, les autres pouvant être constituées de blocs ou de briques de campagnes à recouvrir d'ardoises naturelles ou de planches (sauf le genre mérentis) sur une superficie maximum de 1/5 de pignon.

façades

Les toitures seont du type traditionnel à deux ou quatre versants et faitage traditionnel. Elles auront des pentes minima de 25° sur l'horizontale et seront revêtues, soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises en asbeste-ciment de tonalité "ardoise naturelles", soit de tuiles engobées noires, gris-brun ou assimilables.

Le débordement des versants et des corniches sur le nu des parements de façades ne pourra excéder 0,50 m.

Les toitures en plate forme ou à pentes inversées avec égout intérieur, ainsi que les tuiles brillantes ou vernissées sont proscrites.

Les baies d'étage sous comble seront traitées en lucarnes de telle dimensions que la valeur relative et l'unité de la toiture restent intactes. Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes restera franchement et largement en-dessous du niveau du faitage de la toiture

Toutes les couleurs, qu'elles soient propres au matériaux mis en oeuvre, ou qu'elles se rapportent aux enduits, crépis, peintures, seront neutres et calmes, et éviteront toute polychromie excessive.

^b Les accords seront recherchés dans l'harmonie plutôt que dans le contraste.

Pour les rives et corniches, la peinture sera choisie soit dans le ton de la couverture du toit, soit dans une teinte voisine du toit ou des murs.

Les rampes d'accès à aménager dans la zone de recul seront bordées par des talus gazonnés ou aménagés en jardin comme dit à l'art. suivant. Elles auront une pente de 5% maximum vers la voirie sur la profondeur de la zone de recul et, à partir de cette limite pourront s'établir avec une pente maximum de 10% prévue ci-avant.

ART.5.- Aménagements et plantations.

Les allées, sentiers d'accès et de contournement de la bâtisse d'habitation seront aménagés en dallages, graviers ou gravillons.

La zone de recul et les zones latérales seront aménagées en pelouses unies, garnies ou non, de petit massifs fleuris et plantées de petits arbustes décoratifs. Les rocailles d'ornementation ne pourront être maçonnées.

La plantation d'arbres à hautes tiges ou de rideaux de verdure ne pourra s'effectuer qu'au delà de la limite arrière de la zone de construction et, à condition toutefois de ne porter aucun préjudice aux immeubles voisins, et qu'elle soit conforme aux dispositions du Code Rural.

Dans chaque parcelle, l'acquéreur plantera au moins 3 arbres d'ornement à tronc unique ou en cépée dont la hauteur maximum ne pourra dépasser 3.50 m. en fin de croissance.

L'emplacement de ces arbres ainsi que leurs essences et caractéristiques, seront mentionnés au plan de construction dressé pour la demande d'autorisation de bâtir; cette plantation s'effectuera dans les douze mois de l'acquisition du terrain ou, au plus tard, de la construction de la bâtisse.

ART.6.- Clôtures.

Les lots seront clôturés tant à l'alignement de la voirie qu'à leurs limites communes, les clôtures seront posées à la limite même des propriétés.

Les acquéreurs devront dans les trois mois de la signature de l'acte authentique, clôturer la parcelle dont ils deviennent propriétaires. 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 de béton, de même que toute clôture précaire sont formellement interdits.

La clôture à front de voirie sera constituée par un petit muret en maçonnerie de moellons de la région ou, en briques de campagne, en harmonie avec la bâtisse d'habitation et n'excédant pas 0.60 m de hauteur. Des pilastres de 1.25 m maximum au-dessus du sol pourront être construits pour soutenir les barrières, portillons, grillage ou balustrades, lesquels ne pourront dépasser le niveau de la tête des pilastres.

La clôture à front de la voirie pourra être doublée d'une haie vive d'essence identique à celle clôturant les limites mitoyennes plantées à 0.50 m de distance du muret et à l'intérieur de la parcelle.

Cette clôture en maçonnerie sera érigée, au plus tard, et en même temps que la construction d'habitation.

Les clôtures mitoyennes et de fond des parcelles établies de la manière relevée plus avant, seront garnies de plants de ligustrum thuya aubépine ou autres essences à déterminer. La plantation s'effectuera sur la limite mitoyenne, dans les douze mois de l'acquisition de la parcelle. Ces haies vives seront bien entretenues et à tailler deux fois l'an à une hauteur maximum de 1.25 m. Les acquéreurs ne pourront réclamer au vendeur le coût de la mitoyenneté de cette clôture (treillis et haie vive) sans préjudice toutefois au droit de l'exiger de tout acquéreur ultérieur de la parcelle voisine.

ART.7.- Raccordement aux eaux alimentaires et électricité.

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire et, devra s'effectuer au cours de la construction de l'habitation.

ART.8.- Sanitaires.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant: éviers, lavabos, au moins un W.C. et, éventuellement douche et salle de bain complète, etc... raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire.

En l'absence d'un réseau public d'égouts, chaque construction sera dotée d'une fosse septique répondant aux conditions de la circulaire n° P.I.C./E.U. 3185 du 15.12.1953 relative "aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées" publiée par le Ministère de la Santé publique et de la Famille, office de l'épuration des eaux usées.

Une citerne à eaux de pluie pourra, éventuellement, être construite en dehors du bloc d'habitation, sous le niveau du terrain.

Les eaux de lessives, lavabos, éviers, douche, salle de bain, etc ne pourront être déversées dans la fosse septique laquelle ne recevra que les gadoues du ou des W.C.

Le trop-plein de la fosse septique sera évacué vers un puits perdu à creuser dans la parcelle à un endroit à déterminer.

Le trop-plein de la citerne éventuelle à eaux de pluie ainsi que les eaux usées précitées seront évacuées par des canalisations souterraines en grès vernissé, vers le fossé ou rigole de la voirie ~~communale~~ communale.

La canalisation éventuelle du fossé de la voirie communale fera l'objet d'une autorisation spéciale préalable de l'Administration communale et sera, exécuté de manière à éviter toute obstruction et à permettre aisément le curage. Chaque riverain est responsable de la portion de canalisation devant sa propriété.

ART.9.- 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 sur la protection du titre et de la profession d'Architecte et, 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 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 constructions 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.

ART.10.- 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 2 m carrés; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré; leurs formes et couleurs conserveront le caractère de calme 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.

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

ART.11.- Modifications et dérogations.

Exceptionnellement, des modifications ou dérogations pourront, éventuellement être sollicitées par le vendeur-lotisseur, soit avant qu'un

aient

parcelle ne soit vendue ou après que certaines parcelles ~~ont~~ été vendue
mais dans cette dernière hypothèse, seulement à condition que chaque
propriétaire d'une parcelle du lotissement approuvent cette modificatio
ou dérogation aux conditions fixées.

La demande de modification ou de dérogation sera introduite par le
lotisseur, dans le même forme que la demande de permis de lotir et de-
vra recevoir l'avis favorable du fonctionnaire délégué de l'Administra-
tion de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, ainsi que l'au-
torisation de l'Autorité communale, avant de pouvoir procéder éventuell
ment à la mise a exécution du projet de modification ou de dérogation.

ROBERT CHRISTOPHE

Géomètre - Expert Immobilier

19, place du Parc

MALMEDY

Tél. : 774.28