

2022/0234



JG0011045

Acte 2022-0234

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
LE VINGT QUATRE FEVRIER**

Devant Nous, Maître Olivier JACQUES, Notaire à la résidence de Herstal, exerçant sa fonction dans la SRL « GAUTHY & JACQUES, Notaires Associés », ayant son siège à Herstal, rue Hoyoux 87.

A COMPARU :

Premier
feuillet



Ci-après dénommée "le propriétaire du terrain".

Comparante dont les dénomination, date de constitution et siège sont bien connus de Maître Olivier JACQUES, Notaire soussigné.

Laquelle, en application de l'article D.IV.101 du Code de développement territorial nous a requis de dresser authentiquement comme suit l'acte de division de l'ensemble immobilier sis à Léglise, rue des Combattants, dont j'est propriétaire.

EXPOSE PREALABLE

A - Désignation des biens

5
[redacted] déclare être propriétaire des biens suivants :

**COMMUNE DE LEGLISE, deuxième division, précédemment
ASSENOIS**

1. Un terrain à bâtir sis Rue Des Combattants, cadastré section F, numéro 0146RP0000, d'une superficie de 911 mètres carrés.
2. Un terrain à bâtir sis Rue Des Combattants, cadastré section F, numéro 0146SP0000, d'une superficie de 1.081 mètres carrés.
3. Un terrain à bâtir sis Rue Des Combattants, cadastré section F, numéro 0146TP0000, d'une superficie de 1.354 mètres carrés.
4. Un terrain à bâtir sis Rue Des Combattants, cadastré section F, numéro 0146VP0000, d'une superficie de 1.386 mètres carrés.

5. Un terrain à bâtir sis Rue Des Combattants, cadastré section F, numéro 0146WP0000, d'une superficie de 1.413 mètres carrés.

6. Un terrain à bâtir sis Rue Des Combattants, cadastré section F, numéro 0146XP0000, d'une superficie de 1.255 mètres carrés.

7. Un terrain à bâtir sis Rue Des Combattants, cadastré section F, numéro 0146YP0000, d'une superficie de 1.145 mètres carrés.

B - Etablissement de la propriété

C- Situation locative

Pour autant que de besoin, la comparante confirme que le bien divisé est libre d'occupation, même précaire, et que, par conséquent, nul ne peut se prévaloir d'un bail à ferme ou d'un droit d'occupation quelconque et qu'en outre le dit bien ne fait pas l'objet d'un droit de préférence au profit de qui que ce soit.

D - Permis d'urbanisation

Les terrains dont question ci-dessus ont fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré en date du 5 avril 2017 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Léglise, tel que modifié le 12 novembre 2020 (Pur 2017/001), ayant pour objet la modification du permis de lotir [REDACTED] (PL14/2007) autorisé le 22 mai 2008 en vue d'obtenir 5 zones urbanisables pour 8 à 10 habitations.

Les acquéreurs donneront, dans les actes de vente, mandat irrévocable à la société comparante pour modifier, le cas échéant, le présent acte de division.

La comparante déclare qu'à sa connaissance, le permis d'urbanisation précité n'a fait l'objet d'aucun recours.

Chaque construction devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par les autorités compétentes.

E - Urbanisme

Deuxième
feuillet



La comparante déclare :

- que les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat à caractère rural et zone agricole au plan de secteur de Bertrix-Librumont-Neufchâteau ;

- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception des permis suivants :

- permis d'urbanisation n°2017/001 pour la modification du permis de lotir, PLM/2007 en vue d'obtenir 6 zones urbanisables pour 8 à 10 habitations délivré le 5-04-2017, et modifié le 12 novembre 2020;
- permis d'urbanisme n°2018/001/Pub pour la création d'un trottoir, abattage d'arbres remarquables et remplacement du réseau de la « Rue des Tilleuls » délivré le 30-01-2019

- qu'elle ne prend en conséquence aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT.

- qu'elle n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et qu'elle garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi ;

- qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes :

- n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...), mais est repris à l'inventaire des sites archéologiques.

- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'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, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

- n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

- est actuellement raccordable à l'égout ;
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis requis.

Par sa lettre en date du 30 avril 2021, la Commune de Léglise a renseigné ce qui suit quant au statut urbanistique du bien :

« Les biens en cause :

1° sont situés en zone d'habitat à caractère rural pour les numéros 146T, 146V, 146W, 146X, 146Y et en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole pour les numéros 146R et 146S au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par A.E.G.W. du 05.12.1984 (MB. Du 20.02.1986) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;

2° sont soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes :

° Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

° Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

4° sont situés dans le périmètre du schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 16 décembre 2015, entré en vigueur le 11 mai 2016 et qui reprend ces biens en zone résidentielle à densité moyenne;

7° sont situés dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous - Bassin Hydrographique de la Semois qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ; la zone n'est pas pourvue d'égouts;

8° bénéficient d'un accès à une voirie régionale équipée en eau et électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

13° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (Décret du 1ermars 2018, art. 102);

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Les biens en cause ont fait l'objet du (des) permis d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977:

- Le permis d'urbanisme n°2018/001/Pub pour la création d'un trottoir, abattage d'arbres remarquables et remplacement du réseau de la « Rue des Tilleuls » le 30-01-2019 à La commune de Léglise;

Les biens en cause ont fait l'objet du permis d'urbanisation suivant délivré après le 1er janvier 1977 éventuellement périmé :

- Le permis d'urbanisation n°2017/001 pour la modification du permis de lotir PLM/2007 en vue d'obtenir 6 zones urbanisables pour 8 à 10 habitations à 5-04-2017;

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du Développement Territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97 dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 52 du CoDT Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pouvons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe»

Troisième
feuillet



F – Etat du sol

La comparante déclarent avoir eu son attention attirée sur les dispositions du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé « Décret sols »).

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 15 avril 2021, énoncent ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

DIVISION

La comparante déclare, par les présentes, opérer la division des biens susdécrits en neuf (9) lots destinés à l'habitation, à savoir :

- le lot 1, d'une superficie approximative de 973 mètres carrés
- le lot 2, d'une superficie approximative de 1.083 mètres carrés
- le lot 3, d'une superficie approximative de 1.312 mètres carrés
- le lot 4, d'une superficie approximative de 795 mètres carrés
- le lot 5, d'une superficie approximative de 887 mètres carrés
- le lot 6, d'une superficie approximative de 695 mètres carrés
- le lot 7, d'une superficie approximative de 994 mètres carrés
- le lot 8, d'une superficie approximative de 841 mètres carrés
- le lot 9, d'une superficie approximative de 863 mètres carrés

Tels que ces lots figurent au plan de division dressé par Monsieur Bernard DELLACHERIE, Géomètre-Expert, en date du 5 juillet 2021.

Conformément aux nouvelles dispositions en matière de précadastration, ledit plan a été déposé auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – Service Plan Namur/Luxembourg. Ensuite de ce dépôt, l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – Service Plan Namur/Luxembourg a enregistré ce plan dans la base de données des plans de délimitation sous la référence 84004/10209 et a attribué auxdits lots les identifiants parcellaires suivants :

- le lot 1, F 146H2 P0000
- le lot 2, F 146K2 P0000
- le lot 3, F 146L2 P0000
- le lot 4, F 146M2 P0000

- le lot 5, F 146T2 P0000
- le lot 6, F 146N2 P0000
- le lot 7, F 146P2 P0000
- le lot 8, F 146R2 P0000
- le lot 9, F 146S2 P0000

La comparante certifie que ce plan n'a pas été modifié depuis lors et demande la transcription par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire.

FORMALITES PRÉALABLES AUX CESSIONS

1- Interdiction générale – exception

Pour rappel, en vertu de l'article D.IV.74 CoDT, à moins d'une exception dûment prévue dans le permis, aucun des actes juridiques visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3, du même code ne peut intervenir, tant que les charges d'urbanisme ou de voirie (ouverture de nouvelles voies de communications, modification du tracé de voies de communication communales existantes, élargissement ou suppression de celles-ci) n'ont pas été exécutées et cette exécution dûment constatée ou à défaut, si l'autorité consent à cette faculté, tant qu'une garantie nécessaire n'a pas été constituée. En l'espèce, le permis n'a prévu aucune exception au principe.

2- Constatation par le collège communal de la constitution d'une garantie suffisante à l'exécution des charges d'urbanisme

Il résulte d'un certificat délivré par le collège communal de la Commune de Léglise, le 11 janvier 2022 que les charges d'équipement relatives au permis d'urbanisation octroyé le 12 novembre 2020 pour la modification du permis de lotir ont été cautionnées ou réalisées.

3- Responsabilité décennale liée à l'équipement

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 du 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.

CONDITIONS

Les dispositions du permis d'urbanisation, les prescriptions des autorités publiques, les prescriptions conventionnelles et les conditions générales décrites ci-après s'imposent au propriétaire et aux acquéreurs des lots, lesquels s'engagent à les respecter et à les faire respecter par leur ayant-droits à tout titre. Il devra être fait référence à ces clauses, charges et conditions, dans tous les actes de vente, que les constructions soient érigées ou non.

A. Prescriptions des Autorités publiques

Les dispositions édictées par les autorités publiques sont reprises dans le permis d'urbanisation, les plans de mesurage et leurs annexes. Comme telles, elles s'imposent au titulaire du permis et aux acquéreurs des lots et leurs ayants-droit, en vertu de la loi, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les autorités compétentes. Ces prescriptions ne sont pas considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative.

Elles peuvent être modifiées par les autorités compétentes sans intervention du titulaire du permis ou de ses ayants-droit et sans recours contre lui conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'aménagement du territoire, pour autant que cette modification ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresse entre les parties.

B. Conditions générales

1 - Superficie des lots

La superficie des lots sera déterminée pour chacun d'eux, avec exactitude par un plan de mesurage individuel ou d'ensemble, à réaliser aux frais des acquéreurs lors de leur acquisition.

Par rapport au PV de mesurage du lot, il est possible qu'un élément ponctuel relatif à un réseau d'énergie déborde légèrement sur le terrain. Ces éléments peuvent être : un luminaire, un boîtier électrique ou de télédistribution, une borne incendie ou une bouche incendie. Ces éléments font partie intégrante du domaine public et ne peuvent pas être considérés comme faisant partie du lot privé. La superficie concernée par cet éventuel élément sera, dans la mesure du possible, inférieure à 1m².

2 - Plan général du Lotissement

Chaque acquéreur devra respecter les alignements, les zones non aedificandi et les implantations imposées par le plan général et ses annexes, ainsi que par les plans annexés à son acte d'acquisition pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

C. Servitudes

La réalisation du projet peut entraîner l'existence de divers états de fait qui par la division en entités et lots privés sont ou seront générateurs de diverses servitudes, conventionnelles, ou par destination du propriétaire, au sens admis par le Code Civil.

a - Dans la catégorie des servitudes par destination du propriétaire, il faut ranger notamment :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des descentes d'eaux pluviales, résiduaires, d'égouts, etc... ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etc ...), ce passage pouvant s'exercer au niveau du sol, du sous-sol ou encore du sursol ;
- de façon générale, de toutes les servitudes qui pourraient être révélées entre les diverses parties privatives.

Les énumérations qui précèdent sont exemplatives et non limitatives.

b - Servitudes conventionnelles - obligations diverses.

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un lot aura l'obligation de laisser effectuer, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement nécessitant un accès par les lots privés.

Sauf cas d'urgence, l'occupant du lot privé sera prévenu 24 heures à l'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches ni du 1^{er} juillet au 31 août.

Tous dégâts occasionnés aux lots privés seront réparés aux frais du fautif.

Quatrième
feuille

c- Servitude du titre de propriété

Le titre de propriété de la comparante stipule notamment ce qui suit :

« SERVITUDE : Le vendeur confirme que les lots 2 et 3 du lotissement dont question ci-avant sont effectivement traversés par un aqueduc.

Il est ici rappelé un extrait du permis de lotir:

« Une zone de 2,50 m. de part et d'autre de l'aqueduc situé sur les lots 2 et 3 sera réservée pour une éventuelle intervention sur l'installation ».

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de ce fait, dispense le vendeur de détailler plus amplement les servitudes et obligations qui en découlent aux présentes, et l'en décharge de toutes responsabilités, déclarant en faire son affaire personnelle. Il s'engage à faire mention desdites servitudes lors de tout acte translatif de propriété portant sur le bien objet des présentes (LOTS 2 et/ou 3). Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations dont question et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.»

d- Servitude d'égouttage

Comme imposé par le permis d'urbanisation, il est créé une servitude d'égouttage en fond de parcelle sur chaque lot pour la conduite privée du lotissement.

L'assiette de cette servitude, ainsi que celle dont question au point c ci-avant, est reprise en traits bleus sur le plan As-Built du 10 novembre 2021 dont une copie restera ci-annexée.

D. Opposabilité

Ces dernières dispositions font partie intégrante du statut réel de l'ensemble immobilier. Ainsi, préalablement à la conclusion de toute cession de propriété, une copie intégrale du présent acte et de ses annexes doit être remis au cessionnaire, pour le subroger dans les droits et obligations civiles du cédant. En conséquence, ces prescriptions doivent être exécutées par les cessionnaires, sans pouvoir exiger l'intervention de la comparante ou de ses ayant-droits. En aucun cas, les cessionnaires ne pourront lui reprocher son inaction.

ANNEXE DE PIECES

En outre, la comparante a remis entre les mains du Notaire soussigné, pour rester annexés au présent acte et être transcrits à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1. Le permis d'urbanisation délivré en date du 5 avril 2017 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Léglise, tel que modifié le 12 novembre 2020 (Pur 2017/001), ayant pour objet la modification du permis de lotir _____ (PL14/2007) autorisé le 22 mai 2008 en vue d'obtenir 5 zones urbanisables pour 8 à 10 habitations;

2. Une copie du certificat délivré par le collège communal de la Commune de Léglise, le 11 janvier 2022 attestant que les charges d'équipement relatives au permis d'urbanisation ont été cautionnées ou réalisées, conformément à l'article D.IV.74 du CoDT.

DECLARATIONS HYPOTHECAIRES

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

Certificat d'état civil

Le Notaire soussigné certifie les dénominations, sièges sociaux, numéros d'entreprise et dates de constitution de la partie comparante d'après les pièces requises par la loi.

DECLARATIONS FINALES

Frais

Chaque premier acquéreur de lot supportera une quote-part dans les frais, droits et honoraires des présentes. Cette quote-part sera déterminée dans chaque acte de vente.

Capacité

La partie comparante déclare ne pas avoir obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une procédure de réorganisation judiciaire. Elle déclare encore ne pas avoir été déclarée en faillite et plus généralement n'être l'objet d'aucune mesure de dessaisissement.

Article 9 Loi Organique du Notariat

Le Notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial qui lui sont confiées par la loi organique du notariat, lesquelles lui imposent, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, d'attirer l'attention des parties et de les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

Réception du projet

La comparante déclare et reconnaît avoir reçu une copie du projet d'acte, avoir pu en prendre connaissance et l'examiner utilement, le tout avant la signature du présent acte, et plus de cinq jours avant les présentes.

