

Commune d'
OHEY

Demande n°
11/2007

Réf. Urbanisme n°

PERMIS DE LOTIR

=====

FORMULAIRE B

PERMIS DE LOTIR N° 11/2007 – MADAME VANCRAYWINKEL

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;
Vu l'article L1123 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;
Vu le code de l'environnement, livre 1^{er}, Partie V sur l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région Wallonne ;
Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 04 mai 2006 adoptant le plan d'assainissement du sous bassin hydrographique Meuse-Aval ;
Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 29 juin 2006 adoptant le plan d'assainissement du sous bassin hydrographique Meuse Amont ;



Considérant que la demande complète de permis a été :
adressée à l'administration communale contre accusé de réception postal daté du 23 novembre 2007.

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole au plan de secteur de Namur adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu que la parcelle est reprise au Plan Communal Général d'Egouttage en zone d'assainissement autonome.

Vu les critères visés par l'article D68 §2 du Code de l'Environnement ;

Considérant qu'au regard de la notice d'évaluation des incidences fournie par le demandeur et de l'analyse du projet objet de la demande (lotissement d'une parcelle en 3 lots), des critères de l'article D.68 susmentionné, une étude plus approfondie des incidences sur l'environnement ne se justifie pas).

Au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet s'intègre bien dans le site bâti existant ;

Vu que le projet présenté ne nuit pas à la destination de la zone et à son architecture ;

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

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

Ministère de l'Agriculture, datée du 07 janvier 2007 référence D42/SEW/PU 7532 libellé comme suit :

Demande non agricole par un non agriculteur.

Le solde de la parcelle situé en zone agricole doit être exclu du lotissement afin de préserver sa vocation agricole.

Un accès à cette parcelle doit toujours être possible. Dans ces conditions,

AVIS FAVORABLE

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

Le service Technique Provincial, daté du 19 décembre 2007 et libellé comme suit :

Avis favorable au point de vue voirie.

La limite des bâtisses sera de 8 mètres de la limite du domaine public.

Le sentier qui traverse la parcelle sera déplacé et recréé avant la vente des lots.

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

La S.W.D.E en date du 17 mai 2006 et libellé comme suit ;

Nous avons l'honneur de répondre à votre demande du 7 avril 2006 et de vous informer que l'alimentation en eau précitée ne nécessite pas d'extension. La conduite de diamètre 90 PVC située dans l'accotement opposé est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers.

Les raccordements seront réalisés par traversées de route si possible par « fonçage » à la demande et aux frais des acquéreurs des parcelles.

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

L'INASEP en date du 08 juin 2005 et libellé comme suit ;

A l'examen du projet PASH, l'habitation envisagée se situe en zone d'assainissement autonome. Dans ces conditions, le RGA impose la mise en place d'un système d'épuration individuelle répondant aux conditions intégrales d'exploitation reprises dans l'arrêté du 07 novembre 2002.

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

L'AIEG en date du 20 avril 2006 et libellé comme suit :

Veuillez trouver en annexe les devis relatifs aux frais à charge du lotisseur pour l'établissement des réseaux soit un total de 7.823,09 €.

A noter que les frais de raccordement des immeubles proprement dits ne sont pas compris dans le présent devis et seront à charge des futurs propriétaires.

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

L'AIEG en date du 06 novembre 2007 et libellé comme suit :

Comme suit à votre courrier du 12/10/2007, veuillez noter que le montant réactualisé de notre devis du 20/04/2006 s'élève à 8.184, 23€.- TVA Exempt.

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

BELGACOM en date du 10 mai 2007 et libellé comme suit :

Suite à votre lettre sous rubrique, je vous informe que l'infrastructure de BELGACOM à l'heure actuelle est insuffisante à l'endroit concerné pour permettre de nouveaux raccordements. Si d'autres concessionnaires devraient réaliser des travaux dans la voirie, veuillez je vous prie, nous en informer afin de réaliser ces travaux en tranchées communes. Je vous demanderais aussi de bien vouloir nous avertir dès que vous aurez obtenu le permis de lotir et de nous fournir un plan terrier afin que nous fassions réaliser l'extension nécessaire en temps opportun, les frais relatifs à celle-ci seront pris en charge par BELGACOM.

En ce qui concerne la pose des raccordements particuliers en domaine privé, il est recommandé aux constructeurs de placer une gaine d'attente (diamètre conseillé : 50mm), munie d'un fil de tirage, perpendiculairement à la voirie, entre celle-ci et le bâtiment raccorder, afin d'éviter des frais inutiles, d'une part et de ne plus détériorer les abords après la construction, d'autre part.

En outre, je vous saurais gré d'attirer l'attention des futurs acquéreurs de ces parcelles sur le fait que les travaux de terrassement en domaine privé ne sont plus compris dans les frais de mise à disposition par BELGACOM de la ligne téléphonique. Ces frais sont dorénavant facturés au client au prix de 12, 40€ (hors TVA) par mètre courant de tranchées en terre-plein, augmentés des frais de repavage en cas de revêtement spéciaux.

