

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

RECOMMANDEE

1/2

Direction générale de l'Aménagement du
Territoire, du Logement et du Patrimoine
DIRECTION DE LIEGE 2

Vos réf. Urb.Ph.L/AHL
Nos réf. 006/127/CM/RV
AMAY
Annexe : 1 dossier

ARTICLE 127 - PERMIS DE LOTIR

Le Délégué du Ministre,

Vu la demande introduite le 10/10/2001 par l'Administration Communale d'Amay et reçue le 12/10/2001 tendant au lotissement d'un bien sis à AMAY, rue de Cléris parcelle cadastrée section A/2 n° 60 - 61 - 62 - 64b - 75d et 75d2 - lot unique ;

Vu le Décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 11, 84, 89, 102, 103, 127 et 274 ;

Vu l'article 127 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu les articles 274 et 274bis du Code précité déterminant les personnes de droit public et les actes et travaux pour lesquels les permis d'urbanisme et de lotir sont délivrés par le Gouvernement wallon ou le Fonctionnaire délégué ;

Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement ;

Vu les articles 330 à 343 du Code précité traitant des demandes de permis de lotir soumises à une enquête publique et des modalités de ces enquêtes publiques ;

Vu l'avis du 13/11/2001 du Collège des Bourgmestre et Echevins d'AMAY ;

Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve le bien un plan de secteur ;

Attendu que le lotissement en cause comporte un lot unique ;

Vu le schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 15 décembre 1994 ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 2 mai 1995 ;

Attendu qu'il s'agit de lotir un ensemble de terrains situé rue des Cléris à Amay, en vue d'en extraire un lot unique destiné à la vente pour l'établissement d'une maison d'habitation, que la nature et occupation sont actuellement une grande prairie (type pâture) cointurée par une végétation abondante et diversifiée (conifères feuillus), que le site est évalué sommairement d'une qualité biologique sans intérêt majeur, qu'elle ne renseigne pas de volume supplémentaire d'eaux de ruissellement, pas de cours d'eau, étang, source ou captage éventuel, pas de charroi supplémentaire, ni de remblai éventuel, pas d'effluents liquides, gazeux ou solides produits en sus. Elle ne relève aucune incompatibilité entre le projet de lotissement proposé et l'affectation et/ou destination de la zone ;

Le bien en cause est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/81

Il se situe également au R.C.U. en espace de bâti rural hesbignon et au schéma de structure communal en zone d'habitat à vocation résidentielle prioritaire.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du C.W.A.T.U.P. ,

Vu les indications et précisions reprises dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis de lotir déposée en mes services en date du 12/10/2001, que celle-ci est postérieure à l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1987, soit le 1er mars 1998 ;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales, les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

A R R E T E

Article 1er : Le permis de lotir est délivré à l'Administration Communale d'Amay concernant la création d'un lot unique sur base des plans et documents en ma possession immatriculés en mon administration en date du 12/10/2001, aux conditions suivantes:

- ◆ le lot n° 2 repris au plan terrier en ma possession sera exclu du périmètre du lotissement (aucun projet de construction n'étant prévu) ;
- ◆ les prescriptions urbanistiques à prendre en considération sont celles prévues au Règlement Communal sur les Bâtisses de la commune d'Amay;
- ◆ le lot n° 1 étant destiné à recevoir la construction d'un volume secondaire à usage de bureau et d'un volume principal à usage d'habitation de type unifamilial
- ◆ l'accès à la parcelle considérée sera aménagé dans les meilleurs délais.

Article 2 : ~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Article 3 : Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins d'AMAY

Article 4 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Délégué du Gouvernement du commencement des travaux, actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Liège, le 23 NOV. 2001
Pour le Ministre,
Le Fonctionnaire Délégué,

Jean LENTZ, Directeur

Votre correspondante : Christiane MUSIQUE, assistante principale

-
- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile
 - (2) A biffer s'il n'en existe pas
 - (3) A compléter éventuellement
 - (4) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 du Code précité (Voir le dispositif en annexe).

