

COMMUNE
DE
DINANT

ARRONDISSEMENT
DE
DINANT-PHILIPPEVILLE

PROVINCE
DE
NAMUR

PERMIS DE LOTIR.

ANNEXE 31 - Formulaire B

PERMIS DE LOTIR N° 2010/003-154/PL
Références DGATLP : 4/LDC3/2010/14/184L

SEANCE DU 22/11/2012 point n°7.

Présents : MM R. FOURNAUX, Bourgmestre-Président, MM. TAYZEN, BODLET, TUMERELLE, FLOYMONT, VERMER, Echevins; M. FRIPPIAT, Président du CPAS, F. HUBERT, Secrétaire communale.

Le Collège communal,

Considérant que la **SA MATEXI**, ayant établi son bureau à Franklin Rooseveltlaan 180 8790 Waregem, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à **Anseremme, Tienne-Hubaille**, cadastré 3^{ème}. division section **B** parcelle 103E, et ayant pour objet : **création de 48 lots de terrains à bâtir (lots 1 à 48), d'un lot destiné à accueillir une cabine électrique (lot 49) et d'un lot de zone d'accotement (lot 50);**

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

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

Vu le décret du 27 mai 2004 portant confirmation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, et particulièrement les articles 1125-10, 1122-19 et 1122 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er}. du Code du droit de l'environnement;

Vu le Code de l'environnement et le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er}. du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis de lotir a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 11/06/2010, et dont l'accusé de réception est daté 17/06/2010;

Considérant que le bien est situé dans la zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par arrêté Royal du 22/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans la zone de voirie, la zone de recul, la zone de construction, la zone de cours et jardins et zone d'espaces verts au plan communal d'aménagement n°2 d'Anseremme (du lieu-dit « Tienne Hubaille »), adopté par arrêté ministériel du 31/07/2003, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans la zone d'équipements communautaires et de services publics au Schéma de Structure Communal, adopté par Arrêté Ministériel du 10/01/1998, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans l'aire d'extension d'habitat au Règlement Communal d'Urbanisme, adopté par Arrêté Ministériel du 05/01/1998, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant l'arrêté ministériel du 7 mai 1999 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que le projet est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, en application du décret du 11 septembre 1985 et de l'arrêté de l'Exécutif régional Wallon du 2 juillet 2008 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la région wallonne pour le motif suivant : permis de lotir portant sur une superficie de 2 hectares et plus; qu'une réunion préalable avec la population s'est tenue le 20 janvier 2005 ; que l'étude d'incidences sur l'environnement du lotissement a été établie par le bureau d'étude « BIEAU ».

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Lesse (A.M. 10/11/2005) qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré en date du 21/09/2010;

Considérant qu', en vertu de l'article 330, 11° du Code, la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 28/06/2010 au 27/08/2010, pour les motifs suivants :

- * **permis de lotir portant sur une superficie de 2 hectares et plus;**
- * **permis de lotir impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication;**
- * **permis de lotir non conforme avec les prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n°2 d'Anseremme (A.M.31/07/2003), à savoir :**
 - **recul d'un mètre de certaines zone de construction par rapport au front de bâtisse obligatoire;**
 - **implantation d'un cabine à haute tension dans une zone de cours et jardin;**

Considérant qu'une réclamation, a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée; Que le réclamant, administrateur provisoire de biens appartenant à une propriétaire voisine du bien loti rappelle :

- l'existence d'une servitude de passage et de débardage reprise à un acte d'adjudication du 20 septembre 1989 des notaires Misson à Ciney et Jean-Marie Debouche à Feluy.
- la convention du 20 mars 2002 entre son administrée et la ville de Dinant fixant l'assiette de la servitude de passage sur la parcelle cadastrée 103d d'une largeur de 5 mètres le long des parcelles section B n° 104a et 105a pour aboutir au chemin communal dit « Tienne d'Hubaille » face aux parcelles 159k et 162c ;

Vu l'article 5.4 du cahier des prescriptions urbanistiques fait mention de l'existence de cette servitude et propose des prescriptions qui garantissent l'exercice de ladite servitude ;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué, pour avis, en date du 27/04/2012; qu'une telle proposition est requise ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, daté du 30/05/2011, sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal le 27/04/2011, est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

«LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine tel que modifié par le décret du 18/07/2002;

