

Registre du permis de lotir N° 05/052.

Réf. n° Urbanisme : 4/LAP3/2005/60/226L

Séance du Collège Echevinal du 03 octobre 2005.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu l'article 123, 1° de la nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

[REDACTED], rue du
Deusses, cadastre section E N° 414b-c et ayant pour objet la division dudit bien en dix lots destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 10) et un lot à destination agricole (lot 11),

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 26 juillet 2005 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres en bordure de la voirie et en zone agricole pour le surplus, au plan de secteur Dinant Ciney Rochefort, adopté par arrêté royal du 22 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 24.08.2005 en application de l'article 107 § 2 du Code précité ; que son avis est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

Namur, le 26 septembre 2005 ;

Attendu que la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins porte la date du 24.08.2005 (cachet de la poste) ;

Attendu que le Gouvernement wallon n'a pas pris l'arrêté prescrit par l'article 107 § 1^{er}, al. 5 du Code précité constatant que les conditions visées à l'alinéa 1^{er}, 3° du même article sont réunies ;

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

Attendu que de l'examen du projet il apparaît que :

La demande de permis de lotir vise à créer dix lots destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 10) et un lot à destination agricole (lot 11).

Le lotissement en cause est repris au plan de secteur de Dinant Ciney Rochefort en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres en bordure de la voirie et en zone agricole pour le surplus.

Au vu du courrier du 23 mai 2005 de la SWDE, il apparaît que l'alimentation en eau du lotissement requiert la pose d'une nouvelle conduite sur une distance de +/- 198 mètres.

Au vu du courrier du 12 juillet 2005 de l'IDEG, il apparaît que le projet nécessite la réalisation de travaux aux réseaux haute tension et basse tension ;

Le projet nécessite la réalisation de travaux d'égouttage.

Les prescriptions du présent projet sont sensiblement identiques à celles applicables au lotissement voisin Ajipro S.A. autorisé le 6 décembre 2004.

La hauteur sous gouttière minimum de 3,50 mètres pour le volume principal est insuffisante dans un milieu constitué d'habitations présentant le plus souvent deux niveaux sous gouttières marqués pour des fenêtres dans les murs gouttereaux.

Il y a contradiction entre le plan de lotissement qui figure pour les lots 1 à 10 une zone de recul (R), une zone de bâtisse (H) et une zone de jardin (J) et l'article 6 du cahier des prescriptions urbanistiques qui précise qu'en dehors de la zone de construction se situe la zone de jardin.

Il serait opportun de préciser que les abris de jardin, serres et piscines autorisés dans la zone de jardin (J) doivent s'implanter à moins de 50 mètres de l'alignement de voirie soit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

Le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone pour autant qu'il réponde à certaines conditions. J'émet un avis favorable au projet aux conditions suivantes :

1. Le 4^{ème} alinéa de l'article 5 du cahier des prescriptions urbanistiques est remplacé par :

197959 88 264

La hauteur sous gouttières du volume principal sera équivalente au minimum à la moitié de sa hauteur totale sans jamais être inférieure à 4.00 mètres et supérieure à 5.00 mètres, mesure prise par rapport au niveau de la voirie au droit de la porte d'entrée.

2. Les lignes 23 à 30 de l'article 6 du cahier des prescriptions urbanistiques « Toutes les constructions...ne sera pas autorisé » sont remplacées par :
Toutes les constructions seront réalisées dans les zones de bâtisses reprises au plan ainsi que dans les zones de reculs sur les lots 5 et 6.

A l'avant de la zone de construction se situe la zone de recul, à l'arrière la zone de jardin. A l'exception des lots 5 et 6, les zones de reculs sont non aedificandi. Les zones de jardins sont également non aedificandi. Elles pourront cependant recevoir dans leurs parties situées à moins de 50 mètres de l'alignement de voirie, un abri de jardin en bois de ton brun moyen ou une serre de moins de 12 m². Une piscine de moins de 30 m² est autorisée en zone de jardins à moins de 50 mètres de l'alignement de voirie. Celle de type surélevé dépassant sensiblement le niveau naturel du sol ne sera pas autorisée.

3. L'article 13 du cahier des prescriptions urbanistiques est remplacé par :
La délivrance du permis de lotir est subordonnée aux charges suivantes :
- réalisation de l'équipement de la voirie en eau tel que décrit dans la lettre du 23 mai 2005 de la SWDE
- réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans la lettre du 12 juillet 2005 de l'IDEG.

- réalisation de l'équipement en égouttage de la voirie tel que décrit au projet.
- au dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution des équipements.

Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que la commune n'aura pas constaté par un certificat dont copie sera transmise au Fonctionnaire délégué, que les travaux mis à charge du lotisseur ont été exécutés.

4. Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire délégué ainsi qu'à l'Administration communale une copie de l'acte de base enregistré prévu par la loi.

ARRETE :

[Redacted signature] représentée par [Redacted signature]

Le titulaire du permis devra :

1. Respecter toutes les conditions prescrites dans l'avis du fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus.

Art. 2 : La délivrance du permis de lotir est subordonnée aux charges suivantes :

- réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans la lettre du 12.07.2005 de l'IDEG ;
- réalisation de l'équipement de la voirie en eau tel que décrit dans la lettre du 23.05.2005 de la SWDE ;
- réalisation de l'équipement en égouttage de la voirie tel que décrit dans le devis annexé à la demande de permis de lotir ;
- au dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution des équipements.

Art. 3 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Le Secrétaire Communal,

J. Dubois

PAR LE COLLEGE :



A Hamois, le 03 octobre 2005.

Le Bourgmestre-Président,

L. Jadot

A.C. HAMOIS

50 Eur.

A.C. HAMOIS

50 Eur.

A.C. HAMOIS

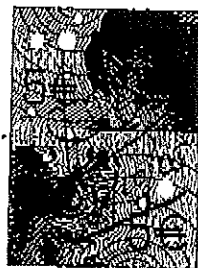
50 Eur.

A.C. HAMOIS

50 Eur.

A.C. HAMOIS

50 Eur.



197959 83 254

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE
L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Dans les cas visés à l'article 108 le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au plan communal ou au permis de lotir;

3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

5197959 58 751

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

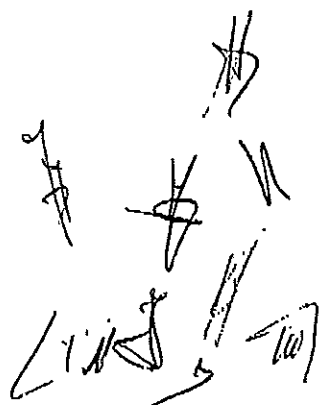
Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, 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 la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.



6192959 58 334

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1^{er}, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve 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.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il 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.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1^{er} la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

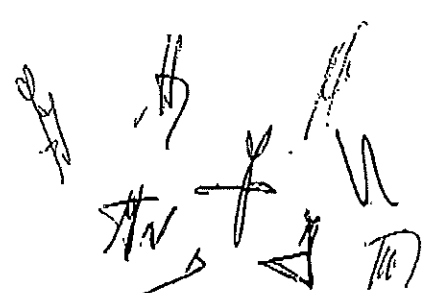
7 192959 88 32 +

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

A collection of handwritten signatures and initials, including a large 'M' and several other stylized marks, likely representing official approvals or signatures.

8726267 32 83 656267