

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 ;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en 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 et Madame Luc FRANCOIS-NEMRY** ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à 6880 MORTEHAN, Rue de Joybeau, cadastré Division 3 section B n°692 et 694 F (superficie totale : 39 ares 02 ca – Nombre total de lots : 4) ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 4 lots, dont 3 lots (superficie : 31 Ares 52 Ca) sont destinés à la construction (lots 1 à 3), et dont le lot 4 est à vocation de cours et jardins ;

Considérant qu'en vertu de l'art. 89 § 3 du CWATUP, le Collège communal peut, à la suggestion du demandeur ou d'office, exclure du périmètre du lotissement certains lots non destinés à la construction d'une habitation, lorsqu'il estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci ;

Considérant que la demande complète de permis, dont un récépissé a été dressé en date du 19 novembre 2008, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 19 novembre 2008.

Considérant que le bien est situé en zone Zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement autonome au PASH ;

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

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) :

- Service Technique Provincial ; que son avis sollicité en date du 20 novembre 2008 et transmis en date du 4 décembre 2008 est favorable ;

- Société Wallonne de Distribution d'Eau ; que son avis sollicité par le demandeur en date du 15 mai 2008 et transmis en date du 5 août 2008 signale qu'aucune extension de conduite n'est nécessaire pour équiper le lotissement ;

- Interlux ; que son avis sollicité par le demandeur et transmis en date du 29 octobre 2008 signale qu'aucune extension du réseau électrique n'est nécessaire pour équiper le lotissement ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 10 décembre 2008 en application de l'article – 107, § 2, – 109 – du Code précité ; que son avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« 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 ;

Vu la demande introduite par M. et Mme FRANCOIS-NEMRY et relative au lotissement de la propriété sise à CUGNON, cadastrée 3^{ème} Division – Cugnon – Section B – n°692 et 694 F (superficie totale : 39 ares 02 Ca – Nombre total de lots : 4) ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par le Roi ou par l'Exécutif régional wallon ;

EMET L'AVIS SUIVANT (Dispositif) : FAVORABLE CONDITIONNEL

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 4 lots, dont 3 lots (superficie : 31 Ares 52 Ca) sont destinés à la construction (lots 1 à 3), et dont le lot 4 est à vocation de cours et jardins ;

Considérant que le bien se situe :

- *en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur ;*
- *en zone d'assainissement autonome au PASH ;*

Vu le certificat d'équipement en eau émis par la SWDE en date du 05.08.2008 ;

Vu le courrier d'Interlux daté du 29.10.2008 qui signale qu'aucune extension du réseau électrique n'est nécessaire pour équiper le lotissement ;

Vu l'avis du commissaire voyer, daté du 04.12.2008 ;

Vu l'avis favorable du Collège communal du 10.12.2008 ;

Vu la fiche de permanence établie par mes services et visée par mes soins en date du 02.10.2008 ;

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

Considérant qu'il incombe à l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable d'un dossier de demande de permis relative à un projet non soumis d'office à étude d'incidences, de statuer également sur sa susceptibilité à produire des incidences notables sur l'environnement conformément au décret du 10.11.2006, entré en vigueur, modifiant le livre 1^{er} du Code de l'environnement ; que le Collège devrait statuer sur ce point ;

Considérant que la notice n'est pas suffisamment étayée notamment par le manque d'information en ce qui concerne la présentation du site, les effets sur l'environnement et les mesures palliatives ; qu'il n'est pas mentionné la végétation à conserver et à abattre, les modifications du relief, les mesures de protection ainsi que les risques de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel du quartier ;

Considérant que le dossier présenté devrait comporter un reportage photographique afin de mieux visualiser le contexte bâti et non-bâti avoisinant ;

Considérant que le contenu de la permanence n'est pas suffisamment rencontré en ce qui concerne la manière de traiter l'organisation des cours ouvertes ;

