



COMMUNE DE VIELSALM

Demande n° 06/06

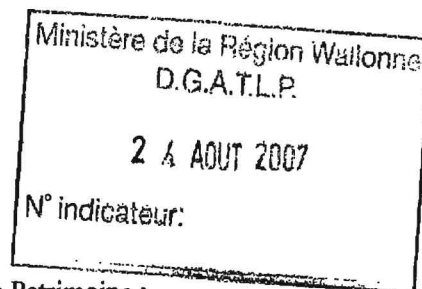
Réf. Urbanisme : 82032/LAP3/2007.1/CP/bf

ANNEXE 31 – FORMULAIRE B

Décision d'octroi du permis de lotir

Séance du 20 août 2007

Présents: E. Deblire, Bourgmestre-Président;
J. Gennen, J. Remacle, R. Lemaire, Echevins;
J. Briol, Président du CPAS
A.-C. Paquay, Secrétaire communale.



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 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que **Madame Angèle Baudoin**, domiciliée Les Sarts 12 à 4990 Lierneux a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à Joubiéval, cadastré VIELSALM 2^{ème} Division Section E n° 300a, 301c, 301d, et ayant pour objet **la division dudit bien en 8 lots en vue de son lotissement**;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 21.12.2006;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bastogne adopté par Arrêté Royal du 05.09.1980, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(1)(2) Considérant que la demande de permis implique l'élargissement de voies de communication communales existantes; que la demande de permis a soumise à l'avis de l'administration provinciale ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré en sa séance du 05.03.2007;

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

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et de 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;

Considérant qu'à l'issue de cet examen, il y avait lieu de conclure que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences;

(1)(2) Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants:

- **Direction des Services Techniques – Commissaire-voyer:** projet établi le long d'une voirie communale, égouttage et raccordement d'eau; que son avis sollicité en date du 08 janvier 2007 et transmis en date du 10 janvier 2007 est favorable conditionnel;

- Service Technique communal : voirie; que son avis sollicité en date du 08 janvier 2007 et transmis en date du 21 janvier 2007 est favorable conditionnel;
- Direction des Services Techniques – Service des Cours d'eau : proximité d'un cour d'eau non classé signalé dans l'avis du Fonctionnaire délégué du 27 avril 2007; que son avis sollicité en date du 02 mai 2007 et transmis en date du 05 juin 2007 est favorable conditionnel;

(1)(2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 20 mars 2007 en application de l'article 107,§2 du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit:

"Le Fonctionnaire-délégué,

Vu le décret du 18.07.2002 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'urbanisme et du Patrimoine;

Vu les articles 107 à 118, 385 à 388 et 330 à 343 du même Code, relatifs à l'instruction et à la publicité des demandes de permis de lotir;

Vu l'article 3 du même code portant délégation des pouvoirs de l'Exécutif en matière d'aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les fonctionnaires délégués ;

(1) Vu la demande introduite par Monsieur et Madame DOCQUIER-BAUDOIN et relative au lotissement de la propriété sis à Vielsalm, cadastré 2^{ème} Division – Section E – numéros 300a; 301c; 301d (Superficie totale : 76 ares 54 Ca – Nombre de lots : 8) ;

Attendu 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 ;

EMET L'AVIS SUIVANT (Dispositif) : FAVORABLE CONDITIONNEL

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur en vigueur ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 8 lots à bâtir, pour une superficie de 76 ares 54Ca;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 15.01 au 30.01.2007 pour le motif suivant : application des articles 128, 129, 330 1° 2° et 3° du CWATUP et qu'une réclamation a été introduite par M. Jean-Marie BURNOTTE;

Vu le courrier des demandeurs en réponse à la réclamation de M. Burnotte;

Considérant que l'accord du Conseil communal sur la cession n'est pas jointe au dossier;

Vu le courrier d'interlux daté du 22.11.2006 qui signale qu'aucune extension du réseau électrique n'est nécessaire pour équiper le lotissement;

Vu le courrier de la S.W.D.E. daté du 16.11.2006 qui signale qu'aucune extension n'est nécessaire;

Vu l'avis favorable du Commissaire voyer daté du 10.01.2007 pour autant que " le front de bâtisse des garages à rue soit fixé à 11 m minimum par rapport à l'axe de la voirie;

Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement autonome;

Vu le rapport du Service Technique Communal du 25.01.2007;

Vu la fiche de permanence établie par mes services en date du 29.11.2006 et visée par mes soins en date du 05.12.2006;

