

VILLE DE WAREMME

Formulaire B

**PERMIS DE LOTIR**REGISTRE PERMIS n° 874.2/FL/RC/157
Réf. Urb. 359/232

07 JUL 2010

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'ENERGIE (CWATUPE) tel que modifié par le Décret- Programme du 3 février 2005, notamment les articles 89 à 106, 108, 115 à 117;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de Décentralisation (CDLD);

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 relatifs au Livre Ier du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que Madame RENARD Josette, Avenue Edmond Leburton 142 à 4300 WAREMME, représentée par Monsieur SONCK Etienne, Place Henri Hallet 25 bte 1 à 4280 HANNUT, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à 4300 WAREMME, rue de la Plantation inscrit au cadastre 4ème division section A n° 278 c, ayant pour objet la création d'un lotissement de 5 lots dont 4 à bâtir et 1 à exclure, situé en zone agricole;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 22/02/2010;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par Arrêté royal du 20.11.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui évalue, identifie et décrit de manière complète les impacts directs ou indirects du projet ;

Attendu qu'au regard de ces différents éléments, il apparaît que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement ;

Vu l'avis émis par RESA en date du 30/11/2010 libellé, notamment, comme suit : « l'équipement électrique du lotissement pourra être réalisé par notre société... ces travaux seraient totalement à charge du lotisseur » ;

Vu l'avis émis par la SWDE en date du 10/12/2010 libellé, notamment, comme suit : « la conduite Ø90 PVC située dans l'accotement contigu est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers »;

Vu l'avis émis par BELGACOM en date du 01/12/2010 libellé, notamment, comme suit : «... pour la pose des raccordements particuliers en domaine privé, il est recommandé aux constructeurs de planifier les travaux d'installation des câbles de manière à éviter les conflits de câbles et à assurer la sécurité des personnes et des biens »;

détériorer les abords après la construction...» et « ... les travaux de terrassement en domaine privé ne sont plus compris dans les frais de mise à la disposition par BELGACOM de la ligne téléphonique... pour des raisons de sécurité, les câbles téléphoniques doivent être écartés de 50 cm des câbles électriques... » ;

Vu l'avis émis par VOO en date du 30/11/2009 ;

Vu l'avis émis par le STP en date du 22/03/2010 libellé, notamment, comme suit : « la limite correspond à celle définie par les plans du remembrement de Bleret-Pousset » ;

Vu les avis émis par le SRI en date du 17/03/2010 et du 03/04/2010 libellé, notamment, comme suit : « les caractéristiques du réseau de distribution seront telles qu'il sera à même de fournir 40m3 d'eau au moins de manière uniformément répartie sur une période de deux heures » ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, en date du 25/06/2010, est libellé comme suit :

«Vu le décret-programme du 3 février 2005 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (DGO4);

Vu la demande de permis de lotir introduite par Mme Josette RENARD, Avenue Edmond Leburton 142à 4300 WAREMME, représentée par Monsieur Etienne SONCK, Place Henri Hallet 25 bte 1 à 4280 HANNUT et relative à un bien sis à WAREMME, rue de la Plantation cadastré 4^{ème} division, anciennement Bleret, section A n° 278 c;

Visant la création d'un lotissement de 5 lots dont 4 à bâtir et 1 lot à exclure, situé en zone agricole ;

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

Considérant que le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural linéaire et le restant en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme;

Le projet peut être considéré comme conforme aux prescriptions des articles 27 et 35 du CWAUPE ;

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief au sol ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés ;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines ;

Vu les circonstances urbanistiques locales ;

Vu le Décret modifiant le Livre Ier du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation ;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité ;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement ;

Vu l'avis émis par RESA en date du 30/11/2009 ;

Vu l'avis émis par la S.W.D.E. en date du 10/12/2009;

Vu l'avis émis par Belgacom en date du 01/12/2009;

Vu l'avis émis par VOO en date du 30/11/2009;

Vu l'avis émis par le S.T.P. en date du 22/03/2010;

Vu l'avis émis par le SRI en date du 17/03/2010 et du 03/04/2010 ;

Considérant que la demande de permis de lotir déposée à l'Administration communale a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 22/02/2010;

Vu le rapport du Collège Communal émis en séance du 29.03.2010 transmis par envoi postal du 27.05.2010 (art. 116, § 5);

Attendu qu'une nouvelle clause sera insérée en évidence au cahier remanié de façon à permettre explicitement la pose de panneaux solaires (article 262, 2° du CWATUPE en vigueur) comme éléments techniques faisant partie intégrante de la toiture (superficie +/- 8 m2) ;

