



Wallonie



Service public  
de Wallonie

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

DIRECTION EXTERIEURE DU LUXEMBOURG  
Cellule « Urbanisme et aménagement du Territoire »

Place Didier, 45

6700 ARLON

☎ +32.(0)63/58.91.11 - ☎ +32.(0)63/58.90.44

Agent traitant : Christian PEETERS

✉ christian.jeanmarie.peeters@spw.wallonie.be

Agent administratif : Béatrice FONTAINE

✉ Beatrice.Fontaine@spw.wallonie.be

.\*

N/Réf. : F0510/83013/LCP4/2016.1/bf/CP

Administration communale d'EREZÉE

Rue des Combattants, 15

6997 EREZÉE

Annexes : 1 dossier

Arlon, le 27 NOV. 2017

### ANNEXE 13 - FORMULAIRE H

## PERSONNES DE DROIT PUBLIC OU ACTES ET TRAVAUX D'UTILITE PUBLIQUE

### DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le Livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que l'Administration communale d'EREZÉE a introduit une demande de permis d'urbanisation relative aux biens sis à Erezée et cadastrés Erezée /

2<sup>ème</sup> Division / Amonines / Section A / n<sup>os</sup> 142n2 ; 144a ;

4<sup>ème</sup> Division / Soy / Section C / nos 2393b, c ;

4<sup>ème</sup> Division / Soy / Section D / nos 61r2, s2 ; 661n4 ; 661f5, g5, k5, l5, a7, c7, f7, k7, p7 pie ; 662n ; 1139c, d, 1140x2, y2, z2, b3, c3, d3, f3, t3, v3, w3, x3, x4, 1140f6, m6, p6 ;

pour une superficie de 105 Ha 67 ares 25 ca ; que la demande précise que le projet se compose des destinations suivantes :

- Zones 1 à 12 : zone de construction de maisons unifamiliales (entre 25 et 29 nouvelles constructions) ;
- V.S.O. : zone de construction du volume secondaire obligatoire ;
- V.S.S. : zone de construction du volume secondaire spécifique (cabine électrique) ;
- C.O. : zone de cour ouverte ;
- J. : zone de jardins ;
- Z.S. : zone de service ;
- Z.A. : zone agricole ;
- Z.E.V. : zone d'espace vert ;
- Z.T.F. : zone de taillis feuillus ;
- Z.F. : zone forestière ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisation a été réceptionnée par le Fonctionnaire délégué en date du 17.10.2016 ; que des compléments ont été déposés en date du 12.04.2017 ; que le dossier a été déclaré complet et a fait l'objet d'un accusé de complétude en date du 25.04.2017 ;

Considérant que le bien se situe pour partie en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur, en fin de zone, et pour le solde en zones agricole et forestière au plan de secteur de Marche-La Roche adopté par Arrêté Royal du 26.03.1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien se situe le long d'une voirie régionale (rue Grande-N807) et le long de deux voiries communales (Rue des Roches : chemin vicinal n°3 et Rue de la Chapelle : chemin n°5) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement autonome au PASH gérée par l'AIVE ;

Considérant que le bien est concerné par la présence et/ou la proximité

- d'arbres et haies remarquables ;
- de points de captage d'eau ;
- d'un bien repris à l'inventaire du Patrimoine ;

Considérant que le village de Fisenne est soumis au RGBSR applicable à la Fagne-Famenne ;

Considérant que le permis de lotir « Administration communale d'Erezée », octroyé le 12.01.2009 par le Fonctionnaire délégué pour le même bien, a été annulé par l'Arrêt du Conseil d'Etat n°217.071 rendu le 28.12.2011 ; que le Conseil d'Etat a estimé que, dans l'hypothèse où une étude d'incidences n'aurait pas été obligatoire de plein droit, l'acte attaqué devait contenir une motivation justifiant dans les circonstances de l'espèce la non nécessité d'une étude d'incidences ; que cette motivation était d'autant plus requise que le projet, tel qu'autorisé, se situe à la limite de la superficie à partir de laquelle une étude d'incidences est requise de plein droit ;

Considérant que le présent projet a fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement (EIE) réalisée par la S.P.R.L. AUPA ; qu'en conclusion des recommandations ont été émises par l'auteur de l'étude d'incidences ;

Considérant qu'aux recommandations émises dans l'EIE, des réponses ont été fournies par l'auteur du projet d'urbanisation ;

Vu l'analyse contextuelle et la synthèse des potentialités et des contraintes annexée au dossier de demande de permis ;

