

Erezée, le 21 AVR 2022



COMMUNE D'EREZEE

Madame Florence HENROTIN

Rue du Tige, 2

5370 HAVELANGE

RECOMMANDEE avec AR

Réf. CU2 : 1/2022

Madame,

Concerne : Certificat d'Urbanisme n° 2 – rue Birondai.

Par la présente, nous vous transmettons le Certificat d'Urbanisme n° 2 que notre Collège communal a décidé de vous accorder en séance du 21 avril dernier.

Conformément à l'article D.IV.46 alinéa 2, nous transmettons ce jour la décision prise près du Fonctionnaire délégué et une copie à l'auteur de projet.

Nous vous prions de croire, Madame, en l'assurance de notre parfaite considération.

Par le Collège :

Le Directeur général,

F. WARZEE.



Le Bourgmestre,

M. JACQUET.

Province de Luxembourg
Arrondissement de MARCHE-en-FAMENNE
Commune de 6997 - EREZEE



Wallonie

Registre Certificat d'Urbanisme n° 2 - n° CU2-1/2022

Réf. Urbanisme : F0510/83013/CCO/2021/1/2184000

OCTROI DU CERTIFICAT D'URBANISME N° 2 PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal d'EREZEE,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que **Madame Florence HENROTIN**, demeurant **rue du Tige, n° 2 à 5370 – HAVELANGE**, a introduit une demande de certificat d'urbanisme n° 2 relative à un bien sis à **EREZEE/SOY, rue Birondai - cadastré 4^e Division section A n° 54Z**, et ayant pour objet **l'urbanisation d'une parcelle pour 2 constructions** ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 17 décembre 2021 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible- d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que ce dossier porte les références F0510/83013/CCO/2021/1/**2184000** auprès de la Direction provinciale de l'Urbanisme à Arlon ;

Considérant que le bien est situé partiellement en zone d'habitat à caractère rural et pour solde en zone agricole au plan de secteur MARCHE-LA ROCHE adopté par Arrêté du 26 mars 1987 et qui n'a cessé de produire ses effets ;

Considérant que le bien se rapporte à un bien **situé** dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe qui reprend celui-ci en **zone d'assainissement autonome** ;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local adopté le 09 juillet 2019 en zone de cour et jardin ;

Considérant que cette demande présente les caractéristiques ci-après :

Art. D.IV.5 – Avec écart aux prescriptions urbanistiques du S.O.L. (Schéma d'orientation local) adopté le 09 juillet 2019 en ce qui concerne :

- Urbanisation en zone de cour et jardin

Considérant que la demande est soumise par conséquent à annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 16 décembre 2021 au 21 janvier 2022 et d'où il résulte qu'aucune réclamation ou observation n'a été introduite ;

Considérant l'avis favorable conditionnel remis par le Commissaire voyer en date du 13 janvier 2022 (Annexe 1) ;

Considérant l'avis technique favorable remis par le Service Technique Provincial - Service des Cours d'eau en date du 27 janvier 2022 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel remis par le SPW – Département de la Nature et des Forêts en date du 10 janvier 2022 (Annexe 2) ;

Considérant le rapport favorable conditionnel remis par la Zone de secours du Luxembourg – Bureau de Prévention Incendie en date du 10 février 2022 (Annexe 3) ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 24 février 2022 ; que son avis est défavorable sur le principe proposé et libellé comme suit :

Vu la situation juridique de l'objet de la demande et du bien concerné ainsi que l'avis des instances consultées, tels que décrits dans ma proposition de décision ;

Considérant que le Collège communal reprenant les avis des instances consultées émet un avis favorable conditionnel dans son rapport du 24/02/2022 ;

Considérant que la demande s'écarte du Schéma d'orientation local pour le motif suivant :

➤ Urbanisation en zone de cour et jardin ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code.

