

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



Wallonie

Registre Certificat d'Urbanisme n° 2 - n° CU2-4/2022

Réf. Urbanisme : F0510/83013/CCO/2023/1/2309277

REFUS 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 **Maître MATHIEU Frédéric, dont l'étude se situe Rue Léopold Crépin, 1 bte A à 6997 EREZEE**, a introduit une demande de certificat d'urbanisme n° 2 relative à un bien sis à **EREZEE/MORMONT, rue du Gaidon** – sur la parcelle cadastrée 3e Division section B n° 464V attenante aux n° 463E, 464R et 466G, **afin de s'assurer de la possibilité de construire une habitation** ;

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 22 décembre 2022 ;

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/2023/1/2309277 auprès de la Direction provinciale de l'Urbanisme à Arlon ;

Considérant que le bien cadastré 464V est situé 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 cette demande présente les caractéristiques ci-après :

Vu la situation du bien par rapport à l'alignement et les biens voisins,

Vu l'article R.IV.42-2 §1er 2° – « La construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ».

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

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 07 janvier 2023 jusqu'au 24 janvier 2023 et d'où il résulte qu'une réclamation ou observation déposée par les propriétaires des parcelles contiguës à celles de la demande, signée par quatre personnes, a été introduite ;

Que ce courrier peut être résumé comme suit :

- il n'y a plus de construction sur la parcelle ce qui permet de profiter des vues,
- la construction à cet endroit entraînerait du passage de véhicules et du stationnement en zone de quiétude,
- Obturation de fenêtres, vues directes,
- véhicules lourds en zone de quiétude lors des travaux,
- nuisances sonores incompatible avec la profession des riverains directs qui nécessite le plus grand calme,
- la crainte que l'affectation devienne une résidence secondaire ou une location en gîte.

Considérant l'avis favorable conditionnel remis par le Fontainier, Monsieur Pierre FRANCOIS, en date du 13 décembre 2022 : placement d'une chambre de compteur près du chemin d'accès, à la limite du domaine public et raccordement vers le bien construit suivant le plan joint (Annexe 1) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel remis par ORES en date du 17 janvier 2023 (Annexe 2) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel remis par le Commissaire voyer en date du 18 janvier 2023 (Annexe 3) ;

« ...

Avis FAVORABLE pour autant que : la voirie à partir de la chaussée communale jusqu'aux accès des futurs bâtiments soit :

- 1) Incorporée dans le domaine public de la voirie communale suivant le décret du 06/02/2014 ;
- 2) Equipée suivant les prescriptions reprises en annexe1 (voir en pièce jointe)

... ».

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 21 février 2023 ; que son avis est défavorable sur le principe proposé et libellé comme suit :

« ...

- **Rapport sur le projet du Collège communal**

Considérant que le rapport du Collège communal réuni en séance du 16/02/2023 et reprenant les avis des instances consultées est défavorable ;

- **Analyse de la demande**

Considérant que l'objet de la demande porte sur la possibilité de construction d'une habitation sur la parcelle 464V ;

Considérant que l'objet de la demande se situe en arrière-zone par rapport à la séquence bâtie à front de voirie ;

Considérant que l'accès à la parcelle se réalise via un chemin privé ; que la parcelle n'a dès lors pas d'accès direct à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ; que l'absence d'accès direct à la voirie publique est inadaptée au regard de la structure traditionnelle du bâti ;

Considérant qu'au vu de la localisation en fin de zone d'habitat à caractère rural, il n'y a pas lieu de densifier l'habitat ;

Considérant que l'implantation telle que proposée compromet l'intimité des espaces extérieurs privés ; que cet espace doit rester une zone de cours et jardins ;

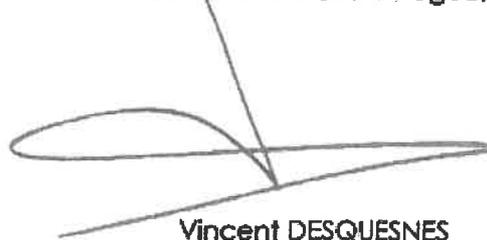
Considérant que l'objet de la demande ne contribue dès lors pas à la gestion, la protection et à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ;

Au vu de ces éléments, j'émet un avis défavorable sur le projet.

28 MARS 2023

A Arlon, le.....