DONT ACTE

Fait et passé à Herstal, en l'Etude du Notaire instrumentant.

Date que dessus.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement pour les autres dispositions, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

Cinquième et
dernier
feuillet

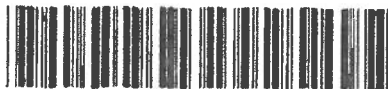


Commune de Léglise

Rue du Chauffour, 2 B-6860 LÉGLISE
063 41 00 00 (01)

ANNEXE 31 du CWATUP- FORMULAIRE B

Extrait du registre aux délibérations
du COLLÈGE COMMUNAL
Séance à huis-clos du 12 novembre 2020



JG0011046

Annexe 1 2022-0234

Étaient présents :

M. F. DEMASY, Bourgmestre
Mme M. COLLARD et Mrs P. GASCARD, S. HUBERTY, S. GUSTIN,
Échevins
Mme M. PONCELET, Présidente du CPAS
M. M. CHEPPE, Directeur général

Nos Réf. : PUr 2017/001

Réf. DGO4 : F0510/84033/LAP4/2017/1-CP/BF

DECISION D'OCTROI D'UNE MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR VIA PERMIS D'URBANISATION

Le Collège communal,

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

Vu les articles 107§2 à 118, 381 à 388 et 330 à 343 du même Code, relatifs à l'instruction et à la publicité des demande de permis d'urbanisation ;

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

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu la demande de permis introduite par [redacted] permis d'urbanisation
- ayant pour objet la modification du permis de lotir [redacted] (PL14/2007) autorisé le 22/05/2008 en vue d'obtenir
6 zones urbanisables pour 8 à 10 habitations sur un bien sis rue des Combattants, Les Fossés - 6860 Légise et cadastré
2e division, Section F, n° 146R, 146S, 146T, 146V, 146W, 146X, 146Y ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 25/01/2017 ; accusé de réception postal daté du 07/02/2017 ;

Considérant que le bien est situé en Zone d'Habitat à Caractère Rural au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté par A.E.G.W. du 05.12.1984, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est repris dans le lotissement [redacted] (Réf. Com. : PL14/2007) non périmé, autorisé le 22/05/2008 ;

Considérant que le bien n'est pas situé dans un plan communal d'aménagement approuvé par le Roi ou par l'Exécutif régional wallon ;

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

Considérant, dans ce cas, que la législation en vigueur (article R. 279 du Code de l'Eau stipule : « §1 Toute habitation ou groupe d'habitations érigé(e) après la date d'approbation ou de modification du plan communal général d'égouttage ou du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique qui l'a, pour la première fois, classée dans une zone d'assainissement autonome, ou toute habitation existante dont les aménagements, extensions ou transformations

autorisés par un permis d'urbanisme ont pour effet d'augmenter la charge polluante rejetée en équivalent-habitants, doit être équipé(e) d'un système d'épuration individuelle agréé (...) » ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 septembre 2008 fixant les conditions intégrales relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle (M.B. 23.10.2008) ;

Vu l'article 10 de cet Arrêté : « Les eaux épurées provenant du dernier élément de traitement du système d'épuration individuelle sont évacuées, au besoin à l'aide d'une pompe de relevage, par un des dispositifs autorisés d'évacuation par infiltration repris à l'annexe IV ou, si cela s'avère impossible au terme d'un test de perméabilité [...] dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire. » ;

Considérant que la zone n'est pas pourvue d'égouts ;

Considérant que le projet engendre une augmentation de la charge polluante des eaux usées ;

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le Parc Naturel de la Haute-Sûre et de la Forêt d'Anlier ;

Considérant que l'objet de la demande est situé le long d'une voirie régionale équipée ;

Considérant que l'objet de la demande est situé à proximité du site Natura 2000 « Vallées du Ruisseau de Mellier et de la Mandebbras » (BE34051) ;

Considérant que l'objet de la demande est concerné par la présence d'un alignement arbres remarquables ;

Considérant que le projet de [redacted] porte sur une partie du périmètre du lotissement [redacted] ; à savoir 7 des 9 lots initiaux ; le projet ne porte pas sur les parcelles cadastrées 2ème Division Section F n°146Z et 146A2 qui appartiennent à un autre propriétaire

Considérant que le projet consiste à transformer 7 lots pour 7 habitations unifamiliales en 6 zones urbanisables comprenant de 8 à 10 habitations ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que le Collège communal a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y avait lieu de conclure que le projet n'était pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences ;

Considérant que des services et/ou commissions ont été consultés ;

Considérant que l'avis de la CCATM a été remis en séance du 27 mars 2017 ; que son avis est favorable et rédigé comme suit :

« En ce qui concerne la noue paysagère créée, quelques questions subsistent notamment sur son entretien et sa continuité sur toutes les parcelles en phase initiale avant vente de toutes les parcelles ? Certains membres de la CCATM estiment que l'avis du Parc Naturel pourrait être demandé pour ce dossier au vu du caractère environnemental (noue paysagère). Les membres de la CCATM décident de remettre un avis favorable sur le dossier. »

Considérant que l'avis du SPW-DGO1 – voiries du Luxembourg (District de Florenville) a été sollicité en date du 14/02/2017 ; que son avis reçu en date du 13/03/2017 est favorable conditionné et repris en annexe 1 dont condition particulière n°7 : « un tuyau d'égouttage passe au travers d'une parcelle et est repris sous une servitude qui ne sera ni déplacée ni supprimée. »

Considérant que l'avis du SPW-DGO3-DNF a été sollicité en date du 14/02/2017 ; que son avis reçu en date du 10/03/2017 est défavorable et rédigé comme suit :

« Considérant que le projet consiste en la modification du permis de lotir [redacted] (PL14/2007).

Considérant la présence d'un alignement classé de 12 tilleuls remarquable (site ARHEM n°1).

Vu la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement qui précise qu'afin de ne pas porter préjudice à la survie des arbres remarquables, aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5,00 m du droit de la couronne de l'arbre.

Considérant l'avis de la cellule « arbres remarquables » de la Direction des Ressources Forestières (DRF), annexé à la présente, qui remet un avis défavorable sur base du non respect de la zone de protection de 5 mètres de recul par rapport à l'aplomb des couronnes.

Au vu de ces conclusions, j'émet un avis défavorable à cette demande de permis d'urbanisation.

Cet avis pourrait être revu sur base d'un nouveau projet qui respecte les conditions de la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres remarquables.

L'implantation des futures habitations devra également tenir compte de la présence des arbres à maintenir (cf avis de la DRF qui précise que l'arbre N° 5 pourrait être abattu pour raison de sécurité publique moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme) en particulier pour ce qui concerne l'entrée des garages.

L'avis de la cellule « arbres remarquables » :

« Au vu du projet, considérant la présence d'un alignement de 12 tilleuls remarquables (site AHREM n° 11), considérant que les arbres sont menacés par la trop grande proximité des lots, vu la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres remarquables, la cellule « arbre remarquable » de la DRF émet un avis défavorable sur le projet.

Néanmoins, cet avis pourrait être revu sur base d'un nouveau projet reportant exactement la projection verticale au sol de la couronne des arbres ainsi que la zone de protection de 5 m à partir de l'aplomb des couronnes. Aucune nouvelle construction ne pourra se concevoir dans le périmètre de protection des arbres remarquables.

Par ailleurs, le tilleul n° 5 présente un risque important de rupture du tronc (dépérissement et large dégradation au niveau du collet côté N). Vu la proximité de la voirie, il est recommandé de procéder à son abattage (nécessité d'un permis d'urbanisme conformément à l'art. 84 §1.11 du CWATUPE).

Les tilleuls n° 9 et 10 présentent un affaiblissement physiologique assez important. Le tilleul n° 10 tente toutefois de réagir en produisant assez bien de réitérations épitones dans le bas de sa cime. Ces deux sujets sont à surveiller.

Enfin, il serait souhaitable que les trouées supérieures à 15 m soient replantées au moyen d'un Tilia x europea de force min. 12-14 cm (avec tuteurs et attaches) afin d'avoir un sujet tous les 8 à 10 m. »

Considérant que l'avis de ORES a été sollicité en date du 14/02/2017 ; que son avis reçu en date du 20/03/2017 est favorable et rédigé comme suit :

« Le lotissement est équipé depuis 2008 en basse tension et éclairage. Les armoires basse tension et les poteaux d'éclairage ont été positionnés en fonction des limites parcellaires du permis de lotir octroyé en 2008. S'il s'avère que certains de ces équipements gênent les futures zones urbanisables, un déplacement sera nécessaire et à charge du lotisseur. Une demande officielle de devis sera adressée à ORES pour la modification des installations existantes via le site internet www.ores.be. »

Considérant que l'avis du service cours d'eau de la Province du Luxembourg a été sollicité en date du 14/02/2017 ; que son avis reçu en date du 03/03/2017 est favorable ;

Considérant que l'avis de l'AIVE a été sollicité en date du 14/02/2017 ; que son avis reçu en date du 15/03/2017 est défavorable et rédigé comme suit :

« Au P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), les parcelles concernant la demande de permis d'urbanisation se trouvent en zone d'assainissement autonome.

Concernant les eaux usées, il est mentionné dans le dossier que :

Dans ce cas, la législation en vigueur stipule :

- Article R. 279 du Code de l'Eau (...) §1. « Toute habitation ou groupe d'habitations érigé(e) après la date d'approbation ou de modification du plan communal général d'égouttage ou du P.A.S.H. qui l'a, pour la première fois, classée dans une zone d'assainissement autonome est équipé(e) d'un système d'épuration individuelle agréé. »

- Article R. 279 du Code de l'Eau (...) §2 : « Sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux épurées provenant du système d'épuration individuelle sont évacuées :
 1. prioritairement dans le sol par infiltration;
 2. en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;
 3. en cas d'impossibilité d'évacuation selon les 1° ou 2°, par un puits perdant pour les unités d'épuration».
- pour chaque habitation, l'épuration des eaux usées se fera par une unité d'épuration individuelle et suivant les législations en vigueur ;
- les eaux épurées seront évacuées dans une noue. Or les eaux épurées doivent être évacuées prioritairement par infiltration dans le sol.

Nous rappelons que les futures habitations devront se conformer aux prescriptions du Code de l'Eau en vigueur au moment des demandes de permis d'urbanisme ainsi qu'aux conditions intégrales et sectorielles relatives aux systèmes d'épuration individuelle.

Concernant la gestion des eaux de ruissellement d'origine pluviale, nous notons que le demandeur prévoit les dispositifs suivants :

- Pour les eaux de toiture : obligation d'installer une citerne de rétention des eaux pluviales pour chaque habitation unifamiliale ; évacuation du trop-plein des citernes par infiltration dans le sol ;
- Pour les eaux de cours ouvertes : utilisation obligatoire de revêtements perméables ; évacuation de la part non infiltrée des eaux pluviales vers une noue.

Que ce soit pour les eaux usées épurées ou pour les eaux claires, il convient cependant que le lotisseur s'assure que leur évacuation sera techniquement possible pour chaque lot et le justifie dans une note de faisabilité. Une note de calcul, basée sur un test de perméabilité et garantissant un mode d'évacuation efficace et pérenne aux acheteurs, est indispensable. Reporter ce test au stade permis d'urbanisme risque d'être problématique s'il s'avère que l'infiltration est impossible.

Afin de guider le demandeur dans la réalisation dudit test de perméabilité et dans l'interprétation de ses résultats, nous le renvoyons vers l'annexe IV des conditions intégrales relatives aux systèmes d'épuration individuelle et vers le guide pratique de l'infiltration des eaux épurées du Service Public de Wallonie. Ce dernier est téléchargeable à l'adresse suivante : http://environnement.wallonie.be/publi/de/eaux_usees/infiltration.pdf.

Vu que le lotisseur ne s'est pas assuré de la faisabilité de l'évacuation des eaux usées épurées et des eaux pluviales via infiltration, notre avis sur ce projet est **défavorable**.

Concernant l'article R. 279 §6 du Code de l'Eau, il n'y a pas d'opportunité de s'orienter vers un assainissement de type collectif.

Considérant que l'avis de **VOO-télédistribution** a été sollicité en date du 28/02/2017 ; que son avis reçu en date du 28/02/2017 est le suivant :

« Le terrain est effectivement équipé en télédistribution qui devrait s'avérer suffisante, les futurs acquéreurs devront faire le nécessaire afin d'amener leur câble jusqu'aux borniers de raccordement présents. »

Considérant qu'un test de perméabilité a été sollicité au demandeur pour compléter son dossier ; qu'il a été reçu le 22/03/2017 au service urbanisme ;

Vu la **délibération du Collège communal du 13/04/2017** :

« Le Collège communal décide :

Une réunion sera organisée avec le Collège, le service urbanisme, le demandeur et le Parc Naturel et l'AIVE afin de clarifier les points relatifs aux eaux claires et eaux usées au regard de la législation et des techniques souhaitées par le demandeur.

Un plan reprenant les arbres remarquables et les zones de constructions et allées d'accès aux parcelles sera fourni. Ce plan reprendra également les aménagements effectués sur le domaine public (zone avec banc, arbre planté). »

Considérant que des plans complémentaires ont été rendus afin de localiser correctement les arbres remarquables existants et les éventuelles contraintes liées aux volumes garages et leur accès ;

Considérant que des explications via une réunion avec le demandeur en ce qui concerne la problématique des eaux claires et usées et la noue paysagère (options 6.6 et 7.5 et page 5/6 point 6.) a été réalisée en date du 15 mai, pour clarifier certains points et notamment le principe de noue paysagère et ses implications, en présence du bureau AGEDELL, du service urbanisme, de l'Echevin de l'urbanisme, du Parc Naturel et de l'AIVE ;

Vu la **délibération du Collège communal du 15/06/2017** qui sollicite notamment l'avis du Fonctionnaire-délégué ;

Considérant qu'il n'est pas souhaité par le Collège communal de devoir abattre des arbres dans l'alignement pour permettre la faisabilité des constructions dans le lotissement; que le Collège communal estime donc que les zones de constructions devraient être reculées (comme le plan d'implantation du lotissement autorisé) pour éviter le problème du surplomb de certains arbres par rapport aux zones de constructions du présent projet;

Considérant que l'avis du **Fonctionnaire délégué** a été sollicité en date du 21/06/2017 ; que son avis reçu en date du **25/07/2017** est défavorable et rédigé comme suit :

Vu la demande introduite par _____ pendant à la modification des lots 1 à 7 du lotissement _____ (N/Réf. : F0510/84033/LAP3/2007.14)U, non périmé, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Léglise en date du 19.05.2008 et relatif à un bien sis à Léglise - cadastré 2ème Division / Assenois - Section F - n° 146.r, s, t, v, w, x, y ; que cette modification vise à permettre la création de 6 zones urbanisables comprenant 8 à 10 habitations avec une densité en rapport avec le contexte local et le schéma de structure communal de Léglise ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par le Roi ou par l'Exécutif régional wallon ;

EMET l'avis suivant DEFAVORABLE :

Considérant que le bien se situe :

