



RÉGION WALLONNE

DIVISION DE L'URBANISME

Direction d'Arlon

Service lotissement

VILLE DE DURBUY

Grand'rue, 24

Agent traitant : José SCHWANEN

6940

DURBUY

Place des Chasseurs Ardennais, 4

6700 ARLON

☎ 063/24 76 30 - ☎ 063/22 39 78

Vos réf. : 2004/165

Nos réf. : 83012/LCP2/2005.1/JS/CP/bf

ANNEXE 13 - FORMULAIRE H

PERSONNES DE DROIT PUBLIC DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

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 la **Ville de Durbuy** a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à Durbuy cadastré : 7^{ème} Division / Heyd / Section A / n° 1566h2 ; 1567g ; 1567f ; 1568v, en vue de la création d'un lotissement de 10 lots à bâtir + 6 lots non destinés à la construction (lots A à E et I) situés de part et d'autre de la rue « A Pahis » et le long de la rue Bihay pour une superficie totale de 2 Ha 31 ares 83 ca ;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine au Fonctionnaire délégué de la Direction Extérieur d'Arlon, par envoi recommandé à la poste, contre accusé de réception postal daté du 13.05.2005 ;

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 Marche adopté par Arrêté Royal du 26.03.1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 qui,

01/10/2005 14:04 S:\LOTISSEM\2005\PERMIS DE LOTIR\LCP2005\312-01-DURBUY1.DOC

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)



bien que repris en zone agglomérée, peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 ;

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

Considérant que la demande de permis implique l'élargissement de voies de communication communales existantes ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité conformément aux articles 128, 129 et 330 9° du CWATUP (cession gratuite, extension eau et électricité) ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'accord du Conseil communal du 27.04.2005 sur les cessions au domaine public communal (339m² et 161m² rue « A Pahis » et 45m² rue Bihay) ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour le motif suivant : création d'un lotissement de 10 lots à bâtir, pour une superficie de 1 Ha 12 ares 14 ca :

- Service Technique Provincial, Monsieur Ph. D'Haese; que son avis sollicité en date du 13.12.2004 et transmis en date du 25.05.2004 est favorable ;
- Service Régional d'Incendie, Commandant Huet; que son avis sollicité en date du 13.12.2004 et transmis en date du 23.12.2004 est favorable ;

Considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Durbuy a été sollicité en date du 27.06.2005 ;

Considérant que le lot I est destiné à de la zone de cours et jardins ;

Considérant que les lots A, B, C, D et E sont situés en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant qu'en ce qui concerne les lots A à D, la destination proposée dans les prescriptions urbanistiques est contraire au plan de secteur ; qu'en effet la zone agricole n'est pas destinée à devenir de la zone de cours et jardins au profit de la zone d'habitat ; que dès lors les prescriptions urbanistiques doivent être corrigées ;

Considérant que les lots D, E et I ne sont pas destinés à l'urbanisation et qu'il n'y a pas lieu de les incorporer dans le périmètre du permis de lotir et de leur attribuer des prescriptions différenciées, afin de préserver leur potentiel de gestion ultérieure ;

Vu la fiche de permanence établie par mes services en date du 18.02.2004 et visée par mes soins en date du 24.02.2004 ;

Vu mon refus tacite du 14.04.2005 ;

Vu les devis d'Interlux datés du 07.08.2003 pour l'extension du réseau électrique nécessaire pour équiper le lotissement ;

Vu les devis de la SWDE datés des 26.01.2003 et 18.12.2003 pour l'extension du réseau d'eau ;

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

Considérant qu'il y a lieu de régler la gestion des vues entre les lots 1 et 2 ;

DECIDE :

Article 1. - Le permis de lotir sollicité par la Ville de Durbuy est octroyé aux conditions suivantes :

- Le périmètre du permis de lotir portera sur les lots 1 à 10 et A, B et C. Dès lors les lots D, E et I sont exclus du périmètre.
- L'avis du Service Régional d'Incendie sera respecté, à savoir :
 - 1) la voirie d'accès doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - hauteur et largeur libres minimales : 4 m ;
 - capacité portante de 15 t par essieu ;
 - rayons de courbure : 11 m (courbe intérieure) 15 m (courbe extérieure) ;
 - 2) conformément à la circulaire ministérielle du 14 octobre 1975, la distance à parcourir entre l'entrée de chacun des bâtiments et la bouche ou la borne d'incendie la plus proche ne peut pas être supérieure à 200 mètres.

- **Adapter les plans tel que :**

- la profondeur de la zone capable de construction du lot 1 soit réduite à 12m comme pour les lots 2 et 3 ;
- le dégagement latéral du lot 2 se limitera à 1.90 m ;
- le volume secondaire du lot 3 soit obligatoire afin d'assurer la liaison visuelle avec le volume principal du lot 4 ;
- le profil du volume secondaire du lot 4 apparaisse sur le profil PT4 ;
- le profil du volume secondaire du lot 8 apparaisse sur le profil PT13 ;
- préciser en légende que les volumes secondaires ne sont pas cotés, ils doivent respecter la hiérarchie par rapport au volume principal ;
- le niveau moyen du rez indiqué en coupe n'est à prendre en considération que lorsqu'il précise le niveau de remblai en déblai obligatoire à réaliser, ou encore le niveau du terrain naturel, il ne fixe aucunement le niveau de référence du rez-de-chaussée de la future habitation ;

- **Les prescriptions urbanistiques sont adaptées comme suit :**

- A. prescriptions différenciées relatives aux lots sis en zone agricole :

Pour les lots A, B, C, D : l'ensemble est remplacé par :
« Ces lots sont inscrits en zone agricole. Cette zone est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Cette zone est non-aedificandi et devra être aménagée en prairie de fauche et/ou verger ».
 - Article 3.1.6.

Il est ajouté : « Pour les lots 4 et 8, le mur gouttereau du volume principal devra présenter un développement de minimum 15 m sur le front de bâtisse obligatoire. »
 - Article 3.2. Accès garages

Il est précisé « l'accès garage pour le lot 5 s'effectuera :
- soit en façade latérale N-E du volume principal
- soit en façade Sud-Est du volume secondaire ».
 - Article 7.2.

Il est ajouté : un point e) Pour ce qui concerne le lot 1, en cas de non-mitoyenneté, il ne sera pas autorisé, dans le pignon Nord, de prise de vue, vers le lot 2, au niveau des étages. Seules des prises de jour seront autorisées à l'étage dans ce pignon.
- **Des plans et profils modifiés me seront transmis dans le mois de la délivrance du permis de lotir pour approbation.**

Dès à présent, je vous signale que les charges d'équipement (extensions des réseaux de distribution d'eau et d'électricité conformément aux devis annexés de la SWDE et d'Interlux) seront 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).

Les cessions figurées au plan (339m² et 161m² rue « A Pahis » et 45m² rue Bihay) et à intégrer au domaine public communal sont également considérées comme charge d'équipement.

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).

Article 2. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins de Durbuy.

A Arlon, le

Pour le Ministre,
Le fonctionnaire délégué,

J.L. AUBERTIN.

19 AOUT 2005

18 AOUT 2005

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

1) VOIES DE RECOURS

Art. 127. § 6. Le demandeur et le collège des bourgmestre et échevins peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué ou de l'écoulement du délai visé à l'article 127, § 4, alinéa 2.

2) 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.

3) 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.

4) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1^{er} la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

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

5) 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.
