



## Informations relatives au bien

3 messages

Gwenaël Delaite <awenael.delaite@rochefort.be>

22 octobre 2024 à 14:55

Bonjour Monsieur,

Comme convenu, je vous reviens au sujet de la parcelle située

Le bien en cause cadastré division est situé :

- en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole au plan de secteur ;
- en partie en aire rurale résidentielle et en partie en aire agricole au schéma de développement communal du 30.06.2008 ;
- dans le périmètre du permis d'urbanisation « De Bel » autorisé le 04/01/1979, non périmé ;
- en zone inondable d'aléa faible ;
- en zone de régime d'assainissement collectif : la station d'épuration collective est existante.

La parcelle est traversée par un cours d'eau non navigable non classé.

La parcelle constitue les lots 3, 4 et 5 du Permis d'urbanisation, dont vous trouverez le plan et les prescriptions ci-joints.

Le Service technique provincial attire notre attention sur le fait qu'ils imposent une zone de non aedificandi de 6m de part et d'autre du ruisseau non classé (à partir de la crête de berge) qui traverse la parcelle. Il existe par ailleurs une zone d'aléa d'inondation de valeur faible liée à ce ruisseau.

Il faut noter également que si dans le cadre d'un nouveau projet de construction sur la parcelle, un rejet d'eau (pluviale par exemple) vers le ruisseau est envisagé, une demande d'autorisation devra être effectuée au Service technique provincial pour ce rejet. Il vaut mieux l'envisager avant même de déposer une demande de permis d'urbanisme, le délai d'obtention de cette autorisation étant de 120 jours.

La partie urbanisable de la parcelle totalise environ 20,5 ares. En regard du Schéma de Développement communal, la densité de logement attendue en zone rurale résidentielle est de 7 à 11 logements à l'hectare. La parcelle pourrait théoriquement accueillir 2 logements. En 2022, le Collège a refusé un Certificat d'urbanisme n°2 pour la construction de deux maisons d'habitation sur la même parcelle en raison de l'implantation du projet (non conforme au permis d'urbanisation), et du manque d'informations sur la volumétrie et les matériaux.

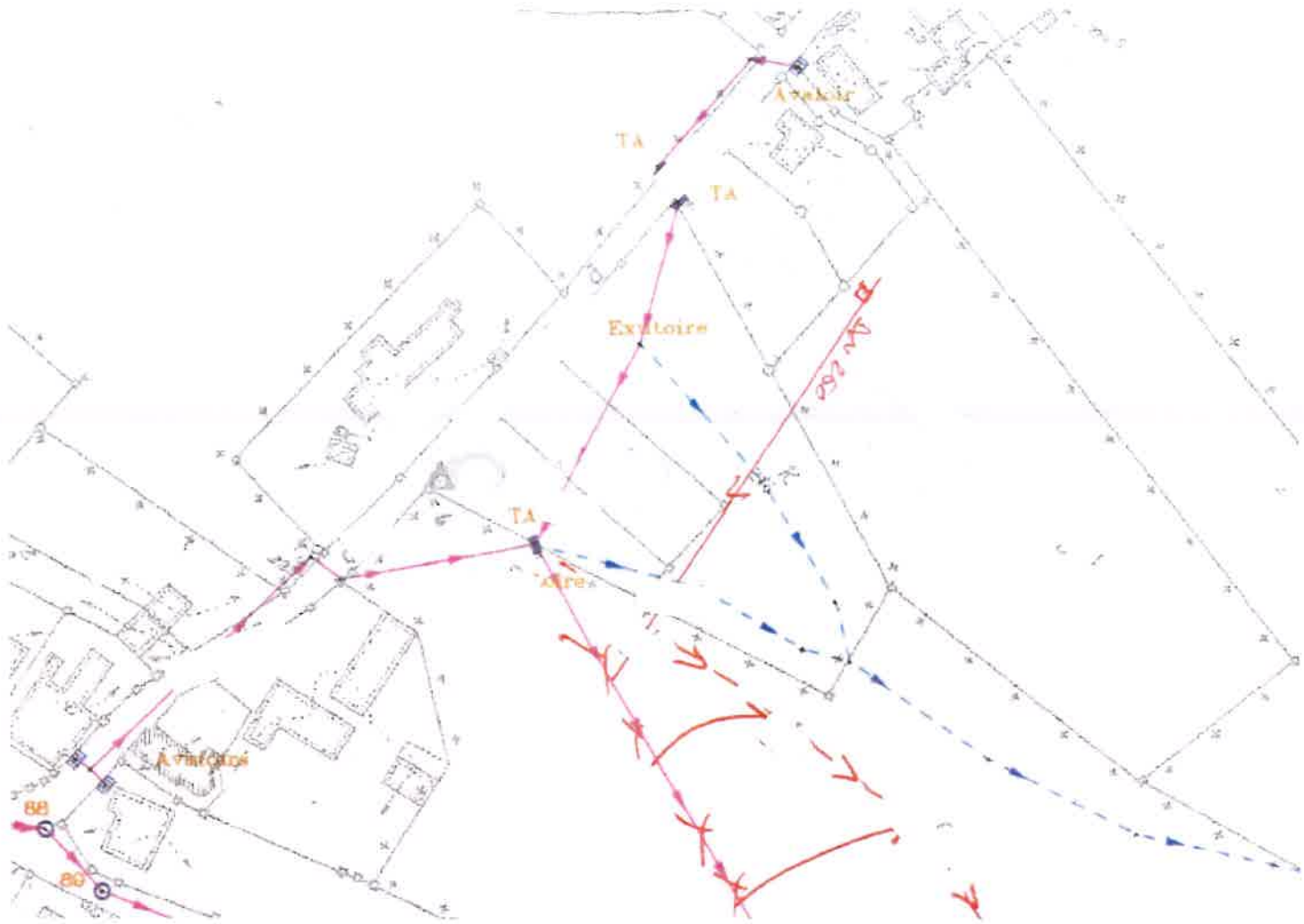
Un permis d'urbanisme a été octroyé en mars 2024 pour la construction d'une maison.