Le Fonctionnaire délégué,



Vincent DESQUESNES

Directeur

Considérant que l'accès est privé, qu'il ne s'agit pas d'une voirie et qu'il n'est pas possible d'incorporer ce domaine privé au domaine public ;

Considérant que l'avis de la Zone de secours du Luxembourg – Bureau de Prévention Incendie est favorable par défaut ;

Considérant que l'objet de la demande consiste à s'assurer de la possibilité ou non de construire sur la

parcelle cadastrée 464V ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège communal en date du 14 novembre 2013 pour « la transformation de locaux agricoles en une habitation » ;

Considérant qu'il n'existe plus de construction sur cette parcelle encombrée de gravats et de dépôts divers, qu'il y a lieu d'assainir les lieux ;

Considérant la densité d'habitation à l'endroit ;

Considérant l'environnement direct présentant une zone urbanisée le long de la rue du Gaidon et la nécessité de bénéficier d'une zone de quiétude à l'arrière des habitations en zone d'Habitat à caractère rural ;

Considérant que le passage de personnes et de véhicules motorisés en zone de quiétude n'est pas compatible avec cette zone arrière et peut engendrer un sentiment d'insécurité ;

Considérant que l'urbanisation de la parcelle en zone de quiétude met en péril l'aménagement de cette zone du village et ne s'adapte pas aux circonstances urbanistiques locales ;

Pour les motifs précités,

DECIDE:

Article 1^{er} - Le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité par Maître **MATHIEU Frédéric**, dont l'étude se situe **Rue Léopold Crépin, 1 bte A à 6997 EREZEE** est **REFUSE** pour la possibilité d'urbanisation du bien sis à **EREZEE/MORMONT, rue du Gaidon** – sur la parcelle cadastrée 3e Division section B n° 464V ;

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

A EREZEE, le 06 avril 2023

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.

RUE ST PIERRE 5, RUE DU GAIDON

Annexe 1

pierre francois <

Mar 13/12/2022 08:33

À : Anne Labory <

📎 1 pièces jointes (1 Mo)

gaidon.jpg;

Bonjour,

1/ En ce qui concerne la maison rue St Pierre 5 à Biron, il faut à mon avis prévoir un nouveau raccordement pour le gîte qui est de 900 euros htva et voir s'il ne faut pas prévoir un déplacement de compteur car celui-ci se trouve actuellement dans la salle de bain à gauche du hall d'entrée (450 euros htva) mais tu peux m'envoyer les plans pour que je confirme cela.

2/ Rue du Gaidon (je pense à l'arrière du bâtiment 7a), il était prévu de placer la chambre de compteur près du chemin d'accès, à la limite du public (voir plan annexé).

Bonne journée.

Bien à toi.

Pierre



Annexee 2

Administration Communale de Erezee
De et à

6997 Erezee

N. Réf. :
D.11/SS/2023/3
Votre correspondant :
Back Office Solution Technique
et Bureau d'Etude
Email: bureauetudes.rlx@ores.be
☎084/245492
Avenue Patton, 237 - 6700 ARLON

V. Réf. :
/
Agent traitant :
/

Arlon, le 17 janvier 2023.

19 JAN. 2023 *161*

Objet : Demande d'avis pour le terrain sis EREZEE rue du Gaidon, cad 464V.

Monsieur le Bourgmestre,

Suite à votre demande, nous avons l'honneur de vous faire savoir que la voirie jouxtant ledit terrain est équipée des réseaux électrique et éclairage public.

La ligne électrique basse tension sera suffisante pour permettre la fourniture d'une puissance conforme aux statuts d'ORES (10 kVA).

Il est bien entendu qu'en cas de morcellement du terrain en plusieurs parcelles, la réglementation d'ORES ayant trait à la "viabilisation de terrain" sera d'application.

Par terrain à viabiliser, il faut entendre tout terrain qui est soit morcelé en parcelles, quel que soit le type de construction future destinée en tout ou partie à l'habitation (dans le cadre d'une division d'un ou plusieurs terrains en deux parcelles ou plus, soumis à permis d'urbanisation au sens du CoDT soit destiné à l'établissement de constructions ou habitats groupés. Par construction ou habitat groupé, il faut entendre la construction d'un nouveau bâtiment individuel ou jumelé destiné en tout ou partie à l'habitation sur une parcelle sur laquelle un bâtiment est déjà existant ou les constructions groupées destinées en tout ou partie à l'habitation ou la division verticale ou horizontale d'un bâtiment existant destiné en tout ou partie à l'habitation, cette division pouvant entraîner ultérieurement, en cas de division verticale, une division parcellaire éventuelle du terrain.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos sentiments distingués.