A noter que pour des raisons de sécurité, les câbles téléphoniques doivent être écartés de 0, 501m des câbles électriques. L'entrepreneur chargé des travaux devra introduire, préalablement à toute intervention, une demande de plans de repérage afin de veuille à la sauvegarde de nos installations en place. Vous nous obligeriez en suggérant aux futurs constructeurs de prendre contact avec nos services avant l'exécution des travaux.

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 25 janvier 2008 en application de l'article – 107, § 2, – 109 – du Code précité ; que son avis conforme - est libellé et motivé comme suit :

Attendu que la demande du Collège communal porte la date du **25.01.2008** (cachet de la poste)

Attendu que le Gouvernement Wallon n'a pas pris l'arrêté prescrit par l'article 107§ 1-al.5 du Code précité constatant que les conditions visées à l'alinéa 1^{er}, 3° du même article sont réunies ;

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

Attendu que de l'examen du projet il apparaît que :

La demande de permis de lotir vise à créer trois lots destinés à la construction d'habitations.

Le lotissement en cause est repris en plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural, sur une profondeur de 50 mètres en bordure de la voirie et en zone agricole pour le surplus.

Le Service Archéologique de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire du Logement et du Patrimoine souhaite que soit insérée dans le futur permis de lotir une clause qui comprendra une demande d'intervention du Service de l'Archéologie. Ce dernier devra être averti le plus tôt possible afin d'établir le planning et les modalités d'intervention des équipes avant le début des travaux en vue d'y effectuer des sondages archéologiques ou des fouilles, le cas échéant (tél.081/250270-081/250271).

Au vu du courrier du 17 mai 2006 de la SWDE, il apparaît que l'alimentation en eau du lotissement ne nécessite pas d'extension. La conduite de D 90 PVC située dans l'accotement opposé est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers.

Au vu des courriers des 06 novembre 2007 et 20 avril 2006, il apparaît que l'alimentation en électricité du lotissement nécessite la réalisation de travaux.

Au vu du courrier du 6 juin 2005 de L'INASEP, il apparaît que le projet se situe en zone d'assainissement autonome au PASCH.

Le projet prévoit que le rejet des eaux préalablement épurées se fera dans la canalisation (diamètre 500 mm) située dans l'accotement, avec autorisation préalable du Service Technique Provincial.

La Direction Générale de l'Agriculture a émis en date du 10 janvier 2008, un avis favorable sur le projet pour autant que la partie de la parcelle reprise en zone agricole soit exclue du périmètre loti.

Cette condition implique de revoir le projet de manière à créer d'une part trois lots destinés à la construction d'habitations dont les profondeurs seraient limitées à 50 mètres (profondeur de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur) et d'autre part un lot à destination agricole. Le lot à destination agricole pourrait être exclu du périmètre loti par le Collège communal lors de la délivrance du permis de lotir.

Par arrêté du 30 août 2007, le Collège Provincial du Conseil Provincial a marqué son accord sur le déplacement du sentier n° 59, traversant le bien loti.

Le Service Technique Provincial a émis en date du 19 décembre 2007 un avis favorable sur le projet pour autant que la limite avant de la zone de bâtisse soit portée à 8 mètres de la limite du domaine public.

Cette condition est inacceptable au vu du relief particulièrement pentu de la parcelle.

Les constructions faisant face au lotissement s'implantant sur ou à proximité de l'alignement de voirie, il serait opportun de déroger aux prescriptions du règlement provincial en vue de permettre une implantation telle que proposée au projet.

Il serait opportun de préciser que la hauteur sous gouttière dont question à l'article 5 du cahier des prescriptions urbanistiques est à mesurer par rapport au terrain naturel ou aménagé en façade avant.

La prescription 16 du cahier des prescriptions urbanistiques, relative au bornage des parcelles n'est pas une prescription d'ordre urbanistique.

J'émet un avis défavorable au projet.

Vu l'article 116, 6° du CWATUP ;

Vu les nouvelles prescriptions urbanistiques modifiées ;

Vu les plans modifiés ;

Vu que le nouvel avis du STP daté du 04 avril 2008 et libellé comme suit ;

Par lettre du 18 décembre 2007, le Service Technique Provincial avait déjà examiné ce dossier.

Il avait émis un avis favorable pour autant que la limite des bâtisses soit à 8 mètres de la limite du domaine public (comme le prévoit la réglementation) et que le sentier qui traverse la parcelle soit déplacé et recréé avant la vente des lots.

Le Fonctionnaire Délégué a refusé le recul de 8 mètres, le relief de la parcelle étant particulièrement pentu et a refusé le permis de lotir.