Comme je vous le signalais, l'égout auquel se raccorder est situé vers l'arrière de la zone à bâtir de la parcelle.

Une ancienne conduite qui traverse la parcelle est vraisemblablement toujours existante mais ne serait plus utilisée. Dans le cadre de l'instruction du permis d'urbanisme octroyé pour une maison sur cette parcelle en mars 2024, le Collège avait émis comme condition que « Si la conduite souterraine référencée sur les plans d'égouttage qui traverse la parcelle venait à être rencontrée lors des travaux, un contact sera pris avec le Service technique communal en vue du maintien de la servitude d'écoulement ».

Vous trouverez ci-dessous le plan dont nous disposons pour cette ancienne conduite (en rose, entre les têtes d'aqueduc (TA)) et pour l'égout (en rouge).

A votre disposition,



Conforme à l'avis émis

MB

11.1.79

FORMULAIRE J

Province de **NAMUR**  
Arrondissement de **DINANT**  
Commune de **ROCHEFORT**

## PERMIS DE LOTIR

Séance du 04 janvier 1979

Présents : MM. A. DALEM, Bourgmestre-Président ;

Ref. Urbanisme n° : C.R./C.L. L. 4/1835

J. P. MARECHAL, F. LEBRUN, L. ZABUS, J. DESART et

R. HIERNAUX, Echevins, assistés de L.R. DAUSSAINT, Secrétaire

re

**LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,**

REGISTRE DES PERMIS DE LOTIR N°

Vu la demande introduite par  
et relative au lotissement  
d'un bien sis à

cadastéré section

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du **27/11/1978** ;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril 1970, 22 décembre 1970, 25 juillet 1974 et 28 juillet 1976 ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi ;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir, à l'exclusion des articles 4 à 9 ;

Vu l'arrêté royal du 21 janvier 1977 déterminant, pour la région wallonne, les modalités de publicité de certaines demandes de permis de bâtir et de lotir ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi ;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, ~~qu'un plan particulier prévu par l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 et approuvé par arrêté royal du~~ ;

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par arrêté royal du ; que, par sa décision du , le collège des bourgmestre et échevins a proposé de déroger

