

Arlon, le 25 février 2016

ANNEXE 13bis - FORMULAIRE Hbis

**PERSONNES DE DROIT PUBLIC OU
ACTES ET TRAVAUX D'UTILITE PUBLIQUE**

**DECISION D'OCTROI D'UNE MODIFICATION DU PERMIS DE
LOTIR VIA PERMIS D'URBANISATION**

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le Livre Ier du Code de l'Environnement ;

Considérant que l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE DURBUY** a introduit une demande de modification du permis de lotir « DEVRIES » non périmé, autorisé par le Collège échevinal de Durbuy en date du 01.07.1975 (Nos réf. : 8/10/Lo-65), modifié en date du 24.08.1987 et relative à un bien sis à Durbuy et cadastré Durbuy / 2ème Division / Barvaux-sur-Ourthe/ Section C / n^{os} 53212, m2, n2, r, m, l, y, g2, a2, c2, d2, e2, k2, r2, p2, s2, h2, visant à redéfinir le périmètre du lotissement par l'exclusion de l'ensemble des lots bâtis (lots 2 à 12) ;

Vu l'article 103 du CWATUP ;

Considérant que la demande complète de modification du permis de lotir via permis d'urbanisation a été adressée conformément à l'article 127.§2 du CWATUP au Fonctionnaire délégué de la Direction du Luxembourg de la Direction Générale Opérationnelle 4 - Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, par envoi recommandé à la poste, contre accusé de dépôt postal daté du 10.09.2015 ; que cette demande a été déclarée incomplète en date du 25.09.2015 ; que des compléments ont été déposés en date du 02.12.2015 ; que le dossier a été déclaré complet et a fait l'objet d'un accusé de complétude en date du 17.12.2015 ;

Considérant que le bien se situe en zone de loisirs, au plan de secteur de MARCHE-LA ROCHE adopté par Arrêté Royal du 26.03.1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre d'intérêt paysager ADESA ; que ce périmètre n'est pas réglementaire mais souligne l'attention qu'il y a lieu d'apporter sur l'intégration des futures constructions dans le paysage ;

Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement autonome ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement complétée par le document précisant qu'il n'y a pas lieu d'établir d'esquisse des principales solutions de substitution et un résumé non technique (cf. article D. 67 §3 du Code de l'Environnement) ;

Considérant que conformément à l'article D.68_§1er du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, l'autorité qui apprécie la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, doit également procéder à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet et des avis obtenus, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement ; qu'en outre, le dossier de demande permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet ;

Vu le reportage photographique ;

Vu les documents littéraires et graphiques présentés ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été interrogés par le fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- Commissaire voyer (voirie) ; que son avis, sollicité en date du 17.11.2015 est réputé favorable par défaut ;
- AIVE (épuration) ; que son avis, sollicité en date du 17.12.2015 et reçu en date du 20.01.2016 est défavorable (**annexe 1**) ;
- DGO4, Direction de l'Archéologie ; que son avis, sollicité en date du 17.11.2015 et reçu en date du 27.11.2015 est sans remarque ;

Considérant que l'avis du Collège communal de Durbuy, sollicité en date du 17.11.2016 et reçu en date du 25.01.2016 est favorable (**annexe 2**) ;

Vu la preuve des envois recommandés adressés à tous les propriétaires du lotissement ;

Considérant que l'avis de l'AIVE du 18.01.2016 (annexe 1) est défavorable par l'absence de note de faisabilité relative à l'évacuation des eaux épurées et claires ; que concernant les eaux usées, il est rappelé que les futures constructions devront se conformer aux prescriptions du Code de l'Eau en vigueur au moment des demandes de permis d'urbanisme ainsi qu'aux conditions intégrales relatives aux unités et aux installations d'épuration individuelle ;

Vu la réponse du Collège du 27.01.2016 à l'avis défavorable de l'AIVE (**annexe 3**) ;

Vu la délibération du Collège communal du 18.11.2015 attestant que le lot 1 est situé le long d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

Considérant qu'au vu du dossier présenté il est prévu que les prescriptions urbanistiques du permis initial restent d'application pour le lot 1 ;

Considérant que lors de la vente réalisée en date du 31.03.2010, une servitude a été créée sur le lot 1 au profit des lots 2, 3 et 4 sans que le permis de lotir soit modifié au préalable ; que la création de cette servitude a pour effet de rendre inconstructible le lot 1 en mitoyenneté avec le lot 2, d'autant que le pignon Nord de la construction réalisée sur ce lot 2 présente des ouvertures autorisées par permis d'urbanisme du 31.08.2005 ;

Considérant qu'il y a lieu de définir une nouvelle zone capable de construction pour le lot 1 ; que celle-ci devrait permettre la réalisation de deux constructions jumelées semblables à celle réalisée sur le lot 2 ; que pour ce faire cette zone aura une taille de 12m de façade sur 15m de profondeur et sera établie à 4m du pignon Nord du lot 2 avec le front de bâtisse obligatoire établi dans le même plan que celui des façades Est des lots 2 à 4 ;