DISPOSITIF

PUBLICITE

- 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.
- Art. 92** Le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire
- Art. 93** *Préalablement à toute alienation, location pour plus de neuf ans, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur un lot visé par un permis de lotir, 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 les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques 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
- Art. 94** Le notaire donne connaissance aux parties de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement, des dispositions du permis de lotir ainsi que des dispositions modificatives. Il en fait mention dans l'acte de vente, de location pour plus de neuf ans, d'emphytéose ou de superficie, ainsi que de la date du permis.
Le notaire mentionne aussi dans l'acte qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, § 1er et 2, alinéa 1er, ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
Les actes sous seing privé ainsi que les actes authentiques qui constatent des opérations, contiennent les mêmes mentions
- Art. 95** Nul ne peut volontairement exposer en vente ou vendre, exposer en location ou louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie un lot visé par un permis de lotir ou par 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
- Art. 96** Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la commune où le bien est situé, de la date et du numéro 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 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 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'art. 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.
- 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 2.
- 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.
- Art. 106** Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit, 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 lots visés par le permis de lotir dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques 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'article 93.

RECOURS AU CONSEIL D'ETAT

Un recours au Conseil d'Etat est ouvert au destinataire de l'acte, par requête signée par lui-même ou par un avocat inscrit au tableau de l'Ordre, dans un délai de 60 jours à compter de la notification de la présente décision.

La requête doit être envoyée au Conseil d'Etat, par lettre recommandée à la poste.

La requête est datée et contient en application de l'article 1er du règlement de procédure :

- 1° les noms, qualité et domicile ou siège de la partie requérante ;
- 2° l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens ;
- 3° les noms, domicile ou siège de la partie adverse.

Par ailleurs, aux termes de l'article 85 du règlement de procédure, trois copies certifiées conformes par le signataire doivent être jointes à la requête, outre autant d'exemplaires qu'il y a de parties adverses en cause.

Doit être jointe à la requête, en application de l'article 3 du règlement de procédure, une copie de la décision incriminée.

Administration communale d'Amay
Service des Travaux

Projet de lotissement - Rue des Cléris à 4540 Amay

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DE BASE

TABLES DES MATIÈRES

PARTIE I : DESCRIPTION DU BIEN A LOTIR

- SITUATION DU BIEN
- LOTISSEUR
- AUTEUR DE PROJET
- DESCRIPTION DU TERRAIN
- DESCRIPTION DE L'ACCES AU TERRAIN

PARTIE II : PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DE BASE

1. DESTINATION
2. MORCELLEMENT, DIVISION, COMPOSITION DES LOTS
3. IMPLANTATION, DIMENSIONS ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Administration communale d'Amay
Service des Travaux

Projet de lotissement - Rue des Cléris à 4540 Amay

PARTIE I : DESCRIPTION DU BIEN A LOTIR

1 SITUATION DU BIEN

Situation géographique :	Rue des Cléris à 4540 - Amay
Situation cadastrale :	Amay Division Section A2 n° 60,61,62,64b, 75d et 75d2
Unité spatiale :	bâti rural Hesbignon

2 LOTISSEUR

Administration communale d'Amay
Chaussée Freddy Terwagne, 76
4540 - Amay

3 AUTEUR DE PROJET

Administration communale d'Amay
Service des Travaux

Chaussée Freddy Terwagne, 76
4540 - Amay

Tel : 085/31.19.45

4 DESCRIPTION DU TERRAIN

Ensemble de parcelles cadastrées ou l'ayant été Amay Division Section A 2 n°
60,61,62,64b,75d et 75d2

L'ensemble peut être considéré comme ayant une pente de +/- 8 % par rapport à
l'horizontale.

Les limites du lotissement sont telles que représentées sur le plan de lotissement
ci-joint

5 DESCRIPTION DE L'ACCES AU TERRAIN

L'accès au terrain s'effectue au départ de la rue des Cléris par le biais d'un
élargissement de voirie empierré d'une largeur de 16 mètres et d'une profondeur
moyenne de 14,00 mètres mesurés par rapport au filet d'eau.

PARTIE II : PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DE BASE

1. DESTINATION

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'une habitation à caractère résidentiel, permanent et unifamilial.

Seul l'exercice d'une profession libérale est autorisé en complément de la fonction d'habitation.

Les parcs à véhicules, les installations de roulottes ou de camping sont interdits, de même que les dépôts quels qu'ils soient

Il est formellement interdit d'ériger ou d'exploiter des établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes.

