

COMMUNE DE MALMEDY.	Demande n° 152/2008	Réf.Urbanisme 203/159/RC	PERMIS DE LOTIR Formulaire B
------------------------	------------------------	-----------------------------	---------------------------------

(art.301-302)

(1) **DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR**

Annexe 31 - Formulaire B

Le Collège communal,

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

Vu l'article L1123-23 1° du code de la démocratie locale;

~~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 ;~~

Vu le décret programme du 3 février 2005 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Considérant que **la SA WUST ayant ses bureaux à 4960 MALMEDY - Route de Falize, 151 et la SA PIERRE ET NATURE ayant ses bureaux à 4960 MALMEDY - rue de la Warchenne, 10** ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à **4960 MALMEDY- Route de Falize et rue Martin Legros**

cadastré : **1ère division - section F - n° 236a3-236g2-236t2-236n2**

et ayant pour objet la division dudit bien en 47 lots à bâtir + un lot pour l'implantation d'une cabine électrique et un lot pour l'espace public (voirie et autres venelles)

(1) Considérant que la demande complète de permis a été :

- ~~— adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du ;~~
- **déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 31.10.2008 et ayant fait l'objet d'un accusé de réception en date du 17.11.2008;**

~~(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Malmedy Saint-Vith. approuvé par A.R. du 19/11/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

~~(2) Considérant que le bien est situé en zone ... dans le périmètre du plan communal d'aménagement ... approuvé par ... du ... et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;~~

~~(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du ... ;~~

~~(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du ... ;~~

~~(2) Considérant que le bien est situé en zone ... au schéma de structure communal adopté par ... du ... ;~~

~~(1)(2) Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par ... du ... 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 précité; que le bien est situé en ... sous aire ... audit règlement;~~

~~(2) Considérant l'arrêté ministériel du faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;~~

~~(2) Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien classé inscrit sur la liste de sauvegarde situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

~~(2) Considérant qu'un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;~~

~~(1)(2) 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 dernièrement modifié 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 ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 — qui, bien que repris en zone agglomérée, peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 — ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de ... qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome, dont le régime fut rendu applicable par décision du ..., 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 ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de ... 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 — qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires — qui, bien que repris en zone d'assainissement autonome, peut être dispensé d'épuration individuelle en vertu de l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales la modification du tracé de voies de communication communales existantes l'élargissement de voies de communication communales existantes la suppression de voies de communication communales existantes ; que la demande de permis a n'a pas été soumise à l'avis de l'administration régionale provinciale ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré ;~~

(1) Considérant que la demande de permis - comprend - ne comprend pas — une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement — une étude d'incidences sur l'environnement - ;

~~(2) Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ;~~

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : Articles 330-2°, 7° et 9° du CWATUpe

♦ Application de l'article 330 – 2° du CWATUpe

La construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.

♦ Application de l'article 330 – 7° du CWATUpe

Demande de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relative à des constructions groupées visées à l'article 126 qui portent sur une superficie de 2 hectares et plus

♦ Application de l'article 330 – 9° du CWATUPe

Demande de permis de lotir visée à l'article 128 – ouverture de nouvelles voies de communication

(1)(2) Considérant que 99 réclamations ont été introduites dont 96 sont identiques; qu'une réunion de concertation a été organisée en date du 20 janvier 2009;

~~(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme ... pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ; qu'une proposition motivée de dérogation a été n'a pas été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué ; qu'une telle proposition est n'est pas requise ;~~

~~(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ... est favorable favorable conditionnelle défavorable ; que sa décision est libellée et motivée comme suit : ... ;~~

~~Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;~~

~~(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué transmise en date du ... n'a pas été envoyée au Collège communal dans les 35 jours de sa demande ; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;~~

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

- **Service Technique Provincial** : que son avis sollicité en date du 20.11.2008 et émis en date du 15.12.2008 est - favorable ~~favorable conditionnel~~ ~~défavorable~~ - ~~réputé favorable par défaut~~ - ;
- **C.W.E.D.D.** : que son avis sollicité en date du 20.11.2008 et émis en date du 19.12.2008 est - favorable ~~favorable conditionnel~~ ~~défavorable~~ - ~~réputé favorable par défaut~~ - ;
- **SNCB Holding** : que son avis sollicité en date du 20.11.2008 et émis en date du 05.12.2008 est - favorable ~~favorable conditionnel~~ ~~défavorable~~ - ~~réputé favorable par défaut~~ - ;
- **INFRABEL** : que son avis sollicité en date du 20.11.2008 et émis en date du 05.12.2008 est - favorable ~~favorable conditionnel~~ ~~défavorable~~ - ~~réputé favorable par défaut~~ - ;
- **Service Incendie** : que son avis sollicité en date du 20.11.2008 et émis en date du 05.12.2008 est ~~favorable~~ favorable conditionnel ~~défavorable~~ - ~~réputé favorable par défaut~~ - ;
- **CCATM** : que son avis sollicité en date du 20.11.2008 et émis en date du 15.12.2008 est - favorable ~~favorable conditionnel~~ ~~défavorable~~ - ~~réputé favorable par défaut~~ -