Vu les articles 115 et 116 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatifs à l'introduction des demandes de permis;

Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement;

Vu la demande introduite par la S.A. MATEXI représentée par Monsieur Joël ACKAERT ; et relative au lotissement d'un bien sis à DINANT/Anseremme; cadastré section B n° 103d;

Attendu que la demande du Collège communal porte la date du 27.04.2011 (cachet de la poste) ;

Attendu que le Gouvernement wallon n'a pas pris l'arrêté prescrit par l'article 107 § 1^{er}, a.1.5 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 quarante-huit lots destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 48), un lot destiné à l'implantation d'une cabine électrique (lot 49) et un lot réservé à des fins d'équipement et d'extension de trottoir ou comme zone de recul avec servitude de passage et de placement des impétrants (lot 50).

Le lotissement en cause est repris au plan de secteur de Dinant Ciney Rochefort en zone d'aménagement communal concerté.

Le lotissement en cause est repris au plan communal d'aménagement n° 2 « Tienne Hubaille » approuvé par A.M. du 31 juillet 2003 en zone de construction, en zone de recul, en zone de cours et jardins et en zone de nouvelle voirie.

Le bien est situé en zone d'équipements communautaires et de services publics et en zone d'extension d'habitat à caractère résidentiel et rural sis au sein d'une aire sensible d'intérêt paysager au schéma de structure communal adopté par A.M du 10 janvier 1998;

Un règlement communal d'urbanisme approuvé par A.M. du 5 janvier 1998 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code wallon. Le bien est situé en aire d'extension d'habitat (aire VII) audit règlement.

Le projet est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, en application du décret du 11 septembre 1985 et de l'arrêté de l'Exécutif régional Wallon du 2 juillet 2008 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la région wallonne.

Une réunion préalable avec la population s'est tenue le 20 janvier 2005.

L'étude d'incidences sur l'environnement du lotissement a été établie par le bureau d'étude « BIEAU ».

L'INASEP a émis un avis en date du 30 juin 2010.

La CCATM a émis un avis en date du 2 octobre 2010.

Le CWEDD a émis un avis en date du 13 octobre 2010.

Le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement, Département de la Nature et des Forêts a émis un avis en date du 28 juillet 2010.

L'avis de l'INASEP est libellé comme suit :

« Suite à votre demande de renseignement de ce 21 juin, nous vous faisons part de nos conclusions.

Le lotissement dont objet est actuellement situé en zone d'assainissement autonome au PASH, cependant et suite à l'étude commandée par la ville de Dinant et effectuée en avril 2009 par l'INASEP, il avait été décidé de modifier le régime d'assainissement en faveur du collectif par la création d'un

réseau séparatif avec évacuation des eaux pluviales vers la Lesse et refoulement des eaux usées vers la rue Charreau de Dréhance

La solution proposée par le lotisseur, soit la mise en place de systèmes d'épuration individuelle et le rejet des eaux épurées dans la Lesse, en amont de la zone de baignade de Pont à Lesse (Zone 114), actuellement non-conforme, ne peut être retenue.

Nous nous permettons donc d'insister sur l'importance du respect des modalités d'égouttage et d'assainissement reprises dans l'étude précitée ».

En réponse à l'avis défavorable de l'INASEP, le Collège communal indique dans son rapport du 30 septembre 2010 que le demandeur est tenu de compléter son dossier technique par la réalisation d'un ouvrage permettant de relever les eaux usées vers le réseau d'égouttage présent dans le Charreau de Dréhance.

Le dossier aurait dû être complété et soumis à l'avis de PINASEP préalablement à la demande d'avis au Fonctionnaire délégué.

L'avis de la CCATM est libellé comme suit :

« En sa réunion plénière du 02/09/2010, la C.C.A.T.M. a examiné la demande de permis de lotir concernant la création de 48 lots de terrains à bâtir (lots 1 à 48), d'un lot destiné à accueillir une cabine électrique (lot 49) et d'un lot de zone d'accotement (lot 50) sis à Tienne-Hubaille à 5500 Anseremme, soumise à enquête publique, en ce qui concerne :

- permis de lotir portant sur une superficie de 2 hectares et plus ;
- permis de lotir impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication ;
- permis de lotir non conforme avec les prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 2 d'Anseremme (A.M. 31/07/2003), à savoir :
 - recul d'un mètre de certaines zones de construction par rapport au front de bâtisse obligatoire;
 - implantation d'une cabine à haute tension dans une zone de cours et jardins.