(1) : aux prescriptions graphiques dudit plan ; à l'(aux) article(s) des prescriptions dudit plan, en ce qui concerne (2) :

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, prévues à l'arrêté royal du 6 février 1971 à l'exclusion des articles 4 à 9 et à celles prévues par l'arrêté royal du 21 janvier 1977, que réclamation(s) a (ont) été introduite(s) ; que le collège en a délibéré ;

(3) Vu le(s) règlement(s) général (généraux) sur les lotissements et/ou le règlement communal sur les lotissements ;

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses et/ou le règlement communal sur les bâtisses ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite, est libellé comme suit :

### **AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes :**

(voir annexe)

(1) Attendu que la demande de permis de lotir implique : (1) l'ouverture de nouvelles voies de communication ; la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies communales existantes ;

(1) Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 6 février 1971, à l'exclusion des articles 4 à 9 et à celles prévues par l'arrêté royal du 21 janvier 1977 ;

(1) Vu la délibération du conseil

(4) :

(1) Attendu que le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme et/ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol; que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 6 février 1971 à l'exclusion des articles 4 à 9 et à celles prévues par l'arrêté royal du 21 janvier 1977; que réclamation(s) a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

(1) Attendu que la demande de permis de lotir implique la division du bien en six lots ou plus; que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 6 février 1971, à l'exclusion des articles 4 à 9 et à celles prévues par l'arrêté royal du 21 janvier 1977; que réclamation(s) a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

**ARRETE :**

ARTICLE 1<sup>er</sup>. — Le permis de lotir est délivré à M.

qui devra :

- 1° (1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° (1) ~~se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du~~ conseil communal;
- 3° (5) : **faire figurer dans l'acte de base le fossé ouvert dans les lots 3, 4 et 5 et la décharge de voirie se situant dans le lot 1. Une canalisation de diamètre 30 pourrait être placée à condition d'introduire toute construction au-dessus et prévoir une servitude de passage dans l'acte de base pour en permettre l'entretien.**
- 4°) **Placer à ses frais une borne d'incendie à la limite des lots 2 et 3.**

~~ART. 2. — (1) Le lotissement peut être réalisé en \_\_\_\_\_ phases comme il est spécifié ci-dessous (6) :~~

ART. 3. — 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.

Le **4 janvier 1979**

PAR LE COLLEGE :

Le secrétaire,

  
**L. B. DAUSSAINT**

Le bourgmestre,

  
**A. DALEM**

1. - Chaque lot ne peut recevoir qu'une seule habitation.
2. - La superficie au sol sera de 40 m<sup>2</sup>. minimum.
3. - Le front de bâtisse devra être parallèle à l'axe de la voirie.
4. - Dans le cas des constructions en bois :  
Celles-ci ne seront admises que si elles ont un caractère architectural acceptable. Le bois devra être imprégné d'un produit de protection qui en laisse apparaître la texture naturelle ; la peinture n'est donc pas admise.  
Les conduits de cheminées lorsqu'ils ne seront pas pratiqués dans un pignon en maçonneries seront réalisés par des boisseaux en terre cuite entourés de maçonnerie ou d'autres matériaux, de telle manière qu'il ne se trouve aucune matière ligneuse à moins de 20 cm. des parois extérieures du conduit.
5. - Les rampes d'accès à la voirie des garages souterrains ne pourront présenter une pente supérieure à 4 % sur une distance de 5 m. à partir de l'alignement.
6. - En l'absence d'égout, toute habitation doit être pourvue d'une fosse septique de type agréé et reliée à un puits perdu.
7. - Le lotisseur prendra contact avec la Régie des Téléphones et Télégraphes et avec la société régionale d'exploitation du réseau d'électricité en vue de réserver éventuellement un emplacement à céder gratuitement pour l'installation d'une borne de répartition et/ou d'une cabine d'électricité à l'intérieur du lotissement (équipement collectif).
8. - Toute habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie, enfouie, d'une capacité minimum de 1.500 litres.