Considérant que les articles 5 et 6 des prescriptions urbanistiques du permis initial doivent être adaptés pour que les futures constructions soient semblables à celle réalisée sur le lot 2 ;

Considérant que les articles 2, 3, 7 et 8 doivent être complétés et/ou précisés ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler qu'en cas de redondance, les options d'aménagement prévalent sur l'option architecturale d'ensemble et les prescriptions et d'autre part que l'option architecturale d'ensemble prévaut sur les prescriptions ;

Considérant que le projet présenté est de nature à s'intégrer dans le contexte bâti et non bâti existant moyennant certaines conditions ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1. - La modification du permis de lotir « DEVRIES » sollicitée par l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE DURBUY** visant à redéfinir le périmètre du lotissement par l'exclusion de l'ensemble des lots bâtis est octroyée aux conditions suivantes :

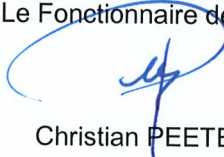
- Il est rappelé qu'en cas de redondances et/ou d'ambiguïtés, les options d'aménagement prévalent sur l'option architecturale d'ensemble et les prescriptions et d'autre part que l'option architecturale d'ensemble prévaut sur les prescriptions.
- Il est joint un plan d'occupation projetée annoté qui prend en compte la création sur le lot 1 d'une servitude au profit des lots 2 à 4, ainsi que le potentiel du lot 1 dans le respect de la typologie développée dans le reste du lotissement. Pour ce faire, il est créé une zone capable de construction de 12m de façade sur 15m de profondeur permettant la réalisation de deux constructions jumelées similaires à celle réalisée sur le lot 2. Cette zone capable de construction est établie à 4m du pignon Nord du lot 2 et est pourvue d'un front de bâtisse obligatoire établi dans le même plan que celui des façades Est des lots 2 à 4.
- Les prescriptions urbanistiques du permis initial restent d'application pour le lot 1 sauf sur les points suivants :
 - L'article 2 – DESTINATION – est complété comme suit : *« Aucune domiciliation n'est autorisée, les constructions étant affectées à de l'habitation de vacances. »*.
 - L'article 3 – IMPLANTATION – est complété comme suit : *« d) Le terrain naturel est strictement respecté. Aucun remblai ou déblai n'est accepté. »*.
 - L'article 5 – GABARIT - est modifié comme suit : *« La hauteur sous corniche est comprise entre 4m60 minimum et 5m20 maximum. La pente de toiture est de 30°. Le pignon du volume principal a une profondeur maximale de 12m. »*.
 - L'article 6 – MATERIAUX – est modifié comme suit : *« a) Les façades principales, latérales non mitoyennes et postérieures seront exécutées suivant description ci-après : en maçonnerie de pierre de teinte grise (type calcaire givétien) avec rejointoyage dans la couleur de la pierre. b) Les recouvrements de toiture seront en ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris anthracite. »*.
 En ce qui concerne les souches de cheminées : *« Elles seront exécutées soit identiquement aux façades, soit ardoisées, soit en buse inox de teinte gris anthracite. »*.
 En ce qui concerne les encadrements de baies ceux-ci seront soit, *« a) en béton préfabriqué de teinte gris clair »*, soit, *« b) réalisés à l'aide de pierre type « petit granit » dont la largeur sera de minimum 14cm pour l'ensemble de l'encadrement. »*.
 - L'article 7 – HYGIENE – est précisé comme suit : *« Les alinéas 3 à 5 sont supprimés et remplacés par : « Concernant les eaux usées, il est rappelé que les futures constructions doivent se conformer aux prescriptions du Code de l'Eau en vigueur au moment des demandes de permis d'urbanisme ainsi qu'aux conditions intégrales relatives aux unités et aux installations d'épuration individuelle. Chaque construction est équipée d'une citerne de récupération des eaux de pluie à des fins d'usage domestique (chasses de WC, dévidoir, machine à laver, ...) de minimum 5000 litres. »*.
 - L'article 8 – ZONE VERTE DE DEGAGEMENT - est précisé comme suit : Les accès aux constructions seront réalisés en sentier rustique à l'aide de matériaux perméables de teinte grise.
- En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques lors de la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, la DGO4-Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie doit être immédiatement avertie au numéro de téléphone 063/23 05 43, conformément aux articles 522 et 523 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juin 2004 paru au Moniteur Belge le 09 août 2004. Cette information doit être répercutée aux entreprises chargées de la mise en œuvre ainsi qu'à leurs éventuels sous-traitants. ».

Article 2.- Les lots 2 à 10 bâtis sont exclus du périmètre du lotissement « Devries ». Le périmètre du présent permis d'urbanisation modificatif couvre uniquement le lot 1.

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

A Arlon, le 25 février 2016

Pour le Ministre,
Le Fonctionnaire délégué,


Christian PEETERS