- au plan de secteur en vigueur, en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur le long de la voirie ;
- dans le schéma de structure communal approuvé par le Conseil communal en date du 16.12.2015 et entré en vigueur le 11.05.2016 ;
- le long d'une voirie régionale (N894-Rue des Combattants) ;
- en zone d'assainissement autonome au PASH ;
- à proximité d'arbres ou haies remarquables ;
- à moins de 100 m du site Natura-2000 BE.34051 « Vallées du Ruisseau de Mellier et de la Mandebbras » ;
- dans le Parc Naturel de la Haute-Sûre et de la Forêt d'Anlier ;
- compris dans un permis de lotir délivré le 19.05.2008 (nos réf. : 84033/LAP3/2007.14) ;

Considérant que la demande vise à modifier les lots 1 à 7 du lotissement _____ et plus précisément créer 6 zones urbanisables comprenant 8 à 10 habitations avec une densité en rapport avec le contexte local et le schéma de structure communal de Léglise et modifier le remblai prévu dans la zone de cours et jardins ;

Vu la décision du Collège communal du 08.09.2016 sur le projet de modification du permis de lotir _____ ;

Attendu que l'accusé de réception de la demande a été délivré le 07.02.2017 ;

Considérant qu'il incombe à l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable d'un dossier de demande de permis relative à un projet non soumis d'office à étude d'incidences, de statuer également sur sa susceptibilité à produire des incidences notables sur l'environnement conformément au décret du 10.11.2006, entré en vigueur, modifiant le livre 1er du Code de l'environnement ; que le Collège devrait statuer sur ce point ;

Vu l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué du 26.06.2015 sur la demande de permis d'urbanisme introduite par _____ pour la construction d'une habitation sur le lot 4 du lotissement (Nos réf. F0510/84033/UDC3/2015.25/363233) et dû à l'important remblai prolongé dans la l'espace destiné à la cour et jardin ;

Considérant que le demandeur est propriétaire des lots 1 à 7 du lotissement ;

Considérant que _____ propriétaires des lots 8 et 9 du lotissement n'ont pas contresigné la demande pour accord ; que d'autre part, par l'absence de preuve des envois, il n'est pas démontré

qu'une copie conforme de la demande a été transmise à ceux-ci par recommandé conformément à l'article 103.§3 du CWATUP ; que par conséquent le dossier est incomplet au regard de l'article 312 du CWATUP ;

Considérant que sur le plan juridique, il est de la responsabilité exclusive de la commune d'assurer la disponibilité, l'accessibilité et le repérage des ressources en eau d'extinction ; qu'il lui appartient également de procéder aux contrôles prescrits par la réglementation en vigueur (Arrêté royal du 12 juillet 2012 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion - MB du 21.09.2012) ;

Considérant que l'avis du Parc Naturel de la Haute-Sûre et de la Forêt d'Anlier n'a pas été sollicité ;

Vu le cahier de l'analyse comprenant la situation existante de fait, la situation existante de droit, le reportage photographique et les enjeux ;

Vu le cahier des dispositions réglementaires comprenant les options d'aménagement, l'option architecturale d'ensemble et les prescriptions ;

Vu le cahier technique comprenant les charges d'urbanisation (modification du relief du sol) et le dossier technique de voirie (mètre estimatif) ;

Vu l'avis favorable de la CCATM émis en date du 27.03.2017 ;

Vu l'avis conditionnel de la DG01, Direction des Routes du Luxembourg du 09.03.2017 ;

Vu l'avis d'Ores du 08.02.2017 ;

Vu l'avis technique favorable du point de vue hydraulique émis par le Service des Cours d'eau de la Province de Luxembourg en date du 02.03.2017 ;

Vu l'avis défavorable de l'AIVE du 13.03.2017 dû principalement au fait que le projet ne démontre pas de la faisabilité de l'évacuation des eaux usées épurées et des eaux pluviales via infiltration ;

Vu le test de perméabilité réalisé par la société BNS en date du 14.03.2017 et son rapport du 15.03.2017 ; Vu l'avis défavorable du DNF émis en date du 09.03.2017 ; que cet avis pourrait être revu sur base d'un nouveau projet qui respecte les conditions de la circulaire ministérielle du 14.11.2008 relative à la protection des arbres remarquables ;

Considérant que le « plan masse/plan de destination » a été modifié pour localiser correctement les arbres remarquables existants ; que les zones capables de construction ne rencontrent pas les règles relatives à la protection des arbres remarquables ;

Vu l'avis conditionnel du Collège communal émis en date du 15.06.2017 ; qu'au regard des attendus les documents graphiques doivent être modifiés dans le respect de l'avis du DNF ;

Considérant que le respect des arbres remarquables ne plaide pas pour une augmentation de la densité ;

Considérant que les remblais obligatoires prévus aux profils sont excessifs ; qu'il y a lieu de les réduire, quitte à prévoir des terrasses construites clairement délimitées en lieu et place des apports de terres prévus ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, il m'est impossible d'émettre un avis définitif sur le fond du dossier ;

Par conséquent, j'émet un **avis défavorable** sur la présente demande de modification d'un permis d'urbanisation (lotissement [redacted] nos réf. : 84033/LAP3/2007.14). »

Vu la délibération du Collège communal du 10/08/2017 ;

Vu les nouveaux documents reçus et les plans modifiés qui ont fait l'objet d'un accusé de réception à l'administration communale le 04/05/2018 ; (on ne parle plus de noue paysagère mais de canalisation en fond de parcelle pour reprendre les eaux claires et épurées) ;

Vu les nouveaux avis resollicités :

Vu l'avis du **STP-service cours d'eau provincial** sollicité le 07/05/2018, reçu le 08/06/2018 et rédigé comme suit :

« Le présent dossier concerne la modification du permis de lotir [redacted] en vue d'obtenir 6 zones urbanisables pour 8 ou 10 habitations.

Un ru non classé est situé au niveau de la parcelle 146 D2. Ce dernier reçoit les eaux claires de la nationales et doit recevoir les eaux de ruissellement issues des toitures et autres surfaces imperméabilisées.

Par la présente, nous vous transférons un avis technique favorable conditionnel du point de vue hydraulique.

Conformément au Code Civil (articles 640 et consorts), les eaux drainées par les toitures pourront être rejetées dans le réseau hydrographique. Elles devront cependant transiter par une structure (citernes, bassin tampon ou autre) à usage exclusif de tampon hydraulique. Pour 100 m² de toiture, la capacité de la structure tampon sera 4,5 m³ et elle présentera un ajutage maximum de 11/s permettant une vidange complète (soit 42 l/m² de toiture).

Le calcul sera basé sur les hypothèses de travail suivantes : Période de récurrence : 25 ans ; débit de fuite admissible : 51/s/ha (contraintes définies par le Groupe de travail Bassin d'Orage). Le dossier sera modifié en conséquence. »

Vu l'avis de l'AIVE ressollicité le 07/05/2018, reçu le 22/05/2018 et rédigé comme suit :

« Dans le cadre de votre demande d'avis reçue le 15 février 2017 pour laquelle nous avons remis un avis défavorable en date du 13 mars 2017, nous faisons suite au complément reçu le 14 mai dernier.

Au P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), les parcelles concernant la demande de permis d'urbanisation se trouvent en zone d'assainissement autonome.

Dans ce cas, la législation en vigueur stipule :...

Concernant les eaux usées, il est mentionné dans le dossier que :

- pour chaque habitation, l'épuration des eaux usées se fera par une unité d'épuration individuelle et suivant les législations en vigueur ;
- les eaux épurées seront évacuées dans une future canalisation à construire en fond de parcelle.

Nous rappelons que les futures habitations devront se conformer aux prescriptions du Code de l'Eau en vigueur au moment des demandes de permis d'urbanisme ainsi qu'aux conditions intégrales et sectorielles relatives aux systèmes d'épuration individuelle.

Concernant la gestion des eaux de ruissellement d'origine pluviale, nous notons que le demandeur prévoit les dispositifs suivants :

- l'infiltration des eaux n'est pas possible au vu du résultat du test de perméabilité : sol très peu perméable car présence d'argiles compactes à très compactes ;
- pour les eaux de toiture : obligation d'installer une citerne de temporisation des eaux pluviales pour chaque habitation unifamiliale ; évacuation du trop-plein ajuté (11/s) des citernes par la future canalisation. Le dimensionnement de la citerne devra respecter les prescriptions suivantes : 30l/m² de toiture ;
- pour les eaux de cours ouvertes : utilisation obligatoire de revêtements perméables ; évacuation de la part non infiltrée des eaux pluviales vers la future canalisation ;
- la future canalisation sera raccordée à la canalisation existante provenant de la route nationale qui traverse le site. L'exutoire de cette dernière se fait vers le cours d'eau en aval.

Nous recommandons de consulter le gestionnaire de la canalisation provenant de la route nationale vers laquelle seront évacuées les eaux claires et épurées.

Compte-tenu de ces éléments, notre avis sur ce projet est favorable sous cette condition.

Concernant l'article R. 279 §6 du Code de l'Eau, il n'y a pas d'opportunité de s'orienter vers un assainissement de type collectif. »

Vu l'avis du service de Prévention Incendie sollicité le 07/05/2018, reçu le 18/06/2018 et repris en annexe 2 ; avis favorable sous condition ;

Vu l'avis du SPW-DGO1 sollicité le 07/05/2018, reçu le 08/06/2018 et rédigé comme suit : Avis favorable

« Conditions générales : (...)

Conditions particulières :

1. Niveau des seuils par rapport au niveau de la chaussée :
2. Niveau du pied de la construction en rapport avec le couronnement de la chaussée :
3. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul :
4. Profondeur maximale du lieu de dépôt :

5. Profondeur de la zone de recul : 8m
6. A cet endroit, les normes routières actuelles définissent un alignement distant de 9 m de l'axe de la N894 et une zone de recul des habitations profonde de 8 m. En conséquence, le point le plus rapproché du front de bâtisse devrait se situer à une distance minimum de 17 m par rapport à l'axe de la N894. »

Vu l'avis du **SPW-DNF-DGO3** sollicité le 07/05/2018, reçu le 31/05/2018 et rédigé comme suit :

« En réponse à votre demande d'avis datée du 7 mai 2018 et réceptionnée le 11 mai 2018, vous trouverez, ci-dessous, l'avis du département de la Nature et des Forêts concernant le projet repris en objet.

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre du parc naturel Haute-Sûre Forêt d'Anlier. Considérant la présence d'un alignement de 12 tilleuls remarquables classé (site AHREM n° 11).

Considérant que le projet est situé en zone d'assainissement autonome au PASH.

Considérant que le projet consiste en la modification du permis de lotir _____ via permis d'urbanisation afin de modifier la zone pour y constituer au total 6 zones urbanisables.

Considérant que le projet prévoit la plantation de haies vives et d'arbres ponctuels.

Considérant que le projet prévoit de privilégier la plantation d'aubépine (*Crataegus sp.*), d'églantier (*Rosa canina*), de prunellier (*Prunus spinosa*), de viornier (*Viburnum opulus*) et de sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*).

Vu la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement qui précise « qu'afin de pas porter préjudice à la survie des arbres remarquables, aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5,00 mètres du droit de la couronne de l'arbre ».

Considérant l'avis remis par la cellule « arbre remarquable » de la Direction des Ressources Forestières en date du 27 février 2017.

Considérant que le projet prévoit un recul des habitations hors zone de protection des arbres remarquables (plus de 5 mètres au-delà des couronnes des arbres).

Vu la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables à la plantation d'essences régionales et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement qui précise « en l'absence de prescriptions réglementaires contraires et dans le cadre des permis d'urbanisme relatifs à la construction, à la reconstruction ou à la transformation d'un bâtiment, la plantation de haies en clôture doit être imposée au titre de charges d'urbanisme lorsque l'objet de la demande est situé en zone d'habitat à caractère rural, en zone agricole ou dans le périmètre d'application du Règlement général sur les bâtisses en site rural ».

Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable conditionné à l'octroi d'un permis d'urbanisme pour ce projet, les conditions portant sur le respect des points suivants :

- Respecter impérativement la zone de protection de 5 mètres à partir de l'aplomb des couronnes des arbres remarquables. Aucune nouvelle construction ne pourra se concevoir dans le périmètre de protection des arbres remarquables ;
- Respecter l'avis de la cellule « arbre remarquable » de la Direction des Ressources Forestières concernant les tilleuls n° 5, 9 et 10. Il serait également souhaitable que les trouées supérieures à 15 mètres soient replantées au moyen d'un *Tilia x europea* de force min. 12-14 cm (avec tuteurs et attaches) afin d'avoir un sujet tous les 8-10 m (cf. annexe n° 1) ;
- Pose d'une barrière fixe de protection type « Heras » à l'aplomb des couronnes des tilleuls ;
- Pas de stockage de matériau et/ou de remblais sous la projection verticale au sol de la cime des tilleuls ;
- Pas de tranchée sous la projection verticale au sol de la cime des tilleuls ;
- Dans la mesure du possible, pas de circulation d'engin mécanique sous la projection verticale au sol de la cime des tilleuls. Si besoin, le passage se réalisera au plus loin possible des troncs sur

un dispositif temporaire de dissémination des charges composé d'un géotextile surmonté d'une couche de 30 cm de gravier (+ éventuellement plaque d'acier) ;

- La plantation d'une haie vive multirangs (2 lignes de plants) à la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole, à la limite avec la parcelle cadastrale n° 146F, ainsi qu'à la limite avec la servitude de passage. Celle-ci sera constituée d'essences indigènes régionales. Dans la mesure du possible, les plants seront certifiés origine Région wallonne.

