



PERMIS DE LOTIR

Registre permis de lotir n° : 317

Réf urbanisme : F0312/52015/LAP2/2003.4/M

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite : _____ pour modifier un lotissement sis à la rues Avenir et longue Haie cadastré section B n° 810 c, 811 c ;

ATTENDU que l'avis de réception de cette demande porte la date du 3/04/2003 ;

Vu les articles 297 à 300 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir ;

Vu l'article 90, 8è, de la loi communale ;

Vu les articles 240 à 245 et 254 à 284 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où est situé le bien, un plan d'aménagement approuvé par l'exécutif ;

~~Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité ; que réclamation(s) (n°) a-ont été introduite(s) ; que le Collège en a délibéré ;~~

Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le Fonctionnaire délégué en application du Code précité est libellé comme suit :

CONSIDERANT que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI , adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 10/09/1979, le projet se situe d'aménagement différé ;

CONSIDERANT que le permis de lotir n'est pas périmé ;

CONSIDERANT que le bien se situe en zone d'aménagement différé au plan de secteur de CHARLEROI, adopté par arrêté royal en date du 10 septembre 1979 ;

CONSIDERANT le schéma directeur nOF0312/520 15/DIV /97 .I/SD approuvé le 06 novembre 1977;

CONSIDERANT que la demande vise à autoriser la modification des lots initialement prévus en ordre « fermé », en ordre « semi-ouvert » groupés deux par deux, et contigus par les garages ;

CONSIDERANT que la procédure est conforme aux articles 102 et 103 du Code Wallon de l' Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

CONSIDERANT la délibération du Conseil communal se rapportant à l'ouverture de voirie, et son avis favorable en séance du 01 octobre 1998 ;

CONSIDERANT le schéma directeur susvisé qui prévoit un habitat en ordre ouvert et éventuellement en ordre semi-ouvert ;

CONSIDERANT que la demande est conforme à la destination générale de la zone, que le caractère architectural de celle-ci n'est pas compromis ;

CONSIDERANT l'avis favorable émis par le Collège échevinale 04 avril 2003 ;

Emet un avis FAVORABLE sur la demande suivant les prescriptions modifiées comme suit : I. Zonage et expression architecturale :

¹ Permis n° 317 Réf : F0312/52015/LAP2/2003.4/M

²AI. -Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation de plus de 60 m2 en ordre ouvert isolé (une seule habitation par lot) -Ajouter: « ou en ordre semi-ouvert suivant les cas figurés au plan de lotissement. » ;

B. Parcellaire :

Supprimer: « -Toutefois, sans aucune introduction de modification de permis de lotir, deux parcelles peuvent être réunies à condition que les dégagements latéraux soient doublés et que la superficie au sol du bâtiment ne dépasse pas 400 m2.

-Le mitoyen est autorisé dans le cas d'un regroupement de deux parcelles avec modification du parcellaire initialement projeté.

Cette situation engendre la modification du lotissement uniquement pour les lots concernés.

-Dans ce cas et dans un souci d'une bonne orientation, les zones de dégagements latéraux peuvent être réparties inégalement sans toutefois être inférieures au minimum fixé pour les lots simples et à la hauteur sous corniche à rue du bâtiment envisagé.

-Dans ce cas également, la construction peut être à usage multifamilial. »

IV. Toitures :

-Les lucarnes sont proscrites.

V. Remplacer: « Annexes » par « Matériaux de construction ». Les murs :

Remplacer par ce qui suit :

« Les parements des murs seront exécutés :

1. en briques de terre cuite de ton rouge ;

2. en briques de terre cuite pouvant être revêtues d'une peinture d'un ton clair (blanc, blanc cassé) laissant apparaître l'appareillage de la maçonnerie ;

3. les linteaux de baies seront de même nature que le matériau de parement ou en pierre bleue, les linteaux en bois sont donc exclus; »

TOUTES LES AUTRES PRESCRIPTIONS DU LOTISSEMENT AUTORISE RESTENT DE STRICTE...
APPLICA TION .