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 16/12/2021 au 21/01/2022 et qu'elle n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que l'objet de la demande vise à urbaniser par deux unités d'habitation la zone d'habitat à caractère rural à l'arrière d'une habitation existante, dans la profondeur des 50 mètres traditionnellement réservée aux espaces de cours et jardins des habitations implantées à front de voirie ;

Considérant que le chemin supposé desservir la parcelle n° 54 z concernée donne en fait accès à la zone agricole et à la zone forestière et n'est pas équipé (chemin de terre) ;

Considérant par ailleurs que le schéma d'orientation local d'application sur le site, en vigueur depuis le 16/08/2019, stipule explicitement, pour l'ensemble des espaces à l'arrière du front bâti très structurant des espaces-rues dans ce quartier, l'aménagement de jardins et d'espaces libres ;

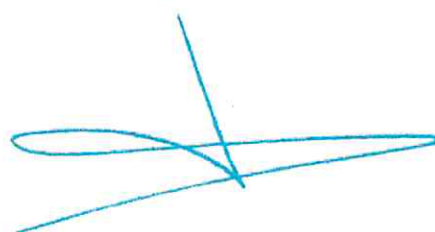
Considérant que la construction de deux habitations, ou même d'une seule habitation, sur la parcelle n° 54z en question, compromettrait la structure spatiale et les options urbanistiques fondamentales de ce Schéma d'orientation local ; que le principe proposé ne constitue pas un simple écart au Schéma d'orientation local ;

Considérant en outre que la localisation dans l'entité rurale concernée, éloignée des équipements, services et commerces diversifiés, n'est aucunement adéquate à une densification du logement d'une manière non respectueuse de la structure traditionnelle des espaces bâtis et non bâtis du village de Biron ;

Dès lors, je ne puis qu'émettre un avis défavorable sur le principe proposé ; la parcelle n° 54z doit être maintenue en jardin ou en espace libre.

A Arlon, le... 17 MARS 2022

Le Fonctionnaire délégué,



Vincent DESQUESNES
Directeur

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

Vu le reportage photographique ;

Vu les plans joints ;

Considérant que l'objet de la demande porte sur l'urbanisation d'une parcelle en vue de construire deux habitations unifamiliales ;

Considérant que l'implantation envisagée propose la division de la parcelle en un lot bâti et deux lots constructibles supplémentaires ;

Considérant que la parcelle longe un chemin existant repris à l'Atlas des Voiries vicinales comme étant le Chemin n° 4 dont l'assiette est relativement large à cet endroit ;

Considérant que le chemin présente un revêtement empierré sur toute sa longueur et donne accès à un bâtiment occupé comme résidence secondaire portant le numéro de police 1A ;

Considérant la zone d'habitat à caractère rural linéaire au Plan de secteur ;

Considérant l'environnement direct présentant une zone urbanisée autour d'un carrefour ;

Considérant que le village de Biron est destiné à se densifier vu les terrains potentiellement urbanisables encore disponible dans le village ;

Considérant, par contre, que la superficie des parcelles proposées est trop restreinte et ne permet pas d'implanter un bâtiment à usage de logement d'une surface au sol de $\pm 80 \text{ m}^2$, sa zone de parcage, les fonctions corollaires à l'habitat (terrasse, abri de jardin, etc) et à fortiori une zone d'épandage pour l'épuration individuelle ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la pression foncière démesurément sur cette parcelle ; qu'un seul logement sera plus adapté à la situation ;

Considérant qu'il existe sur cette parcelle un hangar à démolir ; que dès lors la nouvelle volumétrie n'impactera pas de façon destructurante le paysage bâti du site ;

Considérant que la future implantation devra se situer en relation avec le bâti existant et non en fond de parcelle ;

Considérant qu'une volumétrie composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté d'une toiture à deux versants est acceptable ;

Considérant qu'à ce stade aucune indication n'est donnée par rapport aux matériaux à mettre en œuvre ;

Considérant que la construction d'une seule habitation supplémentaire sur la parcelle ne compromet pas la structure spatiale ni la cohérence du Schéma d'Orientation Local dans la mesure où le futur bâtiment prendrait la place du hangar existant et que l'espace dévolu au bâti et aux espaces de jardins restera suffisant pour une bonne qualité de vie ;

Considérant que la densité envisagée en prévoyant 1 habitation supplémentaire se rapproche de la densité prévue par le SOL pour cette zone à savoir 10 à 15 logement /hectare ;

