Ville de Durbuy
Basse Cour 13
B-6940 Barvaux s/O.
086/219.811
Fax travaux: 086/219.891
www.durbuy.be

Durbuy le, 14 mai 2020

J & E Concept SPRL
Albert I Laan(Odk) 84
8670 KOKSIJDE

N/réf. : 2019/0041
Agent traitant : Véronique Rensonnet

Objet : **Communication de la décision du Collège Communal.**

Suite à votre demande pour laquelle nos services vous ont délivré un avis de réception le 28/03/2019, nous avons l'honneur de vous transmettre en annexe une copie de notre décision **octroyant** le permis d'urbanisme relatif au bien sis Rue du Plâtre 6940 Durbuy et cadastré division 1, section A n°254A, 534A, 532A.

Nous vous invitons à prendre connaissance des conditions qui y sont reproduites et à en informer votre architecte. Nos services restent bien évidemment à votre disposition pour vous fournir toutes les précisions qui vous souhaiteriez obtenir.

Pour respecter la législation, nous notifions ce jour notre décision à l'administration de l'urbanisme. Nous attirons aussi votre attention sur la possibilité, pour le fonctionnaire délégué, d'introduire un recours contre notre décision dans les 30 jours de la réception de la présente (Art. 119 § 2).

Le recours et le délai pour former recours sont suspensifs. Les travaux ne peuvent donc débuter qu'après 30 jours.

Veuillez agréer, l'expression de notre considération distinguée

Par le Collège,

Le Directeur général,

Henri MAILLEUX

Le Bourgmestre,

Philippe BONTEMPS

Ville de Durbuy
Basse Cour 13
B-6940 Barvaux s/O.
086/219.811
Fax travaux: 086/219.891
www.durbuy.be

Durbuy le, 14 mai 2020

N/réf. : 2019/0041
Agent traitant : Véronique Rensonnet

J & E Concept SPRL

REDEVANCE SUR LES PERMIS D'URBANISME

La délivrance d'un permis d'urbanisme est soumise à une redevance de **900** € (règlement du Conseil communal du 1er octobre 2018 et approuvé par le Ministère des Pouvoirs Locaux le 20 décembre 2018).

Vous êtes invité à en virer le montant au Postchèque n°BE33000002507246 ou à la Banque DEXIA n° BE72091000503116 de la Ville de Durbuy, dans les **quinze jours** à dater de la réception du permis d'urbanisme.

Le virement mentionnera les références suivantes :
PB n° 2019/0041.
Code IBAN : BE72091000503116.
Code BIC : GKCCBEBB

Nous vous prions d'agréer Monsieur et/ou Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Par le Collège,

Le Directeur général,

Henri MAILLEUX

Adm. Communale de DURBUY (Luxembourg)

Le Bourgmestre,

Philippe BONTEMPS

Ville de Durbuy
Basse Cour 13
B-6940 Barvaux s/O.
086/219.811
Fax travaux: 086/219.891
www.durbuy.be

Wallonie

Annexe 12

OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal de DURBUY,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant le dossier relatif à la demande de permis d'urbanisme introduite par J & E Concept bvba, Albert 1 Laan(Odk) 84 à 8670 Koksijde, visant à obtenir l'autorisation de construction d'un immeuble de 16 appartements sur un terrain situé rue du Plâtre – 6940 Durbuy, y cadastré DURBUY- 1ère division section A parcelle 254 a – 534 a – 532 a ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 27/06/2019 sous référence communale 2019/0041 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § Ier du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur, solde en zone de parc de Marche-La Roche adopté par Exécutif Régional Wallon du 26/03/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est repris au PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) (arrêté du Gouvernement wallon en date du 27/07/2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 02/12/2005) ; vu que le projet se situe en zone d'épuration individuelle et en régime d'assainissement autonome ;

Considérant la présence d'une zone Natura 2000 à proximité – BE34003 « Vallée de l'Ourthe entre Hotton et Barvaux » ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du GCU – Dispositif de publicité ;

