



Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier ;

Considérant que l'objet de la demande n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement au vu de la notice d'évaluation susvisée et de l'ensemble des critères de l'article D.66 §2 du Code de l'environnement ;

Considérant que l'avis du commissaire voyer, sollicité en date du 02/09/2010, reçu le 16/09/2010, est **favorable** ;

Considérant que l'avis du SPW-DGO3-DGA, sollicité en date du 02/09/2010, reçu le 28/09/2010, est **favorable** ;

Vu l'avis de la SWDE reçu le 14/09/2010, signalant dans un premier temps la nécessité de dédoubler la conduite d'alimentation en eau par une conduite parallèle à celle existante alors que, à cet endroit précis, on constate la présence de maisons (raccordées à la distribution d'eau) de part et d'autre du terrain à lotir ;

Considérant qu'à la suite de cet avis, le géomètre en charge du dossier a sollicité la SWDE par courrier daté du 20/09/2010 afin que cette dernière envisage de revoir sa position à ce sujet ;

Vu le courrier de rappel adressé par la Commune au géomètre le 20/10/2010 ;

Vu le courrier de la SWDE reçu le 26/10/2010 annonçant que compte tenu du fait que ce sera le dernier lotissement possible dans la zone desservie par la voirie, elle autorise, à titre exceptionnel, les trois raccordements en traversée de voirie, sous réserve de l'approbation de la Commune ;

Vu le courrier d'Interlux daté du 27/07/2010 duquel il ressort qu'aucune extension du réseau électrique n'est nécessaire ;

Vu le courrier de Voo daté du 26/08/2010 duquel il ressort que la connexion du lotissement se fera par simple branchement sur le réseau existant ;

Considérant que l'objet de la demande se situe donc le long d'une voirie communale équipée en eau et électricité ;

Vu l'avis préalable des services de la DGO4, visé par le Fonctionnaire délégué en date du 09/08/2010 ;

Considérant que les remarques formulées dans l'avis susmentionné semblent rencontrées ;

Vu l'avis préalable du commissaire voyer, daté du 06/07/2010 ;

Vu le certificat de propriété daté du 19/07/2010 ;

Vu la procuration établie le 13/08/2010 par les propriétaires en vue de mandater la SPRL Bureau ROSSIGNOL pour s'occuper de toutes les formalités administratives liées à ce lotissement ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une servitude de passage permettant l'accès au lot n°4 situé en zone agricole ;

Considérant que le propriétaire de la parcelle cadastrée 5 B 660 D nous a signalé qu'il y a lieu de prendre les mesures nécessaires afin que les travaux à réaliser en voirie ne causent des dégradations à la conduite d'égouts assurant l'évacuation des eaux usées de son habitation (conduite placée à +/- 50 cm de profondeur) ;

Vu le rapport favorable conditionnel du Collège communal daté du 3 novembre 2010 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, sollicité le 4 novembre 2010, reçu le 6 décembre 2010, 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. ROSSIGNOL** relative au lotissement de sa propriété sis à Bertrix, cadastré 5<sup>ème</sup> Division – Orgeo – Section B – n°664 C et 665 A (superficie totale : 47 Ares 88 Ca – Nombre 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 les lots 1 à 3 sont à bâtir pour une superficie de 35 Ares 23 Ca et dont le lot 4 est le solde à vocation agricole ;

Considérant que le bien se situe :

- au plan de secteur en vigueur, en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur, et en zone agricole au-delà ;
- en zone d'assainissement autonome ;

Vu l'accusé de réception daté du 01.09.2010 qui précise que le projet ne doit pas être soumis à étude d'incidences sur l'environnement ;

Vu la demande d'exclusion du lot 4 rédigée par le demandeur en date du 13.08.2010 sur base de l'article 89 §3 du CWATUPE ;

Vu les différents avis et devis émis par : la SWDE (14.09.2010 et 25.10.2010), DST – Services voyers (06.07.2010) et Département de la Ruralité et des Cours d'eau (22.09.2010) ;

*Vu le courrier d'avant-projet émis par mes services en date du 09.08.2010 (N/Réf. : F0510/84009/AVP/2010/11) ;*

*Vu l'avis du Collège émis en date du 03.11.2010, et ses conditions ;*

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

*Vu le rapport du Collège communal notifiant que l'objet de la demande se situe à proximité de captages destinés à l'activité agricole (puits MERNIER et drain THOMAS) ; qu'il serait souhaitable que l'avis du Service des eaux souterraines soit sollicité afin de connaître les mesures éventuelles à prendre ;*

*Considérant que le courrier émis par Interlux en date du 27.07.2010 ne constitue nullement l'attestation d'équipement en ce qu'il porte exclusivement sur les frais d'ouverture de dossier ;*

*Considérant qu'il n'est pas défini de gabarit et de pente de toiture aux profils pour les volumes principaux en conformité avec la légende (indication du « H » et du « X » aux profils) ;*

*Considérant qu'au vu de la structure du lotissement (mitoyenneté obligatoire) et de la politique énergétique développée en Région wallonne, il y a lieu de favoriser, pour les lots 1 et 2, le recours à la mitoyenneté via les volumes principaux ; que de plus, la réalisation de la mitoyenneté via les volumes principaux permettra, au regard des faibles dimensions des zones capables de construction, d'assurer la continuité et la cohérence visuelle du bâti ; que pour ce faire, les deux tiers minimum de la façade à rue du volume principal, à inscrire sur le front de bâtisse obligatoire, se calculeront à partir de la limite mitoyenne obligatoire, qu'il y a donc lieu d'adapter les articles 3.1.4.1 et 3.1.6 des prescriptions urbanistiques ;*