VU POUR ETRE ANNEXE AU  
PERMIS DE <sup>lotir</sup> BÂTIR  
LE 04/02/78  
PAR LE COLLEGE DES  
BOURGEMESTRE ET ECHEVINS  
DE LA VILLE DE ROCHEFORT



PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

-----

1. Destination.

① ~~Le terrain est destiné à la construction d'habitations, Chaque lot ne <sup>peut</sup> en recevoir qu'une seule habitation.~~  
~~Le commerce, l'artisanat, la petite industrie sont admis sur les lots n°...~~

2. Aspect général.

Les habitations seront du type villa ou bungalow, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant.  
Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle.

3. Gabarit.

② ~~La façade vers rue doit avoir une largeur minimum de 7 m.  
La superficie au sol sera de ... 40 ... m<sup>2</sup> minimum .  
Le volume sera compris entre 200 et 1200 m<sup>3</sup>.  
Aucune habitation ne pourra avoir plus d'un étage.~~

4. Implantation.

Les habitations seront érigées  
à une distance de                    m. de l'axe de la voirie.  
à                    m. minimum de recul sur l'alignement.  
La profondeur de la zone bâissable sera de                    m. à partir de la limite de la zone de recul.  
La distance entre façades latérales et limites des parcelles sera au minimum de :  
3 m. si la largeur du lot est égale ou inférieure à 20 m. ;  
4 m. si la largeur du lot est supérieure à 20 m. ou s'il s'agit de constructions jumelées,  
8 m. s'il s'agit de constructions en bois.

③ ( Le front de bâtisse devra être parallèle à l'axe de la voirie  
~~perpendiculaire aux limites latérales des parcelles.~~

5. Matériaux.

Toutes les façades et souches de cheminées d'une même construction seront réalisées suivant un des modes ci-après :

1 pierre calcaire,

2 moëllons de grès ou calcaire, en appareil régulier, avec rejointoyage en creux ou en appareil brut,

3 briques rouge-brun rugueuses,

4 briques peintes ou crépies dans la gamme des gris clair ou blanc cassé,

5 blocs de béton crépis dans la gamme des gris clair ou blanc cassé,

6 Les encadrements des baies seront de 1 m des matériaux ci-dessus.

Le bois ne peut être utilisé que comme élément décoratif et ne peut couvrir plus du quart de la surface des élévations.

Sont admises, également, les habitations préfabriquées de types agréés par l'Institut National du Logement et dont l'aspect extérieur peut être assimilé à celui de la construction traditionnelle.

Dans le cas des constructions en bois :

(14) Celles-ci ne seront admises que si elles ont un caractère architectural acceptable. Le bois devra être imprégné d'un produit de protection qui en laisse apparaître la texture naturelle, la peinture n'est donc pas admise. Les conduits de cheminées lorsqu'ils ne seront pas pratiqués dans un pignon en maçonnerie seront réalisés par des boisseaux en terre cuite entourés de maçonnerie ou d'autres matériaux, de telle manière qu'il ne se trouve aucune matière ligneuse à moins de 20 cm. des parois extérieures du conduit.

6. Toiture.

Les toitures seront à versants, inclinés de 20° minimum et se rejoignant en faitage. Elles seront exécutées en ardoises naturelles, en tuiles noires mates, en ardoises artificielles ou shingles ardoisés ayant le format et la teinte de l'ardoise naturelle.

Les toitures à la mansard sont à prohiber sauf en ce qui concerne les immeubles ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

7. Garages.

Toute nouvelle habitation devra posséder un garage de 15 m<sup>2</sup> environ par logement ou à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

(15) Les rampes d'accès à la voirie des garages souterrains ne pourront présenter une pente supérieure à 4% sur une distance de 5 m. à partir de l'alignement.

8. Annexes.

Les arrière-bâtiments non destinés à l'habitation auront au maximum 30 m<sup>2</sup> de surface par lot et 3 m,50 maximum de hauteur totale; ils seront implantés soit à la limite mitoyenne soit à 2 m. minimum de celle-ci et à 5 m. minimum de la façade arrière de l'habitation; ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de l'habitation tant pour les maçonneries d'élévation que pour la toiture. Les toitures plates ou à faible pente sont toutefois admises.

