

PROVINCE DU HAINAUT	ARRONDISSEMENT DE THUIN	COMMUNE DE  SIVRY - RANCE
---------------------------	-------------------------------	--

SEANCE DU 24 JUIN 2009

PRESENTS : M. DUCARME F. M. HANON P. Mme SCHEPERS M. M. GUILLAUME J-J.	Echevin-Président; Echevin; Présidente du CPAS; Secrétaire communal.
ABSENTS : M. GATELIER J-F, M. POU CET M	

N/réf: OB/1.777.816.3/04-2009/6041

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Le Collège Communal,

VU le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et ses autres décrets et arrêtés modificatifs d'application à ce jour ;

VU les articles 311 à 315 dudit Code déterminant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet;

VU les articles 316 à 329 et 330 à 343 dudit Code organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

VU les articles 381 à 384 dudit Code déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir ;

VU l'article L1123-23 du C.D.L.D.;

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;

VU la demande introduite par Monsieur Alfred DEHU, demeurant rue de Neuville n° 43 à 5600 PHILIPPEVILLE, tendant à lotir un bien (3 lots à bâtir) sis rue de la Marlagne à 6470 RANCE et cadastré 2^{ème} division section C n° 317 x, 317 w et 318 r2;

CONSIDERANT que la demande de permis, reçue à l'Administration communale de SIVRY-RANCE, dont le récépissé porte la date du 12/01/2009, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 14/01/2009;

CONSIDERANT qu'un exemplaire du dossier a été transmis au Fonctionnaire délégué en date du 27/01/2009;

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

VU l'agrément de l'auteur de projet en date du 10 juin 2005;

VU l'accord écrit des lotisseurs pour la prise en charge des travaux d'équipement et d'aménagement du lotissement;

VU le certificat de propriété en date du 11/12/2008 désignant la totalité de la propriété;

VU l'article L1123-23 du CDLD;

VU l'avis du HIT (J67/2009/50) en date du 27/02/2009 dont copie ci-jointe;

VU l'avis du Service Régional d'Incendie (FP/S-03/2701/09) en date du 19/02/2009 dont copie ci-jointe;

VU l'avis de la S.W.D.E.(MB/YV n°170836) en date du 12/02/2009 dont copie ci-jointe;

VU l'avis de la DDR. (DGO3/D6/DDR/T/2009-5260) en date du 02/02/2009 dont copie ci-jointe;

VU l'avis de Belgacom (JMS192464) en date du 04/02/2009 dont copie ci-jointe;

VU l'avis de l'AIESH (09-8376-JPM/JE) en date du 28/04/2009 dont copie ci-jointe;

CONSIDERANT que la demande implique des actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie;

ATTENDU que les travaux d'équipements envisagés sont dispensés du permis d'urbanisme en application de l'article 262, 9°, d du CWATUP;

CONSIDERANT que selon la décision ministérielle du 07/07/2006, ni l'enquête publique, ni l'avis préalable du Conseil communal ne sont nécessaires;

CONSIDERANT que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est dès lors pas nécessaire (art D.66 §2 du Livre 1er du Code de l'Environnement);

CONSIDERANT que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 05/05/2009 en application de l'article 107, § 2 du Code précité;

CONSIDERANT que son avis est favorable conditionnel F0411/56088/LAP3/2009.1 et libellé comme suit :

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et ses autres décrets et arrêtés modificatifs d'application à ce jour ;

Vu les articles 311 à 315 dudit Code déterminant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet;

Vu les articles 316 à 329 et 330 à 343 dudit Code organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

Vu les articles 381 à 384 dudit Code déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir ;

Vu la demande introduite par Monsieur Alfred DEHU et relative au lotissement d'un bien sis à 6470 SIVRY-RANCE (Rance), Rue Marlagne, * - cadastré section C n° 317 x, w, 318 r2

ATTENDU qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé;

EMET L'AVIS SUIVANT (dispositif)

CONSIDERANT que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à front de voirie et au-delà en zone agricole selon les dispositions du plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par Arrêté royal en date du 10 septembre 1979, et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

CONSIDERANT l'agrément octroyé à l'auteur de projet en date du 10 juin 2005 ;

