

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

FORMULAIRE B

REGISTRE PERMIS DE LOTIR N° 04/2009

Réf.n°urbanisme: F0610/25107/LAP3/2009.5/CHR/sw

25 août 2009

LE COLLEGE COMMUNAL,

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

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

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 **Monsieur DUCAMP mandaté par la Succession Eliard** domicilié à **1435 Mont-Saint-Guibert, Grand Rue, 38 bte 2**, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à **1495 Villers-la-Ville (Sart-Dames-Avelines) - rue de Piraumont** cadastré **section B n°104G, 103B, 102G, 102H, 102K, 78E, 81D**, et ayant pour objet la division du dit bien en dix lots ;

Considérant que la demande a été déposée en date du **30 avril 2009** ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du **05 mai 2009** ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur +/- 50m puis en zone agricole au plan de secteur de NIVELLES adopté par Arrêté Royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice 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 suite aux arrêts de la Cour d'arbitrage n°11/2005 du 19 janvier 2005 et n°83/2005 du 27 avril 2005 annulant certaines dispositions du décret du 15 mai 2003 modifiant le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et certaines dispositions analogues du Livre Ier du Code de l'environnement, le Conseil d'Etat a considéré, dans son arrêt n°163.214 du 5 octobre 2006, que « le simple fait qu'une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ait été déposée à l'appui de la demande, en l'absence de base légale et réglementaire, ne peut être pris en considération » ; qu'il s'ensuit une violation de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;

Considérant que la Cour de justice des Communautés européennes a jugé qu'à titre d'exception une directive peut être revêtue d'un effet direct pour les dispositions claires, précises et inconditionnelles qu'elle contient lorsque l'Etat contre lequel elle est invoquée a négligé de la transposer dans le droit interne ou ne l'a fait que de manière incomplète ; que tel est le cas de la directive 85/337/C.E.E. dans le contexte actuel particulier du droit wallon ;

Considérant que les critères ayant présidé au choix du recours à la présente notice ont été déterminés en tenant compte des annexes I et II de la directive précitée ainsi que des critères de sélection pertinents y fixés à l'annexe III ;

Considérant ainsi que même si la notice jointe à la demande de permis est dépourvue de fondement

décrétal ou réglementaire en droit wallon, elle n'en constitue pas moins une évaluation des incidences sur l'environnement dont il apparaît, en l'espèce, qu'elle satisfait aux exigences de la directive précitée et de la législation applicable en Région wallonne ;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis, l'autorité est donc complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et sur les objectifs visés à l'article D.50 du Livre Ier du code de l'environnement ;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant qu'en vertu du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et notamment les articles 91 et 128, les charges d'urbanisme suivantes sont imposées au lotisseur à ses frais :

- l'aménagement d'un trottoir communal en pavés de béton 22/11/8 d'une largeur d'un mètre cinquante cm contrebuté par une bordure en béton ID4 sur une fondation en béton maigre de quinze cm et sur une chape de pose en empièchement 2/7 de trois cm. Pour les accès, les pavés seront de teinte rouge ;
- l'extension du réseau de télédistribution selon l'avis émis par VOO en date du 23/12/2008 ;
- l'extension du réseau de téléphonie selon l'avis émis par Belgacom en date du 22/01/2009 ;
- le renforcement de l'éclairage public selon devis à fournir par la PBE (cfr courrier du 18/12/2008) ;
- la pose d'un égouttage d'un diamètre de 315 en PVC avec enrobage au sable-ciment pour les eaux usées avec un seul point de raccordement au réseau communal ;
- le placement de quatre chambres de visite 60/60, communes pour les lots 1/2, 3/4, 5/6 et 7/8 dans le trottoir à aménager ;

Considérant que le lotisseur doit également régler le montant de la redevance conduite-mère telle que définie par l'Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant Wallon dans son avis du 25/11/2008 ;