Considérant que le dossier comprend, sous forme littérale, des options d'aménagement, le prescrit se rapportant à l'option architecturale d'ensemble et des prescriptions et, sous forme graphique, un schéma synthétique des options d'aménagement, l'option architecturale d'ensemble reprise dans un plan d'occupation projetée, un plan masse et des profils, ainsi qu'à titre représentatif un ensemble de vues 3D permettant d'apprécier le principe du projet dans son contexte ;

Considérant que le projet implique l'élargissement du chemin n°5 (rue de la Chapelle) et d'un chemin non répertorié à l'Atlas (proche de la rue des Roches) ; que la procédure relative au décret du 06.02.2014 est d'application ;

Considérant que le délai d'instruction de la demande est suspendu conformément à l'article 129.quater du CWATUP ;

Considérant que conformément à l'article 91 du CWATUP, pour autant qu'il contienne le dossier technique visé à l'article 88. § 3. 4°, le permis d'urbanisation qui implique l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à cette voirie ;

Vu le dossier technique visé à l'article 88. § 3. 4° du CWATUP qui comporte le plan terrier, le profil en long de l'égouttage, le profil en long du chemin à moderniser, le profil type du chemin à moderniser et l'estimatif des travaux à réaliser (**annexe 1**), le devis d'Ores du 08.07.2016 (**annexe 2**), la note de calcul hydraulique et un essai de sol ;

Vu le rapport de Prévention relatif aux conditions de sécurité contre l'incendie et la panique daté du 02.05.2017 (**annexe 3**) ;

Vu la dérogation sollicitée dans la demande (**annexe 23**) par rapport au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (RBSR) en ce qui concerne l'implantation, le rapport façade/pignon, la toiture, les abris de jardin et les matériaux ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 22.05. au 21.06.2017 pour les motifs suivants :

- Application des articles 330, 9° et 129 quater du CWATUP – Application du Décret relatif à la voirie communale du 06.02.2014 (modification de voiries) ;
- Article 113 : le projet implique des dérogations au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (RGSBR) en ce qui concerne l'implantation, le rapport façade/pignon, la toiture, les abris de jardins et les matériaux ;
- Article 330.7° : Les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relatives à des constructions groupées visées à l'article 126 qui portent sur une superficie de 2 hectares et plus ;
- Le projet est visé à la rubrique 70.11.01 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées : projet de lotissement comprenant une superficie de 2 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations (...) » ; il s'agit donc d'un projet de catégorie B (art. D.29-1 §4, b ; du Code de l'Environnement) – Application des articles D.29-1 et suivants du Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du Conseil communal du 18.07.2017 (**annexe 4**), qui décide d'approuver l'élargissement du chemin vicinal n°5 (rue de la chapelle) et d'un chemin non répertorié à Soy tel que figuré au plan de délimitation du 10.08.2016 et d'intégrer au domaine public les lots 1, 2 et 3 figurés sur ce plan ;

Vu le certificat de publication du Collège communal du 24.07.2017 qui certifie que la délibération du Conseil communal du 18.07.2017 a été portée à la connaissance des habitants durant 15 jours ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été interrogés par le Fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- Inspecteur commissaire Voyer (gestion des voiries) ; que son avis sollicité en date du 25.04.2017 est réputé favorable par défaut ;
- DGO1, Direction des Routes du Luxembourg (gestion de la N807) ; que son avis sollicité en date du 25.04.2017 et reçu en date du 17.05.2017 est favorable conditionnel (**annexe 5**) ;
- DGO3, Direction du Développement Rural (gestion de la zone agricole) ; que son avis sollicité en date du 25.04.2017 et reçu en date du 07.06.2017 est favorable (**annexe 6**) ;
- DGO3, Département de la Nature et des Forêts (gestion de la zone forestière et présence d'arbres remarquables) ; que son avis sollicité en date du 25.04.2017 est réputé favorable par défaut ;
- Service des Cours d'eau de la Province de Luxembourg (présence éventuelle d'un cours d'eau non classé) ; que son avis sollicité en date du 25.04.2017 et reçu en date du 02.06.2017 est un avis technique favorable (**annexe 7**) ;
- DGO4, Département du Patrimoine (présence d'un bien repris à l'inventaire du Patrimoine) ; que son avis sollicité en date du 25.04.2017 et reçu en date du 24.05.2017 est libellé comme suit « *Le projet d'urbanisation est relativement loin du noyau d'habitat ancien protégé par une zone de protection et tient compte tant de l'architecture traditionnelle que des éléments du petit patrimoine populaire wallon. Au niveau stricto patrimonial, pas de remarque sur le projet* » (**annexe 8**) ;
- DGO3, Département de l'Environnement et de l'Eau, Direction des eaux souterraines (présence de points de captage d'eau) ; que son avis sollicité en date du 25.04.2017 et reçu en date du 16.05.2017 est favorable conditionnel (**annexe 9**) ;
- AIVE (épuration) ; que son avis sollicité en date du 25.04.2017 et reçu en date du 24.05.2017 est favorable conditionnel (**annexe 10**) ;
- CRAT (avis sur l'EIE) ; que son avis, sollicité en date du 25.04.2017 et reçu en date du 16.05.2017 est favorable (**annexe 11**) ;
- CWEDD (avis sur l'EIE) ; que son avis, sollicité en date du 25.04.2017 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du Collège communal d'Erezée a été sollicité en date du 25.04.2017 ; que son avis du 12.09.2017 est favorable (**annexe 12**) ;