Considérant le manque de corrélation entre le plan, les prescriptions et les profils en matière d'aménagement des cours ouvertes ; que les modifications de relief ne sont pas définies ainsi que les murs de soutènement mentionné au profil DD' qui ne sont quant à eux ni définis dans leurs implantations et leurs gabarits, ni dans leurs matériaux ; que par conséquent les futures demandes de permis d'urbanisme seront ingérables sur ces points ;

Considérant que l'aménagement proposé des cours ouvertes n'est pas acceptable ; que le caractère unitaire et continu des zones de cour ouverte des lots 1 à 3 doit être assuré ; que tel n'est pas le cas au vu de la création des deux trouées reprises au profil DD' ; qu'il y a lieu d'organiser les cours ouvertes en extension de la « placette » existante par la création d'un mur de soutènement entre le bâti du lot 1 et celui du lot 2 dans l'alignement du front de bâtisse obligatoire du lot 1 générant de ce fait une cour ouverte continue sur l'ensemble des 3 lots ; que de plus la gestion des talus de fermeture de la cour ouverte (côté gauche du lot 1 et droit du lot 3) doit se réaliser sans mur de soutènement en continuité des talus existants (cf. plan annoté pour correction) ;

Considérant qu'il y a lieu d'affirmer la mitoyenneté entre les lots 2 et 3 au vu de son atout énergétique ; que pour ce faire, il y a lieu de compléter le plan par l'ajout d'une légende spécifique (cf. plan et légende annotés pour correction) ;

Considérant que le prescrit littéral doit compléter les plans en veillant à ne pas les contredire ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les articles 3.1.4.1. et 3.1.4.2. des prescriptions urbanistiques en fonction de la structure présentée en ce qui concerne les implantations et les dégagements latéraux ;

Considérant qu'il existe des contradictions entre les documents graphiques et les prescriptions urbanistiques en ce qui concerne les gabarits (6,50 m à 7,50 m aux

prescriptions urbanistiques et 5,50 m à 6,00 m aux profils) ; qu'il y a lieu d'adapter l'article 5.2 des prescriptions urbanistiques pour se conformer aux gabarits prévus aux profils, à savoir 5,50 m à 6,00 m, gabarits proches de ceux prévus dans le lotissement « DISCRET » ; que d'autre part, il y a lieu de corriger les profils pour que la hauteur sous corniche soit calculée au droit de la façade avant à partir du niveau fini de la cour couverte (cf. profils annotés pour correction) ;

Considérant que les matériaux autorisés devraient s'harmoniser avec ceux prescrits dans le lotissement contigu « DISCRET » afin de renforcer le caractère unitaire de l'entité de Cugnon ; que la pierre mise en œuvre devrait être la phyllade de schiste en lieu et place du moellon de grès schisteux ; que de plus le bardage bois de ton gris brun de la patine naturelle ne devrait être envisagé qu'en mixité (max. 50 %) à la pierre ou l'enduit ; que dès lors les articles 6.1 et 6.2 des prescriptions devront être adaptées ;

Considérant qu'un paragraphe devrait être ajouté à l'article 3.1 des prescriptions urbanistiques pour la mise en œuvre des murs de soutènement et être rédigé comme suit : « un mur de soutènement de 1m80 de hauteur sera mis en œuvre dans l'alignement du front de bâtisse obligatoire du lot 1 entre les constructions érigées sur le lot 1 et celles érigées sur le lot 2 afin d'assurer le maintien des terres. Ce mur s'exécutera dans les mêmes matériaux que ceux prévus à l'article 6.2 des prescriptions urbanistiques, toutefois, la première partie de mur construite imposera le matériaux pour la deuxième partie. » ;