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

Vu l'avis favorable du Collège émis en date du 12.03.2007 pour autant que l'avis du Commissaire voyer et l'avis du Service technique communal soient respectés et que le demandeur, préalablement à la vente de lot, réalise ou cautionne conformément à l'article 95 du CWATUP les charges d'équipement à savoir, l'équipement du terrain en éclairage public et le placement de tuyaux en béton diamètre 30 cm à joints ouverts avec couverture drainante sur toute la longueur du lotissement en bordure de voirie à une distance de 3 m de l'axe de celle-ci et le placement de chambres de visite à la limite des lots 6 et 7, 4 et 5, 2 et 3, 1 et l'aqueduc existant conformément aux prescriptions techniques reprises au rapport du Service technique communal;

Vu la présence d'un cours d'eau sur le bien en limite EST, que celui-ci n'est pas indiqué sur les documents graphiques présentés;

Considérant que l'avis du Service des Cours d'eau n'a pas été sollicité;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter certains points des prescriptions urbanistiques notamment en fonction des plans présentés;

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

- 1. **Préalablement à la délivrance du permis de lotir, la présence du cours d'eau sera vérifiée et l'avis du Service des cours d'eau sera sollicité et rencontré. En cas de nécessité, les documents graphiques seront modifiés;***
- 2. **Les conditions émises par le Collège en date du 12.03.2007 seront rencontrées;***
- 3. **Comme prévu aux profils, le terrain naturel sera strictement respecté;***
- 4. **Les prescriptions urbanistiques sont adaptées comme suit :***
 - ❖ **Article 3.1.4.1 : Les mots "compris entre 3m50 et 4m50" sont remplacés par "établi à 3m50";***
 - ❖ **Article 6.3. : un point 3 est ajouté "le placement de capteurs solaires sera autorisé à condition qu'ils soient encastrés dans le plan de la toiture;***
 - ❖ **Article 11. : Il est joint aux prescriptions urbanistiques le schéma de mitoyenneté afin d'explicitier le texte.***

En cas de nécessité, des plans et profils modifiés devront être introduits préalablement à la délivrance du permis et deux exemplaires me seront transmis en même temps que le permis de lotir.

Dès à présent, je vous signale que les charges d'équipement (travaux de voirie) 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).

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

Conformément aux articles 192, 235 et 246 du Titre IV du Nouveau Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, des sondages archéologiques pourront être effectués par l'Administration. A cet effet et préalablement à toute vente d'un ou plusieurs lots, il y a lieu de contacter le Service de l'Archéologie (D. Henrotay, 22 rue des martyrs, B-6700 Arlon. 063 / 23 05 40 – Fax 063 / 23 05 45);

*Arlon, le 27 avril 2007
Pour le Ministre,
Le Fonctionnaire-délégué,
J.-L. AUBERTIN"*

Revu son avis du 12 mars 2007 qui prévoyait le placement de tuyaux en béton diamètre 30 cm et de chambres de visite;

Considérant qu'il convient au maximum de laisser le fossé à ciel ouvert et qu'il est difficile de prévoir lors de la délivrance du permis de lotir l'endroit où les accès des futures constructions se réaliseront;

Considérant que le Collège peut, en application de l'article 86 § 2, subordonner la délivrance du permis d'urbanisme aux charges qu'il juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité;

Considérant que la charge relative à l'équipement du terrain en éclairage public consiste en l'ajout d'un point lumineux;

Considérant que cette charge n'incombe pas au lotisseur mais éventuellement au bâtisseur;

(8) Vu l'article 89 §3 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

DE C I D E :

(1) Article 1^{er} - Le permis de lotir sollicité par Madame Angèle Baudoin est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus excepté en ce qui concerne le placement de tuyaux en béton et le placement éventuel de chambres de visite et l'équipement en éclairage public;

2° signaler lors de la vente des lots que ces infrastructures (placement de tuyaux en béton de diamètre 30 cm dans le fossé existant) seront prises en charge par les bâtisseurs dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme;

3° respecter les plans modifiés suivant les annotations et les conditions de la Direction des Services Techniques – Services des Cours d'eau dans son avis du 05 juin 2007;

4° respecter le cahier des prescriptions modifié suivant les annotations du Fonctionnaire délégué;

5° réaliser la cession de 477 m² à intégrer au domaine public communal avant la vente des lots.

Article 2 – Le destinataire de l'acte peut introduire un recours 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.

Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du Territoire, du logement et du patrimoine.

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.

(5) Article 4 - 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.

(5) Article 5 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Fait à Vielsalm, le 20 août 2007

Par le Collège

La Secrétaire communale,

Anne-Catherine PAQUAY



Le Bourgmestre

Elie DEBLIRE

Annexes : délibération du Conseil communal du 05.03.2007 relatif à l'aménagement de la voirie communale;
avis favorable conditionnel du Commissaire voyer du 10.01.2007;
avis favorable conditionnel du service provincial des Cours d'eau du 05.06.2007.

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s). (2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas. (3) Indiquer les prescriptions du plan communal d'aménagement, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge. (4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu. (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré. (6) A compléter, le cas échéant, par le Collège communal. (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de 5 ans. (8) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.