Considérant la présence d'un axe de ruissellement ;

Considérant la présence de zone karstique ;

Attendu que l'annonce de projet ouverte du 05/07/2019 juillet au 19/08/2019 a fait apparaître 1 observation (voir annexe) ;

Vu les écarts à l'art. R IV-2 1° du Codt portant sur hauteur d'au moins 3 niveaux ou 9 m sous corniche ;

Considérant de la réclamation est recevable et partiellement fondée en ce qui concerne la largeur des voies d'accès ;

Vu que l'avis du S.T.P a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 30/07/2019, et qu'il est défavorable et libellé comme suit :
« Avis **DEFAVORABLE**. En effet, le dossier est incomplet. Le projet étant desservi pur une voirie à l'état empierré/naturel. A mon sens, ceci ne constitue pas un niveau d'équipement suffisant. Dès lors, je conseillerais d'équiper cette voirie en joignant à la demande de permis des plans (coupes-types, détails, ...) de la nouvelle voirie à créer. De plus, cette nouvelle voirie implique un nouvel alignement à créer (plans à joindre aussi) suivant le décret relatif à la voirie communale. »,

Vu que l'avis du S.P.W - DG03 – DNF a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 05/08/2019, et qu'il est favorable conditionnel et libellé comme suit :
« Les travaux d'abattages seront effectués hors période de nidification (à réaliser entre le 1er juillet et le 1er avril.
Afin de compenser l'impact écologique et paysager lié à(aux) l'abattage(s), cinq arbres feuillus indigènes seront replantés à proximité dès la première saison adéquate consécutive à la réalisation des travaux et équipés d'un tuteur. L'emplacement sera judicieusement choisi afin de permettre le bon développement futur des arbres et à terme le remplacement des arbres abattus. » ;

Considérant que sur base du règlement communal, ces abattages devront être effectués entre le 15/09 et le 15/03 ;

Vu que l'avis du Service public de Wallonie, cellule GISER Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du développement rural a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 15/07/2019, et qu'il est favorable et libellé comme suit :
« Le ruissellement n'affecte pas le projet. L'impact du projet sur le ruissellement est limité par la mise en place d'une citerne tampon de 30000l. » ;

Vu que l'avis du S.P.W - DG03 - D.E.E Risques Géologiques et miniers a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 17/07/2019, et qu'il est favorable sous conditions et libellé comme suit :
« 1° les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parkings, aires de chargement ou de stockage), sont conçus de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain. Il en est de même pour les réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol (citernes, fosses septiques, bassins, mares, étangs d'ornement, cuves de récupération d'eau de pluie, piscines, ...). Le trop plein de ces réservoirs est raccordé aux circuits d'évacuation d'eaux usées ou de pluie selon le cas ;
2° les réseaux d'épandage diffus sont conçus de manière à prendre en compte le risque de mouvements de terrain pouvant toucher les immeubles, infrastructures et impétrants ;
3° les fondations et assises à établir sont conçus de manière à prendre en compte la présence de zones altérées et à parer aux tassements différentiels et aux mouvements de retrait/gonflement du sol, au besoin sur base des résultats d'essais de sols préalables. » ;

Vu que l'avis de la B.Z.P a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 30/07/2019, et qu'il est favorable sous conditions ; qu'une de ces conditions porte sur l'accessibilité aux véhicules de Service d'Incendie libellé comme suit :
« 1) Le bâtiment est accessible en permanence aux véhicules du Service d'Incendie. Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de manœuvre :
a) Soit sur la chaussée carrossable de la voie publique.
b) Soit sur une voie d'accès spéciale, à partir de la chaussée de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :
- Une largeur libre minimale de 4 m.
- Une hauteur libre minimale de 4 m.
- Un rayon de braquage minimal de 11 m pour la courbe intérieure et de 15 m pour la courbe extérieure.
- Une pente maximale de 6 %.
- Une capacité portante pour des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes. » ;

Considérant qu'un avis préalable a été sollicité auprès du BZP plus précisément sur l'accès, que celui-ci a été jugé « acceptable en ce qui concerne la voirie communale » ;