La haie sera composée d'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de sureau à grappes (*Sambucus racemosa*), de noisetier (*Corylus avellana*), de prunellier (*Prunus spinosa*), de viome obier (*Viburnum opulus*) et de sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*). L'écartement entre les lignes sera de 50 centimètres au minimum et de 1,5 mètre au maximum. Le mélange des différentes espèces susmentionnées sera effectué par groupe de 5 exemplaires appartenant à la même espèce. La plantation aura lieu au plus tard la première saison idoine après la fin de la construction du gros œuvre et dans tous les cas au plus tard pour le 31 décembre 2020. Le nombre minimum de plants est fixé à un par 70 centimètres. Le demandeur devra procéder au remplacement des sujets morts, l'année suivant la plantation ;

- **La plantation de haies vives mono rangs constituées d'essences indigènes régionales à l'intérieur de lots.** Dans la mesure du possible, les plants seront certifiés origine Région wallonne. Celles-ci seront composées d'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de sureau à grappes (*Sambucus racemosa*), de noisetier (*Corylus avellana*), de charme (*Carpinus betulus*) et de viome obier (*Viburnum opulus*). Le mélange des différentes espèces susmentionnées sera effectué par groupe de 5 exemplaires appartenant à la même espèce. La plantation aura lieu au plus tard la première saison idoine après la fin de la construction du gros œuvre et dans tous les cas au plus tard pour le 31 décembre 2020. Le nombre minimum de plants est fixé à un par 50 centimètres. Le demandeur devra procéder au remplacement des sujets morts, l'année suivant la plantation. »

Vu la délibération du Collège communal du 09/08/2018 ;

Considérant que, comme indiqué dans l'avis du Fonctionnaire-délégué, le demandeur doit fournir la preuve qu'il a envoyé le projet de modification du lotissement aux propriétaires des lots restants, à savoir [redacted], que ce document a été reçu au service urbanisme; que M. MARENNE a réceptionné les documents le 14/09/2018 et qu'il a 30 jours pour émettre des éventuelles remarques ou réclamations/objections; qu'à ce jour, aucun courrier n'a été reçu de

Vu la délibération du Collège communal du 18/10/2018 ;

« Considérant que les plans reprennent une cession gratuite au domaine public régional ; que l'avis du SPW-DGO1 ne mentionne pas la nécessité de cette cession ; que le commissaire-voyer n'estime pas nécessaire d'acquérir cette bande de terrain au profit du domaine public communal ;

Considérant que la DGO1 est favorable au rejet des eaux épurées et trop-plein des citernes d'eau de pluie vers l'aqueduc dont elle est propriétaire, via un collecteur à créer en fond de parcelles ;

Considérant que les reculs conviennent au SPW-DGO3 car ils respectent les couronnes des arbres remarquables de l'alignement ;

Considérant que les remblais en zone de cour ouverte se limitent entre le domaine public et la façade avant au niveau de la voirie (zone de cour ouverte) tandis qu'ils sont diminués en façades latérales et à l'arrière (zone de cour et jardin) ;

Considérant que les pans de toiture asymétriques ne sont pas harmonieux et ne correspondent pas aux caractéristiques locales ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué est à resolliciter;

Vu ce qui précède ;

Le Collège communal décide de remettre un avis favorable conditionnel et de resolliciter l'avis du Fonctionnaire délégué sur le projet modifié :

- Respect des différents avis (Pompiers, AIVE, STP -cours d'eau, DGO1, DNF)
- Pans de toiture symétriques plutôt que asymétriques ;

- *Cautionner la somme reprise dans le devis pour le collecteur à l'arrière des parcelles ; Le collecteur sera à charge du lotisseur et devra être réalisé avant toute vente de lot ; »*

Considérant que l'**avis du Fonctionnaire délégué** a été resollicité en date du 24/10/2018; que son avis reçu le 29/11/2018 est favorable conditionnel (repris en annexe), avec les conditions suivantes :

"Au vu de ce qui précède, j'émet, sur la modification du permis de lotir _____ (N/Réf. : F0510/84033/LAP3/2007.14), délivré le 19.05.2008, un avis favorable aux conditions suivantes :

1. *Préalablement à la délivrance du permis d'urbanisation, il est souhaitable de solliciter l'avis du Parc Naturel de la Haute-Sûre et de la Forêt d'Anlier. S'il échet, une copie de cet avis me sera transmise avec le permis d'urbanisation.*
2. *Les conditions reprises dans les avis du SPW, Direction des Routes du Luxembourg (06.06.2018), de l'AIVE (17.05.2018), du Service des Cours d'eau de la Province de Luxembourg (01.06.2018), du SRI (05.06.2018) et du SPW, Département Nature et Forêts (29.05.2018) devront être rencontrées. Pour ce qui concerne l'avis du DNF, ces conditions s'appliqueront aux nouveaux arbres plantés au cas où les arbres existants devraient être remplacés.*
3. *La cession envisagée aux plans ne sera pas reprise dans le périmètre du permis d'urbanisation et celle-ci devra être exécutée à titre gratuit dès la première sollicitation des Services de la Région wallonne ou du Collège communal. Cette condition devra être reprise dans tous les actes notariés consécutifs au permis d'urbanisation.*
4. *Le Collège précisera les actes, travaux ou charges qu'il juge utile d'imposer au titulaire du permis et qui sont nécessaires à la mise en œuvre de l'urbanisation et à son intégration environnementale. La réalisation de ces actes, travaux ou charges sera un préalable à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichèse.*
5. *Pour rappel, en cas de contradictions, redondances et/ou ambiguïtés entre les différents documents, les options d'aménagement prévalent sur l'option architecturale d'ensemble ainsi que sur les prescriptions, et, l'option architecturale d'ensemble prévaut sur les prescriptions.*
6. *les conditions reprises dans le permis de lotir initial et ses annexes (plans et prescriptions) restent d'application pour ce qui concerne les lots 8 et 9."*

Considérant que l'**avis du Parc Naturel Haute-Sûre Forêt d'Anlier** a été sollicité le 20/12/2018 ; que son avis a été reçu le 21/01/2019 est favorable conditionné et repris ci-dessous ;

« Vu la demande de permis d'urbanisation susvisée ;

Vu les documents constitutifs du dossier nous ayant été transmis ;

Considérant que la présente demande vise la modification des lots 1 à 7 du permis d'urbanisation _____ autorisé en 2008 en vue d'obtenir 6 zones urbanisables pour y construire 8 à 10 habitations unifamiliales ;

Considérant que le bien est repris au schéma de développement communal adopté sur le territoire de la commune de Léglise ;

Considérant que le terrain est jouxté par le périmètre des sites Natura 2000 « Vallées du Ruisseau de Mellier et de la Mandebrass » ; que les effets possibles sur les habitats et espèces Natura 2000 ne sont pas documentés dans le dossier nous ayant été transmis ;

Considérant les contraintes du terrain relatives à l'infiltration des eaux ; qu'au terme de l'étude de plusieurs solutions, les eaux issues du trop-plein des systèmes d'épuration individuelle et des citernes d'eau de pluie seront évacuées vers un réseau de collecte des eaux à créer en fond des parcelles et repris vers un aqueduc existant traversant le périmètre du permis d'urbanisation et débouchant vers la zone arrière; qu'il y aura lieu de s'assurer de la bonne installation et du bon fonctionnement des systèmes d'épuration individuelle; notamment en rappelant l'obligation de déclaration des systèmes et en informant sur les obligations de contrôle, d'entretien et de vidange ;

Considérant les tonalités et le type de matériaux de façade dans le cadre bâti existant et que les toitures sont couvertes d'ardoises ;

Considérant que les prescriptions prévoient des matériaux conformes au contexte bâti ; qu'un nuancier des façades ardennaise a été réalisé et propose un guide pour choisir des teintes adaptées ; que ce nuancier est disponible gratuitement auprès du Parc naturel ou de l'administration communale ;

Considérant que les plantations ne pourront être composées d'essences reprises dans la liste des espèces invasives ;

Considérant que la demande prévoit le maintien des arbres existants le long de la voirie ; que cependant, une demande de permis d'urbanisme émanant de la commune de Léglise a été introduite pour la création d'un trottoir et le remplacement du réseau ; que cette demande implique l'abattage des arbres concernés par la présente demande et leur remplacement par de nouveaux sujets ; que les conditions émises par le Département Nature et Forêt renseignées dans la demande devront s'appliquer aux nouveaux arbres plantés ;

Pour les motifs précités ;

La Commission de Gestion remet donc un avis favorable conditionnel sur la demande : les prescriptions seront complétées avec l'interdiction des plantations de plantes invasives ; les prescriptions sur les matériaux pourront renvoyer au nuancier des façades ; les prescriptions rappelleront les obligations en matière de déclaration, de contrôle, d'entretien et de vidange des systèmes d'épuration individuelle ; les effets possibles sur les habitats et espèces Natura 2000 seront documentés. »

Considérant que la DGO1 n'a, à ce stade, pas remis un avis écrit pour accord pour le rejet des eaux épurées et trop-plein des citernes d'eau de pluie vers l'aqueduc dont elle est propriétaire, via un collecteur à créer en fond de parcelles ;

Considérant que suite à une discussion avec la DGO1 qui s'interroge (fin 2019) sur :

- l'emplacement exact de sa conduite reprise dans le lotissement qui devrait, selon le projet, récupérer les eaux épurées et les trop-plein des citernes d'eau de pluie d'un certain nombre de lots;
- le dimensionnement probablement insuffisant de sa conduite;

Après renseignements pris auprès du géomètre, il s'avérerait que la localisation de la conduite sur le plan a été effectuée sur base du plan du précédent lotissement, sans vérification précise sur terrain ; qu'une mauvaise localisation pourrait engendrer une impossibilité de construction d'un lot; un dimensionnement trop petit du tuyau existant engendrerait un problème d'évacuation des eaux épurées et eaux claires vers l'arrière des parcelles pour un certain nombre de lots;

Vu la délibération du Collège communal du 05/12/2019 :

« Considérant qu'il est nécessaire de faire réaliser un passage caméra dans cette conduite afin de la localiser exactement sur le terrain et de localiser le début et la fin de cette conduite;

Considérant qu'il est nécessaire de connaître les volumes exacts qui devraient transiter par cette conduite afin d'avoir une autorisation ou non de la DGO1 pour utiliser sa conduite; Dans le cas contraire, une alternative devra être trouvée pour évacuer les eaux vers l'arrière, via par exemple la création d'une nouvelle conduite;

Considérant que l'avis du SPW-DNF-cellule arbres remarquables avait remis son avis à plusieurs reprises dans le cadre du présent dossier; que des avis semble-t-il différents ont également été remis dans le cadre du dossier de modification de la voirie régionale concernant l'alignement d'arbres (tilleuls) remarquables à cet endroit;

Considérant qu'un arbre a été abattu très récemment par la DGO1 à cet endroit pour cause de maladie, selon nos renseignements ;

Considérant qu'il y a lieu de connaître à ce jour la situation réelle et projetée de cet alignement d'arbres remarquables afin d'avoir une vision à moyen terme pour permettre l'urbanisation du terrain en question à l'arrière de cet alignement ;

Considérant qu'à ce stade, et au vu des inconnues concernant la conduite de la DGO1 (localisation et dimensionnement) et les arbres à maintenir/à supprimer, le Collège communal ne peut délivrer un permis d'urbanisation pour modification du permis de lotir initial, _____ sans garantir la constructibilité et la fonctionnalité des lots proposés dans le projet aux futurs acquéreurs ;

Le Collège communal décide :

- d'organiser une réunion avec le demandeur, le géomètre le Commissaire Voyer, et la DGO1 (Delobe, Evrard Bosseler).
- de solliciter l'avis du SPW-DGO3 à Namur pour avoir un avis définitif sur l'alignement des arbres remarquables - tilleuls (à maintenir, à abattre, à replanter ?). »

Considérant que la DGO1 a réalisé début 2020 un plan de sa conduite en collaboration avec le demandeur ; qu'il en ressort que les zones constructibles reprises au plan ne doivent pas être modifiées ;

Vu la délibération du Collège communal du 18/06/2020 :

Vu la problématique du rejet des eaux à cause de l'impossibilité d'infiltrer ; que la seule alternative étant le rejet des eaux épurées et des eaux claires vers un aqueduc à créer, qui se rejeterait dans l'aqueduc de la DGO1 puis dans le ruisseau à l'arrière;

Considérant que le STP-cours d'eau était favorable moyennant la pose d'une citerne de rétention avec ajutage pour chaque habitation;

Considérant qu'à ce stade, il manque l'autorisation du SPW-DGO1 pour le rejet dans la conduite qui traverse le terrain de [redacted] qui a été localisé exactement récemment ; que les volumes d'eau à considérer sont donc: les eaux épurées de 9 lots (habitations unifamiliales) et l'ajutage des citernes-tampon de 9 lots;

Considérant qu'il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la DGO1 pour le rejet des eaux dans sa conduite ; que le Collège s'assure ainsi de la constructibilité et la fonctionnalité des lots proposés dans le projet aux futurs acquéreurs ;

Considérant qu'après revérification de tout le dossier, et réception de plans modifiés "mai 2020 - plan de destination et plan masse), il s'avère qu'il reste plusieurs modifications à effectuer avant délivrance :

- 1. les plans reprenaient une cession gratuite au domaine public régional non demandée par le SPW-DGO1 et le commissaire-voier; que des plans ont été adaptés dans ce sens, mais pas le plan d'égout, et le plan des profils qui datent de mars 2018; que ceux-ci doivent être corrigés;*
- 2. il a été dit à plusieurs reprises que les arbres ont été modifiés, notamment un arbre abattu récemment par la DGO1; que les plans ne reprennent pas ces modifications; que cependant les plans ont été adaptés pour respecter les couronnes des arbres existants; que le plan est donc acceptable en ce qui concerne les arbres;*

Le Collège communal décide qu'avant délivrance du permis d'urbanisation (CWATUP), il y a lieu de :

- modifier les plans de toiture dans le plan des profils (et vérifier les prescriptions afin que cela soit indiqué "plans de toiture symétriques")*
- modifier le plan d'égouttage afin que chaque lot ait une chambre de visite en arrière de parcelle afin qu'une vérification puisse être faite à tout moment des eaux rejetées dans la nouvelle conduite à créer; adapter le cahier des charges afin qu'il totalise toutes les chambres de visite;*
- modifier le plan d'égouttage et le plan des profils afin que ne figure plus la cession au domaine initialement prévue (modifier le périmètre du lotissement);*

Les plans modifiés (plan des égouts, plan de profils des lots, plan de destination, plan masse) ainsi que les prescriptions seront fournies en 3 exemplaires en version papier (non reliée) et une version PDF, un cahier des charges adapté sera également fourni ;

Le Collège va de son côté solliciter l'accord officiel de la DGO1 pour les rejets des eaux épurées et des sorties de citerne-tampon pour chaque habitation dans leur conduite, via une nouvelle conduite réalisée par le lotisseur en fond de parcelle. »

Vu l'avis favorable de l'Ingénieur du **District de Florenville – SPW – DGO1** (par e-mail : M. EVRARD [redacted] en date du 13/07/2020 concernant le rejet des eaux claires et épurées vers l'aqueduc de la DGO1 dans la parcelle de [redacted]

De : EVRARD [redacted] <[redacted]@pw.wallonie.be>

Envoyé : lundi 13 juillet 2020 16:08

À : [redacted] PERLEAU [redacted] <[redacted]@communeleglise.be>

Objet : RE: autorisation écrite rejet eaux vers conduite DGO1 Les Fossés

Bonjour,

J'autorise le raccordement des eaux épurées et des trop-pleins dans notre tuyau.

Celui-ci devra avoir lieu au niveau de la chambre de visite qui va être créé.