Considérant que l'avis de DGO3, Département de l'Environnement et de l'Eau, Direction des Eaux Souterraines du 15.05.2017 précise notamment que les habitations et équipement à établir sur les lots 3 à 12 et 14 à 19 inclus auront à respecter les prescriptions fixées par les articles R.165 et

R.167 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau en ce qui concerne les prises d'eau souterraine, les zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance ;

Considérant que l'avis de l'AIVE du 23.05.2017 précise notamment qu'il convient de s'assurer, préalablement à la délivrance du permis d'urbanisation, de l'accord et des conditions éventuelles du gestionnaire de la canalisation et du gestionnaire du cours d'eau quant à la solution d'évacuation des eaux claires et des eaux usées proposée dans le rapport d'infiltration du bureau d'étude Geolys ;

Considérant que le gestionnaire de la voie artificielle d'écoulement est la commune ; que le Collège communal d'Erezée a émis un avis favorable sur le projet en date du 12.09.2017 ; que l'article 3.5 des options d'aménagement reprend le mode de traitement des eaux usées et pluviales avec les tronçons d'égouts existants à remplacer ;

Considérant que la DGO3, Département de l'Environnement et de l'Eau, Direction des eaux Souterraines, dans son avis du 02.06.2017, recommande de demander l'avis de la cellule GISER pour la problématique du ruissellement ; qu'au vu de la cartographie disponible des axes de ruissellement « faibles » existent mais en dehors du projet ; que ceux-ci n'ont pas d'impact sur le périmètre urbanisé ; que par conséquent l'avis de la cellule GISER ne doit pas être sollicité ;

Considérant que la CRAT relève que le projet consiste à urbaniser des terrains proches du centre du village et de l'école communale et situés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Cette urbanisation participe à la continuité du village et au respect de ses caractéristiques en préservant notamment des ouvertures paysagères, en structurant l'espace-rue, en intégrant les habitations dans le relief et en respectant les caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles ; qu'au regard de ces constatations, le projet ne sera pas en rupture avec son contexte bâti et non bâti existant ;

Considérant que la CRAT dans son avis du 12.05.2017 attire toutefois l'attention sur la nécessité de tendre vers une harmonisation, par bloc d'habitations, des matériaux de parement des bâtiments et des cours ouvertes, et ce afin de préserver la qualité architecturale et urbanistique du village ;

Considérant que le projet respecte les critères urbanistiques locaux ; que comme le souligne la Direction des routes du Luxembourg, au vu du bâti existant, l'implantation proposée pour les lots 28 et 29 ne sont pas de nature à nuire à la visibilité et à la sécurité des usagers de la route ;

Considérant que les dérogations sollicitées au RGBSR sont motivées par l'auteur de projet au niveau de la demande de permis ; que cette motivation est pertinente ; que les dérogations sollicitées portent sur des éléments mineurs et/ou permettant d'améliorer la diversité du bâti et/ou son intégration dans le relief et le paysage ; que les vues 3D sont représentatives de l'objectif poursuivi et du résultat espéré du point de vue de l'organisation du bâti et des volumétries ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont par conséquent respectueuses des objectifs poursuivis par le règlement général sur les bâtisses en site rural dont le souci majeur est d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte rural concerné ;

Considérant que le Département du Patrimoine a estimé que le projet d'urbanisation tient compte tant de l'architecture traditionnelle que des éléments du petit patrimoine populaire wallon ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède le projet peut être octroyé moyennant le respect de certaines conditions ;

Pour les motifs précités ;

## DECIDE :

**Article 1. - D'octroyer le permis d'urbanisation, sollicité par l'Administration communale d'EREZÉE, qui vise la création de 12 zones urbanisables afin d'y construire des maisons unifamiliales (entre 25 et 29 nouvelles constructions) aux conditions suivantes :**

- Conformément à l'avis de la CRAT, le Collège communal devra lors de la délivrance des permis d'urbanisme assurer l'harmonisation, par bloc d'habitations, des matériaux de parement des bâtiments et des cours ouvertes, et ce afin de préserver la qualité architecturale et urbanistique du village de Fisenne. Il y a lieu de se référer également à l'article 3.8.2 des options d'aménagement.