Considérant de plus que, la zone présente un carrefour à 5 branches dont le paysager urbain est construit et supporte un renforcement de la densité en entrée de village ; que cet aménagement lutte contre l'étalement urbain en concentrant le bâti autour du carrefour équipé en respect de la structure spatiale des espaces bâtis et non bâtis de cette entrée de village de Biron ;

Considérant qu'il reste suffisamment d'espace à l'arrière de front de bâti de l'espace rue pour développer l'aménagement des jardins et d'espace libre ;

Considérant que de plus, l'inflation actuelle des prix du foncier et des matériaux entraînent une demande de la population pour des parcelles de taille plus réduite et des bâtiments plus compacts ; que la demande va dans ce sens sans pour autant mettre en péril le bon développement territorial ;

Considérant que l'équipement de la voirie est existant jusqu'au début du lot 2 ; que les impositions du Commissaire voyer seront un préalable à la vente du lot urbanisable afin de couvrir l'accès complet à ce lot ;

Considérant que l'urbanisation en un seul lot à bâtir supplémentaire ne met pas en péril l'aménagement de cette zone du village de Biron et s'adaptent aux circonstances urbanistiques locales ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} - Le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité par Madame Florence HENROTIN, demeurant à rue de Tige, n° 2 à 5370 – HAVELANGE est **AUTORISE** pour l'urbanisation du bien limitée à un seul lot à bâtir supplémentaire à prévoir en relation avec le bâti à rue et le tronçon hydrocarboné du chemin pour l'accès et non en fond de parcelle ;

Le titulaire du permis devra :

- 1° Se conformer au plan terrier qui a été modifié en date du 20 avril 2022 par Serge David Architecte à 6952 – GRUNE et que notre Collège a visés et joint au dossier ;
- 2° Prévoir l'accès au futur bâtiment via le tronçon hydrocarboné existant du chemin ;
- 3° Prendre à sa charge le coût des extensions des réseaux d'alimentation en eau, en électricité et de téléphonie ;
- 4° Si nécessaire, prendre à sa charge tout aménagement éventuel de la voirie et ce conformément aux impositions du Commissaire voyer dans son avis émis en date du 13/01/2021 (Annexe 1) ;
- 5° Respecter les conditions émises le SPW – Département de la Nature et des Forêts en date du 10 janvier 2022 (Annexe 2) ;
- 6° Respecter les conditions émises par la Zone de secours du Luxembourg – Bureau de Prévention Incendie en date du 10 février 2022 (Annexe 3) ;

7° Le présent certificat d'urbanisme n°2 ne donne nullement l'autorisation de réaliser le projet de construction. La mise en œuvre d'un projet reste soumise à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme en bonne et due forme.

Ce certificat est valable 2 ans à compter de la date de sa délivrance.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A EREZEE, le 21 avril 2022

Le Directeur général,

F. WARZEE.

Le Bourgmestre,

M. JACQUET.

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :
 - a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
 - b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
 - c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
 - d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
 - e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

7° Le présent certificat d'urbanisme n°2 ne donne nullement l'autorisation de réaliser le projet de construction. La mise en œuvre d'un projet reste soumise à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme en bonne et due forme.

Ce certificat est valable 2 ans à compter de la date de sa délivrance.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A EREZEE, le 21 avril 2022

Le Directeur général,

F. WARZEE.

Le Bourgmestre,

M. JACQUET.

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :
 - a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
 - b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
 - c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
 - d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
 - e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, 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, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, 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 communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement 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.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation 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. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

Commune d'Erezée

Demande de permis ☐ d'urbanisme – ☐ d'urbanisation – ☒ de certificat d'urbanisme n°2

Nos réf. : AC-ERE-PU-2021-03-130.911

Vos réf. : 2021/CU2/HENROTIN

Requérant(s) : M^{me} Florence HENROTIN

Objet : urbaniser une parcelle pour 2 constructions

Adresse et situation cadastrale de la demande : rue Birondai à Soy
Division 4, Section A n° 54Z