René MUSIQUE,
Chef du service Bureau d'Etudes
et Analyse de Gestion Luxembourg



Luc COLLING,
Directeur de Région
ORES Luxembourg

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

Nos réf. : AC-ERE-PU-2022-03-158.872

Vos réf. : 2022/CU2/BONJEAN

Requérant(s) : Maître MATHIEU Frédéric SRL

Objet : possibilité de construire une habitation unifamiliale

Adresse et situation cadastrale de la demande : rue du Gaidon à 6997 MORMONT
Division 3, Section B n° 464V

Le 22 décembre 2022

Le Fonctionnaire délégué de la Commune,
A. LABORY

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
- Implantation bâtiment(s) voir conclusion ci-dessous
- Front de bâtisse garage à rue celle proposée au plan sur les parcelles privées voir remarque () ci-dessous
- 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 : la voirie à partir de la chaussée communale jusqu'aux accès des futurs bâtiments soit :

- 1) incorporée dans le domaine public de la voirie communale suivant le décret du 06/02/2014 ;
- 2) équipée suivant les prescriptions reprises en annexe 1.

Marche, le 18 janvier 2023
Le Commissaire voyer,



Ing. A. CORNET

ANNEXE 1 à l'avis du Commissaire voyer concernant la demande de certificat d'urbanisme n°2 à Mormont (parcelles cadastrées 3ième division Mormont, section B, n°464 V)

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 400 mm minimum (à dimensionner par l'auteur du projet du demandeur): ± 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 : ± 2 400 € HTVA /p soit 2 904 € TVAC/p.

Voirie : construction de bâtiments sur les parcelles concernées par cette demande

- Terrassement pour coffre chaussée (pente transversale pour chaque couche de 2,5%) prof. 76 cm sur une largeur de 6 m y compris travaux préparatoires éventuels (débroussaillage, abattage d'arbres, essouchement, déblais des terres de retroussement, démolitions, ...);
- Sous-fondation type 4 ép. 35 cm sur une largeur de 6 m ;
- Pose de filets d'eau en béton (coulé en place) de type IIA2 de chaque côté de la chaussée y compris fondation (ép. 20 cm et contrebutage à 4/4 et aux 2/3 de la hauteur de l'élément linéaire);
- 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. 31 cm sur une largeur de 3,00 m ;

- Couche de liaison en revêtement bitumineux, type AC-14base3-2, ép. 6 cm sur une largeur de 3,00 m;
- Couche de collage traitée au lait de chaux ;
- 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 3,00 m;
- Profilage des accotements (pente transversale vers l'extérieure de 4%) en empierrement type IIA ép. 30 cm sur 1 m de largeur de chaque côté de la chaussée.

A titre informatif, estimation du coût de la réalisation de la voirie : \pm 700 €/mct HTVA ou 847 €/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.



**RESPECT
ESPRIT D'EQUIPE
PROFESSIONNALISME**

**ZONE DE SECOURS LUXEMBOURG
BUREAU DE PRÉVENTION INCENDIE**

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

RAPPORT DE PREVENTION

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

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

Nos Références (rapport n°) :	Pr22-08411-01-R-JFL-20230209 – Erezée	
Technicien en prévention :	Lieutenant J-F LESPAGNARD ✉ : jf.lespagnard@zslux.be ☎ : 0475839631	
Instance sollicitante	Commune Erezée (urbanisme)	
Courrier / courriel du :	22/12/2022	
Référence du courrier / courriel :	/	
Agent traitant AC :	Urbanisme	
Description de la mission :	Avis sur plans - CU2 : avis sur possibilité de construire une habitation unifamiliale	
Etablissement		
Nom :	HABITATION MATHIEU - CU2	
Adresse :	Rue du Gaidon #	
C.P. Localité :	6997 Mormont	
Bénéficiaire de la mission		
Nom, Prénom :	MATHIEU Frédéric Soc Notariale	
Adresse :	Rue Léopold Crépin, 1 Bte A	
CP – Localité :	6997 Erezée	
Dates	examen du dossier : 9 février 2023	
	Visite des lieux : en présence de :	
Personne de contact :	MATHIEU Frédéric Soc Notariale - notaire@notairemathieu.be - 086/47.70.22	
Capacité :		
Plans	Identification :	
	Date :	
	nombre de feuilles :	
Réf. cadastrales :	3ème DIV/MORMONT/Section B/n° 464V	
Transmis à :	Commune Erezée (urbanisme) MATHIEU Frédéric Soc Notariale	
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 ;
- Loi du 04 août 1996 relative au bien-être au travail ainsi qu'à l'ensemble de ses Arrêtés (Code du bien-être au travail du 28 avril 2017) ; en particulier :
 - o Code du bien-être au travail, Livre III. — Lieux de travail, Titre 6. - Signalisation de sécurité et de santé,
 - o Code du bien-être au travail, Livre III. — Lieux de travail, Titre 3. — Prévention de l'incendie sur les lieux de travail,
- Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;

ANALYSE | EXPERTISE

1. Objet de la mission

Le présent rapport est établi dans le cadre d'une demande d'un certificat d'urbanisme n°2 relatif à la construction d'une habitation unifamiliale sis rue du Gaidon à Mormont (Erezée).

