

*DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU
COLLEGE COMMUNAL DE CETTE COMMUNE A
ETE EXTRAIT CE QUI SUIV*

SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2009

Présents : MM. Thierry DAMILOT, Bourgmestre – Président f.f.,
Anne BUGHIN-WEINQUIN, Guillaume TAVIER, Echevins,
Benôit CLOSSON, Président du CPAS,
A. DENONCIN, Secrétaire communal f.f.

Excusé : M. Robert DERMIENCE, Bourgmestre

Réf. : 874.1 (01/09/PL).

Réf. Urb. : FO510/84075/LAP3/2009.1/CP/lw.

Objet : Permis de lotir –

- Wellin - Délivrance.

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 organisant 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

, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à Wellin, Rue des Goulettes, cadastré section B, n° 699B, et ayant pour objet la division dudit bien en 3 lots ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 12 février 2009 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 23/03/2009 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur et en zone agricole au-delà, au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par Arrêté royal ou exécutif du 05/12/1984, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par le Roi ou par l'Exécutif régional wallon ;

Considérant que la demande de permis implique la modification du tracé de voie de communication communale existante ; 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 les motifs suivants :

Cession de terrain à intégrer au domaine public communal d'une contenance de 85 ca ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 27/04/09 au 11/05/09 ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite à ce sujet ;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour le motif suivant :

- L'avis favorable du commissaire voyer au Service Technique Provincial émis en date du 02 avril 2009 ;
- L'avis défavorable de la Division de la Gestion de l'Espace Rural émis en date du 09 septembre 2009 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 26 juin 2009 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité ; que son avis est favorable conditionnel, libellé et motivé comme suit :

« **EMET L'AVIS SUIVANT (dispositif) : FAVORABLE CONDITIONNEL**

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 3 lots à bâtir, dont une partie de chaque lot se situe en zone agricole ;

Considérant que le bien se situe

- *en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur et en zone agricole au-delà, au plan de secteur en vigueur ;*
- *en présence d'arbres ou haies remarquables ;*
- *à proximité d'un point de captage d'eau ;*
- *en zone de prévention de captage d'eau ;*
- *en zone d'assainissement collectif avec égoût existant connecté à une station d'épuration ;*
- *en périmètre d'intérêt paysager (ADESA) ; que ce périmètre n'est pas réglementaire mais souligne l'attention qu'il y a lieu d'apporter sur l'intégration des futures constructions dans le paysage ;*

Vu le courrier d'Interlux daté du 09.12.2008 qui signale qu'aucune extension du réseau électrique n'est nécessaire pour équiper le lotissement ;

Vu le courrier de la SWDE, émis en date du 07.01.2009, qui signale qu'une extension du réseau d'eau est nécessaire pour équiper le lotissement (+/-60m) ;

Vu l'avis favorable du commissaire voyer, S. Blond, émis en date du 30.03.2009 ;

Considérant qu'une cession de 85ca est prévue au plan ;

Considérant que les questions de voirie ont fait l'objet d'une enquête publique du 27.04.2009 au 11.05.2009 sur base des articles 128, 129 et 330,9° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ; que le Conseil communal en a délibéré en date du 18.06.2009 ;

Considérant qu'au vu de sa délibération, le Conseil communal n'a pas pris connaissance des résultats de l'enquête publique conformément à l'article 129 §1^{er}.2 du CWATUP ;

Considérant que ni l'attestation d'affichage, ni le procès verbal de clôture d'enquête ne sont joints au dossier transmis ;

Vu l'avis favorable du Collège émis en date du 11.05.2009 ;

Considérant que l'avis du Département de l'Espace Rural n'a pas été sollicité ;

Considérant que l'avis du Service des eaux souterraines n'a pas été sollicité ;

Vu les plans, profils et prescriptions urbanistiques présentés, le reportage photographique et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice n'est pas suffisamment étayée notamment par le manque d'information au point 4 sur la présence d'une zone de prévention de captage éloignée (ZPE-IIb) ; que d'autre part, aucune prescription n'est fournie en ce qui concerne les mesures de protection à respecter ;

Considérant que les conditions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 03 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, concernant la zone de prévention de captage éloignée (et

notamment les mesures de protection prévues aux articles R168 à R170), et leurs modifications éventuelles, doivent être respectées par les futures constructions ;

Considérant que pour les lots 1 et 2, il n'y a pas lieu de limiter la prise de mitoyenneté aux volumes secondaires ; que cette disposition doit être supprimée ou complétée à l'article 3.1.4 ;

Considérant que la pente de toiture des abris de jardin devrait être similaire aux autres volumes ; que pour ce faire, l'article 3.4 des prescriptions urbanistiques devrait être adapté en fonction de l'article 5.3 (pente de toiture comprise entre 30° et 35°) ;

J'émet, sur la présente demande, un avis favorable aux conditions suivantes :