Cordialement,

EVRARD [redacted] Ing Chef de District MSc

Service public de Wallonie - mobilité infrastructures - D132.13 - District de Florenville

Vu les plans et documents adaptés comme demandés reçu le 02/09/2020 et la version informatique le 27/10/2020 ;

Considérant que le tuyau PVC en bout de parcelle qui récoltera les eaux de pluie en sortie de la citerne tampon de chaque habitation et les eaux épurées en sortie du système d'épuration individuelle de chaque parcelle, est une charge d'urbanisme pour le lotisseur ; que ce tuyau est repris dans les clauses techniques avec le cahier des charges ainsi qu'au plan d'égouttage ; qu'une chambre de visite par lot est prévue comme demandé dans l'avis du Collège du 18/06/2020 ;

Considérant que les documents écrits et graphiques reprennent une zone de servitude d'égouttage en fond de parcelle sur chaque lot pour la conduite privée du lotissement et dans les lots 2 et 3 pour la conduite de la DGO1 ;

Considérant que la modification du permis de lotir vise à augmenter la densité de construction par rapport au permis initial ;

Considérant que le permis de lotir initial autorisé n'apportait aucune solution pour la gestion des eaux épurées ; que le présent dossier via la création d'une conduite et le test de perméabilité apporte une solution à cette problématique d'évacuation ;

Considérant que le présent dossier permet de respecter la zone de protection de l'alignement d'arbres restants contrairement au permis initial initié avant le classement de cet alignement d'arbres remarquables ;

Considérant que la densité proposée (de 10,5 logements/ha) respecte le Schéma de Structure Communal adopté le 16/12/2015 (devenu SDC : zone résidentielle à densité moyenne – 8 à 12 log/ha) ;

Considérant l'option architecturale d'ensemble 6.2.1. destination : « Les constructions sont destinées aux logements unifamiliaux. **Chaque construction peut également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel (exemple des logements Kangourou).** » ; que cette destination va à l'encontre des prescriptions du SDC en terme de densité si ce principe est généralisé pour chaque lot constitué ; que cette 2^{me} option est à biffer dans les documents graphiques ; qu'un éventuel logement Kangourou pourra être étudié au cas par cas via la demande de permis d'urbanisme et selon la division effectuée et fera l'objet d'une motivation par rapport au SDC conformément au Code en vigueur ;

Considérant que le présent dossier a été modifié et/ou complété en fonction des remarques émises par le Collège communal dans son rapport du 18/06/2020 ;

Considérant que les plans finalisés comprennent 5 zones urbanisables pour 8 à 10 habitations ;

Considérant que toutefois une discussion globale va prochainement avoir lieu avec le SPW-DNF en ce qui concerne l'alignement d'arbres remarquables ; que des modifications ultérieures de cet alignement pourraient avoir lieu en fonction de leur état sanitaire et d'une cohérence à une échelle plus grande que le terrain en question ; que dans ce cadre, **chaque demande de permis d'urbanisme dans le périmètre du permis d'urbanisation devra comprendre un volet relatif à cet alignement d'arbres ;**

Considérant que le SPW-DNF conditionne son avis avec la plantation d'une haie comme suit :

- *La plantation d'une haie vive multirangs (2 lignes de plants) à la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole, à la limite avec la parcelle cadastrale n° 146F. (...)*

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle appartenant à NATAGORA et située en zone Natura2000 ; que la haie sera donc plantée en limite de parcelle de manière à ne pas empiéter sur la zone de servitude d'égouttage de 4m en fond des terrains et afin de ne pas endommager la conduite avec les racines à terme ; Cette plantation de haie se fera par le lotisseur en même temps que la conduite de reprise des eaux (charge d'urbanisme) ;

Vu les documents graphiques et littéraux présentés, le reportage photographique et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que le dossier comprend, sous forme littéraire, l'analyse de la situation existante dont le contexte urbanistique et paysager, les options d'aménagement, les options architecturales d'ensemble et les prescriptions et, sous forme graphique, le plan d'occupation projetée, le plan masse, les profils et des vues 3D qui permet d'apprécier le principe du projet dans son contexte ;

Considérant, dès lors, que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisation semblent suffisants compte tenu de son objet pour que l'Autorité communale puisse se prononcer en pleine connaissance de cause ;

Considérant que le présent projet est de nature à s'intégrer dans le contexte bâti et non bâti existant ;

Vu la conformité du projet à la destination générale de la zone considérée ;

Vu ce qui précède;

DECIDE

Article 1. Le permis d'urbanisation sollicité par [redacted] ayant pour objet la modification du permis de lotir [redacted] (PL14/2007) autorisé le 22/05/2008 afin d'obtenir **5 zones urbanisables pour 8 à 10 habitations** sur un bien sis rue des Combattants, Les Fossés - 6860 Léglise et cadastré 2e division, Section F, n° 146R, 146S, 146T, 146V, 146W, 146X, 146Y **est octroyé moyennant conditions et charges.**

Le périmètre du présent permis d'urbanisation comprend des lots 1 à 9, il s'agit des anciens lots 1 à 7 du lotissement [redacted] (parcelles n°146R-S-T-V-W-X-Y).

Les conditions reprises dans le permis de lotir initial [redacted] et ses annexes (plans et prescriptions) restent d'application pour ce qui concerne les lots 8 et 9 du lotissement [redacted] (parcelles n°146A2 et 146Z).

Le titulaire du permis devra se conformer strictement aux indications des plans et respecter les options d'aménagement, les options architecturales et les prescriptions relatives aux constructions et aux abords. A noter, qu'en cas de redondances et/ou d'ambiguïtés entre les différents documents, les options d'aménagement prévalent sur l'option architecturale d'ensemble ainsi que sur les prescriptions, et, l'option architecturale d'ensemble prévaut sur les prescriptions.

L'option architecturale d'ensemble 6.2.1. destination : « Chaque construction peut également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel (exemple des logements Kangourou). » est à biffer dans les documents écrits ; Un éventuel logement type Kangourou pourra être étudié au cas par cas en fonction des lots constitués via la demande de permis d'urbanisme et fera l'objet d'une motivation au regard du SDC conformément au Code en vigueur ;

La prescription 7.3.1.1. volume principal : « Dans le respect du profil des lots, la hauteur sous corniche de la façade arrière doit être maintenue 1.00m sous le niveau de la corniche en façade avant, pour 2/3 au moins de la façade. » est à biffer dans les documents écrits ; les pentes de versants du volume principal seront de même inclinaison et de même longueur ;

Le titulaire du permis devra respecter les **conditions** prescrites par les différents avis :

- SPW - Direction des Routes du Luxembourg (06.06.2018), **annexe 1**
- AIVE (17.05.2018) :

Les installations de traitement et de rejet des eaux usées des habitations à établir dans l'enceinte de ce lotissement doivent répondre en tous points aux prescriptions fixées par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25.09.2008 fixant les conditions intégrales relatives aux unités et installations d'épuration individuelle.

- Service des Cours d'eau de la Province de Luxembourg (01.06.2018) :

les eaux de toitures devront transiter par une structure (**citernes**, bassin tampon ou autre) à usage exclusif de **tampon** hydraulique. Pour 100 m² de toiture, la capacité de la structure tampon sera 4,5 m³ et elle présentera un ajutage maximum de 11/s permettant une vidange complète (soit 42 l/m² de toiture). Le calcul sera basé sur les hypothèses de travail suivantes : Période de récurrence : 25 ans ; débit de fuite admissible : 51/s/ha (contraintes définies par le Groupe de travail Bassin d'Orage).

pour les eaux de cours ouvertes : utilisation obligatoire de revêtements perméables ;

- Service Régional d'Incendie (05.06.2018) **annexe 2**
- du SPW, Département Nature et Forêts (29.05.2018) :

- *Respecter impérativement la zone de protection de 5 mètres à partir de l'aplomb des couronnes des arbres remarquables. Aucune nouvelle construction ne pourra se concevoir dans le périmètre de protection des arbres remarquables ;*
- *Pose d'une barrière fixe de protection type « Heras » à l'aplomb des couronnes des tilleuls ;*

- Pas de stockage de matériau et/ou de remblais sous la projection verticale au sol de la cime des tilleuls ;
 - Pas de tranchée sous la projection verticale au sol de la cime des tilleuls ;
 - Dans la mesure du possible, pas de circulation d'engin mécanique sous la projection verticale au sol de la cime des tilleuls. Si besoin, le passage se réalisera au plus loin possible des troncs sur un dispositif temporaire de dissémination des charges composé d'un géotextile surmonté d'une couche de 30 cm de gravier (+ éventuellement plaque d'acier) ;
 - La plantation de haies vives mono rangs constituées d'essences indigènes régionales à l'intérieur de lots. Dans la mesure du possible, les plants seront certifiés origine Région wallonne. Celles-ci seront composées d'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de sureau à grappes (*Sambucus racemosa*), de noisetier (*Corylus avellana*), de charme (*Carpinus betulus*) et de viorne obier (*Viburnum opulus*). Le mélange des différentes espèces susmentionnées sera effectué par groupe de 5 exemplaires appartenant à la même espèce. La plantation aura lieu au plus tard la première saison idoine après la fin de la construction du gros œuvre. Le nombre minimum de plants est fixé à un par 50 centimètres. Le demandeur devra procéder au remplacement des sujets morts, l'année suivant la plantation. »
- du PNHSFA (21.01.2019) :
- Les prescriptions seront complétées avec l'interdiction des plantations de plantes invasives ;
les prescriptions sur les matériaux pourront renvoyer au nuancier des façades ;
les prescriptions rappelleront les obligations en matière de déclaration, de contrôle, d'entretien et de vidange des systèmes d'épuration individuelle ; les effets possibles sur les habitats et espèces Natura 2000 seront documentés. »*
- Prendre en compte l'avis d'ORES et de VOO repris plus haut ;

Le titulaire du permis devra réaliser les **charges** suivantes :

Il s'agit des actes, travaux ou charges qu'il juge utile d'imposer au titulaire du permis et qui sont nécessaires à la mise en œuvre de l'urbanisation et à son intégration environnementale. La réalisation de ces actes, travaux ou charges sera un préalable à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichèse.

- Réalisation de la conduite en fond de parcelle conformément au cahier des charges repris en fin des documents (CSC du 22/08/2020), et plan as-buit à fournir à la Commune ;
- Haie à planter en fond de parcelle sur la limite mitoyenne conformément aux conditions du DNF :
*La plantation d'une haie vive multirangs (2 lignes de plants) à la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole, à la limite avec la parcelle cadastrale n° 146F. Celle-ci sera constituée d'essences indigènes régionales. Dans la mesure du possible, les plants seront certifiés origine Région wallonne. La haie sera composée d'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de sureau à grappes (*Sambucus racemosa*), de noisetier (*Corylus avellana*), de prunellier (*Prunus spinosa*), de viorne obier (*Viburnum opulus*) et de sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*). L'écartement entre les lignes sera de 50 centimètres au minimum et de 1,5 mètre au maximum. Le mélange des différentes espèces susmentionnées sera effectué par groupe de 5 exemplaires appartenant à la même espèce. Le nombre minimum de plants est fixé à un par 70 centimètres. Le demandeur devra procéder au remplacement des sujets morts, l'année suivant la plantation ;*
- Acter la servitude d'égouttage privée en fond de chaque parcelle et la servitude de la DGO1 sur les lots 2 et 3. Cette servitude et conditions associées devront être reprises dans tous les actes notariés consécutifs au permis d'urbanisation.

Article 2. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 3. Au jour où la construction, l'aménagement, les infrastructures ou les bâtiments visés à l'article 88 § 1^{er} alinéa 2 du CWATUPE font l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et sont conformes aux permis délivrés, la valeur réglementaire des documents du permis d'urbanisation visé à l'article 88 § 3, 1°, 2° et 3° du CWATUPE s'éteint et ces documents acquièrent, pour le lot concerné, valeur de rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 18 ter du CWATUPE.

Article 4. Préalablement à la mise en œuvre du permis d'urbanisation, conformément aux articles 192, 235 et 246 du Titre IV du Nouveau Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, des sondages archéologiques pourront être effectués par l'Administration. A cet effet et préalablement à toute vente d'un ou plusieurs lots, il y a lieu de contacter le Service de l'Archéologie (D. Henrotay, 22 rue des Martyrs, B-6700 Arlon - 063/230540 - Fax 063/230545).

Article 5. Expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

A Léglise, le 12 novembre 2020.

Par le Collège Communal,

Le Directeur général,
Le Directeur Général f.f.,
Jean-Marie LOUIS

M. CHEPPE

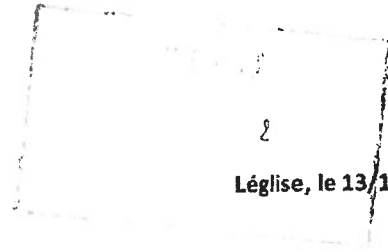
Le Bourgmestre,

F. DEMASY



Commune de Léglise

Rue du Chaudfour, 2 - B-6860 LEGLISE
063 43 00 00 (01)



Léglise, le 13/11/2020

Service: Aménagement du territoire

Agent traitant: Orphise PERLEAU

Tel: 063/43.00.02

E-mail: orphise.perleau@communeleglise.be

MATEXI

Franklin Rooseveltlaan,180
8790 WAREGEM

Nos réf. : **PUr 2017/001**

Réf Urba. : F0510/84033/LAP4/2017/1-CP/BF

Objet : Permis d'urbanisation - Notification d'octroi

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous adresser le permis d'urbanisation octroyé par le Collège communal en date du 12 novembre 2020.

Vous trouverez en pièces jointes :

- La décision d'octroi de votre permis d'urbanisation ainsi que les plans & annexes ;
- Deux affiches à placer sur le terrain dès leur réception;

Pour respecter la législation, nous notifions ce jour notre décision au fonctionnaire délégué et transmettons une copie à votre géomètre.

Un recours contre cette décision peut être introduit auprès du Gouvernement wallon. Les modalités de recours figurent dans la décision annexée.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Par le Collège communal,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Le Directeur Général f.f.,

Jean-Marie LOUIS
M. CHEPPE

F. DEMASY

Rue du Chaudfour, 2 - 6860 LEGLISE | Tel - 063 43 00 00 (01) | Fax - 063 43 30 50 |iban - BE40 091-0005078-63

Ouverture des bureaux : lundi au vendredi de 8h30 à 12h - mardi et mercredi de 13h à 16h

Permanences Population & Etat-civil : mardi de 16h à 19h et samedi de 9h à 12h

Le service Aménagement du Territoire n'est accessible librement que le matin et uniquement sur rendez-vous l'après-midi.