ARRETE :

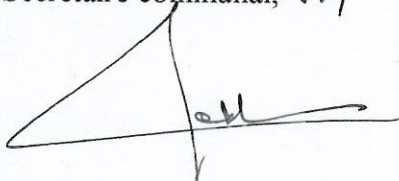
ARTICLE 1^{er}. - Le permis de lotir est délivré à _____ qui devra :

Respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué.

ARTICLE 2 . - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Le 4/06/2003.

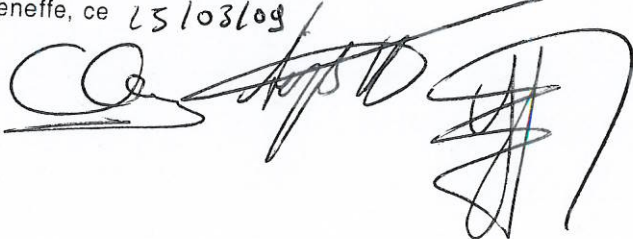
Le Secrétaire communal, FF,



Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,



Signé ne varietur pour rester
annexé à un acte reçu par le
Notaire Yves GRIBOMONT, de
Seneffe, ce 25/03/03



EXTRAIT DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

Principe

Art. 42 § 1~. Aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégué par l'Exécutif et désignés plus loin sous titre de « Fonctionnaire délégué »

Art 54. § 1~. Les articles 42, 43, 45, 50, 51 et 52 sont applicables au permis de lotir. Les délais visés à l'article 51 sont néanmoins doublés.

Lorsque le lotissement est situé le long d'une voie de l'Etat ou de la Province, le collège soumet la demande à l'avis de l'administration intéressée et se conforme à cet avis.

Le collège peut soumettre la demande de permis à l'avis de la Commission consultative.

Intervention du Fonctionnaire délégué.

Art 42. § 2. L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignements.

Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut sur proposition du collège des Bourgmestre et échevins, déroger aux prescriptions d'un plan général d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée.

§ 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le Fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu.

Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent avis.

Caducité du refus du permis ou de son annulation:

Art. 42. § 5. Le refus du permis ou d'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, Si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, Si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté de l'Exécutif

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que l'exécutif a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc Si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté décidant la révision de l'Exécutif

Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif

Exécution du permis.

Art 51. § 2. Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa

⁴notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Publicité.

Art 51. § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain 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 l'Administration communale ou le Fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Art.54 § 7. Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans la mention de la commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

Péremption:

Art.54. § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations 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.

Le collège constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai ; Le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège par un envoi recommandé à la poste.

Art.55. § 4. Le permis concernant de tels lotissements est périmé lorsque le titulaire de permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Acte de base:

Art. 54. § 6. Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur une parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifié conforme par le notaire.

Lorsqu'un propriétaire d'une seule parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété ; il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir, et, le cas échéant, le nouveau plan de division, sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

Le.....

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

COMMUNE : COURCELLES section de Souvret rue Longue Haie et de l'Avenir

I Section cadastrale: Commune de Courcelles ex- Souvret
Division 3°Section B Parcelle 810c -811 c

Demandeur:

I Dont le mandataire est :

Auteur du Projet: E.T.C.. sprl -Luc CORDIER Géomètre-expert juré

Rue Govaerts, 18 6230 PONT -A-CELLES. Tél. : 071/84,20.91

II. Zonage et expression architecturale :

A.1.

- Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation de plus de 60.00w en ordre ouvert isolé (une seule habitation par lot) ou en ordre semi-ouvert suivant les cas figurés au plan de lotissement
- Le commerce et l'artisanat sont interdits, les professions libérales sont autorisées.

A.2.

- Les constructions devront respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.
- L'effet recherché dans la composition doit être simple, calme et de bonnes proportions.
- Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtant.
- Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'une ou de deux versants.
- La toiture sera en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.
- Les souches de cheminées seront réduites en nombre et située à proximité du faîtage.
- L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.
- I -La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent arrêté, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.
- Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.

B. Parcellaire :

- Le parcellaire prévu au plan est fixé. Toute modification du parcellaire comporte la présentation du nouveau programme et devra faire l'objet d'une demande modification du permis de lotir suivant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme modifié à ce jour et les arrêtés d'application.