Notre avis est remis sur base de plans et porte essentiellement sur l'accessibilité du bâtiment pour les véhicules des services de secours.

2. Description succincte

Le bâtiment se situe à l'arrière d'un bâtiment existant au bout d'un chemin empierré



3. Prescriptions en matière de sécurité incendie à respecter

Le projet soumis, à savoir la construction d'une maison unifamiliale, n'entre pas dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Cependant, il y a lieu de s'en inspirer et d'être attentif aux points suivants :

Voies d'accès

- 3.1. L'habitation doit être accessible aux véhicules de secours. Le chemin empierré relié à la chaussée carrossable de la voie publique doit présenter les caractéristiques suivantes :
- + Largeur libre minimale de 3 mètres (4 mètres idéalement)
 - + Hauteurs libres minimales : 4 mètres,
 - + Capacité portante : suffisante, pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain,

Les photos insérées dans le dossier et la vue aérienne montrent que le chemin d'accès semble avoir les caractéristiques demandées ci-avant.

Equippedement du logement (pour information)

- 3.2. L'installation électrique doit être conforme à l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique et être contrôlées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie.
- 3.3. L'habitation sera équipée d'une détection automatique 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. Ces détecteurs doivent être installés conformément aux instructions écrites fournies par le fabricant. Ils seront placés au plafond à au moins 50 cm des murs mais le meilleur emplacement reste le centre du plafond. Le bon fonctionnement de ces appareils dépend essentiellement du respect de ces indications. En aucun cas, l'esthétique ne peut primer sur la sécurité.

- 3.4. L'installation gaz ainsi que les appareils qui y sont raccordés seront conformes à la norme NBN D51-006 relatives aux "Installations intérieures alimentées en butane ou propane commercial en

phase gazeuse à une pression maximale de service de 5 bar et placement des appareils d'utilisation – Dispositions Générales" "Partie 1 : Terminologie, Partie 2 : Installations Intérieures, Partie 3 : Placement des appareils d'utilisation".

- 3.5. Pour toute installation d'un système utilisant l'énergie solaire au sein du bâtiment, un système de sécurité permettant la coupure manuelle et automatique des énergies électriques de l'installation doit être prévu. Ce système devra couper la connexion et donc l'addition des tensions entre chacun des modules. Ce système doit être fonctionnel en permanence. Le dispositif de coupure sera signalé par un pictogramme ou par une affiche mentionnant « COUPURE INSTALLATION SOLAIRE » en lettrage de couleur blanche sur fond rouge.
- 3.6. Le service de prévention recommande au propriétaire de placer un extincteur de type AB mousse 6 litres (ou ABC poudre 6kg), conforme aux normes de la série N.B.N. EN 3 dans le logement et de placer une couverture extinctrice conforme à la norme NBN EN 1869 dans la cuisine. Celle-ci doit être fixée au mur à proximité des fourneaux et facilement accessible.
- 3.7. Les installations techniques du bâtiment (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.

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA ZONE DE SECOURS

Nous émettons un **avis favorable** concernant l'accès à la parcelle.

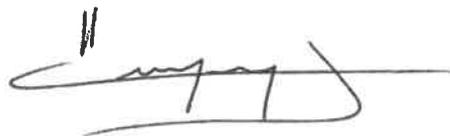
S'il s'avérait par la suite que l'affectation de tout ou partie du bâtiment soit modifiée, que ce soit pour une occupation commerciale, touristique ou autre, il y aurait lieu de prendre toutes les mesures utiles afin de se conformer aux réglementations en vigueur. Dans ce cas, un nouvel avis devrait être demandé au service de prévention.

Conclusion de la Zone de secours :

De l'étude de ce dossier, la zone de secours estime devoir émettre :

- a) Un rapport de prévention favorable.

Fait à Bastogne, le jeudi 9 février 2023.



Lieutenant Jean François LESPAGNARD
Spécialiste en prévention de l'incendie

Pour le Commandant de Zone,



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

P180 8890