- Respecter les conditions reprises aux avis : du SRI (annexe 3), de la DGO1 (annexe 5), de la DGO3, Département de l'Environnement et de l'Eau, Direction des eaux souterraines (annexe 9), de l'AIVE (annexe 10).
- Il est rappelé qu'en cas de redondances et/ou d'ambiguïtés, les options d'aménagement prévalent sur l'option architecturale d'ensemble et sur les prescriptions relatives aux constructions et aux abords et, d'autre part que, l'option architecturale d'ensemble prévaut sur les prescriptions.

**Article 2.** D'accorder les dérogations sollicitées au RGBSR.

**Article 3.** Le titulaire du permis devra, préalablement à toute cession de droits sur un ou plusieurs lots :

- Réaliser ou cautionner, les charges d'équipement dans le délai de cinq ans qui suit la délivrance du permis d'urbanisation (aménagement partiel du chemin empierré, extension des réseaux d'égouts, d'électricité, d'eau, pose de filets d'eau, plantation de haies favorisant la biodiversité et d'arbres dans la zone verte).
- **Préalablement à toute mise en œuvre du projet**, il y a lieu de contacter le Service de l'Archéologie (*Monsieur Denis Henrotay, 22 rue des Martyrs, B-6700 Arlon - tél. 063/23.05.40 – Fax 063/23.05.45*) afin qu'il puisse effectuer des sondages archéologiques, conformément aux articles 192, 235 et 246 du Titre IV du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

**Article 4.-** Le périmètre du permis d'urbanisation est limité, en référence au plan masse, aux lots 20 à 29 pour la zone « Nord » et aux lots 1 à 12 et 14 à 19 (A et B) pour la zone « Sud ». Le solde de la propriété communale (lots A au sud, B au nord, 13 et 30) est donc exclu du périmètre.

**Article 5.-** Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal d'EREZÉE aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

A Arlon, le 27 NOV. 2017

Le Fonctionnaire délégué,

  
Vincent DESQUESNES  
Directeur

## EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE

### 1) VOIES DE RECOURS

**Art. 127. § 6.** Le demandeur et le collège communal peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué.

**Art. 452/8.** Le recours visé à l'article 127 est envoyée à l'adresse du directeur général de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie du service public de Wallonie.

Le demandeur qui introduit le recours mentionne :

- 1° soit la date à laquelle il a reçu la décision du Fonctionnaire délégué;
- 2° soit la date de la saisine du Fonctionnaire délégué.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant, de la décision dont recours.

### 2) AFFICHAGE DU PERMIS

**Art. 134.** 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.

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 155, § 5, 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 au 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 ou le jugement visé à l'article 155, § 5, doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

### 3) PEREMPTION DU PERMIS

**Art. 98.** Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie restante lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Dans les 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 88, § 1er, alinéa 4.

**Art. 99.** 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. 100.** La péremption du permis d'urbanisation 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.

### 4) MODIFICATION DU PERMIS

**Art. 102.** Soit à l'initiative du collège communal, soit à la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis d'urbanisation, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription de tout ou partie des documents contenus dans le permis d'urbanisation, dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

**Art. 103. § 1er.** Les dispositions réglant le permis d'urbanisation sont applicables à sa modification.

Le collège communal adresse, par envoi, une copie conforme de sa demande à tous les propriétaires d'un lot. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au fonctionnaire délégué, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 2. En cas d'initiative du collège communal, la demande de modification est instruite conformément à l'article 127, § 2.

§ 3. En cas de demande d'un propriétaire d'un lot et avant d'introduire la demande, celui-ci en adresse une copie conforme, par envoi, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au collège communal, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 4. Lorsque les documents contenus dans le permis d'urbanisation ont, conformément à l'article 92, acquis valeur de rapport urbanistique et environnemental, leur modification s'opère conformément à l'article 33.

**Art. 105.** La modification du permis d'urbanisation n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisation dont la modification est demandée.

#### **5) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERMIS D'URBANISATION IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE D'UNE VOIRIE COMMUNALE**

**Art. 95.** Nul ne peut procéder à la division d'une partie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisation, qui implique 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.

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'architecte 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.

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

---