Considérant que le Collège communal a délibéré sur les questions de voirie/circulation dans le cadre du présent projet, qu'il a été acté dans la délibération n° 43 du 19/06/2019 des modalités à suivre concernant ce volet (en annexe) ;

Considérant que celles-ci sont à l'étude par l'auteur de projet ; qu'aucune démarche de la part de la commune n'est encore entamée ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire a été sollicité, reçu en date du 25/10/2019 et libellé comme suit:
« ... Considérant que le projet n'est pas desservi par une voirie équipée ; que s'il existe deux voiries communale de plus de 4m de largeur, celle-ci disposent d'un revêtement empierré d'une largeur de 2,81m (chemin touristique) et de largeur non précisée pour la rue du Plâtre ; qu'il n'est donné aucune précision quant aux équipements en eau et électricité à réaliser ; qu'un avis d'incomplétude à ce surjet a été transmis le 8/4/2019 ; que ces compléments semblent avoir été déposés le 11/6/2019 pour ensuite faire l'objet de l'accusé de réception du 27/6/2019 ; que ces compléments ne nous ont pas été transmis;
Considérant qu'un projet de contournement nord de la ville de Durbuy est en cours (demande de permis d'urbanisme pour réalisation d'un premier tronçon depuis l'Ourthe jusqu'à hauteur de l'extrémité sud de la parcelle cadastrée 207d – avant-projet en cours de finalisation pour réalisation d'un pont au-dessus de l'Ourthe permettant à ce tronçon de rejoindre la N233 (rue Fond de Vedeur) à hauteur de la parcelle cadastrée 306f) ; qu'il reste un tronçon de 400m à aménager pour atteindre la propriété du demandeur ; que ce parti de mobilité a été entériné dès 2007 dans un analyse du bureau AGUA commandée par la commune de Durbuy ;

