



VILLE DE VISE

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME N° 7.133

DELIBERATION DU COLLEGE COMMUNAL

Séance du 30 août 2010

Présents : M. NEVEN, Bourgmestre-Président ;
MML. LEJEUNE, T. MARTIN, V. DESSART, X. MALMENDIER,
S. KARIGER, Echevins ;
Mme P. CAHAY-ANDRE, Présidente du C.P.A.S. ;
et Ch. HAVARD, Secrétaire,

Le Collège communal,

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 organisation 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 la S.A. MINGUET-LEJEUNE (Rue de Battice, 156 - 4880 AUBEL) a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis **Rue du Pré aux Oies et rue de l'Ansérine, lots 49, 48, 47, 46, 45, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44, 32, 21, 25, 24, 23, 22-4600 VISE**; cadastré division 1, section A, n° 41 E, 41 N, ; et ayant pour objet: **la construction de 18 maisons thermo-efficaces** ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets ;

Considérant que la demande de permis a été :

- déposée à l'administration communale a fait l'objet d'un récépissé en date du 31 mars 2010;

Considérant que le bien est situé en **Zone d'habitat** au plan de secteur de LIEGE adopté par A.E.G.W. du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé sur les lots n°49, 48, 47, 46, 45, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44, 32, 21, 25, 24, 23, 22 de la rue de l'Ansérine et de la rue du Pré aux Oies dans le périmètre du lotissement 2007.6/161 non périmé autorisé le 14 avril 2008 ;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002 ;

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

Considérant, qu'au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement accompagnant le dossier de demande de permis, l'autorité communale estime que le projet considéré ne devrait pas générer d'incidences notables sur l'environnement qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'incidences.

Considérant que le service ou commission visé ci-après a été consulté pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- **C.I.L.E.** ; que son avis sollicité en date du **22/07/2010** a été transmis en date du **20/08/2010**.

LE COLLEGE,

Vu le permis de lotir délivré le 14 avril 2008, pour la création d'un ensemble de logements dits thermo-efficaces, selon 4 phases.

Vu le permis d'urbanisme relatif à la réalisation des voiries et équipements des phases 1 et 2, octroyé par arrêté ministériel du 29 mai 2009.

Vu la modification du permis de lotir octroyée en date du 26 octobre 2009 (modification de l'article 2 du permis de lotir initial)

Vu les permis d'urbanisme délivrés pour la construction de plusieurs séries d'habitations dites thermo-efficaces.

Vu l'avis rendus par la CILE en date du 20 août 2010.

Vu la modification du permis de lotir octroyée en date du 30 août 2010 (modification du tracé de certaines voiries, modification des prescriptions urbanistiques, la modification de la zone de construction d'une partie des lots, la création d'un lot en vue d'accueillir une infrastructure de captage d'eau, le regroupement de lots en vue de la création d'immeubles à appartements).

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par S.A. MINGUET-LEJEUNE est octroyé sous les conditions suivantes.

1) Le terrain étant plan, les constructions s'implanteront au plus près du terrain naturel de façon à limiter au maximum les travaux de déblais et de remblais. Les terres issues des terrassements devront être évacuées hors du site selon les normes en vigueur. Un remblais autour et à l'arrière des constructions n'est pas admis.

2) Un échantillon du crépis prévu en parement devra être soumis à l'accord écrit préalable du service communal d'urbanisme (pour rappel, les tonalités à tendance jaune sont à éviter).

3) Les options techniques correspondant aux principes thermo-efficaces du projet de lotissement (voir pages 3/18 à 5/18 du cahier des prescriptions urbanistiques) devront être concrétisées dans le cadre du présent chantier. Ainsi, toutes les constructions devront :

- atteindre un niveau d'isolation K inférieur à 30 ;
- se raccorder au système de chauffage urbain centralisé ;
- être pourvues d'une toiture végétalisée ;
- posséder une ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur ;
- mettre en place les dispositifs permettant d'éviter les surchauffes du bâtiment.

4) Conformément aux dispositions du lotissement, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales composées d'une ou plusieurs essences issues de la liste communale (voir document joint au permis ; à noter que les résineux sont interdits).

Une haie végétale sera plantée par le demandeur, en bordure des espaces publics suivants (à 50 cm. en retrait dans la parcelle privée) :

- le long de la voirie principale : limite Ouest des lots n°22, 33 et 45 ; limite Est des lots 21, 32 et 44 ;
- le long de la voirie secondaire et de la zone de rebroussement : limite Nord des lots 22 à 25, 32, , 40 à 44, et 45 à 49 ; limite Sud des lots 21, 33 à 34, 40 à 44 ;
- en bordure avec la place publique centrale : limite Ouest du lot 40.

L'essence sera choisie parmi les espèces suivantes : hêtre vert (*Fagus sylvatica*), charme (*Carpinus betulus*) , cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) , aubépine à un style (*Crataegus monogyna*) et à deux styles (*Crataegus oxyacantha*), érable champêtre (*Acer campestre*).

