

*Verba*COLLEGE des BOURGMESTRE et ECHEVINS
le 10-02-1989
MORINN° 874.2/8/29211/
Recom.

SEANCE du 24 février 1989

N° 18.

OBJET

PRESENTS: MM. TIXHON, Bourgmestre-Président; BAYENET, MOSTY,
VAN BASTEN, LALOUX, GRUSELIN, Echevins et TASSEROUL, Secré-
taire communal.LE COLLEGE DES BOURGMESTRE & ECHEVINSPermis de lotir -
DE PAEP Marcel,
mandataire de la
S.A. IDEPA à
Wilrijk.

Vu la demande introduite par Monsieur Marcel DE PAEP, domicilié à Wilrijk, 204, Jules Moretuslaan, mandataire de la S.A. IDEPA de Wilrijk, et relative au lotissement d'un bien sis à Dinant (Bouvignes) au lieu dit "Aux Quatre Bonniers", cadastré Son C, n° 32/s2, 32/g2, 32/k2, 32/m2, 32/t2, 32/v2, 32/w2, 32/x2, 32/z2, 32/a3, 32/b3, 32/n2, 32/L2 et 32/h2;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 28/11/1988;

Vu les articles 297 à 300 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir;

Vu l'article 90,8° de la loi communale;

Vu les articles 240 à 245 et 254 à 284 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement n° 37, approuvé par arrêté royal du 23/3/1975;

Vu le devis établi en date du 15/2/1989 par la S.A. UNERG à Sambreville, à l'attention de M. ROUSSEL, géomètre-auteur du projet de lotissement;

Vu le devis établi en date du 11/1/1989 par la Sté Wallonne des Distributions d'Eau;

Vu les propositions d'investissement en équipements du projet de lotissement, établies par M. ROUSSEL précité;

Vu la demande de pouvoir réaliser le lotissement en trois phases successives;

Attendu que la voirie intérieure, réalisée par le lotisseur précédent, doit être complétée par les équipements imposés par le Conseil Communal du 23/1/1989;

Attendu que ce projet a été soumis du 29/11 au 23/12/1988, aux modalités de publicité prescrites par le Code précité; qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu les règlements généraux sur les lotissements;

A R R E T E :

.../...

Article 1.- Le permis de lotir est délivré à Monsieur Marcel DE PAEP, mandataire de la S.A. IDEPA de Wilrijk, qui devra se conformer strictement aux conditions suivantes:

- 1) le lotissement sera réalisé en trois phases successives, aux dates ci-après:
 - phase 1 : lots n° 1 à 7 (chaussée Romaine): la date du début de cette phase = la date de délivrance du permis de lotir, soit le 24/2/1989.
 - phase 2 : lots 19 - 20 - 23 à 31 inclus et 32 à 36 inclus (voirie intérieure): la date du début de cette phase = trois ans après délivrance du permis de lotir, soit le 24/2/1992.
 - phase 3 : lots n° 8 à 18 inclus - 21 et 22 (rue de Meez): la date du début de cette phase = huit ans après délivrance du permis de lotir, soit le 24/2/1997.
- 2) les investissements seront réalisés suivant le devis estimatif établi par M. ROUSSEL, se chiffrant à:
 - phase 1 : chaussée Romaine: 262.000 frs.
 - phase 2 : voirie intérieure: 3.164.460 frs.
 - phase 3 : rue de Meez: 1.921.650 frs.
- 3) les travaux d'équipements de voirie répondront aux conditions suivantes:
 - canalisations de \emptyset intérieur égal à 40 cm et non 30 cm.
 - mise en oeuvre sur la voirie intérieure, d'une couche d'usure de 5 cm d'épaisseur en béton hydrocarboné (filets d'eau placés à ce niveau).
 - respect des clauses techniques du cahier des charges de la Ville de Dinant.
 - respect des dispositions du cahier des charges type 300 de la Région Wallonne.
- 4) la Ville de Dinant s'engage à réaliser en temps utile, une canalisation de \emptyset intérieur égal à 40 cm, évacuant à Bouvignes les eaux collectées dans ce lotissement; et ce, dans la rue de Meez.