Considérant que :

- la dérogation concernant le recul d'un mètre par rapport au front de bâtisse se justifie par le placement des impétrants afin d'éviter les ouvertures en voirie lors d'éventuels travaux concernant ceux-ci ;
- l'implantation de la cabine haute tension en zone de cours et jardins ne compromet pas la destination générale de la zone par sa faible superficie au sol à condition de traiter son architecture similaire à un abri de jardin;
- mis à part ces deux dérogations minimales, le lotissement respecte l'esprit et les prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement

La C.C.A.T.M. émet, à l'unanimité, un avis favorable sur les dérogations précitées et sur le dossier tel que présenté à condition de :

- sécuriser le Charreau de Dréhance tenant compte de l'augmentation du trafic, surtout aux heures de pointe, provoquée non seulement par ce lotissement, mais également de l'urbanisation complète du plan communal d'aménagement ;
- aménager efficacement le carrefour du Charreau de Dréhance, de la rue du Castel et du Tienne Hubaille par éventuellement, un rond-point.

Le CWEDD estime que l'étude est de qualité insatisfaisante. L'autorité compétente n'y trouvera pas tous les éléments nécessaires pour prendre sa décision.

Le CWEDD estime qu'étant donné que l'étude d'incidences, réalisée en 2005, n'a pas été actualisée, il n'est pas possible de savoir si les informations et évaluations fournies sont encore valables. Plusieurs exemples peuvent illustrer cet avis :

- dans la situation de droit, l'étude ne précise pas que la ZACC a été mise en oeuvre par un arrêté ministériel adopté en décembre 2007 ;
- l'étude annonce que les lots 13 à 17 et 49 à 55 ne font pas partie de la demande de permis de lotir. Or, les lots 13 à 17 sont repris sur les cartes...Le projet est parfois analysé pour 49 lots, parfois pour 55 ;
- le terrain est grevé d'une servitude de passage non localisé sur les cartes, à hauteur des jardins des lots 29 à 34

- le projet prévoit des aménagements de voirie qui entre-temps ont été réalisés. Le dossier ne précise pas si les recommandations de l'étude au niveau des lots 13 à 17 ont été prises en compte ;
- l'étude de mobilité date de 2005 ;
- l'étude ne fournit pas d'information concernant les équipements (enterré ou non), ou la cabine électrique ;
- l'étude annonce un réseau unitaire ; les informations relatives aux eaux usées et pluviales ne semblent plus d'actualité et ne sont pas claires (l'auteur précise lui-même qu'il ne dispose que d'informations fragmentaires). Etant donné que les équipements ont été entre-temps installés, l'étude aurait pu être complétée. La pente du terrain et la proximité d'un site Natura 2000 et d'une zone de baignade dans laquelle seraient déversées les eaux méritent plus d'attention ;
- concernant le cadre biologique, l'étude conclut que des centaines de possibilités existent et peuvent encore être proposées ;
- l'étude ne comprend pas d'évaluation du projet par rapport aux économies d'énergie ;
- la qualité et la surface des espaces publics sont faibles.

Au vu des lacunes de l'étude, le CWEDD estime ne pas pouvoir remettre d'avis sur l'opportunité environnementale du projet.

Le rapport du Collège communal du 30 septembre 2010 ne comporte aucune réponse aux remarques du CWEDD.

Le Collège communal devra veiller à préciser dans sa décision en quoi il a trouvé dans l'étude d'incidences tous les éléments nécessaires pour statuer.

L'avis du Département de la Nature et des Forêts est libellé comme suit :

« En réponse à votre courrier du 21 juin 2010, reçu le 28 juin 2010 à la Direction de Dinant, j'ai l'honneur de vous faire part des éléments suivants.