Considérant que cette étude envisage le passage dans la rue du Plâtre ; qu'il reste cependant à établir si le passage s'effectuera par la rue du Plâtre (355m) ou le chemin touristique (345m) pour rejoindre la rue de Saint Amour ;
Considérant qu'à ce stade, un principe de précaution doit être observé pour maintenir les deux options en ménageant une zone de 5m depuis l'axe des voiries existante en vue d'être cédée au domaine public; qu'en l'absence d'une modification de voirie communale laquelle devrait concerner la totalité des voiries, le permis d'urbanisme devrait à tout le moins conditionner la cession gratuite de cette bande de terrain dès réquisition expresse du Conseil communal ; qu'un engagement en ce sens devrait être fourni par le propriétaire avant tout début des travaux conformément à l'article D.IV.54 du Code ;
Considérant qu'au vu de l'article D.IV.55 du même Code, le permis est soit refusé, soit conditionné par les actes et travaux à réaliser pour que le projet dispose d'un accès à une voie équipée en eau et électricité et d'un revêtement solide d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; qu'il reste à compléter le plan d'implantation en ce sens en sus des conditions qui restent à préciser ;
Considérant que dans l'attente de la concrétisation du contournement nord de Durbuy, l'existence des deux voiries (ure du Plâtre et chemin touristique) permet de concevoir une circulation en boucle à sens unique, circonstance spécifique garantissant une mobilité compatible pour le programme des appariements projetés ;
Considérant que le projet s'établit dans la partie nord/nord-ouest de la propriété, laquelle est cernée par les deux voiries dans talus significatif ; qu'elle présente une pente montante depuis l'extrémité nord/nord-ouest de l'ordre de 10% puis un talus à hauteur d'un alignement d'arbres à abattre ; que la partie recevant les futurs bâtiments dispose d'une pente de plus de 13%, la différence de niveaux entre la façade extrême nord/nord-ouest et celle sud/sud-ouest étant de 6m, les bâtiments décalés présentant pourtant le même niveau de référence pour les acrotères et terrasses ; que cela induit à un gabarit apparent pour le bâtiment situé le plus à l'ouest de 16,14m (cabanon d'ascenseur compris) ; soit l'équivalent de plus de 5 niveaux apparents ;
Considérant que le projet induit des remblais jusqu'à 2,5m à quelques mètre des futurs alignements ;
Considérant que le projet en supprimant l'alignement d'arbres scindant la propriété et en ne proposant pas une replantation significative compromet son intégration paysagère, en particulier en rapport avec les vues dégagées des côtés sue et est ;
Considérant que la typologie du projet est en rupture avec les caractéristiques locales de la commune de Durbuy ; que ce parti architectural est acceptable à cet endroit compte tenu de son isolement, de la volumétrie en dégradé successif et de l'emploi de matériaux locaux ou de tonalité sobre, lais dans la mesure où les bâtiments s'inscrivent au sein d'un parc arboré, en cour fermée ; qu'il restera cependant à démontrer qu'il ne seront pas perçus significativement compte tenu du caractère boisé des zones ouest et nord (vues depuis le versant sud de l'Ourthe) mais aussi, après plantations adaptées, depuis le sud et l'est ;
Considérant que l'affectation projetée est justifiée par la situation à 300m du centre de Durbuy, mais aussi compte tenu du projet de contournement nord de la ville ;
Considérant que le projet n'illustre pas toutes les façades de chaque bâtiment, ceux-ci n'ayant pas la même relation avec le sol ;
Considérant qu'une implantation descendant le niveau global de 3m supprimerait tout remblai et favoriserait significativement l'intégration du projet ; qu'ainsi le niveau de référence pour le rez-de-chaussée serait de +201.00 ; que seul un accès ponctuel de 4m maximum subsisterait en coïncidant à cette courbe de niveau (soit +/- 30m de l'accès piéton actuel) dans l'axe de l'allée parking ;
Considérant que cette adaptation substantielle aurait pour conséquence de supprimer le 2ème appartement du rez-de-chaussée et de déplacer les terrasses des appartements 4,9 et 14 du côté des façades sud-ouest ; que le 1er appartement serait réorganisé pour disposer d'une terrasse au nord-ouest en s'écartant ainsi du futur alignement ; que le parking serait aménagé autour d'une allée centrale en démarrant à partir du P5 mais en prévoyant des rangées en vis-à-vis pour finalement développer 15 emplacements ;
Considérant que cette évolution limitera le gabarit :
- Coté Est à 7m maximum pour l partie crépie (10m pour la partie en retrait en verre) ;
- Côté sud, entre 6m (partie en verre bâtiment le plus à l'Est) et 9m (partie en verre bâtiment le plus à l'Ouest) ;
- Côté ouest à 6m pour la partie crépie (12m pour la partie en retrait en verre) ;
- Côté nord à 13,5m pour la partie en verre.
Considérant que le dernier niveau traité entièrement en verre sur toutes ses faces comme illustré sur les façades nord-est et nord-ouest participerait à la réduction de la perception des gabarits ;
Considérant que des alignement de hautes tiges d'essence feuillue locale (entre-axe 8 à 10m) devraient être planté à 10m des façades sud (en remplacement de l'alignement supprimé) et sur les nouveaux alignements ; qu'ils seraient complétés par des haies vives locales soit dans un premier temps sur l'alignement existant, soit directement sur le nouvel alignement ; que la limite nord du parking serait également soulignée par 3 arbres et

une haie vive ; que ces aménagements repris en condition expresse du permis d'urbanisme avec garanties financières participeront significativement à l'intégration paysagère du projet ;
Considérant que l'avis du SPW-DGO3-D.E.E. Risques géologiques et minier, les surfaces des allées et parkings seront imperméables mais malgré tout traités de manière paysagères (pavé/dalles-gazon/bois);
Considérant qu'au moins un emplacement pour chaque parking devrait être adapté aux PMR ; que certaines adaptation (dégagements, distance prote/cloison, ...) doivent intervenir pour respecter toutes les dispositions du règlement général pour l'accès des bâtiments aux PMR ;
Pour les motifs précités,
J'émets un avis favorable sur le projet moyennant respect de toutes les conditions énoncées ci-avant. Des plans adaptés et complétés seront joints au permis délivré. » ;