9. Clôtures.

Les clôtures auront au maximum 1 m,20 de hauteur; elles ne pourront être réalisées qu'en treillis, haies vives, ou fils soutenus par des piquets de fer ou de béton; toutefois, elles pourront comprendre à la base une dalle de 30 cm de hauteur maximum, ou une maçonnerie de briques ou de moellons de 0 m,60 de hauteur maximum.

10. La largeur et la superficie des lots figurant au plan, constituent des minima.

11. Aucun lot ne pourra être vendu ou loué pour plus de neuf ans avant que la voirie soit réalisée avec son revêtement et son équipement en eau et en électricité ou avant que les garanties financières nécessaires à leur exécution n'aient été fournies à la commune. Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que les travaux ou charges imposés n'auront pas été exécutés.

⑥ 12. En l'absence d'égoût, toute habitation doit être pourvue d'une fosse septique de type agréé et reliée à un puits perdu.

13. Les dépôts de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

14. L'abattage de tout arbre à haute tige est soumis à l'obtention d'un permis, conformément à l'article 44 de la loi du 29/3/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par celle du 22/12/1970.

⑦ 15. Le lotisseur prendra contact avec la Régie des Téléphones et Télégraphes et avec la société régionale d'exploitation du réseau d'électricité en vue de réserver, éventuellement, un emplacement à céder gratuitement, pour l'installation d'une borne de répartition et/ou d'une cabine d'électricité à l'intérieur du lotissement (équipement collectif).

⑧ ~~11bis~~ : Toute habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie, *compus* d'une capacité minimum de 5000 litres.

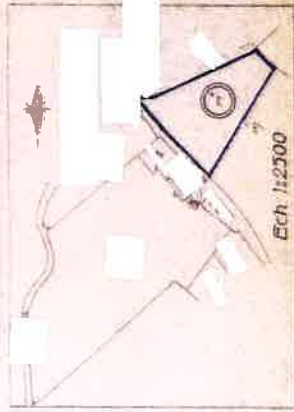


Lotissement à

Dumoulin

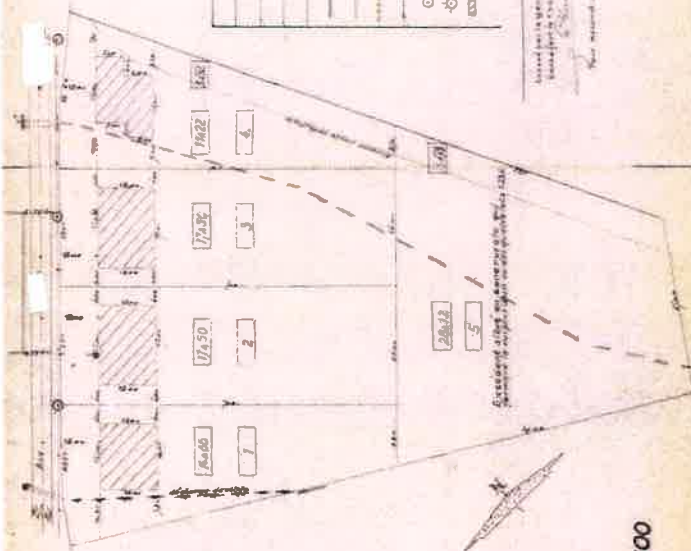


Ech. 1:10000



Ech. 1:2500

Ech. 1:500



3. Symboles employés

—	front de clôture
—	limites politiques ou cadastrales
—	limites des parcelles
—	fronts anciens
—	limites cadastrales
—	délimitation des zones
—	clôture
—	parcelles cadastrales
—	parcelles limitrophes
—	parcelles de réserve

Les limites des parcelles sont indiquées par des traits pleins.  
Les limites politiques ou cadastrales sont indiquées par des traits pointillés.  
Les limites des parcelles sont indiquées par des traits courts.  
Les fronts anciens sont indiqués par des traits longs.  
Les clôtures sont indiquées par des traits courts et des traits longs.  
Les parcelles cadastrales sont indiquées par des traits courts et des traits longs.  
Les parcelles limitrophes sont indiquées par des traits courts et des traits longs.  
Les parcelles de réserve sont indiquées par des traits courts et des traits longs.

10. 10000/500  
011487857

Ech. 1:500