Considérant que le projet se situe :

- Au plan de secteur en zone d'aménagement communal concerté ;
- En bordure du site Natura 2000 BE35021 « Vallée de la Lesse en aval d'Houyet »

Considérant que ce projet vise la création d'un nouveau lotissement comprenant 48 lots de terrains à bâtir ;

Considérant que ce dossier très complet prévoit l'obligation de plantation et l'usage d'essences feuillues indigènes est préconisé voire obligatoire dans certains cas ;

Considérant que compte tenu de la proximité du site Natura 2000, il est important de prendre des dispositions pour éviter toute colonisation du site par des espèces invasives qui auraient été initialement introduites dans les jardins privés ;

Considérant que les jardins des lots 29 à 40 sont directement adjacents au bois, il convient de prendre toutes les précautions pour éviter que ces jardins ne s'étendent en zone forestière ou que cette dernière ne devienne un site privilégié par les riverains pour le déversement et/ou le stockage de déchets organiques (compost, tonte de pelouse...) ;

Considérant dès lors qu'il serait important de matérialiser une limite claire (clôture ou haie) entre les jardins privés et la zone forestière, Natura 2000 ;

J'émet un avis favorable au présent projet pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

La demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- permis de lotir portant sur une superficie de 2 hectares et plus ;
- permis de lotir impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication ;

Une lettre de réclamation a été adressée au Collège communal dans le cadre de cette enquête.

Le réclamant, administrateur provisoire de biens appartenant à une propriétaire voisine du bien loti rappelle :

L'article 5.4 du cahier des prescriptions urbanistiques fait mention de l'existence de cette servitude et propose des prescriptions qui garantissent l'exercice de ladite servitude.

Le Conseil communal a délibéré sur la question de voirie en date du 21 septembre 2010.

La demande de dérogation vise à permettre sur certains lots un recul d'un mètre par rapport au front de bâtisse obligatoire fixé par le plan communal d'aménagement. Cette demande vise les lots dont le front de bâtisse obligatoire correspond à l'alignement. Le plan de lotissement en ne figurant pas de front de bâtisse obligatoire pour ces lots autorise une libre implantation dans la zone de bâtisse.

L'implantation d'une cabine électrique en zone de cours et jardins peut s'envisager en zone de cours et jardins dès lors que celle-ci s'implante en limite de la zone d'équipement communautaire.

Le plan de lotissement ne figure pas de lot 50.

La légende du plan de lotissement est muette quant à la destination de la bande de 1 mètre de large figurant à l'avant de chaque lot.

Le projet n'intègre pas le 4e' alinéa de l'article 13.b du cahier des prescriptions du plan communal d'aménagement qui prévoit que : « L'accès aux constructions se fera au niveau de la rue, y compris pour les garages. La pente entre la voirie et l'entrée des constructions ne pourra être supérieure à 5%.

Les accès en tranchée ou en promontoire sont interdits »

En proposant sur certains lots une implantation en isolée ou sur une limite parcellaire latérale non commune, le projet déroge à la prescription du plan communal d'aménagement qui prévoit que les constructions voisines seront jumelées, sauf dans le cas où la zone de construction est isolée (5eme alinéa de l'article 13.b du cahier des prescriptions du plan communal d'aménagement). Le plan communal d'aménagement ne propose pas de zone de construction isolée dans la partie concernée par le permis de lotir.

Le projet déroge au 6' alinéa de la prescription 13.b du cahier de prescriptions du plan communal d'aménagement qui prévoit qu'autour des placettes, la mitoyenneté sera privilégiée soit par les constructions principales, soit par les annexes de manière à obtenir une continuité du bâti.

Le projet n'intègre pas le 2' alinéa de l'article 13.e du cahier de prescriptions du plan communal d'aménagement qui prévoit que : « Les antennes paraboliques, ainsi que les câbles aériens, antenne sur toiture ou sur mât sont interdites ».

L'article 3.1.3 du cahier des prescriptions urbanistiques déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement dès lors qu'il ne précise pas que pour la construction de terrasses, le relief du sol sera respecté (article 15 du plan communal d'aménagement).

Le projet va à l'encontre d'une option fondamentale du plan communal d'aménagement dès lors qu'il prévoit en zone de cours et jardins la création de zones de parking public sur domaine privé. Le permis n'a par ailleurs pas vocation à créer des servitudes.

Par ailleurs, le plan de lotissement ne figure pas la profondeur de la zone de recul des lots 12 et 16.