Vu le nouvel accusé de réception de plans modificatifs et de complément de notice, en application de l'article D.IV.43 du Code, en date du 19/12/2019 ;

Considérant que le présent projet implique des questions de voirie en vertu du décret sur les voiries communales du 06/02/2014 ; qu'il y a lieu de refixer un nouvel alignement comme le préconise le commissaire voyer ; que les démarches sont toujours en cours ; que cet alignement se fera sur le chemin n°1 prolongé par le sentier n° 17 repris à l'atlas des chemins ;

Considérant qu'en terme de mobilité et revu sa délibération n° 43 du 19/06/2019, le collège communal se rallie à l'avis du Fonctionnaire délégué en proposant 2 voiries à sens unique ;

Vu l'article D.IV. 56 du CoDT ;

Considérant que des charges d'urbanisme seront à prévoir ;

Vu le devis de la SWDE pour le raccordement en eau (68.422,95 € TVAC) ;

Vu les échanges de mail avec Orès mentionnant que l'extension sera prise en charge par leurs services ;

Considérant qu'il restera à chiffrer le montant pour la réfection de la voirie ;

Considérant que l'auteur de projet a modifié ses plans en répondant aux attentes du Fonctionnaire délégué ;

Vu le devis de plantation et le plan d'implantation s'y référant garantissant la bonne intégration paysagère du projet ;

Vu le nouvel avis du Fonctionnaire délégué reçu en date du 10/03/2020 sur les plans modifiés et sur les documents complémentaires et libellé comme suit :
« ... Vu les plans modifiés/complétés et compléments (notice d'évaluation des incidences sur l'environnement inclus) introduit en accord avec le Collège communal en date du 19/12/2019 et qui visent à répondre à l'ensemble des remarques émises notamment par le Fonctionnaire délégué ;
Considérant que ces nouveaux documents concernent la construction d'un immeuble de 15 résidences ;
Vu le rapport du Collège communal en date du 27/01/2020 ;
Considérant que le projet nécessite une extension des équipements en eau et électricité ; que le Collège estime que dans un premier temps l'accès peut être assuré à partir des voiries (rue du Plâtre et chemin touristique) en leur donnant un sens unique ; qu'une solution plus globale est retenue pour un aménagement du chemin n° prolongé par le sentier n° 17 (Chemin touristique) en concertation avec le Commissaire voyer ; qu'en première estimation, ces aménagements s'élèveraient à 276.198 euros ; qu'il revient au Collège communal de déterminer précisément la part proportionnelle des charges qui incombera au demandeur ; qu'une procédure de modification de la voirie communale est toujours en cours sans pour autant compromettre le mise en œuvre du projet ; qu'il revient

cependant dans le cadre de la présente de mande de permis d'urbanisme à garantir la cession gratuite de +/- 5 mètres à partir de l'alignement existant du chemin touristique comme précisé sur le plan d'implantation ;
Considérant que la bonne intégration du projet nécessite une replantation des abords qui consiste en une haie vive périphérique et des alignements d'arbres (entre distance minimale de 7m) ; que le devis joint aux plans modifiés ne mentionne que la haie ;
Considérant que l'extrémité de la terrasse du niveau 1 de l'appartement situé le plus au nord coïncide avec le futur alignement alors qu'elle est en surplomb par rapport au terrain naturel et à la voirie ; qu'il est par conséquent indispensable d'y prévoir un mur de soutènement également en pierre jusqu'à rejoindre le terrain naturel (suivant coupe CC') ;
Considérant que l'accès au site mériterait encore d'être réduit en largeur (dans la mesure où cela ne contrevient pas aux exigences du BZP ; qu'il pourrait être à tout le moins accompagné d'un feuillu haute tige à son extrémité sud-est ;
Considérant que le moellon mentionné en légende doit correspondre au calcaire givétien local ou à une pierre similaire ;
Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée (essentiellement constitué du garage et des caves) oscille entre 3,5m et 3,26m pour être réduite de 80cm en rehaussant ce seul niveau (rampe de moins de 10%) ;
Pour les motifs précités,
J'émets un avis favorable sur le projet modifié pour autant que :

