Demande de permis d'urbanisation ou de modification de permis d'urbanisation

CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Demandeur

……

Objet de la demande

……..

Référence dossier

……

Cadre 1 - Demandeur

Personne physique

Nom : ……Prénom :……

Adresse

Rue :……n° ….. boîte……

Code postal :…….. Commune :……Pays :……..

Téléphone :……Fax :……..

Courriel :……..

Personne morale

Dénomination ou raison sociale : **COMMUNE D'EREZEE**

Forme juridique :

Adresse

Rue : **rue des Combattants, 15**

Code postal : **6997** Commune : **EREZEE** Pays : **Belgique**

Téléphone : 086 / 320923 Courriel : frederic.warzee@erezee.be

Personnes de contact

Nom : JACQUET Michel

Qualité : Bourgmestre

Téléphone : 0495 / 544097

Courriel : michel.jacquet@belnot.be

Nom : WARZEE Frédéric

Qualité : Directeur Général

Téléphone : 086 / 320923

Courriel : frederic.warzee@erezee.be

Auteur de projet

Nom : **MOTTIAUX Stéphane**
Dénomination ou raison sociale d'une personne morale : **Groupe Impact**
Forme juridique : SPRL
Qualité : Ingénieur agronome; gérant
Adresse
Rue : des Chasseurs ardennais n° 32
Code postal : 6880 Commune : Bertrix Pays : Belgique
Téléphone : 061/41.54.54 Fax : 061/41.55.07
Courriel : info@impact-sprl.be

Cadre 2 – Objet de la demande

Type de demande :

~~o Permis d'urbanisation et~~

o **Modification d'un permis de lotir délivré le 13 septembre 1978 par la commune d'Erezée**
Modification(s) ultérieure(s) : 22 février1982, le 6 septembre 1999 et le 2 août 2004

Description succincte du projet :

- **Exclusion des lots bâtis du périmètre de l'ancien permis de lotir. Ces lots seront soumis à la conformité du permis d'urbanisme délivré si c'est le cas, et aux options et prescriptions du Plan Communal d'Aménagement (aujourd'hui Schéma d'Orientation Local – S.O.L.) approuvé le 9 juillet 2019 par la Région Wallonne.**
- **Création de nouvelles zones de construction destinées à des habitations de vacances suivant les options et plan du S.O.L. (nouvelles zones urbanisables)**

Affectations :

- **H.V. : Zone de construction d'habitations de vacance**
- **Z.T. : Zone tampon**
- **Z.T.F. : Zone de taillis feuillus**

Si la mise en œuvre du projet est souhaitée par phases, la description de ce phasage : **néant.**

Si l'exclusion de certains lots du périmètre du permis est souhaitée en vertu de l'Art D.IV.2, §2 du CoDT, la description de ces lots et la justification de la demande d'exclusion : **néant**

Cadre 3 - Coordonnées d'implantation du projet

Commune d'Erezée 4° division (Soy), village de Biron, section B.
Rue Terre-telle (N86), rue des Faisans, rue des Chênes, rue des Sapins, rue des Mésanges, rue des Chevreuils, rue Vivier del Haie, rue des Pinsons, rue des Bouvreuils, rue des Merles, et rue des Ronds Chênes.

Liste des parcelles cadastrales concernées par la demande

Si le projet concerne plus de cinq parcelles, joindre une vue en plan reprenant l'ensemble des parcelles. **Voir plan cadastral en annexe.**

Existence de servitudes et autres droits **:**

~~Non~~

Oui :

- servitude de passage sur les parcelles 817 P4 (ancien lot 292), 817 N4 (ancien lot 291), 817 M4 (ancien lot 290), 817 L4 (ancien lot 289), 817 S4 (ancien lot 287), 817 T4 (ancien lot 167) et 817 R4 (ancien lot 166).

- servitude de passage sur la parcelle 1341 H.

