

**Demande n° PL 2005/02****Réf. Urbanisme****Néant****ANNEXE 31 - FORMULAIRE B****DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR****Séance du 20 septembre 2006**

**Présents : MM. GUILLAUME Pol, Bourgmestre-Président;  
SOTTIAUX, BOLLY, VINCENT, Echevins;  
M. PAQUAY Pierre, Secrétaire.**

**Le Collège 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 ;

Considérant que Monsieur Bernd RADTKE et Mme Kirsten KLEIN demeurant à BRAIVES, rue Saint-Pierre n° 3, ayant mandaté Monsieur Luc BRUGGEMAN, Géomètre-Expert Juré, représentant la S.P.R.L. Bureau d'études et d'expertises PHYSIQUE, dont les bureaux sont établis à HANNUT, rue Albert 1<sup>er</sup> n° 93 Bte 0/1, ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien dont ils sont propriétaires – bien sis à BRAIVES, rue de la Vigne, cadastré 1<sup>ère</sup> division - Section A n° 755 b partie, 756 b partie, 757 a partie et 757 b partie, et ayant pour objet la division dudit bien en onze lots ;

Considérant que les lots sont réservés à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ;

Considérant que de petites activités commerciales ou artisanales non incommodes, non bruyantes, non insalubres et/ou non dangereuses (à justifier par la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement) sont admises à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 23/11/2005 (projet initial) et 03/07/2006 (plans modifiés) ;

egaut Huens albert

0495/53.82.43 waseige

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par Arrêté Royal du 20 novembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé, pour les lots 1 à 4 : en zone d'habitat rural à développement différé (non équipé) (ZDD) et pour les lots 5 à 11 : en zone d'habitat rural à moyenne densité (HSA), au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal de Braives en séance du 02/04/1993 ;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme voté par le Conseil communal de Braives en séance du 02/04/1993 approuvé par le Ministre wallon de l'Aménagement du Territoire le 07/06/1993 et publié au MB du 01/07/1993 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<sup>er</sup> du Code précité; que le bien est situé, pour les lots 1 à 4 : en unité spatiale de type B3 (espace bâti contemporain) et en aire de protection paysagère et pour les lots 5 à 11 : en unité spatiale de type B2 (espace bâti ancien) et en aire de protection paysagère audit règlement ;

Considérant l'Arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> septembre 1993 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse-Aval adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 04 mai 2006 et qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que la demande de permis implique la modification du tracé de voies de communication communales existantes ;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : projet impliquant une modification du tracé de la voirie ;

Considérant qu'aucune lettre d'observation et/ou de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le Conseil communal a délibéré sur la question de voirie en séance du 12 septembre 2006 ;

Considérant que les services et commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- A.L.E.  
motif: équipement  
que son avis sollicité en date du 25 novembre 2005 et transmis en date du 08 décembre 2005, réf. HBT/512/1058/213.0201, confirme les termes de la lettre du 04 mars 2005 précisant que les immeubles qui seront construits sur les parcelles du lotissement pourront être alimentés à partir des réseaux de distribution sans participation financière de la part du lotisseur ;
- S.W.D.E.  
motif : équipement  
que son avis sollicité en date du 25 novembre 2005 et transmis en date du 16 décembre 2005, réf. SP/5/23/050/50660/19415/33630/16964, précise que l'alimentation en eau nécessite la pose d'une conduite-mère ;

- BELGACOM  
motif : équipement  
que son avis sollicité en date du 25 novembre 2005 et transmis en date du 9 janvier 2006, réf. JMS 111 040, précise que l'infrastructure téléphonique est insuffisante pour permettre de nouveaux raccordements ;
- S.R.I.  
~~motif : normes à respecter en matière de sécurité incendie~~  
que son avis sollicité en date du 25 novembre 2005 et transmis en date du 05 décembre 2005, réf. 1056b est favorable conditionnel ;
- Parc Naturel des Vallées de la Burdinale et de la Mehaigne – Sous-Commission «Aménagement du Territoire et Urbanisme»  
motif : bien situé dans le périmètre du Parc Naturel  
que son avis sollicité en date du 25 novembre 2005 et transmis en date du 16 décembre 2005, réf. EH/CP/dd/2005.1123 est favorable conditionnel ;
- ~~D.G.R.N.E. – Division Nature et Forêts~~  
motif : bien situé à proximité d'une zone forestière  
que son avis sollicité en date du 25 novembre 2005 et transmis en date du 30 décembre 2005, réf. CD 990.3 n° 14.809 est favorable conditionnel ;
- Service Technique Provincial  
motif : alignement  
que son avis final sollicité en date du 16 août 2006 et transmis en date du 19 septembre 2006, réf. 12.356 précise que les alignements définis restant identiques à ceux du dossier antérieur, ce projet ne soulève pas de remarque particulière ;

Considérant que les prescriptions urbanistiques sont conformes au règlement communal d'urbanisme ;

#### **D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> - Le permis de lotir sollicité par Monsieur Bernd RADTKE et Mme Kirsten KLEIN, ayant mandaté Monsieur Luc BRUGGEMAN, Géomètre-Expert Juré, représentant la S.P.R.L. Bureau d'études et d'expertises PHYSIQUE, est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions suivantes :

- Respect des conditions urbanistiques et des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme.