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

1. **Préalablement** à la délivrance du permis de lotir, les documents graphiques et littéraires devront être adaptés, complétés et corrigés au regard des considérants repris ci-dessus (cf. également documents annotés pour correction). Deux exemplaires des documents corrigés me seront transmis avec le permis de lotir.
2. **Préalablement** à la délivrance du permis de lotir, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement correctement complétée sera réintroduite dont une copie me sera transmise avec le permis de lotir.
3. **Préalablement** à la délivrance du permis de lotir, le Collège statuera quant à la nécessité d'une étude d'incidences conformément au décret du 10.11.2006, entré en vigueur, modifiant le livre 1^{er} du Code de l'environnement.
4. Les remblais et déblais prévus en zone de cour ouverte devront être réalisés de manière à assurer la continuité entre les différents lots et l'écoulement correct des eaux de ruissellement.
5. Les plans et profils seront modifiés comme suit (cf. également documents graphiques annotés) :
 - Un mur de soutènement sera érigé entre le bâti du lot 1 et celui du lot 2 et ce dans l'alignement du front de bâtisse obligatoire du lot 1.
 - La gestion des talus de fermeture de la cour ouverte (côté gauche du lot 1 et droit du lot 3) s'établiront en continuité des talus existant sans réalisation de murs de soutènement.
 - La mitoyenneté entre les lots 2 et 3 est confirmée par l'ajout de deux M (à reprendre en légende) au droit de leur limite mitoyenne commune.

- *La mesure de la hauteur de la façade à rue relative au gabarit est calculée sous corniche à partir du niveau fini de la cour couverte (mesure comprise entre 5,50 m et 6,00 m).*

6. Les prescriptions urbanistiques seront adaptées comme suit :

- *A l'article 3.1.4. Dégagements latéraux :*
 - 3.1.4.1. *Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit pour les lots 2 et 3 sur la limite commune à ces deux lots. La construction à réaliser sur le lot 1 s'implantera dans la zone capable de construction sur le front de bâtisse obligatoire défini au plan.*
 - *L'article 3.1.4.2 est supprimé car sans objet.*
 - *Un article 3.1.7 est créé et rédigé comme suit : « Un mur de soutènement de 1m80 de hauteur sera mis en œuvre dans l'alignement du front de bâtisse obligatoire du lot 1 entre les constructions érigées sur le lot 1 et celles érigées sur le lot 2 afin d'assurer le maintien des terres. Ce mur s'exécutera dans les mêmes matériaux que ceux prévus à l'article 6.2. des prescriptions urbanistiques, toutefois, la première partie de mur construite imposera le matériau pour la deuxième partie. »*
 - *A l'article 5, le gabarit autorisé sera compris entre 5,50 m minimum et 6,00 maximum ;*
 - *A l'article 6.1., le point 3, moellon de grès schisteux, est supprimé au profit du point 2, phyllades de schiste.*
 - *A l'article 6.2.1, le point 2, moellon de grès schisteux, est supprimé au profit du point 1, phyllades de schiste.*
 - *La 1^{ère} phrase de l'article 6.2 est adaptée comme suit : « ..., il ne sera admis qu'un seul matériau pour l'ensemble des élévations à l'exception du bois qui sera utilisé en mixité (max. 50 %) avec la pierre ou l'enduit ... ».*
 - *Au point 6 de l'article 6.2.1 : les bardages en bois de ton gris brun de la patine naturelle utilisé en mixité (maximum 50 %) avec la pierre ou l'enduit.*

7. Le Collège définira avec précision le périmètre du permis de lotir en motivant sa décision au vu de l'article 89 § 3 (exclusion éventuelle du lot 4). »

Considérant les modifications et aux précisions complémentaires apportées par le demandeur aux plans, aux prescriptions urbanistiques et à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement suite aux observations du fonctionnaire délégué ;

Considérant qu'au vu des précisions apportées à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de produire des incidences notables sur l'environnement ;

Vu la décision du Collège communal de ne pas imposer d'étude d'incidences à M. et Mme FRANCOIS-NEMRY, conformément au décret du 10/11/2006 modifiant le livre 1^{er} du Code de l'environnement ;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis de lotir sollicité par Monsieur et Madame Luc FRANCOIS-NEMRY est octroyé.

Article 2. - Le lot 4 (à vocation de cours et jardins) sera exclu du périmètre de lotissement.

Article 3. - 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 BERTRIX, le 28 janvier 2009;

PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire communale,

ROBINET Marie-France



Le Bourgmestre,

BOCLINVILLE Olivier