II Gabarits et implantation:

Implantation dans la zone de construction prévue au plan

A. L'alignement sera fixé conformément à l'article 44 du Code Wallon par le Collège Echevinal en se conformant suivant le cas aux règlements et avis des administrations intéressées, suivant qu'il s'agit de construire le long d'une route provinciale ou nationale.

a) Compte tenu que, par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage la plus important et que, sans préjudice de l'application de l'article 418, point f, le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- le recul sur alignement est fixé au plan.

- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal. (dans ce cas le faitage doit être parallèle à la route).

- En cas de recul latéral, celui-ci sera de 3 m minimum.

b) Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera comprise entre 3,5 et 6 mètres.

c) Un seul volume secondaire peut être adossé à la façade arrière du volume principal

Le volume sec-ondaire arrière aura une profondeur maximum de 6 m. Dans cette profondeur sont comprises terrasses couvertes et vérandas.

Un volume secondaire accolé latéralement au principal peut être construit 2 mètres en retrait de l'alignement de la façade avant afin d'exprimer clairement la hiérarchie des volumes principaux et secondaires. Sa profondeur sera de 8,5 m maximum.

IV. TOITURES

- Les toitures seront à deux versants avec faitage et inclinaison minimum de 40° et maximum de 45°.

- Le faitage sera perpendiculaire aux limites parcellaires latérales.

- Les garages et annexes pourront être en appentis contre les bâtiments principaux.

- Les lucarnes sont proscrites.

- Des châssis fenêtre pourront être incorporés dans la toiture. -Pour les vérandas, voir poste VIII (*)

V. Garages

Le OU les garages seront :

- incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation -il peuvent être situé en volume secondaire

- les plans présentés lors de la demande de permis de bâtir devront obligatoirement comporter au minimum un garage.

- Dans le cas où la nécessité d'un garage ne s'impose pas par suite du programme du demandeur, le plan devra être étudié de façon à permettre à l'avenir la construction d'un garage suivant une des propositions mentionnées ci-dessus.

Dans ce cas, la solution retenue devra être dessinée au plan d'implantation.

VI. Matériaux de construction

Les murs :

- Les parements des murs sont exécutés :

- en briques de terre cuite de ton rouge,

- en briques de terre cuite pouvant être revêtues d'une peinture de ton clair (blanc, blanc cassé), laissant apparaître l'appareillage de la maçonnerie.

- les linteaux de baies seront de même nature que le matériau de parement ou en pierre bleue, les linteaux en bois sont exclus..

La toiture :

- Seuls les matériaux suivants pourront être mis en oeuvre -les tuiles de terre cuite de ton rouge,

- les tuiles de terre cuite de ton sombre, -les ardoises naturelles,

- les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel; elles seront de même teinte que l'ardoise naturelles,

- les tuiles artificielles de ton rouge -brun ou sombre. -pour les vérandas: voir poste VIII (*)

VIII. Zone de cours et jardins

a) Dans cette zone, une seule construction est permise par parcelle à choisir parmi les

-les serres de 10m² maximum au total par parcelle implantées à 3m minimum de tout parcellaire et à 10 m minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal.

-un abri de jardin d'une superficie maximum de 10m² répondant aux conditions suivantes : -hauteur maximum sous corniche: 2.50m -hauteur maximum de faîte: 3.50m

(*). une serre ou une véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition : -qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment -qu'elle ne comporte qu'un seul niveau

-que la profondeur ne dépasse pas 3.50m

-que la toiture et la face arrière soient constituée de vitrage transparent et plan.

b) si le terrain le permet, au minimum trois arbres à moyen développement d'essence indigène ou fruitiers y seront plantés.

IX. Zone de recul

-sont seules autorisées les plantations, les clôtures, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.

-les accès carrossables seront profilés sur 5.00m à partir de l'alignement suivant une pente maximum de 4%.

-si le terrain le permet, la zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornements ne dépassant pas une hauteur de 1.50m par rapport au sol.