Le 17 décembre 2021

Le Fonctionnaire délégué de la Commune,

A. PIERARD

AVIS DU COMMISSAIRE VOYER

VOIRIE

- ☒ Le terrain est desservi par une voirie communale ☐ à l'état naturel ☐ empierrée ☒ à revêtement imperméable
☒ Alignement voirie ☒ celui proposé au plan ☐ à mct de l'axe de la chaussée actuelle ☐ voir permis de lotir
☐ voir remarque () ci-dessous
☒ Implantation bâtiment(s) ☒ celle proposée au plan ☐ voir remarque () ci-dessous
☒ Front de bâtisse garage à rue ☒ celui proposé au plan
☐ à 11 mct minimum à partir de l'axe de la chaussée actuelle, mesuré suivant l'axe d'accès du garage

Les rampes ou pentes de garage limitées à 15 % ne pourront débiter qu'à l'alignement voirie positionné au niveau de l'axe chaussée.

Les aménagements éventuels entre le bord de la chaussée et l'alignement voirie feront l'objet d'une autorisation séparée.

De plus, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur, de quelque nature que ce soit, la plantation d'arbres ou de haies vives et l'établissement de clôtures sont interdits, dans une distance de 2 mètres de la limite d'un chemin vicinal, sans en avoir demandé et obtenu l'autorisation.

- ☐ Le terrain est desservi par une voirie ☐ de la Région

ASSAINISSEMENT

La réglementation en vigueur en matière de collecte et d'épuration des eaux doit être respectée.

CONCLUSION

Avis FAVORABLE pour autant que :

- 1) l'assiette et les équipements de la voirie à créer suivant les prescriptions du point 2 ci-dessous soient incorporées dans le domaine public suivant le décret relatif à la voirie communale du 06/02/2014 ;
- 2) la voirie soit équipée suivant les prescriptions en annexe jusqu'aux accès y compris des bâtiments à construire ;
- 3) l'avis soit demandé au Service Régional d'Incendie (S.R.I.).

Marche, 13 janvier 2022

Le Commissaire voyer,
Aurélien
Cornet
(Signature)
Ing. A. CORNET

Signature numérique de
Aurélien Cornet
(Signature)
Date : 2022.01.14
10:27:18 +01'00'

ANNEXE à l'avis du Commissaire voyer concernant la demande de permis d'urbanisme de Mme Florence HENROTIN

Il s'agit d'un document-type préalable à une demande de permis d'urbanisation ou d'urbanisme qui doit être adapté dans le projet du demandeur en fonction de la situation existante et des équipements existants dans la rue en amont, en aval et le long du terrain en question (canalisations existantes, fossés canalisés au droit des cours et accès, talus, largeur et type de revêtement chaussée, filets d'eau, bordures etc...).

En zone d'assainissement autonome au PASH

Aqueduc : évacuation des eaux pluviales :

— Pose d'un aqueduc de récolte et d'évacuation des eaux claires qui sera précisé dans le projet du demandeur lors de la demande du permis d'urbanisation ou d'urbanisme (type de tuyaux, dimensions, longueur, nombres de chambres de visite, nombre de têtes d'aqueduc, drains de dispersion etc...).

A titre indicatif, estimation du coût pour une canalisation en béton DN 300 mm : ± 300 € HTVA/mct soit ± 363 € TVAC/mct.

— Pour chaque lot, pose d'un raccordement particulier en attente en tuyaux de PVC DN 160 mm SN4 (carottage de l'aqueduc de récolte et mise en place de tubulure de raccordement) avec à l'extrémité en limite du domaine public, un regard de visite en béton avec trappillon en fonte R 25T de dimension intérieure 60 cm X 60 cm;

A titre indicatif, estimation du coût par lot : $\pm 2\,400$ € HTVA /p soit 2 904 € TVAC/p.