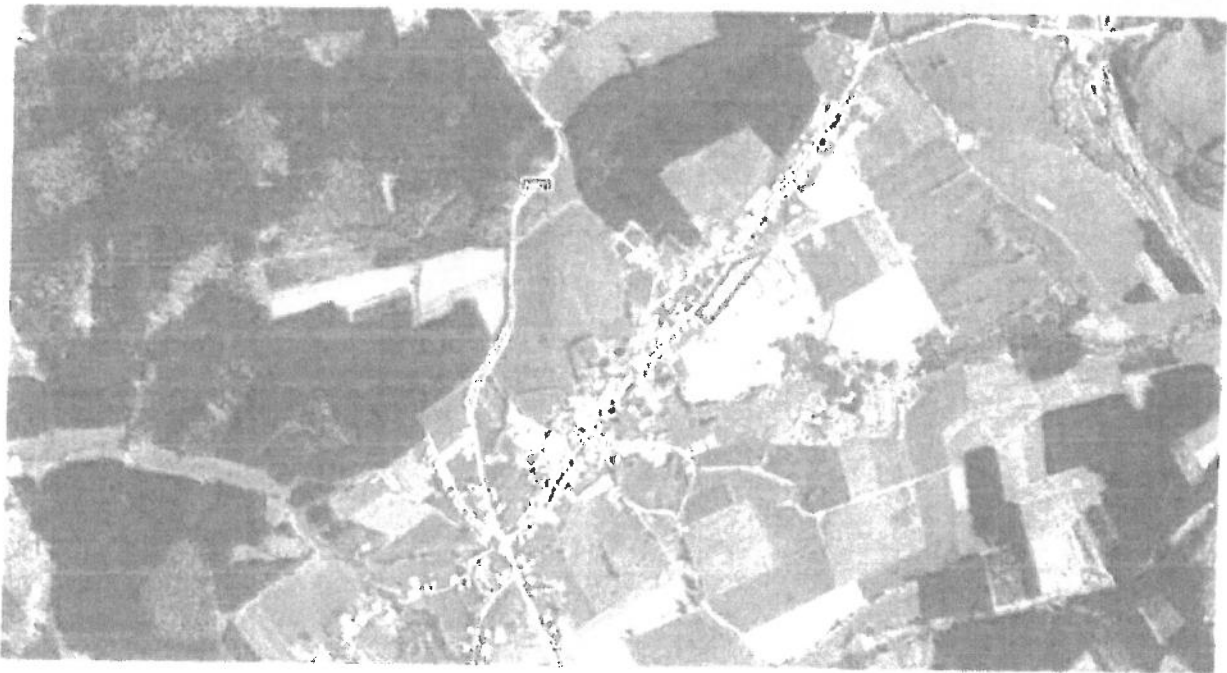
www.communeleglise.be

PROVINCE DE LUXEMBOURG

Commune de Léglise

Les Fossés

Modificatif du permis de lotir [REDACTED] à Les
Fossés via permis d'urbanisation



Christelle Laubert
Le Directeur général, de Buzenol, Fossés
Le Directeur Général E.L.
Jean-Marie LOUIS

AGeDeLL sprl

Rue du Musée, 19

6743 Buzenol

Tél. 063 45 57 82

N° dossier : 2016

Indice C - Juillet 2020

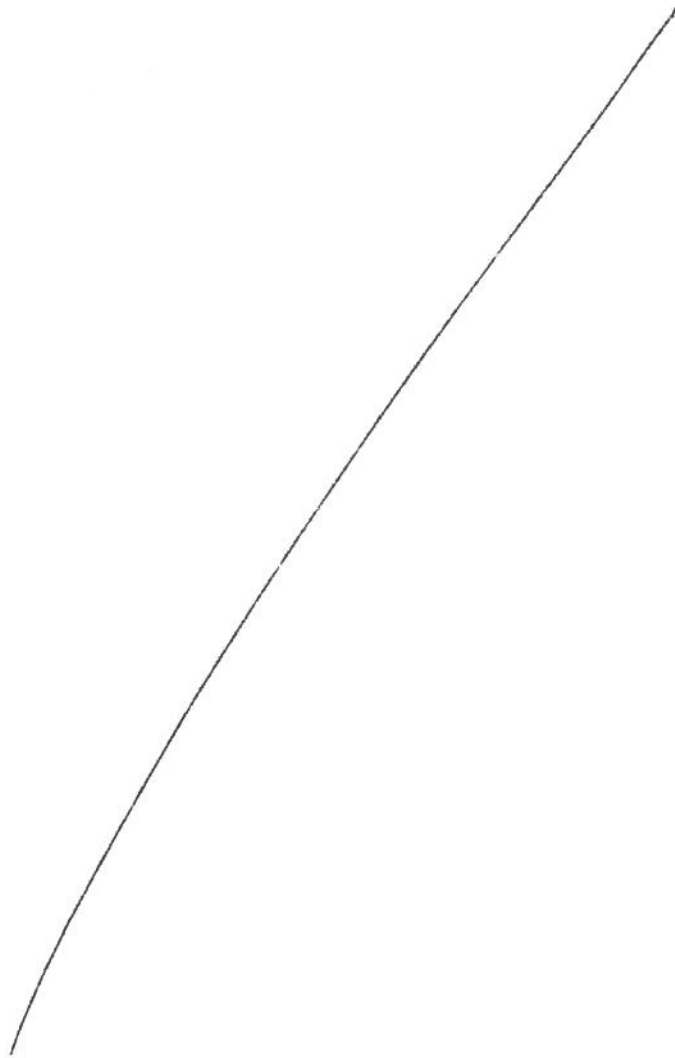


TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	3
Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement	5
Cahier de l'analyse	13
1. Analyse de la situation existante de fait	13
1.1. Les informations relatives au village et au quartier	13
1.2. Les informations relatives au terrain	20
1.3. Contexte urbanistique et paysager	21
1.4. Informations complémentaires au contexte urbanistique et paysager	21
2. Analyse de la situation existante de droit	24
2.1. Tableau récapitulatif	24
2.2. Informations à prendre en compte sur la situation de droit	25
3. Reportage photographique	33
4. Enjeux	39
4.1. Eléments déterminants	39
4.2. Schéma de s enjeux	39
Cahier des dispositions réglementaires	40
5. Options d'aménagement	40
5.1. Informations générales	40
5.2. Options relatives au périmètre	40
5.3. Options relatives à l'économie d'énergie	41
5.4. Options relatives à la mobilité et aux transports	41
5.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques	41
5.6. Options relatives au paysage et aux espaces verts	42
5.7. Options relatives à l'urbanisme	42
5.8. Options relatives à l'architecture	43
5.9. Phasage	43
5.10. Schéma synthétique des options d'aménagement	44
6. Option architecturale d'ensemble.	44
6.1. Remarques générales	44
6.2. Zones de constructions résidentielles	44
6.3. Zones de volume secondaire	45
6.4. Zone de cours et jardins	45

6.5.	Zone de cours ouvertes _____	45
6.6.	Périmètre d'implantation de noue _____	Erreur ! Signet non défini.
6.7.	Lots inchangés _____	46
6.8.	Illustrations 3D _____	47
6.9.	Plan masse _____	50
7.	Prescriptions _____	51
7.1.	Destination _____	51
7.2.	Implantations et abords _____	51
7.3.	Cohérence architecturale _____	52
7.4.	Essences des haies et arbres _____	54
7.5.	Equipements techniques _____	54
8.	Lexique _____	57
	Cahier technique _____	58
9.	Charges d'urbanisation _____	58
10.	Dossier technique de voirie _____	Erreur ! Signet non défini.
	Annexes _____	58

NOTICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. DEMANDEUR

Nom : _____

Qualité : Propriétaire du bien

Domicile : / _____

Numéro de téléphone: _____

Date de la demande : Décembre 2018

2. PRESENTATION DU PROJET

- Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions prévues en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc.):

Le présent dossier a pour objet la modification du permis de lotir _____ via permis d'urbanisation. L'objectif est de modifier la zone pour y construire au total 8 zones urbanisables sur un bien de 84a42ca situé dans la commune de Leglise, en province de Luxembourg. Il se trouve au centre du village de Les-Fosses, le long de la rue des Combattants et cadastré Leglise / 2^e division : Assenois / section F / n° 146r, 146s, 146t, 146v, 146w, 146x, 146y.

L'urbanisation du site permettra la création de nouvelles parcelles, avec une densité en rapport avec le contexte local et le schéma de structure communal de Leglise. L'entièreté du site est destiné à la création de (d'habitations unifamiliales et aux espaces d'abords et jardins. Le petit commerce et les professions de service (type profession libérale) pourront ponctuellement s'implanter.

L'urbanisation du site ne nécessite pas l'extension des réseaux d'équipements, la fosse septique étant déjà équipée. Seules les parcelles appartenant au demandeur font l'objet d'une modification. L'ensemble des prescriptions et conditions d'octroi de permis restent d'application pour les lots 8 à 9 du Permis de lotir "Marzanne".

- Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc.):

Aucun travail de déboisement n'est prévu.

Des remblais et déblais obligatoires sont prévus au niveau des profils. Seuls les déblais et remblais prévus au profils seront autorisés.

En matière de modification du relief du sol, il faut envisager :

- Le remblaiement partiel des zones de cours ouvertes, zones de construction et zones de cours et jardins (pente de 2% maximum).
- L'excavation relative aux futures constructions (fondation, cave, vide-ventilé).

Le projet prévoit également la mise en place d'un réseau de récolte des eaux claires épurées pour récupérer les eaux des microstations individuelles et les rejeter à l'aqueduc traversant le site (cf rapport égouttage ci-joint).

- Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage,...):
Sans objet.

3. SITUATION EXISTANTE DE DROIT EN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET PATRIMOINE

- Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain.
Bien repris en zone d'habitat à caractère rural dans le plan de secteur Bertrix-Librumont-Neufchâteau.

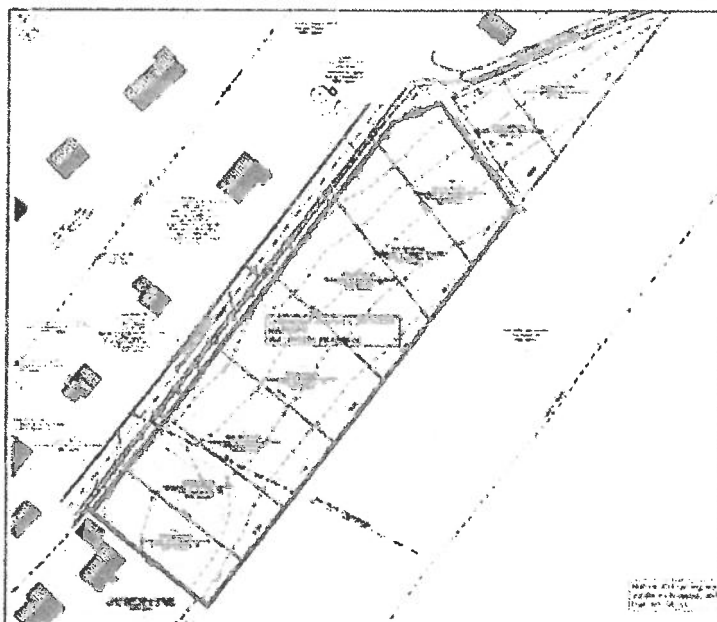


- Indiquer la destination du terrain au plan communal d'aménagement (PCA).
Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PCA et/ou PPA.

Le terrain est-il situé :

- dans un lotissement non périmé? Oui
- dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde? Non
- à proximité d'un centre ancien protégé, d'un bien immobilier classé, d'un site archéologique? Non
- dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000? Non
- à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000? Non

4. DESCRIPTION DU SITE AVANT LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET



Plan du contexte urbanistique et paysager - A l'échelle en annexe

Relief du sol et pente du terrain naturel:

- inférieur à 6%
- entre 6 et 15%
- Supérieur à 15%

o **Nature du sol:**

D'après les essais en forage réalisés en août 2017 (tests de type « Lefranc » réalisés par la société ICM), le sol se compose majoritairement d'argiles compactes à très compactes, ce qui correspond aux résultats des tests (sols très peu perméables).

Les tests et le rapport correspondant sont repris en annexes

o **Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide, etc.):** (+ cf. dossier d'analyse)

Le site d'étude est actuellement principalement un territoire agricole (pâturage), et plus précisément des friches agricoles. Les fonctions principales rencontrées aux alentours sont : agricoles, d'habitat, forestière.

o **Présence de nappes phréatiques, de points de captage:**

Aucune nappe phréatique ou point de captage.

o **Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement:**

Les eaux de ruissellement en amont sont récupérées par le filet d'eau de la voirie régionale. Les eaux du site s'écoulent naturellement vers la zone humide en aval du site

o **Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels:**

Pas de cours d'eau, étang, sources ou captages à proximité.

o **Evaluation sommaire de la qualité biologique du site:**

La qualité biologique du site est peu élevée, le site se situe à proximité immédiate du centre de Les Fossés, ce qui le rend infréquentable pour la faune locale. La zone est une pâture et ne dispose pas d'un potentiel agricole intéressant

o **Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières:**

Site non repris dans le périmètre d'un site Natura 2000

o **Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel,...):**

Le site d'étude se trouve en bordure de la rue des Combattants. Il est déjà suffisamment équipé en eau, électricité et téléphone, vu la préexistence d'un permis de lotir récent sur la zone considérée

o **Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde? Non**

o **Présence d'un site archéologique? Non**

o **Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières? Non**

5. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

a) **Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols**

o **dans l'atmosphère? Oui**

Evacuation de gaz dans l'atmosphère liée à l'utilisation de logements (chaudière, feu ouvert...)

Evacuation des gaz d'échappement des machines lors de la phase de chantier

b) **Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides**

o **dans les eaux de surface? Oui, en aval, par l'intermédiaire de l'aqueduc traversant le site.**

o **dans les égouts? Non**

Indiquez-en la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...):

Ce sont des eaux épurées (microstations individuelles)

c) **Le projet supposera-t-il des captages?**

o **en eau de surface: Non**

- lieu:
- quantité:
- o en eaux souterraines: Non
 - dénomination du point de captage:
 - quantité:

d) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé.

Evacuation des déchets de mises en œuvre du permis d'urbanisation, de constructions des habitations ainsi que des déchets liés à l'occupation des habitations via les filières de tri en vigueur sur le territoire de la commune de Léglise au moment des travaux ou de l'utilisation.

e) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ? Oui

- o de quel type?
 - En période de construction : engin de chantier et ouvriers
 - En période d'utilisation : tondeuse, bruits liés à l'habitat (cries d'enfants, hottes, discussions, ...)
- o de façon permanente ou épisodique?
 - Pour les bruits liés à la construction : période liée à la construction.
 - Pour les bruits d'utilisation : épisodiques en fonction de l'usage.

f) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie:

- o pour le transport de produits: sans objet
- o pour le transport de personnes: majoritairement automobiles et de manière anecdotique transports en commun.
- o localisation des zones de parking:
dans les zones de cours ouvertes, en bordure de la voirie. Au sein des garages individuels.
- o localisation des pipe-lines, s'il y en a: sans objet

g) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site? Non

Le projet tend à respecter la typologie locale du centre de Les Fossés et de l'Ardenne plus largement.

h) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion? Non

i) Intégration au cadre bâti et non bâti: (risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation).

Le projet tel qu'envisagé respecte le plan de secteur en vigueur ainsi que le contexte bâti et non bâti existant par le maintien des caractéristiques du village de Les Fossés (volumétries, type de matériaux, implantations, etc).

j) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc.).

Le projet envisagé tend à respecter l'affectation principale du village de Les Fossés, à savoir la prédominance forte du logement, sous forme d'habitations unifamiliales ou dans une moindre mesure bi-familiales ou intergénérationnelles.

k) Risques d'autres nuisances éventuelles.

Sans objet.

l) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel.

Le projet ne modifiera en rien le relief du sol mis à part:

- L'excavation relative aux futures constructions (fondation, cave, vide-ventilé)
- Les déblais et remblais repris aux profils. Seuls ces modifications de relief du sol seront autorisées

m) Boisement et/ou déboisement.

Aucun végétaux (arbres arbustes) à déboiser. Le projet prévoit la plantation de haies vives et d'arbres ponctuels

n) Nombre d'emplacements de parkings.

Indéfini étant donné que les espaces de cours ouvertes peuvent accueillir des zones de stationnement non définies de manière quantitative. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut aller jusqu'à 24 places

o) Impact sur la nature.

Renforcement de la biodiversité et de l'habitat des petits rongeurs et oiseaux par la plantation de haies vives d'essences indigènes. Interdiction de planter des espèces invasives.

