

Province de Liège
Arrondissement de Verviers
Commune de Stoumont

Q. of. Lok.
DP: 01 of.

ANNEXE 31 - FORMULAIRE B

Décision d'octroi du permis de lotir – demande de Monsieur et Madame Ivon CORNET-BONIVERS

N° 68/2009

Réf. Urb. : 308/69/RC/RV

Séance du 12.03.2010

Le Collège communal,

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

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 Monsieur et Madame Ivon CORNET-BONIVERS, demeurant à 4987 Stoumont, Chevron 141 ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à Chevron cadastré 4^{ème} division Section B n° 1176/c, 1520, 1522/c, 1524/d, 1524/e et ayant pour objet la division dudit bien en 12. lots ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 29.04.2009;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole au plan de secteur de Stavelot. adopté par arrêté ministériel du 27.05.1977 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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 ;

Considérant que la demande de permis implique l'élargissement de voies de communication communales existantes ; que la demande de permis a été soumise à l'avis de l'administration provinciale ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : article 330, 9° du C.W.A.T.U.P. ;

Considérant que trois réclamations ont été introduites ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants ;

- Service incendie : prévention d'incendie ; que son avis sollicité en date du 13.05.2009 et transmis en date du 28.05.2009 est favorable conditionnel ;
- BELGACOM : réseau téléphonie.; que son avis sollicité en date du 13.05.2009 et transmis en date du 08.06.2009 est favorable conditionnel ;
- Service technique provincial : alignement par rapport à la voirie ; que son avis sollicité en date du 13.05.2009 et transmis en date du 11.06.2009 est favorable conditionnel ;
- INTERMOSANE : réseau électrique ; que son avis du 20.03.2009 revu en date du 16.04.2010 est favorable conditionnel ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la C.C.A.T.M. en date du 30.06.2009 ;

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE EN DATE DU 30.10.2009 :

Le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole au plan de secteur de STAVELOT approuvé par A.R. du 27.05.21977.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 27 du C.W.A.T.U.P.E ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée 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 12.07.1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 06.12.2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du 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 le décret du 10.11.2006 modifiant le Livre Ier du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6 ;

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

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

Considérant que la demande porte sur la création d'un lotissement ;

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 ;

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 29.04.2009 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 13.05.2009 ;

Vu l'avis de la C.C.A.T.M. émis en date du 30.06.2009 ;

Considérant que les formalités d'enquête publique ont été réalisées et que celle-ci a soulevé trois réclamations ;

Vu le rapport du Collège communal émis en séance du 25.09.2009 et transmis par envoi postal du 12.10.2009 (art. 116, §5) ;

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 10 lots, dont 8 destinés à la construction d'habitations unifamiliales, à condition de :

1. Respecter les remarques émises par le Collège communal dans son rapport concernant les travaux et charges, la citerne d'eau, les matériaux, les plantations, ..., et supprimer la zone de construction prévue sur le lot 9. Adapter les documents en conséquence.
2. Me faire parvenir la délibération du Conseil communal statuant sur le tracé de la voirie.
3. De manière à bien intégrer les futures constructions dans le bâti existant et dans le site, il y a lieu de remanier le cahier des prescriptions en fonction des éléments suivants, complétant ceux émis par le Collège communal :
 - a. Adapter le texte en fonction de la suppression du lot 9 ;
 - b. Ajouter un paragraphe concernant la cabine électrique, celle-ci sera conçue comme un petit volume de gabarit, pente de toiture, matériaux, ..., identiques aux éléments prévus pour les habitations ;
 - c. Page 9 – pt 2.1 – supprimer « Le faîtage du volume ... voirie » ;
 - remplacer « Le front de bâtisse » par « Un élément de la construction et de préférence du volume garage sera obligatoirement établi sur la limite avant de la zone de construction pour volume principal ou volume secondaire si elle existe » - même remarque au point 3.1 ;
 - d. page 11 – pt 3.2 – fixer une hauteur minimale sous corniche pour les volumes principaux en fonction de l'habitation récemment construite sur la parcelle cadastrale 1176/b avec obligation de créer des ouvertures sous l'égout de la toiture ;
 - e. page 12 – pt 3.3 – supprimer « soit en section de courbe ... n'excède pas 1,50 m » ;
 - f. page 13 – pt 3.5 – préciser que le niveau du garage se situera au plus près de terrain naturel et que l'accès s'effectuera dans le respect du relief en limitant au maximum remblais et/ou déblais ; de la sorte, supprimer « Une pente de 4% est admise » ;
 - g. page 16 – pt 4.1 – réserve quant à l'utilisation en tant que matériaux de zinc à joints verticaux ... les panneaux de fibro-ciment ... les panneaux d'acier de teinte rouille ... dans un environnement ou, apparemment, ces matériaux ne sont pas présents et sur l'ensemble de la construction – même remarque pour les matériaux prévus en couverture de toiture ;
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 :
 - cession gratuite d'une bande de terrain à incorporer dans la voirie communale : délibération du Conseil communal à fournir ;
 - distribution d'électricité : voir avis du 20.03.2009 ;
 - protection contre l'incendie : voir avis du 28.05.2009 ;
 - S.T.P. : voir avis du 11.06.2009.