X. Clôture

A. Sur alignement

Elles seront constituées par soit :

-un mur de briques de four de teinte brune d'une hauteur maximum de 0.50m pouvant être doublé par une haie d'une hauteur maximum de 2.00m -un mur en matériaux pierreux naturels -une haie d' hauteur maximum de 2.00m

B. Entre l'alignement jusqu'à la façade postérieure

-un mur en briques de four de teinte brune éventuellement revêtu d'un enduit de ton clair, de 1.00m maximum de hauteur sur toute ou partie de la largeur de la parcelle.

-un mur en briques de four de teinte brune d'une hauteur maximum de 0.50m pouvant être doublé par une haie d'une hauteur maximum de 2.00m.

-un mur en matériaux pierreux naturels

-une haie d'une hauteur maximum de 2.00m

C. Au delà de cette distance y compris la limite arrière de parcelle

-soit un mur en briques de four de teinte brune d'une hauteur maximum de 0.50m, pouvant comporter à la partie supérieure un treillis métallique plastifié (hauteur totale: 2.00m)

XI. Divers

-le relief de sol ne sera pas modifié.

En application de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29 février 1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement, les demandes de permis de bâtir doivent respecter les conditions supplémentaires, pour qu'un dossier soit réputé complet, telles que définies à l'article 2 du dit arrêté modifiant l'article 204-3°, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Doit être jointe, comme expliqué au 3° de l'article 2 ou bien une note de calcul du niveau d'isolation thermique globale ou bien une note de calcul des besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé, l'une et l'autre établies de la façon déterminée par le Ministre.

Ces documents sont à fournir en autant d'exemplaires que les plans à soumettre à l'Administration Communale.

Tout dépôt de quelque nature que ce soit est interdit sur les parcelles du lotissements, de même que toute publicité et toute installation d'abri fixe ou mobile pouvant être utilisé comme logement ou autre destination.

Une citerne à eau de pluie de 5.000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. De même, il y aura lieu de poser une fosse septique munie d'un dégraisseur de capacité suffisante pour le nombre d'occupants.

Chaque lot sera équipé d'un dispositif d'épuration individuel des eaux usées.

La citerne et la fosse septique, par dérogation aux postes III(**) et IX pourront se trouver dans les zones de recul à rue et latérales, sauf imposition d'autres autorités administratives.

Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnées d'un plan indiquant exactement le n° du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.

En application de l'article 47, 55 et 56 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, modifié à ce jour, aucun lot ne pourra être vendu avant que les voiries desservant les parcelles du présent lotissement ne soient entièrement aménagées et équipées ou que le lotisseur n'ait déposé dans une Caisse de Consignation la somme nécessaire à leur exécution.

Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.

Si la société de distribution d'eau l'exige, la traversée unique de la voirie et la conduite de répartition, de même que le prolongement éventuel de la conduite existante sont à effectuer par le lotisseur.

Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, les plans présentés devront comporter les coupes en travers ou en long nécessaires permettant de déterminer l'implantation et le niveau du rez de la construction, l'importance des remblais ou déblais avec en plus l'indication du niveau naturel du terrain.

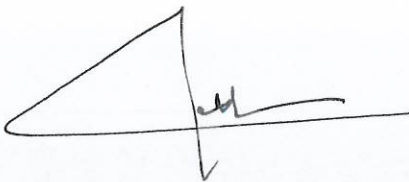
Les niveaux des terrains situés de part et d'autres de la parcelle seront également indiqués. Les matériaux utilisés doivent être décrits.

Les contenances mentionnées dans le plan de lotissement seront précisées au moment de l'abornement des parcelles. Aucun lot ne pourra être vendu sur base du plan général de lotissement.

Les plans de bornage seront exclusivement réalisés par l'auteur du projet du présent lotissement, faute de quoi une indemnité forfaitaire sera imposée de plein droit au lotisseur (honoraires pour mesurage et bornage définis par le barème de l'U.B.G. -Union belge des Géomètres).

Le 4/06/2003.