Le projet respecte une stricte distance de sécurité vis-à-vis de l'alignement d'arbres classés à front de voirie.

p) Construction ou aménagement de voirie.

La rue des Combattants est suffisamment équipée pour accueillir le projet

q) Epuration individuelle.

Bien repris en zone d'assainissement individuelle au PASH

6. JUSTIFICATION DES CHOIX ET DE L'EFFICACITE DES MESURES PALLIATIVES OU PROTECTRICES EVENTUELLES OU DE L'ABSENCE DE CES MESURES

Imposition de concevoir des habitations performantes énergétiquement de manière à limiter l'impact sur l'environnement.

Maintien du maillage écologique par le respect du végétal existant et l'obligation de planter des haies vives d'essences feuillues indigènes comme clôture.

7. MESURES PRISES EN VUE D'EVITER OU DE REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DE L'ENVIRONNEMENT

o les rejets dans l'atmosphère:

Mise en œuvre de dispositif de chauffage performant, limitation des pertes énergétiques au niveau de l'enveloppe du bâtiment et optimisation des apports solaires.

o les rejets dans les eaux:

Réutilisation possible des eaux de pluies à des fins domestiques.

o les déchets de production:

Evacuation des déchets de production via les filiales de tri légales.

o les odeurs:

Sans objet.

o le bruit:

Sans objet.

o la circulation:

Sans objet.

o l'impact sur le patrimoine naturel:

Recours obligatoire pour les plantations à des essences indigènes. Interdiction de planter des espèces invasives.

o l'impact paysager:

Mise en œuvre de matériaux de parement de tonalités locales et respect de la typologie locale de manière à s'intégrer dans le contexte bâti existant.

8. ESQUISSE DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION QUI ONT ÉTÉ EXAMINÉES PAR LE DEMANDEUR ET INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX DE CE DERNIER, EU EGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT.

Le projet initial (permis) n'apporte aucune solution en matière de gestion des eaux usées. Le modificatif du permis permettra la mise en place d'un collecteur des eaux claires qui permettra le traitement commun des eaux épurées.

De plus, l'implantation initiale des habitations ne respectait pas la zone de protection des arbres classés en bordure de voirie.

9. RESUME NON TECHNIQUE DES POINTS 2 A 8.

Présentation du projet : Création de 6 zones urbanisables destinées au logement

Situation de droit :

Bien repris en zone d'habitat à caractère rural dans le plan de secteur Bertrix-Librasmont-Neufchâteau.

Pas de PCA (ni PPA) sur le périmètre d'étude ;

Description du site :

-Relief : Pendage compris entre 6 et 15% ,

- Sol : La composition locale des sols est principalement de type argileuse.

- Occupation du sol : Prairie

- Présence de nappes phréatiques, de points de captage: Non

-Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement:

Les eaux de l'amont sont récupérées par le filet d'eau à front de voirie. Les eaux du site s'écoulent naturellement vers la zone humide en aval

-Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels: /

-Evaluation sommaire de la qualité biologique du site: sans grand intérêt biologique

-Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières: Site non repris dans le périmètre d'un site Natura 2000.

-Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel,...): Lotissement déjà équipé en eau, électricité et téléphone ;

-Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde? Non

-Présence d'un site archéologique? Non

-Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières? Non

Effet du projet sur l'environnement

a) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols

o dans l'atmosphère? Oui

Evacuation de gaz dans l'atmosphère liée à l'utilisation de logements (chaudière, feu ouvert, ...).

Evacuation des gaz d'échappement des machines lors de la phase de chantier

b) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides

o dans les eaux de surface? Oui, en aval, par l'intermédiaire de l'aqueduc traversant le site.

o dans les égouts? Non

Indiquez-en la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...);

Ce sont des eaux épurées (microstations individuelles)

c) Le projet supposera-t-il des captages?

- o en eau de surface: Non
 - lieu:
 - quantité:
- o en eaux souterraines: Non
 - dénomination du point de captage:
 - quantité:

d) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé.

Evacuation des déchets de mises en œuvre du permis d'urbanisation, de constructions des habitations ainsi que des déchets liés à l'occupation des habitations via les filières de tri en vigueur sur le territoire de la commune de Léglise au moment des travaux ou de l'utilisation.

e) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage? OUI

- o de quel type?
 - En période de construction : engin de chantier et ouvriers.
 - En période d'utilisation : tondeuse bruits liés à l'habitat (cris d'enfants, hottes, discussions, ...)
- o de façon permanente ou épisodique?
 - Pour les bruits liés à la construction : période liée à la construction.
 - Pour les bruits d'utilisation : épisodiques en fonction de l'usage.

f) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie:

- o pour le transport de produits: sans objet
- o pour le transport de personnes: majoritairement automobiles et de manière anecdotique transports en commun.
- o localisation des zones de parking: dans les zones de cours ouvertes, en bordure de la voirie
- o localisation des pipe-lines, s'il y en a: sans objet

g) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site? Non

Le projet tend à respecter la typologie locale du village de Les Fossés à hauteur du site d'étude.

h) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion? Non

i) Intégration au cadre bâti et non bâti: (risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation).

Le projet tel qu'envisagé tend à respecter le plan de secteur en vigueur ainsi que le contexte bâti et non bâti existant par le maintien des caractéristiques du village de Les Fossés (volumétrie, type de matériaux ...)

j) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc.).

Le projet envisagé tend à respecter l'affectation principale du village Les Fossés avec lequel il s'inscrit en rapport direct à savoir des constructions à vocation principalement de logements et ce, sous forme d'habitations unifamiliales ou dans une moindre mesure bi-familiales ou intergénérationnelles

k) Risques d'autres nuisances éventuelles.

Sans objet.

l) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel.

Le projet ne modifiera en rien le relief du sol mis à part:

- L'excavation relative aux futures constructions (fondation, cave, vide-ventilé)
- Les remblais autorisés sont spécifiés aux profils des lots

m) Boisement et/ou déboisement.

Aucun végétaux (arbres arbustes) à déboiser. Le projet prévoit la plantation de haies vives.

n) Nombre d'emplacements de parkings.

Indéfini étant donné que les espaces de cours ouvertes peuvent accueillir des zones de stationnement non définies de manière quantitative.

o) Impact sur la nature.

Renforcement de la biodiversité et de l'habitat des petits rongeurs et oiseaux par la plantation de haies vives d'essences indigènes. Interdiction de planter des espèces invasives.

p) Construction ou aménagement de voirie.

La Rue des Combattants est suffisamment équipée pour accueillir le projet.

q) Epuration individuelle.

Bien repris en zone d'assainissement individuel au PASH.

r) Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures

Imposition de concevoir des habitations performantes énergétiquement de manière à limiter l'impact sur l'environnement.

Maintien du maillage écologique par le respect du végétal existant et l'obligation de planter des haies vives d'essences feuillues indigènes comme clôture.

s) Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs de l'environnement

o les rejets dans l'atmosphère:

Mise en œuvre de dispositif de chauffage performant. limitation des pertes énergétiques au niveau de l'enveloppe du bâtiment et optimisation des apports solaires.

o les rejets dans les eaux:

Réutilisation possible des eaux de pluies à des fins domestiques.

o les déchets de production:

Evacuation des déchets de production via les filiales de tri légales.

o les odeurs:

Sans objet.

o le bruit:

Sans objet.

o la circulation:

Sans objet.

o l'impact sur le patrimoine naturel:

Recours obligatoire pour les plantations à des essences indigènes. interdiction de planter des espèces invasives

o l'impact paysager:

Mise en œuvre de matériaux de parement de tonalités locales et respect de la typologie locale de manière à s'intégrer dans le contexte bâti existant

CAHIER DE L'ANALYSE

1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

1.1. LES INFORMATIONS RELATIVES AU VILLAGE ET AU QUARTIER

1.1.1. LA STRUCTURE VILLAGEOISE ET SON DÉVELOPPEMENT

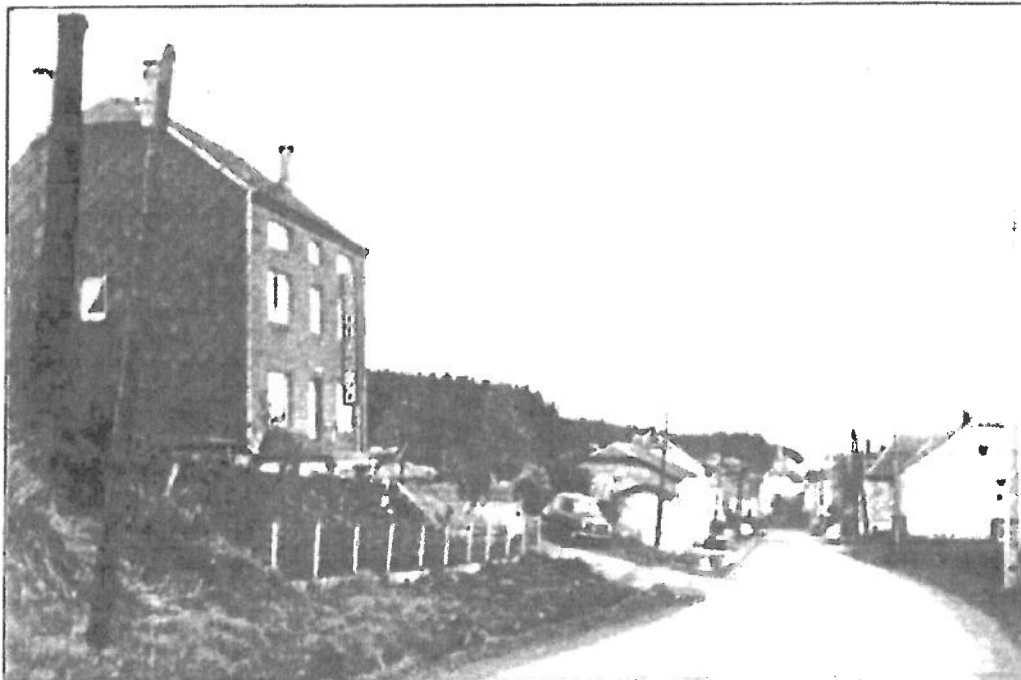


FIGURE 1: LA GRAND RUE À LES FOSSÉS (MAGASIN COURTHÉOUX) 1939? (SOURCE : DELCAMPE.NET).

Le noyau central de Les fossés présente les caractéristiques principales des villages ardennais situés à la bordure forestière du plateau forestier.

L'habitat de cet ensemble est relativement homogène, caractérisé par le groupement des maisons en villages, relativement concentrés au niveau de l'ouest de cet ensemble de l'Ardenne centrale.

A proximité de l'ensemble des côtes lorraines, le village de Les Fossés en emprunte quelques caractéristiques. Voir à ce sujet, la description qu'en fait Claude Feltz en 1983:

"La plupart des villages de Lorraine sont des villages de vallée et ont été implantés de manière rationnelle par nos ancêtres. Ils s'adaptaient aux conditions locales utilisant au mieux les matériaux disponibles sur place, évitant les sommets battus par les vents à moins qu'ils n'y fussent contraints. Ils évitaient les fonds de vallées inondables n'y laissant, par nécessité, que les seuls moulins à eau. D'une manière générale, l'eau est vitale. Les habitants s'installaient à chaque fois près d'une source d'eau ou d'un cours d'eau. Les villages se sont soit allongés à partir de ces sources ou s'y sont concentrés. Si la rivière est proche, ils s'appuient sur elle et sur le moulin." (Claude Feltz, Paysage du territoire communal d'Attert et La Lorraine villages/paysage, 1983)

On peut qualifier le cadre bâti villageois selon une analyse temporelle des bâtiments. Nous allons pour cela définir trois périodes bien distinctes en terme d'architectures, de matériaux, d'implantations. Nous parlerons d'époque traditionnelle (Avant 1850), industrielle (1850-1950) et post-industrielle (1950 à aujourd'hui). Source utilisée pour cette analyse: D. Belayew, La campagne n'est plus ce qu'elle était, 2008.

I.1.1.1. EPOQUE TRADITIONNELLE (AVANT 1850)

Sur la carte de Ferraris (1777) le village de Les Fossés est déjà présent (Fossés). Cela nous permet d'affirmer qu'une partie des constructions actuelles était déjà présente à cette époque. Les bâtiments se concentrent autour de l'église (au Nord Ouest) et le long de l'axe Ouest-Est. Le site du projet ne comporte aucune construction et est couvert d'une prairie, probablement des cultures. La voie ferrée n'existe pas



FIGURE 2 : CARTE DE FERRARIS (1777).

La partie la plus ancienne du village est dominée par la présence de fermes aux dimensions modestes. Ces bâtiments traditionnels sont d'une forme simple et rectangulaire. Souvent tricellulaires (logis, étable, grange...), les profondeurs des bâtiments sont souvent similaires. De même, leurs hauteurs sont souvent de deux niveaux entiers sous corniche. Ils sont coiffés de toitures qui participent également à cette simplicité et dont les caractéristiques donnent une uniformité aux ensembles bâtis.

Elles sont à deux versants, de même longueur, inclinées de 33 à 38°, voir de 30 à 35°. Elles ne présentent pas de débordement par rapport aux murs gouttereaux. Des corniches en bois mouluré viennent juste souligner les toitures.

En fonction de la localisation des bâtiments (isolés, en fin de mitoyenneté) ou de leur morphologie (volumétrie plus importante dans un ensemble bâti), des croupes ou croupettes terminent parfois les extrémités de ces toitures.

Les volumes secondaires sont habituellement conçus en appentis et s'articulent aux pignons.

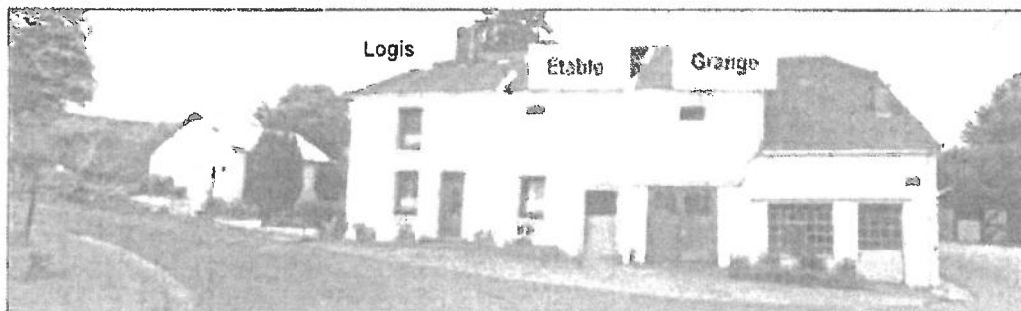


FIGURE 3 : LES FOSSÉS - RUE DE LA CULÉE

Des usoirs séparent les façades de la rue. Ces espaces ouverts, autrefois à vocation agricole, sont aujourd'hui utilisés pour le stationnement et des aménagements décoratifs ou d'agrèments. Les devant-de-porte sont généralement ouverts, aménagés avec simplicité et minéralisés.



FIGURE 4 : LES FOSSÉS - RUE DES COMBATTANTS

Le centre originel du village présente un relief calme. Le tracé organique des rues associé à des constructions homogènes confère une belle variété de perspectives au village.