CONSIDERANT le certificat de propriété délivré en date du 11 décembre 2008 désignant la totalité de la propriété;

CONSIDERANT l'engagement du lotisseur quant à la prise en charge des travaux d'équipement;

CONSIDERANT que la demande vise à autoriser la création d'un lotissement de trois lots implantés en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à front de la Rue de la Marlagne et destinés à la bâtisse;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Direction du Développement rural en date du 2 février 2009 dont réf. 2009-5260;

CONSIDERANT l'avis de la S.W.D.E. par sa lettre du 12 février 2009 dont réf. MB/YV n° 170836 ;

CONSIDERANT l'absence de l'avis de l'A.I.E.S.H. ;

CONSIDERANT l'avis de BELGACOM par sa lettre du 4 février 2009 dont réf. JMS 192464 ;

CONSIDERANT l'avis du Service Voyer provincial et ses conditions en date du 27 février 2009 ;

CONSIDERANT l'avis du Service Incendie de la Ville de BEAUMONT en date du 19 février 2009 ;

CONSIDERANT l'article 128 du Code précité qui stipule:

" Art. 128. La présente section est applicable à la demande de permis impliquant 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 (, ainsi qu'aux actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie -Décret-programme du 3 février 2005, art89)";

CONSIDERANT qu'une note d'interprétation juridique émanant des Services centraux de la DGATLP et datée du 7 avril 2005 précise que « (. . .) un simple raccordement, qui constitue en fait un branchement sur le réseau, ne modifie aucunement ce dernier (. . .). Par contre (. . .) l'article 128 alinéa 1^{er} s'appliquera dans l'hypothèse où, dans le cadre d'un lotissement par exemple, on élargit ou agrandit le réseau lui-même en vue de permettre par la suite de réaliser des branchements individuels. ».

CONSIDERANT que l'article 262, 9°, d) du même Code précise que: « Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires et qu'ils ne nécessitent pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme : 9° d) sans préjudice de l'application de l'article 129 §3, l'installation, le déplacement, la transformation ou l'extension des réseaux insérés, ancrés, prenant appui ou surplombant le domaine de la voirie publique » ;

CONSIDERANT dès lors que les qu'aux actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie ne sont pas soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 262.9°, d) du Code; qu'ils sont également dispensés des formalités complémentaires prévues à l'article 129, §3 du Code;

CONSIDERANT cependant que ces actes et travaux ne sont aucunement dispensés de la déclaration préalable visée à l'article 129, §3 du Code;

CONSIDERANT l'avis favorable émis par le Collège communal en séance du 25 mars 2009 ;

CONSIDERANT que la caractéristique essentielle des lieux est donnée par le caractère relativement verdoyant des lieux ; qu'il convient d'être attentif à l'impact paysager des constructions existantes et futures dans ce contexte, les parcelles projetées se situant à la limite entre les zones d'habitat à caractère rural et agricole;

CONSIDERANT le contexte bâti constitué de bâtiments implantés en recul par rapport à la voirie et aux gabarits relativement hétéroclites;

CONSIDERANT que moyennant certaines précisions apportées au plan, le projet est conforme à la destination générale de la zone et est susceptible d'en respecter le caractère architectural et urbanistique ; que les constructions futures pourront s'inscrire correctement dans leur environnement en formant un front bâti cohérent susceptible d'assurer des espaces publics de qualité ;

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur la demande de permis de lotir, sous réserve des autres dispositions légales réglementaires, sans préjudice du droit des tiers et aux conditions suivantes:

1. respecter et me renvoyer dûment cachetées les prescriptions urbanistiques du demandeur adaptées comme suit ;
2. Seront SEULES autorisées les constructions à usage d'habitation unifamiliale de 60 m² minimum en ordre ouvert (1 seul logement par lot).