De façon à garantir une unité paysagère, il sera fait usage d'une même essence.

De même, les zones arborées privées prévues sur la limite est du lotissement (le long de fonds de jardins des habitations de la rue des Ecoles) seront réalisées par le demandeur, conformément aux plans de lotissement définies au plan de lotissement (plans n°7594/03 et 7594/04) : concerne les lots 25 et 49.

Une esquisse de l'aménagement projeté (essences, nombre et calibres) sera soumis préalablement au service communal d'environnement.

L'ensemble de ces travaux de plantations (haies de clôtures, alignement d'arbres et zones arborées privées) seront terminés au plus tard dans l'année qui suit la début du gros-œuvre.

5) Les futurs occupants des habitations devront adhérer aux aspects collectifs liés à ce lotissement. A cet effet, chacun d'eux signera le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur du lotissement qui intégreront les principes définis aux pages 16/18 à 18/18 du cahier des prescriptions urbanistiques.

6) Les fosses septiques devront être by-passées dès fonctionnement de la future station d'épuration collective.

7) Le demandeur devra respecter scrupuleusement l'avis rendu par les services extérieurs consultés, notamment l'avis rendu par la CILE. A noter que les 18 nouveaux logements seront tous raccordés au réseau public de distribution d'eau.

8) Le demandeur devra respecter l'avis des services extérieurs notamment celui de la CILE dans son courrier du 20 août 2010.

- De plus, le titulaire du permis devra :

1° remettre à neuf par son entrepreneur les bordures et/ou le trottoir qui auraient été dégradés. Un état des lieux sera réalisé par le demandeur avant le début des travaux et sera transmis au service communal de l'urbanisme. En cas d'absence de ce document, les lieux seront considérés en bon état.

2° procéder à l'évacuation des eaux usées en procédant à la pose d'une fosse septique toutes eaux d'une capacité minimale de 3000 litres raccordée à l'égout public en respectant l'A.G.W. du 22 mai 2003 relatif au règlement d'épuration individuelle d'assainissement des eaux urbaines résiduaires (R.G.A.).

Cette fosse septique devra être by-passée par le demandeur, dès que la station collective prévue à Lixhe sera en fonctionnement.

De plus, une chambre de visite de prélèvement sera réalisée le plus proche possible de la limite du domaine communal.

Enfin, lorsque le raccordement sera réalisé, le demandeur sera tenu de prendre contact avec les services communaux afin de faire constater par le contrôleur agréé que l'installation est conforme aux dispositions requises.

Cela signifie que les tranchées ne pourront être remblayées aussi longtemps que le contrôle précité ne sera pas effectué.

L'autorisation de raccorder l'installation à l'égout public ne sera accordée qu'après l'agrément de celle-ci.

Enfin, et afin de permettre la valorisation des eaux récoltées dans la citerne d'eaux pluviales, les canalisations permettant de relier cette citerne à une pompe puis aux appareils sanitaires concernés seront placées dans le cadre des travaux d'égouttage et de plomberie du présent chantier.

3° être pourvu d'une autorisation spéciale en cas d'installation d'une citerne à mazout ;

4° prévoir l'accessibilité du siphon disconnecteur par une chambre de visite ;

5° respecter, lors de la plantation de haies de clôtures, la liste des essences autorisées par la Ville de VISE (voir annexe) ;

6° afin de permettre la valorisation des eaux récoltées dans la citerne d'eaux pluviales, les canalisations permettant de relier cette citerne à une pompe puis aux appareils sanitaires concernés seront placées dans le cadre des travaux d'égouttage et de plomberie du présent chantier.

Article 2 - Le titulaire du permis devra fournir un plan d'implantation coté reprenant clairement les limites du terrain, les chaises délimitant l'implantation et les niveaux de la future construction, les repères des niveaux ainsi que, au moins, deux points de référence fixes permettant le contrôle à posteriori.

Les repères visibles seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier de manière à permettre, à tout moment, un contrôle aisé.

L'implantation sera réalisée par un géomètre. Celui-ci devra dresser un plan signé par lui, le demandeur et l'entreprise qui exécute les travaux.

Ce plan devra être transmis au service de l'urbanisme de l'administration communale afin d'établir un procès-verbal d'indication de l'implantation.

Les travaux ne pourront débuter qu'après réception du procès-verbal d'implantation.

Article 3 - Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Article 4 - Les travaux ou actes permis devront être commencés dans un délai de 2 ans à dater de l'envoi du permis.

Le permis sera périmé, pour la partie restante des travaux, si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les 5 ans de l'envoi du permis (Art. 86 du nouveau C.W.A.T.U.P.E.).

Article 5 - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du *...

Article 6 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 7 - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours, dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal, auprès du Gouvernement ou du Fonctionnaire délégué suivant le cas (voir Articles 119, 452/13 et 122 du C.W.A.T.U.P. repris ci-dessous dans les extraits du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine).

Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et la décision dont recours.

Fait à Visé, le 30 août 2010.