Voirie : construction de deux bâtiments sur les parcelles reprises sous rubrique

- Terrassement pour coffre chaussée (pente transversale pour chaque couche de 2,5%) prof. 76 cm sur une largeur de 7 m y compris travaux préparatoires éventuels (débranchement, abattage d'arbres, essouchement, déblais des terres de reiroussement, démolitions, ...);
- Sous-fondation type 4 ép. 35 cm sur une largeur de 6 m;
- Pose de filets d'eau en béton de type IIA2 du côté de la (des) parcelle (s) à bâtir et de bordures ID2 de l'autre côté coulés en place (ou préfabriqués) en béton y compris fondation ép. 20 cm (et contrebutage à 4/4 et jusqu'aux 2/3 de la hauteur de l'élément linéaire au béton maigre type I dans le cas des éléments linéaires préfabriqués);
- Placement d'avaloirs (1 +/- tous les 40 m) coupe-odeurs de type A9 en fonte D400 avec grille incurvée D400 raccordés en tuyaux (enrobés de 10 cm de béton maigre de type I) de PVC DN 160 mm SN4/SDR41 aux tuyaux d'aqueduc à poser (carottage de cette canalisation principale et mise en place de tubulure de raccordement);
- Fondation en empierrement type II ép. 32 cm sur une largeur de 3,7 m;

- Couche de liaison en revêtement bitumineux, type AC-14base3-2, ép. 5 cm sur une largeur de 3,7 m;
- Couche de collage ;
- Pose d'un joint bitumineux préformé entre l'enrobé existant scié et le nouvel enrobé et traitement de la surface de ce joint avec de l'émulsion et un gravillon 2/4 ;
- Revêtement bitumineux, type AC-10surf4-2, ép. 4 cm sur une largeur de 3,7 m;
- Profilage des accotements (pente transversale vers l'extérieure de 4%) en empierrement type II ép. 30 cm sur 2 m de largeur du côté de la parcelle à bâtir et de 0,5 m de l'autre côté.

A titre informatif, estimation du coût de la réalisation de la voirie : **± 410 €/mct HTVA ou 496,1 €/mct TVAC.**

Les travaux seront exécutés conformément au Cahier des Charges-type Qualiroutes de la Région Wallonne. Des essais à la plaque pourraient être réalisés par un laboratoire agréé en vue de décider de la nécessité de réaliser la sous-fondation et/ou la fondation en empierrement.

Les frais d'équipements seront estimés par **l'auteur de projet du demandeur** et cette estimation sera soumise à l'approbation du Commissaire voyer de la Zone.

Les devis pour l'électricité, l'éclairage public et la conduite d'eau doivent être demandés aux concessionnaires concernés.

De plus et pour information, l'article 59 du Règlement provincial permet de désigner les Services Provinciaux Techniques pour le contrôle du projet et la surveillance des travaux d'équipements de la voirie. Cette possibilité permettra d'établir sans contestation une attestation de bonne exécution des travaux afin d'incorporer cette voirie dans le domaine public de la voirie communale.

Commune d'Erezée
Service Urbanisme
Rue des Combattants, 15
6997 EREZEE

Objet : CD990 : certificat d'urbanisme n°2 – Avis du Département de la Nature et
des Forêts

Vos réf. :

Adresse : Rue Birondai à 6997 Erezée

Références cadastrales : EREZEE 4 DIV/SOY Section A n°54Z

Projet : urbaniser une parcelle pour 2 constructions

Demandeur : Mme HENROTIN

Demande du 17 décembre 2021 (réceptionnée le 22 décembre 2021)

Monsieur le Bourgmestre,

Considérant que :

Au plan de secteur, le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole pour partie.

Le projet se situe partiellement (quelques dizaines de m²) dans le site Natura 2000 BE34004 « Massifs forestiers famenniens entre Hotton et Barvaux-sur-Ourthe ».

Le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

Le projet prévoit un système d'épuration individuel (SEI + infiltration des eaux épurées).

Le fond de parcelle, situé en Natura 2000, est enrichi.

J'émet un **avis favorable conditionné** à la demande.

Conditions :

Les éventuels arbres à abattre seront renseignés sur plan lors de la demande de permis d'urbanisme. Des plantations compensatoires seront proposées le cas échéant.

Les fonds de parcelle situés dans le site Natura 2000 seront laissés à l'état sauvage.

En cas d'impossibilité de recours à l'infiltration des eaux épurées, le système d'épuration à installer sera de type lagunage ou gravière plantée.

Afin de compléter notre dossier, je vous saurais gré de bien vouloir me faire parvenir une copie de votre délibération.