~~(1)(2) Considérant que l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement a été sollicité en date du ... en application de l'article 116, §1^{er}, 2° et transmis en date du ... est favorable favorable conditionnel défavorable réputé favorable par défaut - ;~~

(1)(2) Considérant que l'avis —conforme - du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 10.09.2009 en application de l'article - 107, § 2, - 109- du Code précité ; que son avis émis en date du 22.10.2009 est —favorable - favorable conditionnel - défavorable- ; que son avis —conforme - est libellé et motivé comme suit :

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où il se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé ;

**EMET L'AVIS SUIVANT :
FAVORABLE CONDITIONNEL**

Le bien en cause est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Malmedy Saint-Vith. approuvé par A.R. du 19/11/1979,
Il se situe également le long d'une voie de chemin de fer et le long du réseau autonome des voies lentes.

Considérant que la voie de chemin de fer est toujours propriété de la SNCB Holding;

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du CWATUPe.

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 31.10.2008 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 17.11.2008,

Considérant que la superficie totale de la propriété est estimée à 3 hectares 74 ares et 80 centiares ;

Considérant l'arrêté du 4 juillet 2002 du gouvernement wallon organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle législation sur le permis d'environnement et l'évaluation des incidences, les projets soumis à étude d'incidence sont repris sur une liste qui reprend notamment les projets de lotissement d'une superficie de 2 hectares et plus.

Considérant que le demandeur a notifié par lettre recommandée le choix de l'auteur d'études d'incidences et que la réalisation de cette mission s'est portée sur le bureau CSD ENVIRO CONSULT S.A.

Considérant la réunion relative à la consultation préalable du public conformément à l'article 31 de l'arrêté du 4 juillet 2002 et la publication de l'avis prévu à l'article 30 de ce même arrêté ;

Considérant que la consultation du public a eu lieu le 02.05.2007 ;

Considérant l'avis rendu par le C.W.E.D.D. le 19.02.2008.

Considérant, à ce sujet, que le C.W.E.D.D. remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet ;

Considérant que le C.W.E.D.D. demande toutefois de veiller à ce que toutes les mesures soient prises afin de limiter les impacts du projet sur la nappe phréatique, ainsi que les risques de saturation des égouts en aval par le rejet des eaux pluviales ;

Considérant que le C.W.E.D.D. constate que le projet déposé dans le cadre de la demande de permis de lotir permet de résoudre les problèmes relevés par l'étude incidences et que le projet a intégré presque toutes les recommandations de l'auteur de projet ;

Vu l'avis favorable de la SA INFRABEL daté du 5.12.2008 ;

Vu l'avis de la CCATM en séance du 15.12.2008;

Considérant que les formalités d'enquête publique ont été réalisées du 27.11.2008 au 06.01.2009 ;

Considérant que cette enquête publique a fait l'objet de 99 réclamations dont 96 sont identiques;

Considérant qu'en fonction de celle-ci, le collège communal a décidé en date du 12.01.2009 de charger le promoteur de modifier les prescriptions urbanistiques pour certains immeubles à appartements et certains lots;

Vu la réunion de concertation du 20.01.2009 et les remarques de la population ;

Considérant que suite à cette réunion de concertation, le collège communal, en date du 16.02.2009, a demandé de nouvelles modifications de documents aux demandeurs ;

Vu les plans et cahiers des prescriptions modificatifs déposés en date du 30.06.2009 ;

Considérant la délibération du Collège communal (lire conseil communal) en date du 25.08.2008,

Vu le rapport du Collège communal émis en séance du 03.08.2009 et transmis par envoi postal du 02.10.2009 (art 116, §5) ;

Considérant le contenu de ce rapport ;

Considérant que le collège communal a répondu aux diverses réclamations et estime que toutes les remarques ont été prises en compte dans le cadre des modifications apportées aux plans, prescriptions et dans le cadre plus global du Plan communal de Mobilité ;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales, les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

Vu l'article 11 du C.W.A.T.U.P.

Vu l'agrément de l'auteur de projet;

J'estime que le permis de lotir peut être délivré pour autoriser le lotissement de la parcelle en 42 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales, dont une partie mitoyenne et 5 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements, à condition de :

- 1. Respecter les remarques émises par le Collège communal en séance du 03.08.2009 ;**
- 2. Respecter les remarques émises par le Conseil communal en séance du 25.08.2009 ;**
- 3. De manière à bien intégrer les futures constructions dans le bâti existant et dans le site, il y a lieu de :**