Article 2.- Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci du droit de suspension qui lui est reconnu par la loi.

D I S P O S I T I F.

Principe.

Article 43. S'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif, une expédition de permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'aménagement, aux règlements généraux pris en exécution des articles 56 et 57 du présent Code, de la législation sur la grande voirie et de l'article 10 de la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes, ainsi qu'aux plans parcellaires approuvés par le Roi en vertu de l'article 6 de cette loi.

Article 54 § 1er. Les articles 42 - 43 - 45 - 50 - 51 et 52 sont applicables au permis de lotir. Les délais visés à l'article 51 sont néanmoins doublés.

Lorsque le lotissement est situé le long d'une voie de l'Etat ou de la Province, le collègue soumet la demande à l'avis de l'administration intéressée et se conforme à cet avis. Le collègue peut soumettre la demande de permis à l'avis de la Commission consultative.

Intervention du fonctionnaire délégué.

Article 43 al.3. En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collègue et en adresse notification à celui-ci et au demandeur, dans les quinze jours qui suivent la réception du permis.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre un permis de bâtir lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la révision du plan particulier ou l'établissement d'un plan particulier ayant pour effet de reviser ou d'annuler le permis de lotir.

Le fonctionnaire délégué peut aussi suspendre le permis de bâtir qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'aménagement ou un permis de lotir, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional ou de secteur ayant acquis force obligatoire.

Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée.

Caducité du refus du permis ou de son annulation.

Article 43 al.7. Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur les motifs visés aux alinéas 4 et 5 devient caduc:

1° si le plan particulier d'aménagement n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté visé à l'alinéa 4, décidant la révision ou l'établissement du plan.

2° si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté ministériel visé à l'alinéa 5.

La requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur le dit motif.

Exécution du permis.

Article 51 § 2. Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Publicité.

Article 51 § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain 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 pendant toute la durée de leur accomplissement.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Article 54 § 7. Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans mention de la commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

Péremption.

Article 54 § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée 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 d'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Le collège constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège par un envoi recommandé à la poste.

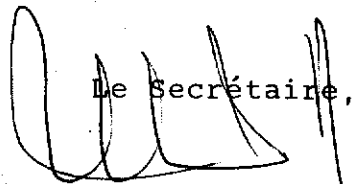
Article 55 § 4. Le permis concernant de tels lotissements est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Acte de base.

Article 54 § 6. Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire portant sur la parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété. Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

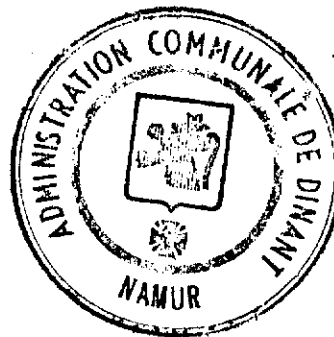
Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété; il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir et, le cas échéant, le nouveau plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

Ainsi fait et délibéré à Dinant, date que dessus.



Le Secrétaire,
Robert TASSEROU.

PAR LE COLLEGE,



Le Bourgmestre,

Antoine TIXHON.

PRESRIPTIONS URBANISTIQUES

=====

ART. 1 GENERALITES

Le lotissement est soumis aux clauses et conditions du PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 37 dit de " WESPIN " .

Cependant , le lotissement sera en outre soumis aux clauses ci-après, pour autant qu'elles soient plus restrictives.

Le respect des conditions ci-dessus ne dispensent pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, hygiène, confort ... nécessaires pour obtenir les autorisations auprès des autorités compétentes.

ART. 2 DESTINATION

Cette zone est réservée à la construction d'habitations unifamiliales isolées de type cottage, bungalow ou villa.

Les constructions auront une superficie minimum de 60 M² et au maximum l'aire bâtable décrite au plan.

Le boisement des parcelles est interdit. Le dépôt de ferrailles, mitraille, véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles à l'esthétique de la zone est interdit. Il en est de même des baraquements, hangars, wagons et caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs.