Le Secrétaire communal, *fr*,



Pour le Bourgmestre,

L'Echevin délégué,





PERMIS DE LOTIR

Registre permis de lotir n° : 281

Réf urbanisme : F0312/52015/LOT/98.4

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par _____ pour lotir un terrain sis à la rue de l'Avenir et Longue Haie cadastré section B n° 810 c, 811 c ;

ATTENDU que l'avis de réception de cette demande porte la date du 8 novembre 1998 ;

Vu les articles 297 à 300 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir ;

Vu l'article 90, 8è, de la loi communale ;

Vu les articles 240 à 245 et 254 à 284 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où est situé le bien, un plan d'aménagement approuvé par l'exécutif ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité ; que aucune aucuneréclamation(s) (n')a-ont été introduite(s) ; que le Collège en a délibéré ;

Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le Fonctionnaire délégué en application du Code précité est libellé comme suit :

ATTENDU qu'au plan de secteur de Charleroi approuvé par A.R. à la date du 10/09/79 le projet se situe en zone d'aménagement différé ;

CONSIDERANT le schéma directeur n° F0312/52015/DIV/97.1/SD approuvé le 06/11/1997 ;

CONSIDERANT l'avis de la S.W.D.E. par sa lettre du 02/02/1998 dont références : RES/02.02/70.30/1906/98/324 ;

CONSIDERANT l'avis d'ELECTRABEL par sa lettre du 16/01/1998 dont références STCh/GEN/SOU/97/256 ;

ATTENDU que la demande est conforme à la destination générale de la zone, que son caractère architectural n'est pas compromis ;

ATTENDU que la publicité de la demande n'a donné lieu à aucune réclamation ;

CONSIDERANT l'engagement du lotisseur sur la prise en charge des travaux d'équipement et d'aménagement du lotissement ;

CONSIDERANT l'avis favorable émis par le Collège échevinal le 05/05/1998 ;

AVIS FAVORABLE

Les Prescriptions urbanistiques ci-annexées, qui annulent et remplacent celles de l'auteur de projet, sont d'application

ARRETE :

ARTICLE 1^{er}. – Le permis de lotir est délivré à _____ qui devra :

Respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué et au plan modifié.

ARTICLE 2 . - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

2

Le Secrétaire communal,



Le 5 juillet 1999.



Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,



EXTRAIT
DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME

Principe

Art. 42 § 1~. Aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégué par l'Exécutif et désignés plus loin sous titre de « Fonctionnaire délégué »

Art 54. § 1~. Les articles 42, 43, 45, 50, 51 et 52 sont applicables au permis de lotir. Les délais visés à l'article 51 sont néanmoins doublés.

Lorsque le lotissement est situé le long d'une voie de l'Etat ou de la Province, le collège soumet la demande à l'avis de l'administration intéressée et se conforme à cet avis.

Le collège peut soumettre la demande de permis à l'avis de la Commission consultative.

Intervention du Fonctionnaire délégué.

Art 42. § 2. L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignements.

Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut sur proposition du collège des Bourgmestre et échevins, déroger aux prescriptions d'un plan général d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée.

§ 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le Fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu.

Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent avis.

Caducité du refus du permis ou de son annulation:

Art. 42. § 5. Le refus du permis ou d'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, Si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, Si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté de l'Exécutif

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que l'exécutif a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc Si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté décidant la révision de l'Exécutif

Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif

Exécution du permis.

Art 51. § 2. Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit

reproduire le présent paragraphe.

Publicité.

Art 51. § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain 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 l'Administration communale ou le Fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Art.54 § 7. Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans la mention de la commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

Péréemption:

Art.54. § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie révoquée lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations 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.

Le collège constate la péréemption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péréemption dans les deux mois de l'expiration du délai ; Le procès-verbal établissant la péréemption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège par un envoi recommandé à la poste.

Art.55. § 4. Le permis concernant de tels lotissements est périmé lorsque le titulaire de permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Acte de base:

Art. 54. § 6. Préablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur une parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété.