Croyez Monsieur le Bourgmestre, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Sébastien SIEUX
Directeur

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)



CONTACT
Département de la Nature et des Forêts
Direction de Marche-en-Famenne
Rue du Carmel 1,
B - 6900 MARLOIE
Tel : 084 22 03 43
Fax : 084 22 03 48

VOTRE GESTIONNAIRE
Hervé Leybaert - 084/220 354 -
herve.leybaert@spw.wallonie.be

Agent des Forêts :
Triage de Soy (AdF ALEXANDRE
Fabrice - 0479/54.01.41)

VOTRE DEMANDE
Numéro :
Demandeur : Mme HENROTIN

Nos références : CD990 n°37095

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter le Médiateur : www.le-mediateur.be.

Copie(s) à Monsieur le Chef de cantonnement à Marche



**RESPECT
ESPRIT D'EQUIPE
PROFESSIONNALISME**

**ZONE DE SECOURS LUXEMBOURG
BUREAU DE PREVENTION INCENDIE**

Rue de Blézy, 34, BERTRIX, 6880, Belgique
☎ : 061/22.85.88 - ✉ : bzp.zslux@gmail.com

Annexe 3

RAPPORT DE PREVENTION

RELATIF AUX CONDITIONS DE SECURITE CONTRE L'INCENDIE ET LA PANIQUE

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

Nos Références (rapport n°) :	Pr21-06882-01-R-JFL-20220210 – Erezée
Technicien en prévention :	LESPAGNARD Jean François ✉ : jf.lespagnard@zslux.be ☎ : 075839631
Instance sollicitante	Commune Erezée (urbanisme)
Courrier / courriel du :	17/12/2021
Référence du courrier / courriel :	/
Agent traitant AC :	Urbanisme
Description de la mission :	Avis sur plans - Permis d'urbanisation : CU2 - 2 lots pour 2 habitations
Etablissement	
Nom :	LOTISSEMENT HENROTIN (2 lots)
Adresse :	Rue Bironдай #
C.P. Localité :	6997 Erezée
Bénéficiaire de la mission	
Nom, Prénom :	HENROTIN Florence
Adresse :	Rue du Tige, 2
CP – Localité :	5370 Havelange
Dates	
examen du dossier :	10/02/2022
Visite des lieux :	
en présence de :	
Personne de contact :	HENROTIN Florence - 0498/77.01.26
Capacité :	
Plans	
Identification :	DAVID Serge - 084/34.43.41 - sergedavid@skynet.be - 0479/75.88.48
Date :	30/11/2021
nombre de feuilles :	1
Réf. cadastrales :	4ème DIV/SOY/Section A/n° 54Z
Transmis à :	Commune Erezée (urbanisme) HENROTIN Florence
Rapport(s) précédent(s) :	

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les mesures prescrites dans le présent rapport visent prioritairement à prévenir la naissance, le développement et la propagation d'un incendie, à assurer la sécurité des personnes, à doter l'établissement des premiers moyens d'extinction, à contrôler le niveau de sécurité des installations génératrices éventuelles d'incendie et à faciliter de façon préventive l'intervention des services de secours. Ces prescriptions sont seulement destinées à apporter des précisions dans le cadre d'applications particulières à la réglementation spécifique en vigueur. Seul le texte intégral de cette réglementation et des éventuelles dérogations accordées par l'autorité compétente suivant la procédure réglementaire servira de base à

l'élaboration du projet par le maître d'œuvre et à la réception de l'ouvrage. En aucun cas, il ne pourra être argué de la relative imprécision des clauses du présent rapport. En l'absence de réglementation spécifique, le présent rapport constitue l'ensemble des mesures minimales à prendre pour apporter un niveau de sécurité satisfaisant au regard de notre expérience et de nos connaissances au moment de l'étude du dossier.

Seuls sont valides et applicables les méthodes, matériaux, systèmes constructifs et installations ou équipements techniques disposant de tous les agréments délivrés par les instances compétentes ou par des organismes agréés, certifiés ou accrédités dans les domaines concernés. Les membres du service d'incendie ne sont pas habilités à délivrer de tels agréments.