ART. 3 IMPLANTATION

Les constructions respecteront les conditions suivantes :

- a) l'implantation se fera dans la zone réservée au plan
- b) Les dispositions du plan seront simples, sans découpe. Elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnels des locaux.
- c) Le terrain non utilisé pour la construction sera éménagé en zones de cours et jardins.
- d) La réunion de deux ou plusieurs lots pourra se faire. Dans ce cas , les zones réservées à l'implantation des constructions pourront être réunies entre elles pour n'en former qu'une seule.

ART. 4 GABARIT

La hauteur sous corniche des bâtiments sera, au maximum , celle prévue au Profil Type du Plan .La toiture sera à double versant de pente et de longueur identique, la pente variant entre 35° et 50°.

Les volumes seront simples, ramassés, sans avant corps et loggias. Les saillies des toitures seront réduites.

Les lucarnes éventuelles seront à deux ou trois versants. Elles seront simples. et ne pourront être couvertes d'une plate-forme ou à versant unique. Elles seront peu importantes pour ne pas briser l'harmonie d'un toit simple. Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes doit rester franchement au dessous du faitage principal.

ART. 5 MATERIAUX

L'isolation thermique des bâtiments destinés au logement répondra aux prescriptions des art. 322/1 et suivants ... 322/8 du Code Nallon de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en oeuvre :

- a) soubassements et façades : pierre calcaire, moellons de grès ou calcaire, briques rouge - brun rugueuses, briques peintes ou crépies dans la gamme des gris clairs ou blanc cassé, blocs de béton gris ou crépis dans la gamme des gris clairs ou blanc cassé; bois sur une superficie n'excédant pas le quart de la surface des élévations
- b) Toitures : elles seront en ardoises naturelles , soit en tuiles noires mates, soit en ardoises artificielles de format 20/40. Les corniches, les faitages et les rives seront de caractère régional.
- c) Les souches de cheminées : seront en matériaux identiques à ceux des façades
- d) Encadrement des baies : linteaux, montants et seuils seront en pierre de taille calcaire, soit en petit granit, soit en pierre reconstituée, soit en schiste ardoisier.
- e) Couleurs : elles doivent être calmes et neutre, les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle, de teinte brou de noix ou bien de teinte blanche. Les ferronneries seront peintes en noir. Les rives et corniches seront traitées dans le ton voisin du toit.

ART. 6 BATIMENTS ANNEXES

Tout logement devra posséder un garage de 15 M2 de superficie ou à défaut , une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

Les garages ou bâtiments annexes à construire éventuellement dans les zones capables , auront une superficie maximum de 30 M2 et une hauteur maximum de 3 metres. Ils seront conçus et construits dans le même esprit et dans le même matériau que le bâtiment principal , pour les parties visibles de l'extérieur.

ART. 7 HYGIENE

Les locaux habitables seront éclairés et aérés directement. Ils auront une hauteur minimum de 2,40 m

Les constructions seront dotées de l'équipement normal comprenant évier lavabo , au moins un W.C. et éventuellement une douche et salle de bain complete. Le toit raccordé à la distribution d'eau.

Chaque construction sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant aux circulaires en vigueur relatives aux fosses septiques et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées.

Les eaux de lessive, lavabo , éviers douches , salles de bains , ne peuvent être raccordées aux fosses septiques. Ils seront évacués vers puits perdant ou tranchée filtrante répondant à toutes les garanties d'hygiène.

ART. 8 ZONE DE REcul - COURS ET JARDINS.

Cette zone peut être aménagée en pelouses ou jardinets , plantes et fleurs d'ornement , arbustes, sentiers.....

Chaque parcelle sera plantée d'au moins trois arbres feuillus, haute tige.

Les clôtures seront composées des mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction ou bien composées de haies vives taillées et entretenues , plantées en essences feuillues propres à la région. hauteur maximum des clôtures : 1 , 50 m

Les dispositions d'entrée, porches, portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

Accès garage : les accès répondront aux dispositions des circulaires ministérielles des 25/6/1970 et 8/3/1971 à savoir qu'ils ne pourront présenter une pente excédant 4% sur une distance de 5 m à partir de l'alignement.

Les boîtes à lettres seront placées au droit de l'alignement.

Les carburants liquides , en bonbonnes et en citernes ne pourront se trouver entre la voirie et les façades principales des constructions.