Vu le résultat de l'enquête publique menée du 11 mai 2009 au 27 mai 2009 et dont il résulte une lettre de réclamation ;

Vu l'avis favorable émis en date du 27 mai 2009 par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de la Mobilité ;

Considérant qu'en sa séance du 02.07.2009, le Conseil communal a marqué son accord quant aux charges d'urbanisme imposées ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 16.07.2009 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 :

« Vu que la demande de permis de lotir vise la création de 10 lots dont 2 à exclure du périmètre du lotissement ;

Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural sur +/-50m puis en zone agricole au plan de secteur de NIVELLES ;

Vu la conformité de la demande à la destination de la zone ;

Vu l'avis favorable sous réserve rendu par le Collège Communal en séance du 16.07.2009 ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice est complète ;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude des incidences sur l'environnement ne se justifie pas ;

Considérant que l'enquête publique a soulevé une réclamation ; que cette réclamation porte sur :

1. la limitation des hauteurs sous corniche de slots 5 à 7 pour réduire la perte d'ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires ;
2. la création de parkings privés ;
3. la pose d'un dispositif ralentisseur

Vu la présence d'un talus à rue ;

Considérant que les constructions projetées vont occuper une position dominante par rapport aux habitations existantes en vis-à-vis, d'autant plus que, suivant l'article 6.1 du cahier des prescriptions, les gabarits seront mesurés à partir du niveau du rez-de-chaussée sans autre précision quant au niveau de celui-ci ;

Considérant qu'un recul de 12,09m par rapport à l'axe de la voirie est excessif ; qu'un recul de 5m est suffisant pour autant que le cahier des prescriptions urbanistiques soit adapté ;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de tenir compte des modifications qui ont été apportées au plan et au cahier des prescriptions (surcharges rouges). »

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis de lotir sollicité par **Monsieur DUCAMP, mandaté par la Succession Eliard** est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1° réaliser à ses frais, préalablement à la mise en vente des lots ou de leur mise en œuvre, les charges d'urbanisme telles qu'approuvées par le Conseil communal en sa séance du 02.07.2009, à savoir :

- l'aménagement d'un trottoir communal en pavés de béton 22/11/8 d'une largeur d'un mètre cinquante cm contrebuté par une bordure en béton ID4 sur une fondation en béton maigre de quinze cm et sur une chape de pose en empierrement 2/7 de trois cm. Pour les accès, les pavés seront de teinte rouge ;
- l'extension du réseau de télédistribution selon l'avis émis par VOO en date du 23/12/2008 ;
- l'extension du réseau de téléphonie selon l'avis émis par Belgacom en date du 22/01/2009 ;
- le renforcement de l'éclairage public selon devis à fournir par la PBE (cfr courrier du 18/12/2008) ;
- la pose d'un égouttage d'un diamètre de 315 en PVC avec enrobage au sable-ciment pour les eaux usées avec un seul point de raccordement au réseau communal ;
- le placement de quatre chambres de visite 60/60, communes pour les lots 1/2, 3/4, 5/6 et 7/8 dans le trottoir à aménager ;

2° régler le montant de la redevance conduite-mère telle que définie par l'Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant Wallon dans son avis du 25/11/2008 ;

3° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ;

Lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme, l'aménagement de deux emplacements de parking extérieurs sur bien privé, au niveau de la voirie sera exigé.

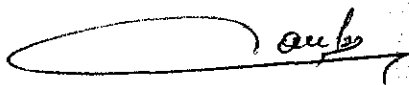
Article .2. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A Villers-la-Ville, le 07 SEP. 2009

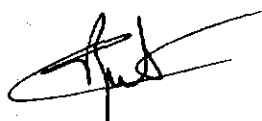
PAR LE COLLEGE:

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,



M. DAUBE



E. BURTON

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. 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. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

- 1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;*
- 2° au plan communal ou au permis de lotir;*
- 3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;*
- 4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;*
- 5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.*

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 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, § 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.

5) 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 1er 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.*

6) 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.