Cadre 4 - Antécédents de la demande

- ~~Certificat d'urbanisme n°1 délivré le…….. à ….~~
- ~~Certificat d'urbanisme n° 2 délivré le…….. à ….~~
- ~~Autres permis relatifs au bien (urbanisme, urbanisation, environnement, unique, implantation commerciale, intégré, …) :~~

Cadre 5 - Situation juridique du bien

Liste des documents du CoDT qui s'appliquent au bien et précision du zonage

- Schéma de développement territorial si application de l'article D.II.16 du CoDT :
- **Plan de secteur : zone de loisir**
- Carte d'affectation des sols :
- Schéma de développement pluricommunal :
- Schéma de développement communal :
- **Schéma d'orientation local : ancien PCAR approuvé le 9 juillet 2019 avec comme affectation principale : zone de loisirs avec hébergement (programme individuel et maintien du couvert boisé).**
- Guide communal d'urbanisme :
- Guide régional d'urbanisme :
- **Permis d'urbanisation : ancien permis de lotir délivré le 13 septembre 1978 par la commune d'Erezée. Modification(s) ultérieure(s) : 22 février1982, le 6 septembre 1999 et le 2 août 2004.**
- Bien comportant un arbre – arbuste - une haie remarquable :
- Bien soumis à la taxation des bénéfices résultant de la planification :
- Site à réaménager, site de réhabilitation paysagère et environnementale, périmètre de remembrement urbain, de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, zone d'initiative privilégiée :

Autres caractéristiques du bien, à remplir uniquement en cas de demande de permis d'urbanisation

- Bien exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique - autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs :
- Bien situé - dans - à proximité - d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté - d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière – visé(e) par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature :
- **Bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent : plusieurs parcelles sont toujours reprises**
- Bien dont la localisation est - n'est pas - susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement :

- S'agit-il de la création - modification - d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ?

  Non

  Oui
- **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.**
- Présence d'une zone de prévention arrêtée, d'une zone de prévention forfaitaire ou d'une zone de surveillance relative aux captages d'eaux potabilisables instaurée en vertu du Code de l'eau:
- Présence d'un cours d'eau de 1ère – 2ème – 3ème catégorie :
- **Autres : plusieurs axes de ruissellement faible, moyen et fort (Lidaxes).**

Pour la région de langue française, en application du Code wallon du Patrimoine

- site - site archéologique - monument - ensemble architectural - inscrit sur la liste de sauvegarde
- site - site archéologique - monument - ensemble architectural - classé
- site - site archéologique - monument - ensemble architectural - soumis provisoirement aux effets du classement
- site - site archéologique - monument - ensemble architectural - figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel
- zone de protection
- bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine
- bien relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région
- bien repris à l'inventaire communal
- bien visé à la carte archéologique pour autant que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XXe siècle
- **Partie Sud du périmètre visée à la carte archéologique, pour autant que les actes et travaux projetés impliquent une modification du sol ou du sous-sol du bien.**
- bien visé par un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare

~~**Pour la région de langue allemande,** en vertu du décret du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles~~

- ~~bien provisoirement ou définitivement classé~~
- ~~bien situé dans une zone de protection d'un bien provisoirement ou définitivement classé~~

Cadre 6 – Liste et motivation des dérogations et écarts

Lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols ou aux indications d'un guide d'urbanisme, la justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13. du CoDT :

Non réalisation des différents bouclages prévus (3 dans la partie Nord et 3 dans la partie Sud) au niveau du S.O.L.

Ces bouclages avaient été prévus pour permettre éventuellement une urbanisation des intérieurs d'ilots. La volonté n'est certainement pas de densifier ces intérieurs, mais de maintenir le couvert boisé. Ces bouclages pourront toujours être réalisés ultérieurement sur base du S.O.L. Toutefois dans la partie Sud, une servitude de passage est prévue entre celle existante le long des lots 288 à 292, pour rejoindre la voirie existante le long du lot 284. A terme ces servitudes de passage devraient devenir publiques.

Largeur des parcelles inférieures à 15 mètres.

Le S.O.L prévoit qu'une façade de 15 mètres est nécessaire pour urbaniser une nouvelle parcelle. Pour les anciens lots 106, 112, 196, 297, 315, 317, 318, 319, 323, 329, 349, 350 et 351, ces largeurs sont légèrement inférieures. Toutefois, ces lots existaient déjà dans les permis initiaux. Ils sont donc maintenus pour ne pas pénaliser les différents propriétaires.