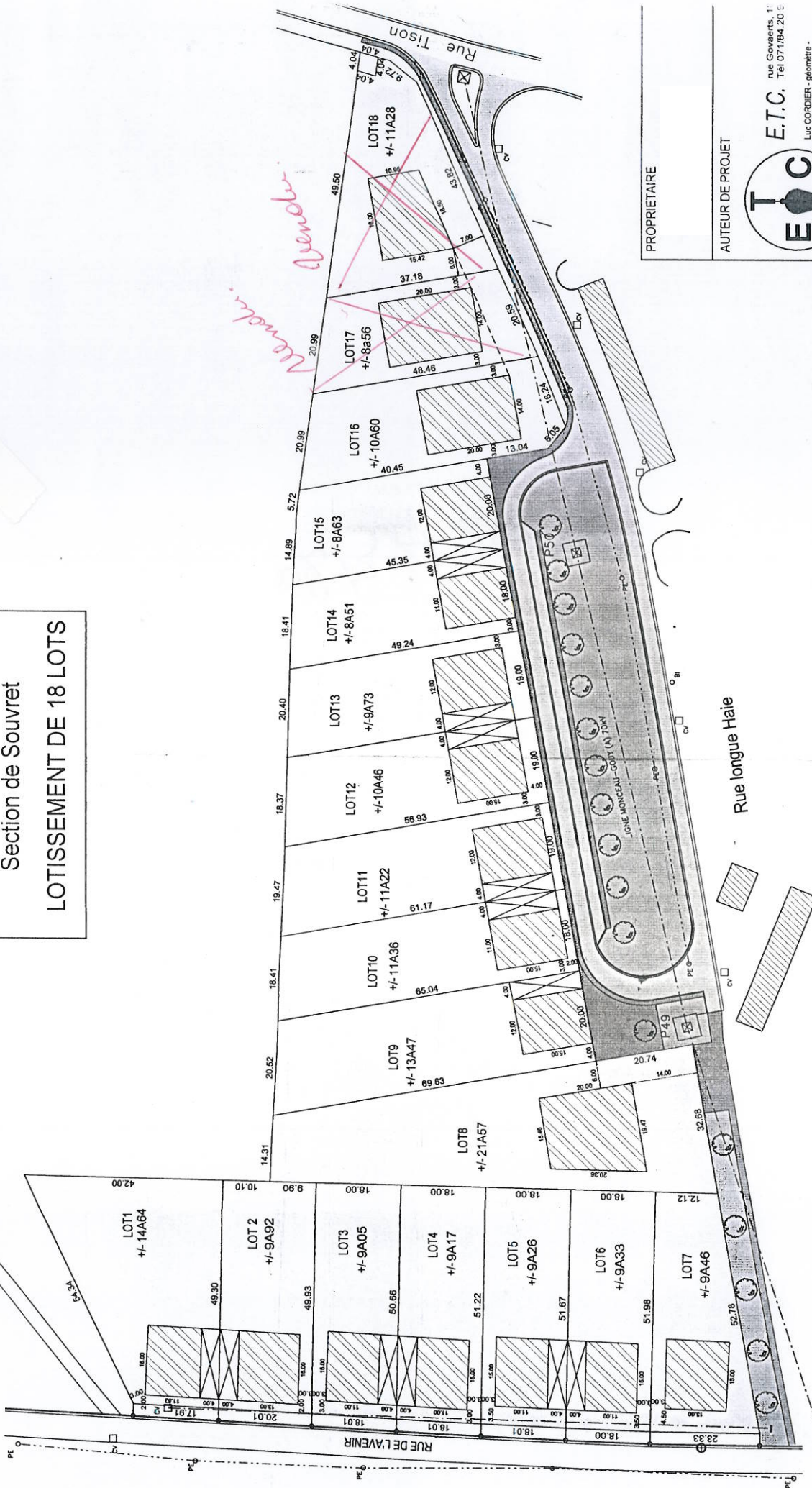
Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifié conforme par le notaire.

Lorsqu'un propriétaire d'une seule parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété ; il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir, et, le cas échéant, le nouveau plan de division, sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

Le.....

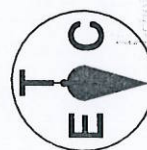
Commune de Courcelles
Section de Souvret

LOTISSEMENT DE 18 LOTS



PROPRIETAIRE

AUTEUR DE PROJET



E.T.C.
rue Govaerts, 11
Tel 071/84 20 50
Luc CORDIER - géomètre -