2. MORCELLEMENT, DIVISION, COMPOSITION DES LOTS

Ce lotissement de deux lots et les prescriptions qui le complètent sera de stricte application. On ne pourra les modifier ou y déroger que suivant les modalités prévues par le C.W.A.T.U.P.

Les cotes et contenance des lots seront sensiblement égales à celles renseignées au plan de lotissement.

Un plan de mesurage et de division devra être dressé pour chacun des lots par les soins de l'administration communale et ce au frais de l'acquéreur.

3. IMPLANTATION, DIMENSIONS ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Pour tous ces points, il est fait application des prescriptions du règlement communal d'urbanisme - dispositions réglementaires générales et dispositions particulières spécifiques à l'espace bâti rural hesbignon.

4. ANNEXES

- La demande de permis de lotir (annexe 24).
- Le document établissant que le demandeur est propriétaire des terrains ou qu'il a été mandaté par le propriétaire.
- Le plan situant le terrain dans le projet de plan de secteur ou le plan de secteur.
- Le plan 1, à l'échelle 1/1000^{ème}, reprenant l'occupation du sol par les éléments bâtis et la végétation ainsi que le relevé des arbres existants.

- Le plan 2, à l'échelle 1/1000^{ème}, renseignant :
 - ① Les limites de la propriété à lotir ainsi que les noms des propriétaires des parcelles limitrophes.
 - ② Le tracé, dimensions et nature du revêtement de la voie d'accès au lotissement.
 - ③ Les points d'arrêt des transports en commun.
 - ④ Les tracés, points d'aboutissement et caractéristiques des canalisations d'eau
 - ⑤ Les tracés, points d'aboutissement et caractéristiques des lignes électriques.
 - ⑥ Les tracés, points d'aboutissement et caractéristiques des égouts.
 - ⑦ Les moyens existants pour assurer l'écoulement des eaux superficielles.

- Un projet coté du lotissement à l'échelle 1/100^{ème} indiquant :
 - ① Les alignements des voiries existantes.
 - ② La largeur, profondeur et superficie des parcelles.
 - ③ Le numérotage des parcelles.
 - ④ L'orientation et l'échelle

- Les caractéristiques des canalisations de distribution d'eau (document fourni par la S.W.D.E).

- Les plans et les documents contenant les documents ci-après :
 - ① Les règles relatives à l'implantation des constructions
 - ② Les gabarits en hauteur minimum et maximale des bâtiments à construire.
 - ③ Les emplacements où peuvent être établies des constructions destinées au lotissement.
 - ④ Les emplacements où peuvent être établies les installations artisanales en annexe aux habitations et la nature de ces installations.
 - ⑤ Les mesures éventuelles à prendre pour assurer le bon écoulement des eaux superficielles.
 - ⑥ Les mesures éventuelles à prendre pour assurer l'épuration des eaux usées avant leur rejet.
 - ⑦ Les emplacements affectés aux plantations

- La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

- Un plan de situation reprenant la topographie et l'emplacement du projet de lotissement.

PROJET DE LOTISSEMENT

PLAN 3:
 - alignement des voiries existantes
 - dimensions et superficies des parcelles
 - numérotage des parcelles
 - orientation et échelle

ECHELLE: 1/1000ème

PROPRIETAIRES DES PARCELLES

- n°61 Administration Communale d'Amay, 76, chée Freddy Terwagne, 4540 Amay
- n°64 b SLEURS Bertha, 8, rue Hellebaye, 4540 Amay
- n°69 a DOTRIMONT Francine, 20, chée F. Terwagne, 4540 Amay
- n°70 d MATHIEU Daniella, 19, rue des Cléris, 4540 Amay
- n°72 b DEUSEMME - NISSET, 21, Nouroute, 4540 Amay
- n°74 f3 LEKEU Georges, 3, rue Mirlondaines, 4540 Amay
- n°74 p3 VAN DER CAREN Jean-Marie, 4, rue Mirlondaines, 4540 Amay
- n°74 r2 BOONEN-VELLE, 5, rue Mirlondaines, 4540 Amay

LEGENDE

- angle de vue d'un observateur ordinaire
- axe de la voirie

SUPERFICIE DES PARCELLES A LOTIR

n°60	: 5728 m2
n°61	: 1813 m2
n°62	: 1138 m2
n°64 b	: 2748 m2
n°75 d	: 1219 m2



LOT 2 EXCLUSIF
 = SECTEUR PUR