Vu les plans et cahier des prescriptions urbanistiques remaniés immatriculés en mes services en date du 28/05/2010 ;

Attendu que le projet corrigé est désormais conforme aux dispositions émises par le Fonctionnaire-Délégué dans son précédent avis défavorable du 04/05/2010

En conclusion et pour tous ces motifs, j'émet un nouvel avis favorable aux conditions suivantes :

- 1. L'unité d'ensemble doit s'apprécier au regard de la sobriété des matériaux mis en œuvre et du traitement de la zone de recul en relation avec la voirie, porté à l'ensemble du lotissement ; à cet effet, la Commune proposera – en charge d'urbanisme – sur tout le développement du lotissement un type de revêtement des accotements qu'elle souhaite voir étendre à l'ensemble du quartier ;**
- 2. Une seule et même brique de parement sera utilisée pour les 4 lots du lotissement, à savoir : brique rugueuse de ton rouge à brun uni non nuancé avec un rejointoiement de ton gris moyen à foncé, le premier bâtisseur fixant la norme du groupe ;**
- 3. Ces impositions seront reprises au permis de lotir.**

De manière à rendre suffisants l'équipement et l'aménagement de voirie, il y a lieu d'imposer au lotisseur les travaux et charges suivants sur base des différents avis :

- **cession gratuite d'une bande de terrain à incorporer dans la voirie communale ;**
- **distribution d'électricité ;**
- **distribution d'eau ;**
- **protection contre l'incendie ;**
- **téléphonie**
- **équipement de voirie ;**
- **STP.**

Les travaux et charges imposés au lotisseur devront être réalisés entièrement

Vu les plans et prescriptions urbanistiques modifiés en fonction des remarques émises par le Fonctionnaire Délégué et déposés en date du 04.05.2010 ;

Considérant que le lot5, situé en zone agricole, est exclu du lotissement ;

ARRETE:

Art. 1 : Le permis est délivré à **Madame Josette RENARD, Avenue Edmond Leburton 142 à 4300 WAREMME**, aux conditions émises dans le rapport du fonctionnaire délégué susvisé et notamment **en assumant les charges d'équipement suivantes :**

- le raccordement en eau et électricité des parcelles ;
- la pose d'une canalisation d'égout de Ø 300 pour prolonger l'écoulement d'eau de pluie existant en aval ;
- l'installation de l'éclairage public ;
- l'aménagement des trottoirs sur une largeur d'1,50m : ceux-ci seront réalisés en tarmac de type 4 de 4cm d'épaisseur sur fondation en empierrement type I de 20cm avec une bordure 100/30/10 enterrée.

Conformément aux dispositions de l'article 95 du CWATUP, le demandeur ne pourra procéder à la vente des lots avant d'avoir soit obtenu l'attestation délivrée par le Collège communal constatant la réalisation des charges d'équipement décrites ci-dessus, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, au quel cas, un cautionnement de 6300 euros sera versé auprès du receveur communal avant l'exécution du présent permis.

Art.2 : Toute demande de permis de bâtir sera référencée par rapport à (aux) construction(s) voisine(s).

DISPOSITIFS

Conformément à l'article 117, la décision du Collège communal octroyant ou refusant le permis est notifiée par envoi simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Une copie de l'envoi au fonctionnaire délégué est adressée au demandeur ; tant que le demandeur n'est pas informé de l'envoi au fonctionnaire délégué, les effets du permis sont suspendus.

SUSPENSION

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 ;
- 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.

A défaut pour le permis de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal.

Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal 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 communal, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

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

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège communal 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.

RECOURS

Art. 119. § 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi :

1° dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal 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 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.

§ 2. Le collège communal 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 du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1er.

Dans les cas visés à l'article 108, le recours est adressé par envoi au Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. Ils sont adressés par envoi simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège communal.

Art. 452/8. Les recours visés aux articles 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.

PEREMPTION

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque (des actes visés à l'article 89, § 1er, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve 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.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège communal en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste et au fonctionnaire délégué.

Si le collège communal s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège communal, par un envoi recommandé à la poste.

MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties. Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège communal, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 2.

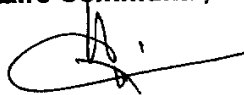
PUBLICITE DU PERMIS

Art. 134 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.

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 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 au 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 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.

Waremmé, le 5 juillet 2010

Le Secrétaire Communal,



Robert SERVAIS

PAR LE COLLEGE:



Le Bourgmestre,

Guy COEME