Carport dans zone de taillis feuillu

Le S.O.L prévoit que le couvert boisé de la parcelle doit être obligatoirement maintenu et renforcé, seul les accès et les proches abords des constructions peuvent rester ouverts. Dans le dossier de P.U. un carport éventuel peut être implanté dans la zone de taillis feuillu, mais uniquement à l'avant, entre la zone tampon et la construction. Cette disposition ne remet pas en cause la présence du taillis feuillu tout en confirmant l'interdiction de construction ou de stationnement dans la zone tampon.

Cadre 7 - Code de l'Environnement

La demande comporte (joindre en annexe):

Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

~~Une étude d'incidences sur l'environnement~~

Cadre 8 – Décret relatif à la gestion des sols

Vérifier les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.
Joindre en annexe le formulaire, dûment complété et accompagné des documents requis, tel que visé en annexe 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.
Terrain non concerné

Cadre 9 - Décret relatif à la voirie communale : création, modification ou suppression de voirie(s) communale(s)

o **Non**

~~o Oui :~~

Joindre en annexe le contenu prévu par l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ou l'autorisation définitive en la matière

Cadre 10 – Réunion de projet

~~La demande comporte~~ (joindre en annexe) **:**

~~o Le procès-verbal non décisionnel de la réunion lorsqu'une réunion de projet a été réalisée~~

~~o La preuve de la demande d'une réunion de projet obligatoire en vertu du CoDT, si cette réunion de projet a été sollicitée et qu'elle ne s'est pas tenue dans les 20 jours de la demande~~

Cadre 11 - Annexes à fournir

La liste des documents à déposer en quatre exemplaires (+ 1 exemplaire par avis à solliciter) est la suivante :

Lorsqu'il s'agit d'une demande de modification d'un permis d'urbanisation, le dossier de demande comporte uniquement les éléments en lien avec la modification projetée

☒ une attestation établissant que le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bien concerné ;

☒ un plan de situation du bien concerné dressé à l'échelle de 1/10.000^{e} ou de 1/5.000^{e}, qui figure dans un rayon de 500 cents mètres de celui-ci :

- ☒ l'orientation ;
- ☒ la localisation du bien concerné par le projet par rapport au noyau central de la localité;
- ☒ les voies de desserte et leur dénomination ;

☒ le contexte urbanistique et paysager, dressé sur un plan établi à l'échelle de 1/1.000^{e} ou de 1/500^{e} et qui figure :

- ☒ l'orientation ;
- ☒ la voirie de desserte cotée avec indication de son statut juridique ;
- ☒ l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci ;
- ☒ les principales caractéristiques du paysage telles que les éléments marquants du relief, les courbes de niveaux, la végétation, en ce compris l'existence d'arbres ou de haies remarquables au sens de l'article D.IV.4, 12°, la présence d'un cours d'eau ou tout autre élément marquant sur le bien concerné et dans un rayon de 100 mètres de celui-ci ;

☒ l'indication numérotée des prises de vues du reportage photographique visé ci-dessous;

☒ un reportage photographique en couleurs qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum :

- ☒ deux prises de vues, l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie ;
- ☒ au moins trois prises de vues différentes afin de visualiser les limites du bien concerné et les constructions voisines ;
- ☒ une ou plusieurs prises de vue différentes éloignées significatives pour le projet avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet ;

☒ un rapport qui comprend :

- ☒ les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné ; ces objectifs décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit ;

  Lorsque le bien est repris dans le périmètre d'un schéma communal, les objectifs du permis d'urbanisation peuvent être ceux du schéma communal.

- ☒ les mesures de mise en œuvre des objectifs sous la forme d'un cahier des indications relatif:
  - ☒ au réseau viaire;
  - ☒ aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement;
  - ☒ aux espaces publics et aux espaces verts;
  - ☒ au parcellaire et aux affectations;
  - ☒ à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques;
  - ☒ à la structure écologique, en ce compris les plantations.