Le Service technique Provincial maintient son avis favorable, pour autant que le lotisseur introduise une demande de dérogation au règlement provincial de 1928.

Celle-ci a été introduite par Monsieur Barthélemy Yvan-Géomètre-Expert à Bertrix.

Je transmets cette demande de dérogation au Collège Provincial, pour approbation.

En principe, le dossier sera soumis en séance du 17 avril 2008.

Vu que le nouvel avis du STP daté du 23 avril 2008 et libellé comme suit ;

J'ai l'honneur de vous informer, qu'en séance du 17 avril 2008, le Collège Provincial a accordé à Madame Vancraywinkel une dérogation au règlement provincial du 6 juillet 1928 en vue de lotir 3 lots, un terrain situé à Ohey, section Evelette n°253M sur la route provinciale 983.

La présente dérogation ne dispense pas le bénéficiaire de solliciter toutes autres autorisations éventuellement prévues par une loi ou par un règlement notamment par la législation en matière d'urbanisme.

Attendu que les prescriptions urbanistiques présentées et les compléments de dossier fournis par le demandeur répondent de manière satisfaisante aux remarques formulées par le Fonctionnaire délégué et que dès lors le projet peut être accepté tel que modifié ;

Vu que le lot à destination agricole est exclu du périmètre loti par le Collège communal lors de la délivrance du permis de lotir ;

Considérant que le projet présenté ne nuit pas à la destination de la zone et à son architecture ;

DECIDE :

Article 1.

Le permis de lotir sollicité par

est octroyé sous les

conditions suivantes ;

Le titulaire du permis devra respecter les prescriptions urbanistiques et le nouveau plan tel que modifiés suite aux avis rendus et déposés le 30 avril 2008, approuvés par le Collège. La plantation des haies constituées d'essences régionales feuillues, arbres et arbustes le long des limites du lotissement et du chemin recréé en bordure de lotissement devra être réalisée dans un délai d'un an au maximum à dater de la délivrance du présent permis.

Le sentier qui traverse la parcelle sera déplacé et recréé avant la vente des lots.

Le titulaire du permis devra respecter l'avis rendu par l'INASEP indiquant que la mise en place d'un système d'épuration individuelle répondant aux conditions intégrales d'exploitation repris dans l'arrêté du 07 novembre 2002 sera d'application

Le titulaire du permis devra respecter l'avis de la SWDE tel que repris ci-dessus.

Les raccordements seront réalisés par traversées de route par « fonçage » à la demande et aux frais des acquéreurs des parcelles.

Le titulaire du permis devra respecter l'avis de AIEG tel que repris ci dessous

Les frais relatifs pour l'établissement des réseaux seront à charge du lotisseur

Les frais de raccordement des immeubles proprement dits seront à charge des futurs propriétaires.

Le titulaire du permis devra respecter l'avis de BELGACOM tel que repris ci-dessous.

Si d'autres concessionnaire doivent réaliser des travaux dans la voirie , le demandeur devra en avertir BELGACOM afin de réaliser ces travaux en tranchées communes. Un plan terrier sera fourni à BELGACOM.

Les constructeurs devront poser une gaine d'attente (diamètre conseillé : 50mm), munie d'un fil de tirage, perpendiculairement à la voirie, entre celle-ci et le bâtiment raccorder.

L'entrepreneur chargé des travaux devra introduire, préalablement à toute intervention, une demande de plans de repérage et les frais seront à la charge du bâtisseur, augmenté des frais de repavage en cas de revêtement spéciaux.

Les câbles téléphoniques seront écartés de 0, 501m des câbles électriques.

Les futurs constructeurs prendront contact avec BELGACOM avant l'exécution des travaux.

Le titulaire du permis devra avertir le Service Archéologique de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire du Logement et du Patrimoine afin qu'il puisse établir le planning et les modalités d'intervention des équipes avant le début des travaux en vue d'y effectuer des sondages archéologiques ou des fouilles, le cas échéant (tél.081/250270-081/250271).

Si d'autres concessionnaire doivent réaliser des travaux dans la voirie , le demandeur devra en avertir BELGACOM afin de réaliser ces travaux en tranchées communes. Un plan terrier sera fourni à BELGACOM.

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.

Ohey, le 21 mai 2008

PAR LE COLLEGE

Le Secrétaire,

Michel MATHIEU



Le Bourgmestre,

Daniel de LAVELEYE

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.

Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au plan communal ou au permis de lotir;

3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également 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.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré 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 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. 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, § 1^{er}, 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 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 charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

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.

5) 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 1^{er} 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 des bourgmestre et échevins, 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 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des 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, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

ENREGISTRE à ANDENNE
quote rôle *1/2* renvoi
le *21/06/00*
volume *96* folio *06* case *20*
Reçu vingt-cinq euros (25 €)
L'INSPECTEUR PRINCIPAL.
[Signature]
NOUARD ETIENNE