J'émet un avis défavorable au projet et à la demande de dérogation.» ;

Considérant que, suivant l'article 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, sur avis préalable du Fonctionnaire délégué, le collège communal peut accorder toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir; dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué ;

Vu que l'avis de la C.C.A.T.M. (Commission Communale de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité) a été sollicité en date du 25/06/2010, reçu en date du 02/09/2010, et qu'il est favorable;

Vu que l'avis du C.R.S. (Centre Régional de Secours) a été sollicité en date du 25/06/2010, reçu en date du 16/07/2010, et qu'il est favorable;

Vu que l'avis du C.W.E.D.D. (Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable) a été sollicité en date du 25/06/2010, reçu en date du 13/09/2010, et qu'il est défavorable;

Vu que l'avis du D.N.F. (Service public de Wallonie-Département Nature et Forêt) a été sollicité en date du 25/06/2010, reçu en date du 28/07/2010, et qu'il est favorable;

Vu que l'avis de l'I.N.A.S.E.P. a été sollicité en date du 25/06/2010, reçu en date du 30/06/2010, et qu'il est défavorable;

Considérant la réalisation d'un ouvrage technique permettant de relever les eaux usées vers le réseau d'égouttage présent dans le Charreau de Dréhance, indispensable pour l'urbanisation du site ;

Considérant qu'en complément et en amont à cet ouvrage technique demandé, un déversoir d'orage sera réalisé ; qu'en cas d'orage important, l'eau excédentaire sera dirigée vers la Lesse via l'égouttage existant traversant le nouveau cimetière ; que ces ouvrages seront conformes aux recommandations de

l'I.N.A.S.E.P.;

Vu les plans modificatifs tenant compte de la motivation de l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué.

Considérant que le projet a été revu postérieurement à l'avis du C.W.E.D.D.; que sa nouvelle mouture répond en partie à quelques interrogations soulevées par le Conseil ;

Considérant surtout que le projet a été modifié en respectant scrupuleusement le plan communal d'aménagement en vigueur ; que celui-ci est récent et a fait l'objet de toutes les études et analyses nécessaires par un bureau agréé; que le lotissement n'aura dès lors aucune autre incidence sur l'environnement que celles prévues par le plan communal d'aménagement;

DECIDE :

Article 1. Le permis de lotir sollicité par la SA MATEXI, en vue de la création de 48 lots de terrains à bâtir (lots 1 à 48), d'un lot destiné à accueillir une cabine électrique (lot 49) et d'un lot de zone d'accotement (lot 50), sis à Anseremme, Tienne-Hubaille, cadastré 3^{ème}. division section B parcelle 103E, est octroyé aux conditions suivantes :

- * le recul du front de bâtisse obligatoire par rapport à l'alignement à la limite entre les lots 15 et 16 sera nul ;
- * réalisation de l'équipement de la voirie en eau tel que décrit dans la lettre du 30/08/2010 de la SWDE ;
- * réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans la lettre du 13/11/2008 de l'IDEG;
- * réalisation de l'équipement de la voirie en matière de télécommunication tel que décrit dans la lettre du 02/04/2010 de Belgacom ;
- * réalisation des travaux de voirie et d'égouttage tels que décrits au projet et conformément aux prescriptions du cahier de charges-type « Qualiroute»;
- * respect de la convention signée par le promoteur et la Ville de Dinant, le 20/03/2002, et de l'avenant à celle-ci, signé le 13/11/2012 ;
- * 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 ;
- * 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.

Article 2 - Le lotissement sera réalisé en 5 phases successives, comme il est précisé ci-après :

- Phase 1 : de 2013 à 2018,
- Phase 2 : de 2015 à 2020
- Phase 3 : de 2017 à 2022
- Phase 4 : de 2019 à 2024
- Phase 5 : de 2021 à 2026

Article 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 suspension.

Article 4 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

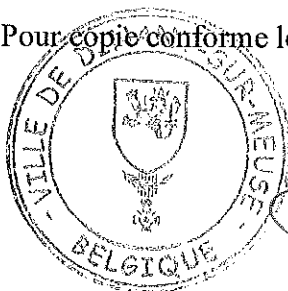
A Dinant, le 22/11/2012;
PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire communale,
F.HUBERT.

Le Bourgmestre,
R. FOURNAUX.

La Secrétaire communale,
F.HUBERT.

Pour copie conforme le 04/04/2013,



Le Bourgmestre,
R. FOURNAUX.

**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 de lotir ou à un règlement régional de lotir;

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;

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.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges de lotir 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 de lotir 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 1er 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.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES DE LOTIR 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 de lotir 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 communal 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.