Les prescriptions urbanistiques sont complétées comme suit :

##### **5. Alignement et modes d'implantation :**

Lot 4 : volume secondaire garage obligatoire sur le mitoyen 3-4.

Lots 10 et 11 : accès jumelés – volumes secondaires garages obligatoires sur l'alignement et sur les mitoyens opposés à l'accès de manière à créer une cour intérieure.

### 13. Système d'épuration et d'évacuation des eaux :

Le chapitre est remplacé par ce qui suit :

Le système retenu sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur et conformes aux impositions des Autorités communales.

Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.

#### 13.1 EXISTENCE D'UN EGOUT PUBLIC, MAIS SANS STATION D'EPURATION

Dans ce cas, un dispositif de prétraitement sera prévu. Celui-ci s'effectuera de la manière suivante :

Les eaux pluviales doivent être évacuées par des puits perdants, des drains dispersants, des voies artificielles d'écoulement, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation.

Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires. Lorsque les eaux usées qu'elle déverse ne sont pas traitées par une station d'épuration, elle doit être équipée d'une fosse septique by passable et munie d'un dégraisseur.

Lors de la mise en service de la station d'épuration, l'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire exclusivement par le réseau d'égouttage. La fosse septique, by passable et munie d'un dégraisseur, peut rester en fonction, sauf avis contraire de l'organisme d'épuration agréé. Les fosses septiques doivent être vidées de leurs gadoues par un vidangeur agréé.

- Respect des plans joints à la demande et paraphés par le Collège Echevinal.
- Respect de la décision du Conseil communal du 12 septembre 2006 statuant sur la question de voirie.
- Le lotisseur prendra à sa charge tous les frais d'équipement du lotissement aux conditions définitives établies par les Sociétés concernées au moment de l'exécution des travaux.  
L'alimentation en eau nécessite la pose d'une conduite-mère de même que le placement de trois bornes d'incendie.  
L'alimentation en électricité nécessite l'installation de réseaux de distribution.  
Le réseau d'éclairage public nécessite des aménagements à réaliser obligatoirement en souterrain sauf dérogation délivrée par l'Autorité communale.  
L'alimentation en infrastructure téléphonique nécessite une extension.

Une canalisation de collecte des eaux usées pour l'ensemble des lots devra être placée dans le domaine public, par et aux frais du lotisseur, conformément aux impositions fixées par le Service des Travaux.

Pour permettre la création d'un accotement, une bande de terrain d'1,50 m de largeur sera profilée en respectant une pente de 2 % vers le filet d'eau. Cet accotement sera revêtu de tarmac. Ce travail sera réalisé par et aux frais du lotisseur conformément au profil-type ci-annexé.

X Toutes les mesures seront prises afin d'assurer la préservation de la haie existante et de la reconstituer, là où des vides apparaissent, à l'aide d'essences régionales.

La parcelle sera clôturée, sur l'alignement et depuis celui-ci, le long des limites parcellaires latérales jusqu'à la façade arrière, soit par une clôture, soit par un volume secondaire éventuellement prolongé par une clôture. Ces travaux seront réalisés dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation.

L'ensemble des aménagements prévus tant sur domaine privé que public devra figurer sur un plan à déposer à l'Administration communale au plus tard fin décembre 2006.

*Aucun Va araché dans des travaux ! Sans permission et mien a las replante !*

2° respecter scrupuleusement les avis émis par les différentes Sociétés concessionnaires.

3° respecter scrupuleusement les avis émis par la Division Nature et Forêts et par le Parc Naturel des Vallées de la Burdinale et de la Mehaigne.

4° respecter scrupuleusement l'avis émis par le Service Régional d'Incendie.

Article 2. – L'ensemble des travaux d'équipement doit être réalisé avant la vente des lots.

Article 3. – Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire communal,  
(s.) P. PAQUAY

Le Président,  
(s.) P. GUILLAUME

POUR EXTRAIT CONFORME :

A Braives, le 14 novembre 2006

Le Secrétaire communal,

  
P. PAQUAY

Le Bourgmestre,

  
P. GUILLAUME

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

**1) VOIES DE RECOURS**

**Art. 119. § 1<sup>er</sup>.** 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<sup>er</sup>.** 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;

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 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<sup>er</sup>, 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 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 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.

---