1. **Préalablement à la délivrance du permis de lotir**, l'avis du Département de l'Espace Rural sera sollicité et son avis respecté. Copie de cet avis me sera transmis lors de la délivrance du permis de lotir.
2. **Préalablement à la délivrance du permis de lotir**, le Conseil communal devra prendre connaissance des résultats de l'enquête publique. Copies de cette délibération, ainsi que, de l'attestation d'affichage et du procès-verbal de clôture d'enquête me seront transmises avec le permis de lotir.
3. **Préalablement à la délivrance du permis de lotir**, il sera établi une déclaration par laquelle le lotisseur s'engage à céder à la commune, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la zone de voirie de 85ca indiquée au plan, comprise entre l'ancien et le nouvel alignement. Cette cession devra être exécutée préalablement à toute vente de lot (cfr article 91 du CWATUP).
4. Les prescriptions urbanistiques seront complétées comme suit :
 - Les conditions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, concernant la zone de prévention de captage éloignée (et notamment les mesures de protection prévues aux articles R.168 à R.170) et leurs modifications éventuelles, doivent être respectées par les futurs constructeurs (cfr. Annexe).
 - Il serait souhaitable que la mitoyenneté soit gérée suivant le principe développé dans le schéma de mitoyenneté joint.
 - A l'article 3.1.4, le deuxième point est complété par « ou le volume principal. »
 - L'article 3.4. c) est complété par : « pente de toiture comprise entre 30° et 35° » et la notion de 3m50 au faite est supprimée.
 - A l'article 12, il est précisé que la zone agricole est considérée comme zone non-aedificandi.
5. Le collège définira avec précision le périmètre du permis de lotir en motivant sa décision au vu de l'article 89 §3.
6. Le collège précisera les charges, qu'il juge utile d'imposer dans le respect de l'article 91 du CWATUP, pour la viabilisation du lotissement (extension réseau d'eau). »

Attendu que l'enquête publique a bien été réalisée du 27/04/09 au 11/05/09, que celle-ci n'a donné lieu à aucune réclamation comme en témoigne le procès-verbal de clôture et que par conséquent le Conseil communal a pris connaissance des résultats de l'enquête en séance du 18 juin 2009

Attendu que les charges d'équipement (extension du réseau de distribution d'eau et d'égout) devront être exécutées dans le délai de cinq ans qui suit la délivrance du permis de lotir et sont un préalable obligatoire à toute vente de lot (réalisation ou cautionnement conformément à l'article 95 du Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine).

Attendu que la cession figurée au plan et à intégrer au domaine public communal est à réaliser également préalablement à toute vente de lot.

Considérant que l'article 89 §3 du CWATUP permet à l'autorité de retirer du périmètre du lotissement la zone agricole à y annexer et afin de répondre à l'avis émis en date du 09 septembre 2009 par la Division de la Gestion de l'Espace Rural, la zone agricole sera considérée comme zone non-aedificandi ;

Considérant qu'il n'y a pas obligation d'appliquer les prescriptions du lotissement ou de prescriptions différenciées pour la zone arrière (zone agricole) des 3 lots qui doit leur être annexée ;

DECIDE :

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

Les titulaires du permis devront respecter les conditions émises par le Fonctionnaire délégué mentionnées ci-dessus ainsi que celles reprises ci-dessous qui les complètent ou les adaptent ;

- Les lotisseurs établiront une déclaration par laquelle ils s'engagent à céder à la commune, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la zone de voirie de 85ca indiquée au plan, comprise entre l'ancien et le nouvel alignement. Cette cession devra être exécutée préalablement à toute vente de lot (cfr article 91 du CWATUP). Cette déclaration sera jointe au présent permis.
- Les prescriptions urbanistiques seront complétées comme suit :
 - Les conditions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, concernant la zone de prévention de captage éloignée (et notamment les mesures de protection prévues aux articles R.168 à R.170) et leurs modifications éventuelles, doivent être respectées par les futurs constructeurs (cfr. Annexe).
 - Il serait souhaitable que la mitoyenneté soit gérée suivant le principe développé dans le schéma de mitoyenneté joint.
 - A l'article 3.1.4, le deuxième point est complété par « ou le volume principal. »
 - L'article 3.4. c) est complété par : « pente de toiture comprise entre 30° et 35° » et la notion de 3m50 au faîte est supprimée.
 - A l'article 12, il est précisé que la zone agricole est considérée comme zone non-aedificandi.
- Les prescriptions urbanistiques du lotissement s'appliqueront pour les trois lots à l'exception de la zone arrière qui leur sera annexée (zone agricole). Cette zone sera exclue du périmètre du lotissement et par conséquent ne sera soumise à aucune prescriptions du lotissement ou différenciées. Cette zone conservera sa destination conformément à l'article 35 du CWATUP.
- Une citerne de récupération d'eau de pluie d'au moins 5.000 litres utiles sera prévue pour chaque habitation assortie d'une réserve tampon de 2.500 litres minimum, le trop plein sera évacué par drains de dispersion.
- Pour les habitations construites en mitoyenneté, celle-ci se réalisera par les garages, avec création d'une allée de 2,50m de large réalisée en pavés de type « autobloquant » de teinte grise.

Article 2 - Les charges d'équipement sont précisées dans l'avis du Fonctionnaire délégué. La cession sera réalisée conformément au plan.

Article 3 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Délivré à Wellin le 15 septembre 2009.

Pour le Collège communal

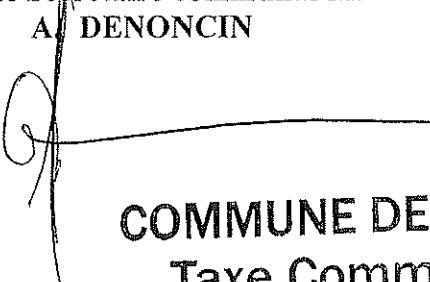
Le Secrétaire communal f.f.
sé) A. DENONCIN

Le Président f.f.
sé) Th. DAMILOT

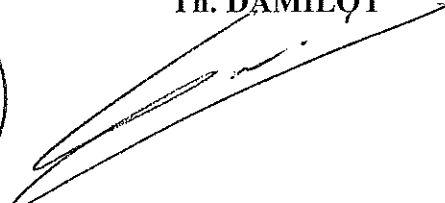
Pour expédition conforme

Le Secrétaire communal f.f.
A. DENONCIN

Le Bourgmestre f.f.
Th. DAMILOT


COMMUNE DE WELLIN
Taxe Communale





.....0,50..... €

**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 communal.

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 communal.

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 communal.

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 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.

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 communal.

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 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 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.