



RÉGION WALLONNE

DIVISION DE L'URBANISME

Direction d'Arlon

Service Lotissement

Agent traitant : C. PEETERS
✉ C. PEETERS@mrw.wallonie.be

Place Didier, 45
6700 ARLON
☎ 063/58 91 11 - ☎ 063/58 90 44

Au Collège des Bourgmestre et Echevins

De et à

6940 DURBUY

Vos réf. : Dossier 2005/111

Nos réf. : F0510/83012/LAP3/2005.3/CP/bf

Arlon, le 10 NOV. 2005

Annexe(s): plans et prescriptions

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR.

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 la **S.A. EVESTE** et relative au lotissement de la propriété sis à Durbuy, cadastré 4ème Division - Bomal - Section B - numéro 219n (Superficie : 1 Ha 48 ares 21 Ca - Nombre de lots : 22) ;

~~(1) Vu la demande introduite par Monsieur tendant à la modification du permis de lotir délivré sous le n° par décision du collège des bourgmestre et échevins de en date du et relatif à un bien sis à cadastré Division - Section - n° ;~~

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;

~~(1) Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve situé le bien un plan communal d'aménagement approuvé par le Roi ou par l'Exécutif régional wallon;~~

Direction générale de l'Aménagement du territoire, du logement et du Patrimoine

Adresse générale : Rue des Brigades d'Irlande 1, B-5100 Namur • Tél. : 081 33 21 11 • Fax : 081 33 21 10
www.wallonie.be • N° Vert : 0800 11 901 (informations générales)

EMET L'AVIS SUIVANT (Dispositif) : FAVORABLE CONDITIONNEL

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

Considérant que le bien se situe à proximité d'un site NATURA-2000, (situé à 12 mètres de N2000 ZSC BE 34002) ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 22 lots, pour une superficie de 1 Ha 48 ares 21 Ca, dont 19 lots sont destinés à la construction (lots 2 à 20), dont les lots 1 et 21 sont couverts par permis d'urbanisme (nos réf. : 83012/UAP2/2004.53) et dont le lot 22 est destiné à la construction d'une cabine haute tension ;

Vu le lotissement VANHAELEMEESCH, préexistant sur ces parcelles, délivré en date du 06.04.1992 et périmé pour la phase II ;

Vu le lotissement « M. CONSTRUCT » situé à côté du bien et autorisé le 20.07.2005 ; que pour information ce lotissement délivré à M. Construct ne correspond pas à celui repris au plan de situation existante présenté dans le présent dossier ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une voirie ; que les conditions de l'article 129 du CWATUP ont été rencontrées ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 17.06. au 01.07. 2005 et que des réclamations ont été introduites sous la forme d'une pétition ;

Vu les éclaircissements apportées par l'auteur de projet en date du 19.07.2005 ;

Vu l'avis favorable du Conseil communal du 28.09.2005 sur la question de voirie ;

Vu l'avis conditionnel du Service Régional d'Incendie, émis en date du 26.01.2005 ;

Vu l'avis conditionnel de la D.G.R.N.E., Division Nature et Forêts, émis en date du 24.01.2005 ;

Vu le devis estimatif des travaux d'aménagement des voiries émis par l'auteur de projet en date du 01.04.2005 ;

Vu le courrier d'Interlux daté du 20.01.2005 qui signale qu'aucune extension du réseau électrique n'est nécessaire pour équiper les lots 1, 12 et 20 du lotissement ;

Vu le devis d'Interflux daté du 14.04.2005 pour la construction de la cabine électrique et l'extension du réseau électrique nécessaire pour équiper le lotissement ;

Vu le devis de la S.W.D.E. daté du 11.04.2005 pour l'extension du réseau d'eau nécessaire pour équiper le lotissement ;

Vu l'avis de la Direction des Routes émis en date du 27.06.2005 qui signale que les routes d'Izler et des deux Tilleuls ne sont pas des routes gérées par la D. 132-17 du MET, qui n'est donc pas concerné par le dossier ;