*Considérant que la possibilité de réaliser des toitures asymétriques est inopportune au regard de la topographie du site ;*

*Considérant, au vu du contexte existant, qu'il y a lieu d'envisager de manière plus large la mixité des matériaux ; qu'il n'y a pas lieu de limiter exclusivement cette dernière à la réalisation d'un soubassement ou d'un bardage en complément du parement ; que l'article 6.2 §1 des prescriptions urbanistiques devrait être revu comme suit : « Y compris les soubassements (point 6.1) et la mise en application du point c) des remarques reprises dans cette section, il ne sera admis qu'au maximum deux matériaux pour l'ensemble des élévations. Ils correspondront aux partis autorisés dans le présent article. Toutefois, en cas d'usage des bardages bois, ceux-ci devront obligatoirement être associés à un autre matériau autorisé et les bardages ne pourront dépasser une superficie supérieure à 50 % des façades. » ;*

*Considérant que le projet présenté est, de par la structure et les prescriptions urbanistiques proposées, de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti existant, moyennant le respect des conditions reprises ci-dessous ;*

*Au vu de ce qui précède, j'émet, sur la présente demande, un avis favorable aux conditions suivantes :*

1. **Préalablement à la délivrance du permis de lotir, des documents graphiques et littéraires modifiés au regard des remarques émises dans les considérants repris ci-dessus et des conditions reprises ci-dessous devront être introduits. Deux exemplaires me seront transmis avec le permis délivré.**
2. **Préalablement à la délivrance du permis de lotir, l'avis du Service des eaux souterraines sera sollicité concernant le puits MERNIER et le drain THOMAS en activité et situé à proximité immédiate de la présente demande. Les conditions éventuelles devront être rencontrées.**
3. **Préalablement à la délivrance du permis de lotir, l'attestation d'équipement relative aux installations électriques sera sollicitée. Un exemplaire me sera transmis avec le permis.**
4. **Les profils seront complétés de manière à définir conformément à la légende et aux prescriptions urbanistiques les gabarits et pentes de toiture.**
5. **A l'article 3.1.4.1., il est précisé que la mitoyenneté obligatoire entre les lots 1 et 2 s'effectuera via le volume principal.**
6. **A l'article 3.1.6., il est précisé que pour les lots 1 et 2, les deux tiers minimum de la façade à rue du volume principal, à inscrire sur le front de bâtisse obligatoire, se calculeront à partir de la limite mitoyenne obligatoire définie au plan.**
7. **L'article 5.3 §4, « Le rapport entre ... compris entre 2/5 et 3/5 », est supprimé.**
8. **L'article 6.2 §1 des prescriptions urbanistiques est revu comme suit : « Y compris les soubassements (point 6.1) et la mise en application du point b) des remarques reprises dans cette section, il ne sera admis qu'au maximum deux matériaux pour l'ensemble des élévations. Ils correspondront aux partis autorisés dans le présent article. Toutefois, en cas d'usage des bardages bois, ceux-ci devront obligatoirement être associés à un autre matériau autorisé et les bardages ne pourront dépasser une superficie supérieure à 50 % des façades. ».**
9. **Le point a) des remarques, « Les mixités ... matériaux dominants », est supprimé.**
10. **Le Collège définira le périmètre sur lequel s'applique le permis de lotir en motivant sa décision sur base de l'article 89 §3 (exclusion éventuelle du lot 4). » ;**

Considérant qu'en application de l'article 89 §3 du CWATUPE, l'autorité qui délivre le permis de lotir peut, à la suggestion du demandeur ou d'office, exclure du périmètre du lotissement tous ou certains des lots non destinés à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ou inaptes à cette destination pour une raison technique ou juridique ou encore déjà construits ou utilisés pour le placement d'une installation fixe ou mobile au sens de l'article 84, § 1er, 1°, lorsqu'elle estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci ;

Vu la demande d'exclusion du lot 4 rédigée par le demandeur en date du 13.08.2010, étant donné que ce dernier est situé en zone agricole ;

Considérant que l'avis du SPW-DGO3-Direction des eaux souterraines, sollicité le 7 décembre 2010, reçu le 13 décembre 2010, est **favorable**, qu'il n'y a donc pas lieu d'imposer de conditions particulières à cet égard ;

Vu l'attestation d'INTERLUX datée du 9 décembre 2010, signalant qu'aucune extension des réseaux basse tension et éclairage public n'est nécessaire pour alimenter les habitations ;

Vu le contexte bâti et environnemental existant ;

Vu le reportage photographique ;

Vu les plans, profils et les prescriptions urbanistiques ;

Considérant que les documents graphiques et littéraux ont été modifiés par le demandeur,  
conformément à l'avis du Fonctionnaire délégué ;

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> - Le permis de lotir sollicité par **Monsieur ROSSIGNOL Jean-François** est **octroyé**.

Article 2 - Le lot 4, situé en zone agricole, est exclu du périmètre du lotissement. Le périmètre sur lequel s'applique le permis de lotir est donc limité aux lots 1 à 3.

Article 3 - Le titulaire du permis est autorisé à réaliser les trois raccordements au réseau d'alimentation en eau en traversée de voirie pour autant que des précautions soient prises afin d'éviter toute dégradation à la conduite d'égout en béton, enfouie à une profondeur de +/- 50 cm, assurant l'évacuation des eaux usées de la maison de M. et Mme Lucien PIERRET sise sur la parcelle 660 D.

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.

A BERTRIX, le 17 décembre 2010 ;

PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire communale,

  
ROBINET Marie-France

Le Bourgmestre,

  
HARDY Michel