- ***Un alignement d'arbres feuillus indigènes (à préciser) soit replanté (distance minimale de 7m) sur la périphérie des futurs bâtiments conformément au plan d'implantation – ces arbres seront d'une hauteur minimale de 3m et accompagnés de tuteur ;***
- ***La largeur de l'accès soit limitée au maximum (idéalement 4 mètres et a maximum selon les exigences du BZP) ;***
- ***Un mur de soutènement en pierre (calcaire givétien ou assimilé) complète la terrasse situé au nord (coin coïncidant avec le futur alignement) afin d'éviter tout remblai ;***
- ***Le parement en moellon soit en calcaire givétien ou assimilé ;***
- ***Préalablement à la délivrance du permis :***
    - ***Une déclaration du demandeur soit fournie pour la cession gratuite au profit de la commune de al bande de terrain reprise sur la plan d'implantation pour constituer le nouvel alignement du Chemin touristique ;***
    - ***Un devis complété des plantations à réaliser ;***
- ***Préalablement au début des travaux :***
    - ***Une garantie financière couvrant l'exécution de l'équipement en eau et des plantations ;***
    - ***Une garantie financière couvrant la charge d'urbanisme relative à la quote-part du demandeur dans l'aménagement du Chemin touristique. » ;***

Vu la déclaration de cession ;

Vu le devis complémentaire de plantation ;

Vu le plan d'implantation complété ainsi que le cartouche par l'auteur de projet ; que les attentes du Fonctionnaire délégué sont globalement rencontrées ;

Considérant que plus rien ne s'oppose à la délivrance du permis ;

Pour ces motifs ;

DÉCIDE :

Article 1er.- Le permis d'urbanisme sollicité par J&E Concept bvba (construction d'un immeuble de 15 appartements) est octroyé pour autant que :

- Un alignement d'arbres feuillus indigènes (à préciser) soit replanté (distance minimale de 7m) sur la périphérie des futurs bâtiments conformément au plan d'implantation – ces arbres seront d'une hauteur minimale de 3m et accompagnés de tuteur ;
- Un mur de soutènement en pierre (calcaire givétien ou assimilé) complète la terrasse situé au nord (coin coïncidant avec le futur alignement) afin d'éviter tout remblai ;
- Le parement en moellon soit en calcaire givétien ou assimilé ;

Le titulaire du permis devra préalablement au début des travaux :

- Finaliser la procédure voirie en vertu de l'article du 06/02/2014 relatif à la voirie communale et ce dans le but de refixer le nouvel alignement tout le long du chemin n°1 prolongé par le sentier n° 17 repris à l'atlas des chemins ;
- Fournir une garantie financière pour couvrir l'exécution de l'équipement en eau (suivant devis SWDE du 21/05/2019 et des plantations, devis de la société « La Patte verte » daté du 27/11/2019 et du 09/04/2020 ;
- Fournir une garantie financière correspondant à la charge d'urbanisme relative à la quote-part du demandeur dans l'aménagement du chemin touristique suivant devis de la société « Grooten Bertrand » daté du 03/02/2020.

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.

Article 3.- Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4.- Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 5.- Le demandeur fournira un plan d'implantation coté reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle à posteriori. Ce plan sera dressé et signé par un géomètre ou par l'architecte. Le plan sera contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux. Le plan sera transmis à l'administration communale vingt jours calendrier avant le début des travaux.
L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiment et ouvrages.
Le plan sera transmis au Géomètre en charge de la vérification des implantations pour la commune de Durbuy : François HUBIN – rue du Chataignier 20 à 6960 Harre (Manhay) – 0476/39.38.96 – f.hubin@gmail.com dans les 20 jours calendrier avant le début des travaux.