☒ un schéma exprimant graphiquement les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

☒ l'occupation actuelle de la parcelle, représentée sur un plan dressé à l'échelle de 1/500^{e} ou de 1/250^{e} et qui figure :

- ☒ les limites cotées de la parcelle concernée et les courbes de niveau ;
- ☒ le numérotage des parcelles et les noms des propriétaires des parcelles limitrophes ;

- ☒ les servitudes du fait de l'homme sur le terrain ;
- ☒ le cas échéant, le tracé des infrastructures de transport de fluide et d'énergie qui traversent le ou les biens concernés ;
- ☒ le tracé et alignement des voies de desserte ainsi que leur largeur totale, la largeur et la nature du revêtement ;
- ☒ les points d'arrêt des transport en commun les plus proches ;
- ☒ le tracé et les points d'aboutissement des impétrants existants les plus proches, autres que l'égouttage, avec leurs caractéristiques techniques ;
- ☒ le tracé et les points d'aboutissement des canalisations existantes des égouts les plus proches avec leurs caractéristiques techniques et leur capacité à assurer l'écoulement des eaux usées du bien concerné (le cas échéant, l'indication d'une station d'épuration existante) ;
- ☒ les moyens existants pour assurer l'écoulement des eaux superficielles ;

☒ l'occupation projetée de la parcelle, représentée sur un plan dressé à l'échelle de 1/500^{e} ou de 1/250^{e} et qui figure :

- ☒ l'affectation, l'implantation et le gabarit des constructions projetées;
- ☐ le cas échant, les différentes phases du projet ;
- ☐ le cas échéant, les fonctions complémentaires, les espaces publics et les constructions ou équipements publics ou communautaires projetés;
- ☒ les zones capables de bâtisse cotées ; par zone capable de bâtisse, on entend la zone qui comporte le ou les volumes principaux et secondaires destinés à l'affectation de la zone concernée, sans préjudice des volumes annexes isolés ;
- ☒ l'aménagement maintenu ou projeté en dehors des zones capables de bâtisse;
- ☒ le niveau d'implantation de la voirie de desserte, ses aménagements et ses équipements, ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent ;
- ☒ au moins une coupe significative longitudinale et une coupe significative transversale cotées du relief du sol, par cent mètres de voiries ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent ; ces coupes transversales sont établies à une échelle du 1/100^{e} ;

☒ un plan masse, dressé à l'échelle du 1/500^{e} ou de 1/250^{e}, représentant l'urbanisation projetée et figurant, à titre indicatif, le parcellaire projeté ;

☒ une ou plusieurs vues représentatives en trois dimensions des actes et travaux projetés ;

☐ le cas échéant, le dossier technique relatif à l'ouverture ou la modification de la voirie communale, qui comprend :

- ☐ une vue en plan et des profils en long établis à l'échelle de 1/200^{e} ou 1/1000^{e} ;
- ☐ des profils en travers établis à l'échelle de 1/100^{e} ou 1/50^{e} ;
- ☐ une coupe-type avec les matériaux projetés ; la coupe-type peut être fixée en fonction d'un cahier des charges imposé par l'autorité compétente ;

☐ le cas échéant, le dossier technique relatif à la suppression de la voirie communale, qui comprend :
  ☐ une vue en plan de la voirie à supprimer ;

☐ lorsque le projet comprend la création, l'extension ou la modification d'une voirie communale ou régionale, l'avis des impétrants concernés sur la faisabilité technique du projet ;

Les plans sont numérotés et pliés au format standard de 21 sur 29,7 centimètres.

Cadre 12 – En cas de modification d'un permis d'urbanisation

La liste des propriétaires d'un lot ayant contresigné la demande en application de l'article D.IV.95§3 du CoDT.

Pour les propriétaires qui n'ont pas contresignés la demande, joindre en annexe la preuve des envois visés à l'article D.IV.95, §2 ou §3 du CoDT.
Voir accusés de réception en annexe.

Cadre 13 - Signatures

Nous nous engageons à solliciter les autorisations ou permis imposés, le cas échéant, par d'autres lois, décrets ou règlements.

Fait à Erezée, le 14 janvier 2025

Signature du demandeur ou du mandataire

Pour la commune d'EREZEE

Michel JACQUET, Bourgmestre **Frédéric WARZEE, Directeur Général**