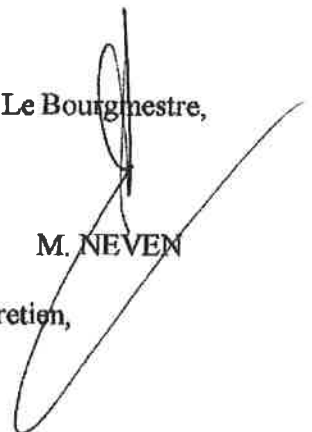
PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire,



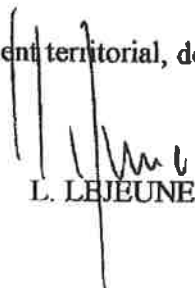
Ch. HAVARD

Le Bourgmestre,



M. NEVEN

L'Echevin du Développement territorial, de la Mobilité et de l'Entretien,



L. LEJEUNE

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119, § 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi (... – Décret du 30 avril 2009, art. 72):

1° dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117;

2° dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118;

3° après quarante-cinq jours à dater de son envoi (... – Décret-programme du 3 février 2005, art. 80, al. 1er) visé à l'article 118, alinéa 1er, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

(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 – Décret du 18 juillet 2002, art. 55, 1.).

§2. Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement:

1° dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article 118;

2° à défaut de décision du fonctionnaire délégué, dans les soixante-cinq jours à dater de l'envoi (... – Décret-programme du 3 février 2005, art. 80, al. 2) du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1er.

Dans les cas visés (à l'article 108 – Décret du 18 juillet 2002, art. 55, 2.), le recours (est adressé par envoi au – Décret-programme du 3 février 2005, art. 80, al. 3) Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117.

Art. 452/8. Les recours visés à l'article 119 et 127, §6 sont adressés par envoi à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du Ministère de la Région wallonne.

Le demandeur qui introduit le recours mentionne:

1° soit la date à laquelle il a reçu la décision visée à l'article 119, §1er, alinéa 1er, 1° ou 2°;

2° soit la date de l'envoi visé à l'article 119, §1er, alinéa 1er, 3°;

3° soit la date à laquelle il a reçu la décision visée à l'article 127, §4, alinéa 1er;

4° soit, dans le cas d'absence de décision visée à l'article 127, §4, alinéa 3, la date de l'envoi visé à l'article 127, §2, alinéa 1er.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant, de la décision dont recours.

Aux recours visés aux articles 108, §2, et 119, §2, est jointe une copie du dossier concerné et un repérage qui vise:

1° la situation du bien immobilier au plan de secteur et, le cas échéant, au plan communal d'aménagement, au schéma de structure communal, au schéma directeur, au rapport urbanistique et environnemental, au permis de lotir, le long d'une voirie régionale ou provinciale, le long d'une voirie communale qui a fait l'objet d'un plan d'alignement, le long d'une ligne de chemin de fer ou le long d'un cours d'eau navigable ou non navigable;

2° l'existence de servitudes ou de réservations, d'un règlement régional d'urbanisme applicable, d'un règlement communal d'urbanisme applicable, d'une procédure d'aménagement du territoire ou d'urbanisme opérationnels ou d'une infraction constatée par procès-verbal;

3° l'inscription du bien immobilier à l'inventaire du patrimoine immobilier ou sur une liste de sauvegarde, son classement ou son classement provisoire au sens de l'article 208, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209, dans un site repris à l'inventaire visé à l'article 233 ou faisant l'objet de formalités équivalentes en vertu de la législation applicable en région de langue allemande.

Le repérage contient tout autre renseignement susceptible d'éclairer le Gouvernement.

Art. 108, § 1er. ((Le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier que:

1° la procédure de délivrance du permis est régulière;

2° le permis est motivé;

3° le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113 (soit, les articles 110, 111, 112 et 113);

4° le permis est conforme aux dispositions à valeur indicative prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est dûment motivé;

5° le permis est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.

À défaut pour le permis de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal – Décret du 30 avril 2009, art. 66).

Dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé – Décret-programme du 3 février 2005, art. 70, al. 1er).

(§2. Le fonctionnaire délégué peut (... – Décret-programme du 3 février 2005, art. 70, al. 2). 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 – Décret du 18 juillet 2002, art. 45).

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. (Ils sont adressés par envoi – Décret-programme du 3 février 2005, art. 80, al. 4) simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège des bourgmestre et échevins.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré (ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article 155, §5, – Décret du 24 mai 2007, art. 1er) 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 (, ou le jugement visé à l'article 155, §5, – Décret du 24 mai 2007, art. 1er) 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. (86. – Décret du 30 avril 2009, art. 41). §1er. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

*§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.
La péremption du permis s'opère de plein droit.*

5) PROROGATION DU PERMIS

Art. 86. §3. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le Collège des bourgmestre et échevins. Toutefois, dans le cas visé à l'article 127, la prorogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué – Décret du 18 juillet 2002, art. 36bis.

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. (Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au collège communal et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que :

1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés ;

2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté – Décret-programme du 3 février 2005, art.93).