♦ **Remanier le plan terrier de la façon suivante :**

1. Implanter sur les lots 32,33,34, 46 et 47 la surface maximale d'occupation du sol des immeubles à appartements, à savoir :
 - profondeur maximale de 17 mètres pour le rez de chaussée et les sous-sol ;
 - profondeur maximale de 12 mètres pour les étages au-dessus du rez-de-chaussée
 - La longueur de façade correspondant à la dimension de la zone de construction
2. revoir les hauteurs maximales sous corniche des immeubles :
 - rez + 1,5 à 7,30 mètres
 - rez + 2,5 à 10,00 mètres au lieu de 11
 - rez + 3,5 à 12,70 mètres au lieu de 14
3. supprimer la mention lot 50 dans tous les documents, ce lot ne faisant pas partie du périmètre du lotissement
4. adapter les zones aedificandi et les prescriptions urbanistiques en conséquence

♦ **Remanier le cahier des prescriptions en fonctions des éléments suivants :**

- a. **page 7.C1.9** – remplacer « Elles seront traditionnelles, à un ou deux versants... » par « Elles seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison... » ;
 - b. **page 9.C.2.1.** – adapter les hauteurs sous corniche maximales en fonction des dimensions reprises au point « remanier le plan terrier... »
- adapter le reste du texte en conséquence ;
 - c. prévoir un paragraphe concernant la cabine électrique : celle-ci sera conçue comme un petit volume de gabarit, pentes de toiture, matériaux,..., identiques aux prescriptions urbanistiques prévues pour les habitations ;
- 4. Me faire parvenir les documents, dûment remaniés, au plus tard lors de la délivrance du permis de lotir.**
- 5. De manière à rendre suffisants l'équipement et l'aménagement de la voirie, il y a lieu d'imposer au lotisseur les travaux et charges suivants sur base des différents avis :**
- ♦ Création d'une nouvelle voirie
 - ♦ délibération du Conseil communal du 25.08.2009
 - ♦ Distribution d'électricité : 9/10/2007 – cabine de transformation
 - ♦ Distribution d'eau : voir avis du 19.09.2007
 - ♦ Protection contre l'incendie : voir avis du 24.10.2007
 - ♦ Téléphonie : voir avis du 30.08.2007
 - ♦ S.T.P. : voir avis du 15.12.2008

Les travaux et charges imposés au lotisseur devront être réalisés entièrement à la satisfaction de la commune, attestation du Collège communal en faisant foi, avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Conformément à l'article 119§2, le permis n'est exécutoire qu'après l'expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du Collège Communal et pour autant que le demandeur soit informé simultanément de l'envoi de cette décision au fonctionnaire-délégué, conformément à l'article 117. Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus.

~~(1)(2) Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué transmis en date du ... n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;~~

~~(8) Considérant que ...~~

DECIDE :

Sur base des documents remaniés reçus en date du 20 janvier 2010

(1) Article 1^{er}. - Le permis de lotir sollicité par la SA WUST et la SA PIERRE ET NATURE est octroyé

(5) - Le titulaire du permis devra :

- 1. Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;**
- 2. Réaliser toutes les charges imposées au lotisseur, notamment :**
 - a. Création d'une nouvelle voirie
 - b. Distribution électricité + eau + téléphonie
 - c. Protection incendie (avis du SRI – copie en annexe)

- d. Le demandeur devra réaliser l'accès (escalier ou rampe) entre le cheminement prévu au plan de lotissement et l'assiette du RAVeL proprement dite pour assurer totalement la liaison de mobilité douce à cet endroit.
- e. Le chemin mobilité douce prévu vers l'Athénée sera effectivement réalisé.
3. Pour la création de la voirie intérieure, il y aura lieu de dresser un plan reprenant avec précision les limites du domaine public. Toutes ces limites seront repérées dans un système de coordonnées qui reprendra les points fixes irréfragables et qui permettra un report analytique de la situation ;
4. Un accord sera conclu entre le demandeur et l'Athénée (Communauté Française), pour la possibilité de poursuite du cheminement piéton sur leur parcelle : suite à cet accord, un portillon sera éventuellement placé par le demandeur dans la clôture ;
5. La réalisation des accès au lotissement devra tenir compte des conclusions du PCM attendues pour début 2010 ;
6. Respecter toutes les obligations découlant des dispositions régies par le Code Civil et autres législations en vigueur ;

Le lotisseur devra prévenir l'Administration communale de la réalisation des travaux.

~~(2)(5)(7) Article ... Le lotissement sera réalisé en ... phases successives, comme il est précisé ci-après :-~~

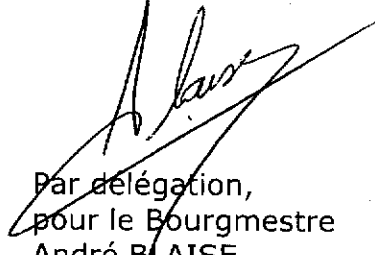
Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A Malmedy, le 25 janvier 2010;

PAR LE COLLEGE :


Par délégation
pour le Secrétaire communal
Joëlle VANNESTE
Responsable du Service Urbanisme




Par délégation,
pour le Bourgmestre
André BLAISE
Echevin de l'Urbanisme

-
- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
(3) Indiquer les prescriptions du plan communal d'aménagement, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.
(4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
(5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
(6) A compléter, le cas échéant, par le Collège communal.
(7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de 5 ans.
(8) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