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 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.

Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus.

Vu les plans et le cahier des prescriptions modifiés en date du 26.02.2010 ;

Considérant que les remarques émises par le Fonctionnaire délégué ont été rencontrées ;

Vu le devis établi en date du 23.02.2010 par le service travaux de la Commune ;

Vu l'avis de la société VOO en date du 22.06.2010 ;

D E C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis de lotir sollicité par Monsieur et Madame Ivon CORNET-BONIVERS est octroyé aux conditions suivantes :

- Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ;
- Respecter les conditions émises dans l'avis de Belgacom du 08.06.2009 ;

- Équiper le lotissement suivant devis établis par la Société Intermosane en date du 16.04.2010 et par la Société Newlco en date du 22.06.2010 ;
- Respecter l'avis du Service régional Incendie du 28.05.2009 : prévoir une citerne de 10 m³ par lot non bâti accessible de la voirie et repérable facilement ;
- Respecter l'avis du Service technique provincial en date du 11.06.2009 : cession gratuite d'une bande de terrain à incorporer dans la voirie communale (chemins n° 3 et n° 14 – atlas de Chevron) en vue de porter les alignements à minimum cinq mètres de l'axe de la chaussée, comme décidé par le conseil communal en date du 22.12.2009 ;
- La zone de terrain située entre la chaussée et l'alignement sera nivelée de telle façon que le niveau de l'alignement soit situé environ 10 cm plus haut que celui de l'axe de la chaussée. Le talus sera réalisé dans la propriété des requérants et présentera par rapport à l'horizontale une inclinaison de maximum 45 degrés.

Avant d'entamer les travaux, le demandeur devra prendre contact avec notre service travaux.

Article 2. – Conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, les haies situées à front de voirie devront être plantées en recul de 0,50 mètre par rapport à l'alignement et être taillées à 1,40 mètre de hauteur maximum ; de plus, la plantation de haies en clôture sera effectuée conformément à la circulaire ministérielle du 14.11.2008 ; celle-ci sera donc imposée au titre de charges d'urbanisme lors de la délivrance du permis d'urbanisme en vue de construire une habitation ;

Article 3 – Les moellons mis en œuvre pour le parements des murs extérieurs proviendront de carrières locales (grès, grès schisteux, schistes) en harmonie avec l'environnement bâti existant ; les teintes claires sont interdites ; ils seront disposés par assises horizontales suivant l'appareil régional.

Article 4 – Les toitures seront exclusivement à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente (l'inclinaison sera comprise entre 25° et 35°). Le ou les volumes secondaires pourront être recouverts d'une toiture à un versant dans le cas où ils sont accolés au volume principal. La tuile plate de teinte gris foncé, non brillante pourra être utilisée en tant que matériaux de couverture des toitures.

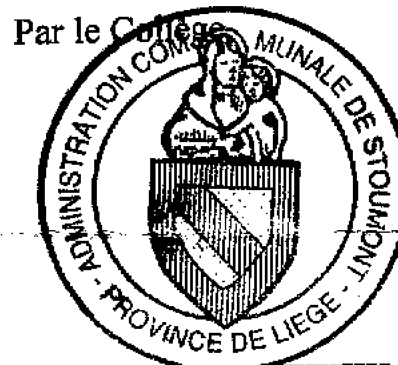
Article 5 – Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A..Stoumont, le 24.06.2010 ;

Le Secrétaire communale f.f.,



Sébastien PONCIN



Le Bourgmestre,



Didier GILKINET

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

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. Dans les cas visés à l'article 108 le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.