Vu l'avis favorable du commissaire voyer, Ph. D'HAESE, émis en date du 23.06.2005 qui signale que « n'étant pas en possession de voirie PCGE, mon avis ne concerne pas les rejets d'eaux usées » ;

Vu la fiche de permanence établie par mes services en date du 02.02.2005 et visée par mes soins en date du 10.03.2005 ;

Vu l'avis favorable motivé du Collège, émis en date du 14.09.2005 ;

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

Considérant que les prescriptions urbanistiques présentent des contradictions avec les profils notamment en ce qui concerne les gabarits et les pentes de toitures ; qu'il y a lieu de lever ces contradictions et de préciser quels sont les gabarits et les pentes de toitures à respecter ;

Considérant que le crépi n'est pas adapté au contexte existant ; que ce matériau n'a pas été autorisé dans le cadre du lotissement voisin ;

Considérant que les lots 1 et 21, déjà construits, doivent être maintenus dans le périmètre du permis de lotir mais que la vente de ces lots ne doit pas être conditionnée à la réalisation de la voirie nécessaire pour les autres lots ;

Considérant que les lots 1 et 21 déjà bâtis présentent une mixité de matériaux ; qu'il y a lieu de prévoir cette mixité dans les prescriptions urbanistiques ;

Considérant que la largeur voirie proposée pour ce projet est de **9m** ;

Considérant que dans le cadre du dossier voisin « M. CONSTRUCT », le Collège a exigé que la largeur de la voirie soit limitée à **7m** ; qu'il y a lieu d'assurer la continuité de la voirie entre les deux lotissements au niveau des lots 4 et 6 du lotissement « M. CONSTRUCT » et des lots 8 et 9 du présent projet ;

Considérant que cette adaptation nécessite la révision des plans ; qu'il y aurait également lieu d'intégrer la structure définitive du lotissement « M. CONSTRUCT » dans le plan de situation ;

Considérant qu'il serait souhaitable que les voiries à réaliser dans le cadre de ces deux lotissements ne fasse l'objet que d'un seul permis d'urbanisme et d'une réalisation globale unique ;

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

1. Préalablement à la délivrance du permis de lotir des documents graphiques corrigés en fonction des remarques suivantes devront être introduits ;
2. Les lots 1 et 21 déjà bâtis pourront être vendus avant que les charges à réaliser pour les lots 2 à 20 ne soient exécutées ;
3. La voirie à réaliser sera adaptée en fonction de celle autorisée dans le cadre du permis de lotir « M. CONSTRUCT » du 20 juillet 2005. Les documents graphiques seront également adaptés en fonction de la structure définitive approuvée du lotissement « M. CONSTRUCT » ;
4. Les gabarits sous corniches seront compris entre 4,50m et 6m et les pentes de toitures entre 35° et 38° (cf. articles 5.2. et 5.3. des prescriptions urbanistiques annotées) ;
5. L'enduit homogène de ton gris clair ne sera pas autorisé (cf. article 6.2. des prescriptions urbanistiques annotées) ;
6. La mixité de deux matériaux pour les élévations sera autorisée pour autant que cette mixité ne nuise pas à la perception volumétrique unitaire des constructions et à la verticalité de l'ensemble des élévations (cf. articles 6.2. et 7 des prescriptions urbanistiques annotées) ;
7. Les avis conditionnels du Service Régional d'Incendie et de la Division Nature et Forêts seront joints au permis de lotir ;
8. Il serait souhaitable que les voiries à réaliser dans le cadre de ces deux lotissements ne fassent l'objet que d'un seul permis d'urbanisme et d'une réalisation globale unique.

Des plans et profils modifiés devront être introduits préalablement à la délivrance du permis dont **deux exemplaires approuvés** 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, extensions des réseaux de distribution d'eau et d'électricité conformément aux devis annexés de l'auteur de projet, de la SWDE et d'Interlux) seront un préalable obligatoire à toute vente des lots 2 à 20 (réalisation ou cautionnement conformément à l'article 95 du Code wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine) ;

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 de 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 10 NOV. 2005

Pour le Ministre,
Le Fonctionnaire délégué,

J.-L. AUBERTIN