



POUR INFORMATION

Commune de LASNE

## PERMIS DE LOTIR

N°Registre : 871.3-96.10

Réf.Urbanisme : 156/PML100/JPJ/sw

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS, séance du 11 décembre 1996.

Vu la demande introduite par [REDACTED]

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 3 juin 1996.

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 n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Vu le(s) règlement(s) général (généraux) sur les lotissements;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application du code précité, est libellé comme suit :

- Vu la situation du bien en zone d'habitat sur 50m depuis la voirie, puis zone d'intérêt paysager;
- Attendu que le projet de lotissement se situe le long d'une voirie carrossable et équipée;
- Vu l'avis préalable émis par le Collège en date du 04/09/1996;

**AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE** de se conformer strictement à l'avis préalable du Collège auquel je me rallie"

ARRETE

- Vu la demande de permis de lotir introduite par [REDACTED]

- Attendu que celle-ci consiste à créer 3 lots sur leur propriété située rue de la Lasne et cadastrée 1ère division section D n°65c, 65d, 65e, 65f;

- Vu la situation du bien en zone d'habitat sur une profondeur de 50 m à compter de l'axe de la voirie, le solde étant situé en zone agricole d'intérêt paysager;

- Vu le refus du permis de lotir délivré le 3 août 1994, réf.156/PML/100;
- Vu le projet déposé;
- Attendu que ce dernier a été modifié en fonction des remarques émises sur les avant-projets présentés;
- Considérant que les 3 lots créés sont implantés autour d'une cour commune;
- Attendu que l'accès commun se fait en oblique par rapport à la voirie, au point le plus bas du talus (extrême limite gauche de la propriété) ceci préservant ce talus à front de voirie;
- Attendu que l'endroit choisi est précisément celui où débute le tracé du sentier n°96;
- Vu le cahier de prescriptions urbanistiques joint à la demande;
- Considérant qu'il garantit l'intégration du projet au paysage bâti et non bâti environnant par l'imposition de différentes prescriptions relatives à la destination, l'implantation, le gabarit, le parti architectural, l'aménagement des abords et des parties communes;
- Attendu qu'afin de regrouper le bâti autour de la zone commune, il y lieu d'imposer un alignement obligatoire autour de cette cour par une alternance de fronts bâtis et de clôtures bocagères;
- Attendu que la partie bâtissable de cette propriété se situe à front d'une vaste zone agricole d'intérêt paysager prolongée par la vallée du Smohain dont les rives sont classées;
- Considérant que de ce fait, il y lieu de réduire la densité du bâti au vu de l'intérêt de maintenir une certaine proportion d'espaces ruraux existants et de vues paysagères;
- Attendu que le bâti, les hautes tiges, les jardins privatifs, les haies devront former des couloirs de vues, cadrés de manière à ce que subsistent, depuis les chemins et sentiers publics, une bonne perméabilité visuelle sur les paysages lointains environnants;
- Compte tenu de toutes ces remarques, on peut considérer que le projet ne compromettra pas le bon aménagement des lieux;

**Article 1er.** Le permis de lotir est délivré à [REDACTED]

qui devront :

- respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- modifier le point 4.5 du cahier de prescriptions : le taux d'occupation au sol maximum sera fixé pour le lot 1 à 160m<sup>2</sup>, pour le lot 2 à 130 m<sup>2</sup>, pour le lot 3 à 175m<sup>2</sup>, de manière à ne pas dépasser le 10e de la superficie de toute la partie lotie;
- réduire la hauteur des clôtures constituées de haies formant écran visuel à maximum 80 cm de hauteur;
- conserver l'accès au sentier n°96 par l'accès carrossable qui sera aménagé et laisser la servitude de passage sur ce sentier;
- se conformer aux remarques faites ci-dessus;
- respecter toutes les autres prescriptions jointes à la demande;
- se conformer à l'avis du service d'Incendie régional émis en date du 4 juin 1996, réf.AD 96/28;
- prendre en charge tous les frais relatifs au renforcement des équipements (électricité, TVD, éclairage public, téléphone,...);
- réaliser l'aménagement du chemin d'accès commun et de la zone commune préalablement à la vente des lots, un cahier de charges et plan détaillé (coupes, profils,...) sera soumis au Collège échevinal;
- évacuer toutes les terres de déblais des travaux de terrassement de l'accès et zone commune.

**Article 2.** Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

*DISPOSITIF*

## **PRINCIPE :**

Article 42§1er. Aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégué par l'Exécutif et désignés plus loin sous le titre de "fonctionnaire délégué".

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 collège soumet la demande à l'avis de l'administration intéressée et se conforme à cet avis.

Le collège peut soumettre la demande de permis à l'avis de la Commission consultative.

## **INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Art.42§2. L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignements.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée.

§4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. 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. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

## **CADUCITE DU REFUS DU PERMIS OU DE SON ANNULATION**

Art.42§5. Le refus du permis ou d'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, 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 de l'Exécutif.

Le refus du permis ou d'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que l'Exécutif a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté décidant la révision de l'Exécutif.

Dans les trois cas, le 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 ledit motif.

## **EXECUTION DU PERMIS :**

**Art.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.

## **PUBLICITE :**

**Art.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 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 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.

**Art.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.

## **PEREMPTION :**

**Art.54\$4.** Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des 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 conforme par le notaire ou le receveur de l'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.

**Art.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 :**

Art.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 une 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.

Lasne, le 15 janvier 1997.

Par le collège :

La Secrétaire communale,

L. BIESEMAN



Le Bourgmestre,

Th. ROTTHIER