A DURBUY le 14 avril 2020

Le Directeur général,

Henri MAILLEUX

Le Bourgmestre,

Philippe BONTEMPS

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§ 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi **à l'adresse du directeur général de la DGO4** dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient **un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement**, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

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 Code, 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 soit :

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

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 D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, 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, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

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.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Art. D.IV.73.

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :
1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés ;
2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, 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 communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement 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.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation 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. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périme en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des

actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

Carlo DI ANTONIO

PROCES VERBAL DE MESURAGE

Je soussigné Pierre PONCELET Géomètre-Expert
assermenté en cette qualité près du Tribunal de 1re instance de Marche-en-Famenne
inscrit sur la liste officielle des géomètres experts indépendants
repris au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres experts sous le matricule geo040663
domicilié 15, rue des Martyrs à B.6987 Marcourt
déclare m'être rendu sur la parcelle cadastrée
Commune de DURBUY - 1°DIV/DURBUY - Section A n°532a

propriété de
La société "J&E Holdings BVBA" dont le siège social est établi à
Albert I Laan n°113 8670 Oostduinkerke

Afin d'établir un plan de mesurage de deux lots
- Le lot A, partie du n°532a, est repris au plan sous l'ainte bleue et a une contenance mesurée de 2380 4 m²
- Le lot B, partie du n°532a, est repris au plan sous l'ainte orange et a une contenance mesurée de 7689 7 m²

Le primaire a été établi suivant
occupation ;
- sites des chemins vicinaux
- intégration de la situation cadastrale
- plan d'échange du géomètre Barvaux du 02/11/1961
- plan de 2003 de la "Direction des Grands Levers et Plans Généraux" réf DBY0210/A0101

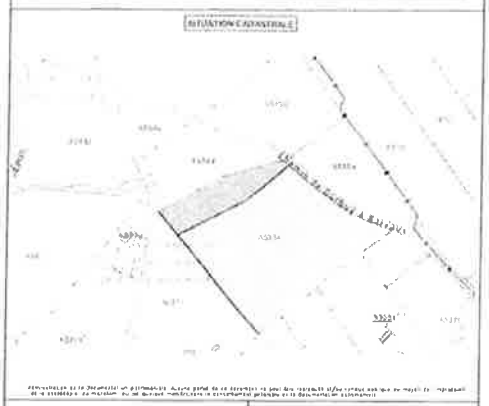
Les limites et superficies issues du mesurage sont reprises sur le plan de mesurage