3. La baie en façade de l'étage incorporé sous comble pourra être traitée sous forme de châssis-fenêtres se prolongeant dans le plan vertical.
4. Des panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, pour autant que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture pourront être incorporés à la toiture.
5. La zone de recul sera traitée en cours visuellement ouverte et en extension de l'espace public. La limite de cette zone est marquée sur le plan et par une haie à planter jusqu'aux limites mitoyennes.
A cette fin, aucune clôture ni haie ne pourra donc être établie ni à l'alignement ni entre les limites communes à deux lots. Sont seuls autorisés les espaces minéralisés, l'engazonnement, les ouvrages nécessaires aux accès et les revêtements d'accès. (Les emplacements de parking sont proscrits).
Le revêtement sera de ton gris pour l'ensemble du lotissement et présentera un aspect uniforme. Son sous-sol peut contenir le système d'égoutage, citerne et cuve à mazout.
6. respecter et me renvoyer dûment cacheté le plan modifié ci-joint;
7. l'épuration devra satisfaire à la réglementation en vigueur ;
8. les prescriptions doivent respecter les dispositions du plan de secteur relatives à la zone agricole pour la partie du terrain située au-delà de la zone d'habitat à caractère rural;
9. la preuve des ventes et locations sera 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 du permis de lotir.

CHARLEROI, le 9 juin 2009

Décide à l'unanimité :

Article 1: Le permis de lotir est octroyé à Monsieur Alfred DEHU précité qui devra respecter les conditions prescrites dans les rapports de l'AIESH, du H.I.T., de la SWDE, de la D.DR, de Belgacom et du S.R.I. Rapports qui feront partie intégrante du présent permis et ne pourront en être dissociés.

Les conditions suivantes seront respectées :

- respect du plan et des prescriptions urbanistiques modifiées ci-jointes;
- l'épuration devra satisfaire à la réglementation en vigueur (le raccordement se fera en direct dans l'attente prévue à cet effet). Le rejet des eaux pluviales dans ce tuyau sera limité soit par une infiltration dans le sol (si la nature de celui-ci le permet) soit par la pose d'une citerne "eaux de pluie" de grande capacité (10 m³);
- les prescriptions doivent respecter les dispositions du plan de secteur relatives à la zone agricole pour la partie du terrain située au-delà de la zone d'habitat à caractère rural;
- la preuve des ventes et locations sera 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 du permis de lotir.

Article 2 : les travaux suivants seront réalisés et à charge et aux frais du lotisseur :

- un tuyau en béton perforé diamètre 300 sera installé sur toute la longueur du lotissement et terminé par une tête d'aqueduc en briques. Le remblai sur celui-ci sera réalisé au moyen d'un empierrement 20/40 afin de faciliter le drainage des eaux des terrains.
- Un filet d'eau type IIE2 sera établi sur toute la longueur du lotissement et terminé par un avaloir raccordé à cet aqueduc. Le raccord en hydrocarboné avec la chaussée sera également effectué.

Article 3 : les différents travaux d'équipement éventuellement imposés par l'AIESH, le H.I.T., la SWDE, la D.G.A. et le S.R.I seront réalisés à charge et aux frais du lotisseur.

Article 4 : 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 5 : 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 6 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

PAR LE COLLEGE,

Le Secrétaire communal,
(S) GUILLAUME J-J.

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Secrétaire communal,

GUILLAUME J-J.

L'Echevin-Président
(S) DUCARME F.

Le Bourgmestre,

GATHIER J-F.

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1er. 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 des bourgmestre et échevins.

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 des bourgmestre et échevins.

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 des bourgmestre et échevins.

Art. 122. Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 108. (§ 1er. Le fonctionnaire délégué vérifie que la procédure a été régulière, que le permis est motivé et qu'il est conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir ;

2° au schéma de structure communal, au plan communal, au permis de lotir ou au rapport urbanistique et environnemental visé à l'article 33 ;

3° à un règlement régional d'urbanisme ou au règlement communal d'urbanisme ;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi ;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

A défaut, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé – Décret-programme du 3 février 2005, art. 71. al.1er).

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins 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 des bourgmestre et échevins.

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, § 1er, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots – Décret du 18 juillet 2002, art. 42) n'a pas été enregistrée (lire n'ont pas été enregistrés) dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations 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 en application de l'article 91.

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.

Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste et au fonctionnaire délégué.

Si le collège des bourgmestre et échevins s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège des bourgmestre et échevins, par un envoi recommandé à la poste.