Pour les travaux qui ne font pas l'objet d'une réception par un organisme de contrôle indépendant, la vérification de la bonne exécution des travaux sera réalisée par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission de suivi de chantier. La conformité de l'exécution de ces travaux aux agréments, normes et règlements sera attestée par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission ou, à défaut, par un technicien compétent dans la discipline concernée.

Lorsqu'il est fait référence à une norme ou une spécification technique dans la réglementation ou dans notre rapport, l'application de ces textes devient contraignante.

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le règlement de facturation de la Zone de secours Luxembourg ; règlement consultable sur le site internet www.zslux.be dans l'onglet « avis de prévention/coût des prestations de prévention contre l'incendie ».

RÉFÉRENTIELS D'APPLICATION ET/OU DE CONSULTATION

Les remarques reprises au présent rapport - relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à réaliser - ont été établies sur base des normes belges ou à défaut étrangères, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience professionnelle du technicien en prévention en la matière.

Dans le cadre du présent rapport, les textes suivants sont d'application et/ou ont été consultés pour base de référence :

- Article 135 de la nouvelle loi communale ;
- Nouveau Règlement général sur les installations électriques, approuvé par l'arrêté royal du 8 septembre 2019 (Livre 1, livre 2 et livre 3) ;
- Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 concernant les ressources en eau d'extinction ;
- Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;

ANALYSE | EXPERTISE

1. Description

Il s'agit de la division d'une parcelle en vue de la construction de deux habitations unifamiliales sur les deux parcelles dont une en zone agricole.

2. Accessibilité des bâtiments

Les véhicules des services de secours doivent pouvoir parvenir au moins jusqu'à une façade du bâtiment (de préférence la façade comprenant l'entrée principale). Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès (un chemin, un terrain de jeux, un parking, une surface carrossable ...) qui présente les caractéristiques suivantes :

- Largeur et hauteur libres minimales : 4 mètres,
- La capacité portante du chemin d'accès et des aires de stationnement devra être suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.

Dans le cas présent, le chemin d'accès est asphalté jusqu'à l'entrée du premier bâtiment et empierré par après. En se basant sur les photographies du dossier, la capacité portante du chemin empierré semble suffisante pour le passage de véhicules lourds.

3. Ressources en eau

Conformément à la Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975, relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies, il y a lieu de s'assurer que l'on trouvera, à moins 200 mètres de l'entrée des bâtiments, une borne d'incendie du type BH 80 conforme à la NBN S21-019 (ou à défaut une bouche d'incendie conforme à la NBN S21-034) capable de débiter au minimum 20 m³/h et ce pendant deux heures.

4. Détection des incendies

Les logements seront équipés de détecteurs automatiques d'incendie conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements. Il y a lieu d'installer un détecteur de fumée pour 80m² de surface occupée (hors salles d'eau) par niveau.

5. Installations techniques

Les installations techniques des bâtiments (électricité, gaz, chauffage, panneaux PV, etc...) doivent être réalisées, vérifiées et entretenues conformément aux règles qui leur sont applicables. Ces installations techniques doivent faire l'objet de rapports de mise en service vierge de toute infraction.

6. Remarques particulières

S'il s'avérait, par la suite, que les logements soient destinés à la location en tant qu'hébergement touristique, il y aurait alors lieu de prendre toutes les mesures utiles afin de respecter la réglementation relative aux établissements d'hébergement touristiques définie dans le Code wallon du tourisme du 1er avril 2010. Un nouvel avis devrait, dès lors, être demandé au service de prévention en fonction de l'occupation maximale de l'hébergement.

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA ZONE DE SECOURS

Un **AVIS FAVORABLE** est émis pour la délivrance du permis d'urbanisme **CONDITIONNÉ** à la réalisation des aménagements et travaux conformément aux plans, et à la prise en compte des remarques du présent rapport.

Fait à Bastogne, le jeudi 10 février 2022



Lieutenant Jean François LESPAGNARD,
Officier technicien en prévention

Pour le Commandant de Zone,



Major Xavier LAMBIN, Ing.
Zone de Secours Luxembourg
Direction administrative
Responsable du bureau zonal de prévention incendie

M. JACQUET