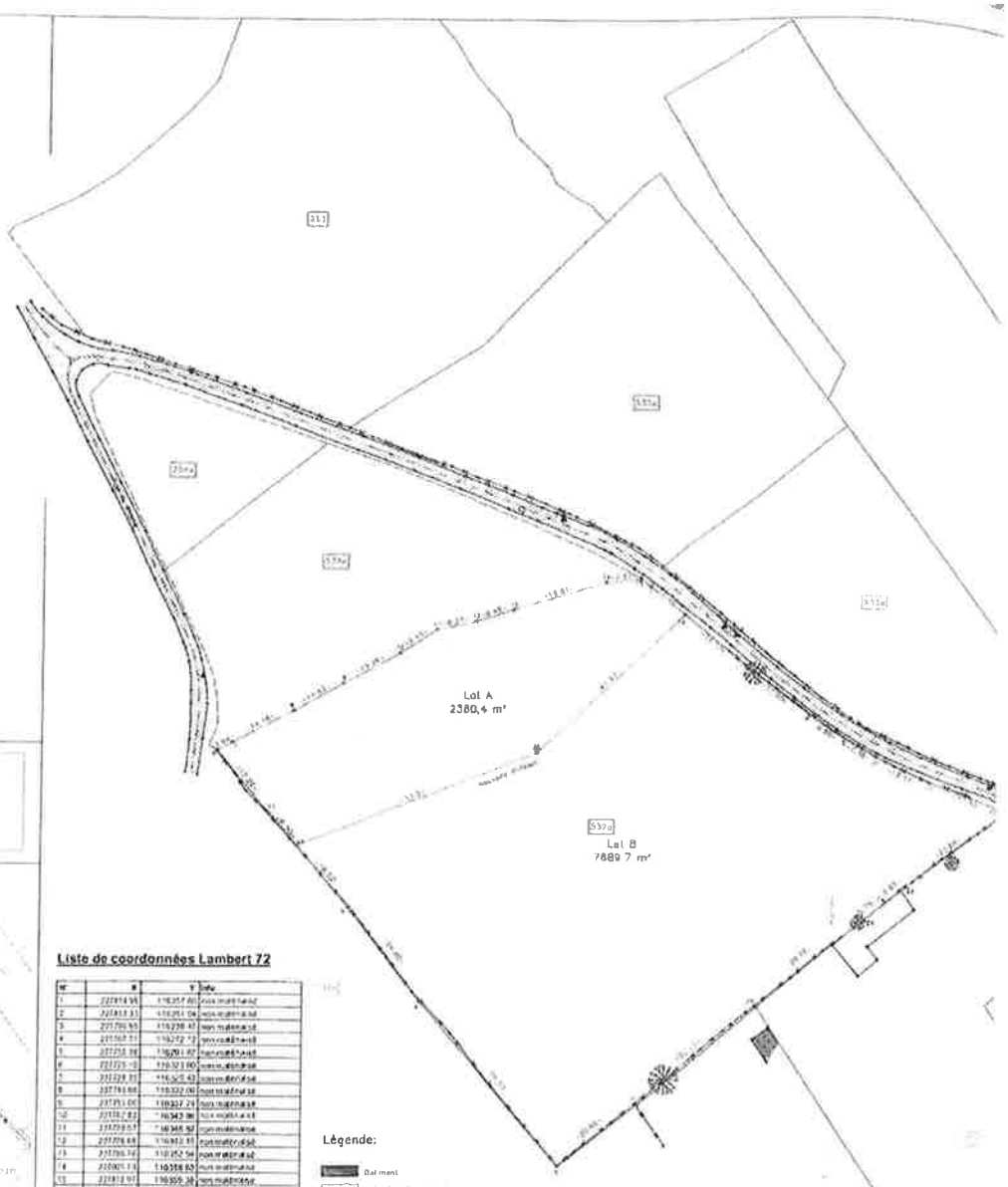
Fait à Rendeux le 25 mai 2020

Le Géomètre-Expert
Pierre Poncelet
geo040663

Commune de DURBUY 1 DIV/DURBUY - Section A

Plan de mesurage de deux lots issus de la parcelle n°532a





Liste de coordonnées Lambert 72

N°	X	Y	Info
1	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
2	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
3	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
4	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
5	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
6	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
7	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
8	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
9	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
10	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
11	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
12	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
13	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
14	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
15	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
16	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
17	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
18	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
19	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
20	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
21	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
22	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
23	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
24	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
25	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
26	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
27	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
28	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
29	[illegible]	[illegible]	non matérialisé
30	[illegible]	[illegible]	station cadastrale
31	[illegible]	[illegible]	station cadastrale
1003	[illegible]	[illegible]	station cadastrale
1004	[illegible]	[illegible]	station cadastrale

Légende:

- Bâtiment
- Haie vive / hautes tiges
- Emprise sol / dalle béton
- Bordure
- Asphalte
- Chemin
- Clou / Station
- Chambre de visite
- Caractère / quantité de sol
- Rez de voirie actuel
- Poteaux de signalisation
- Poteaux électrique
- Limite de propriété
- Alignement

Orthogone

Rendeux, le 25 mai 2020

Superficies mesurées
Lot A 2380 4 m²
Lot B 7689 7 m²

Maître d'ouvrage
J&E Holdings BVBA
Albert I Laan 113
8670 Oostduinkerke

DOSSIER 19180 | Echelle 1/300° | Système de coordonnées: Lambert 72