FIGURE 5 : LES FOSSÉS - RUE DES COMBATTANTS

Les accès aux bâtiments se situent généralement au niveau des cours ouvertes lesquelles prennent en référence le niveau de la voirie. Les différences de niveau sont habituellement gommées par :

- Le remaniement du relief sur le devant de porte ;
- La variation des niveaux intérieurs des bâtiments ;
- La réalisation de deux, trois marches pour souligner et faciliter l'accès au corps de logis (perron).

Les bâtiments sont construits avec les matériaux qui se présentent localement.

Ce sont dès lors des moellons de schiste qui sont utilisés en appareillage grossier.



FIGURE 6 : LES FOSSÉS - RUE DES COMBATTANTS

Les matériaux de maçonnerie étant de piètre qualité tant physique qu'esthétique, ceux-ci sont badigeonnés d'un enduit d'une couleur claire à base originellement de chaux et de sable. Les matériaux utilisés ne peuvent plus être que devinés sous cet enduit protecteur. C'est la couleur du sable utilisé qui donne sa teinte à l'enduit utilisé. Avec l'emploi progressif et plus tardif du ciment, des teintes plus foncées (gris/brun) sont apparues dans les façades. Les toitures sont traditionnellement réalisées en ardoise naturelle.

Aujourd'hui, ces constructions ont bien souvent perdu leurs fonctions agricoles et ont été transformées en résidences, voir, plus rarement, en activité commerciale. On observe dès lors des modifications évidentes sur les bâtiments (porte de grange transformée en baie vitrée ou en porte de garage, toiture refaite, enduit retiré...).



FIGURE 7 : LES FOSSÉS - RUE DES COMBATTANTS

1.1.1.2. EPOQUE INDUSTRIELLE (1850-1950).

Les bâtiments de la **période industrielle** sont caractérisés par l'apparition de matériaux industriels, comme la brique pour les murs, le zinc pour les gouttières ou des pierres venant de carrières exploitées de manière industrielle pour les encadrements de portes ou de fenêtres.

L'objectif de cette période était d'accueillir une nouvelle population qui va être multipliée par 3 ou 4 en un siècle. Il faut également plus de terres pour les activités agricoles. C'est pour cela que le village ne s'étend pas. On vient « combler » les espaces et ainsi densifier les centres villageois existants.

Pour Les Fossés, il s'agit de maisons pour les ouvriers des différentes forges et usines locales. Ceux-ci n'ont pas besoin de grange. Au mieux ils ont une étable pour accueillir une ou deux bêtes. Ce sont donc essentiellement des maisons mitoyennes bicellulaires, calquées sur le modèle traditionnel mais se démarquant par les matériaux.

1.1.1.3. EPOQUE POST-INDUSTRIELLE (APRÈS 1950)

C'est après 1950, que Les Fossés va connaître une expansion. Cette dernière s'est faite de manière tentaculaire le long des voiries d'accès au centre villageois, sans tenir compte des caractéristiques de l'habitat traditionnel. De nouveaux lotissements se sont également développés. On remarque aussi que la une urbanisation se fait en ruban, notamment le long de la N894 (Sud-Ouest / Nord-Est).

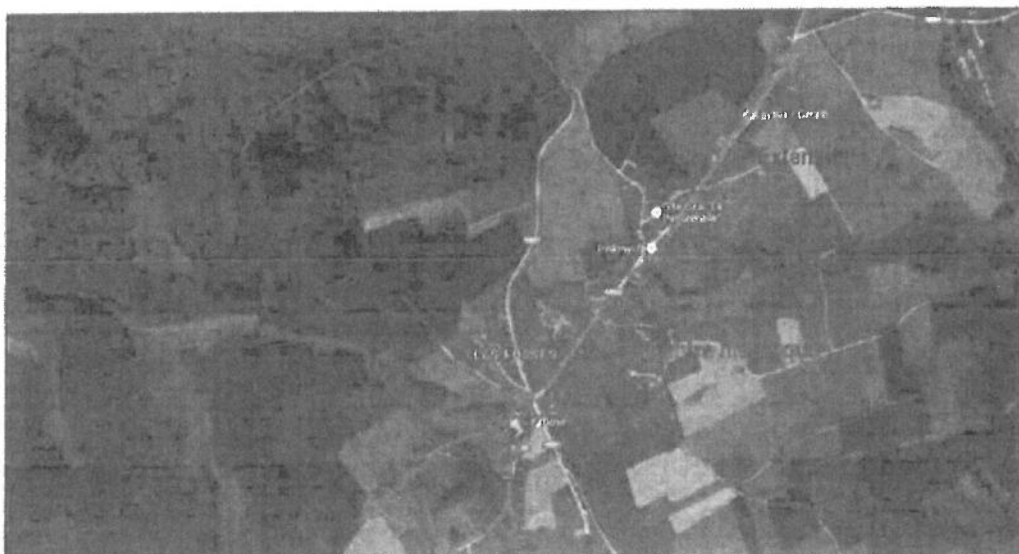


FIGURE 8 : ANALYSE MORPHOLOGIQUE DU BATI

Ces constructions ont un impact paysager important. Elles se distinguent également de l'habitat traditionnel par leur mode d'implantation (constructions dispersées sur des grandes parcelles, en recul de la voirie) et leur typologie (gabarit réduit, emprise sol limitée, tranchée garage, ...).



FIGURE 9 : LES FOSSÉS - RUE NOTRE DAME - HABITAT DE TYPE PAVILLIONNAIRE

Ce sont des maisons "4 façades" ou "villas isolées" au milieu d'un jardin d'agrément. La mise en œuvre des matériaux est également souvent industrialisée (préfabriqué).

L'effet structurant du bâti sur le domaine public disparaît.

1.1.2. LA DENSITÉ DANS LE VILLAGE

Le village de Les Fossés compte environ 239 habitants en 2012, répartis sur une zone élargie de 55ha (zone urbanisable au plan de secteur). Ce qui donne donc une densité brute au sein du village de **4,3** logements à l'hectare.

1.1.3. CADRE BÂTI ET TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

Le site d'étude se trouve le long de la rue des combattants, au Nord du centre historique de Les fossés et à proximité immédiate de celui-ci. Les constructions à proximité sont peu homogènes: on retrouve des coloris (blanc, gris, rouge...) et des matériaux (brique, enduit blanc...) forts variés. Les constructions présentent néanmoins la plupart du temps un gabarit relativement important.



FIGURE 10: LES FOSSÉS - RUE DES COMBATTANTS - ACCÈS VERS LE SITE

Les bâtiments à proximité sont disposés soit de manière isolée (le plus fréquent), soit de manière continue (alors par groupe de 2 à 3 constructions).

1.1.4. DESCRIPTION DES ESPACES PUBLICS

Le village de Les fossés ne dispose pas d'espace public fortement marqué. L'espace situé le long de la rue des combattants fait office d'espace public structuré.:

la **Grand-Place**, sise le long de la N88, entourée de commerces, de l'ancienne maison communale et d'une école (qui correspond au château de l'ancien maître de forge). La place, anciennement occupée par un îlot bâti, présente une forme géométrique triangulaire, elle est aménagée partiellement en parking et partiellement en espace public.

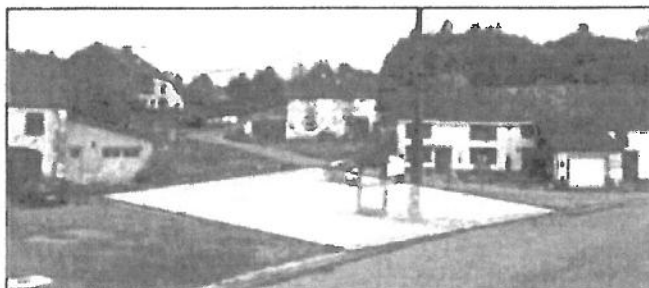


FIGURE 11 : PLACE LE LONG DE LA N894

La **partie historique du village** ne présente aucun véritable espace public. Néanmoins, les implantations sont intéressantes (variations des reculs, jeux de décrochements...): les espaces générés par les zones de recul, visuellement intégrées à l'espace - rue, forment des lieux conviviaux de socialisation.

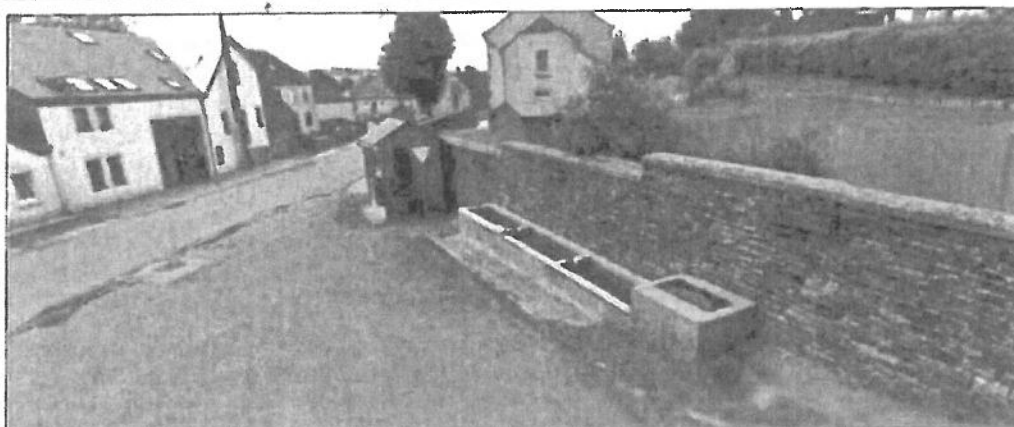


FIGURE 12 : ESPACE EN EXCÉDENT DE VOIRIE

Dans le noyau historique du village, un autre élément de structuration de l'espace public est le jeu de murets bas de clôture de la zone de recul, de mur de soutènement quand le dénivelé est important et de murs de délimitation du jardin dans les voiries secondaires.

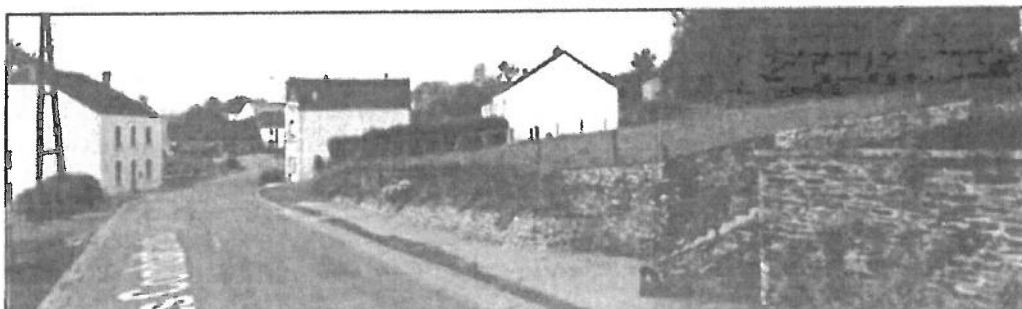


FIGURE 13 : ELEMENTS STRUCTURANT L'ESPACE - RUE : MURETS BAS, MURS DE SOUTÈNEMENT...

1.1.5. L'AFFECTATION DU BÂTI

Le village de Les Fossés est quasi exclusivement occupé par la fonction d'habitat. On n'y retrouve que très peu de fonctions d'espaces d'activité économique, de service et d'équipement communautaire (gîtes, institut de beauté, commerces pour adultes...).

L'essentiel de l'activité de commerces et services se retrouve soit sur Léglise (besoins urgents), Neufchâteau, voir Habay et Arlon pour les achats semi-courants.

Les déplacements acceptables à pied de (+/- 1500m) et à vélo de (+/- 4000m) ne permettent pas de rejoindre le village de l'église (5km). L'utilisation de la voiture est donc indispensables aux habitants de Les fossés. Les plus téméraires peuvent se rendre en vélo à leur travail si celui-ci se situe au sein de la commune, mais cela reste anecdotique.

1.1.6. LA MOBILITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ

Aucun aménagement pour les vélos (pistes cyclables) n'est prévu dans le centre de Les Fossés. Le réseau des trottoirs est peu développé également au sein du village, limitant les possibilités de déplacements piéton. Vu l'éloignement relatif du village aux pôles locaux (Léglise, Neufchâteau, Habay, Arlon...) et donc le recours

systématique à la voiture pour les déplacements, cette problématique du réseau de trottoir peu développé s'explique facilement.

1.1.6.1. TEC :

Les Fossés est desservi par les lignes de bus suivantes :

Ligne 27 : Libramont-Marbehan (6 à 9 passages par jour et par sens)

Ligne 27/1 : Lavaux-Assenois (1 passage par jour et par sens) ;

Ligne 54/7 : Les Fossés-Mellier-Rossignol-Marbehan-Habay (1 passage par jour et par sens) ;

La desserte TEC est raisonnable pour un village de ce gabarit. La Ligne 54/7 est intéressante pour la desserte scolaire du village (vers Habay-la-Neuve); la Ligne 27 permet de relier la gare de Marbehan (IC).

1.1.6.2. SNCB

Le village de Les Fossés est relié par le bus à la gare de Marbehan, une gare qui permet de relier Luxembourg ou Bruxelles. Le trajet en voiture vers cette gare met 12 minutes (15km). La gare de Neufchâteau (10 minutes, 10 km) est moins utilisée et ne constitue pas un arrêt sur la ligne IC 162.

1.1.6.3. EN MATIÈRE DE MOBILITÉ AUTOMOBILE

- 7 minutes en voiture permettent d'accéder au centre ville de Léglise (+/- 5km).
- 12 minutes en voiture permettent de rejoindre Neufchâteau, 18 minutes Habay, 25 minutes Arlon.
- 45 minutes en voiture (1h30 en heure de pointe) permettent d'accéder au centre ville de Luxembourg (+/- 60km).

1.1.7. LE PAYSAGE

A proximité immédiate du centre de Les Fossés, le site d'étude est compris dans une structure paysagère fortement rurale. Les champs situés à l'arrière des parcelles sont principalement utilisés en tant que pâture, alors que l'habitat en vis à vis est fortement diffus.

Les constructions situées dans la zone sont implantées avec un recul important par rapport à la voirie, et leur mode de construction se fait majoritairement dans le mode de production d'habitat de type postindustriel, comme évoqué plus haut.

La déclivité du terrain vers l'Est offre des vues intéressantes vers la vallée formée par le ruisseau de Lavaux. Ce réseau hydrographique n'est pas visible en l'état, mais son action morphologique a tracé le paysage. Le site se trouve le long d'une voirie relativement importante et dispose donc d'une exposition certaine.

1.2. LES INFORMATIONS RELATIVES AU TERRAIN

1.2.1. SUPERFICIE ET LIAISON DE LA ZONE AVEC SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

Le présent dossier a pour objet la modification du lotissement _____ qui s'étale sur 1ha 02a 92ca situé dans la commune de Léglise, en province de Luxembourg. Il se trouve au Nord du village de Les Fossés, à proximité du centre historique et cadastré Léglise / 2^{ème} division / Assenois / section F / n°146R, 146S, 146T, 146V, 146W, 146X, 146Y, 146A2.

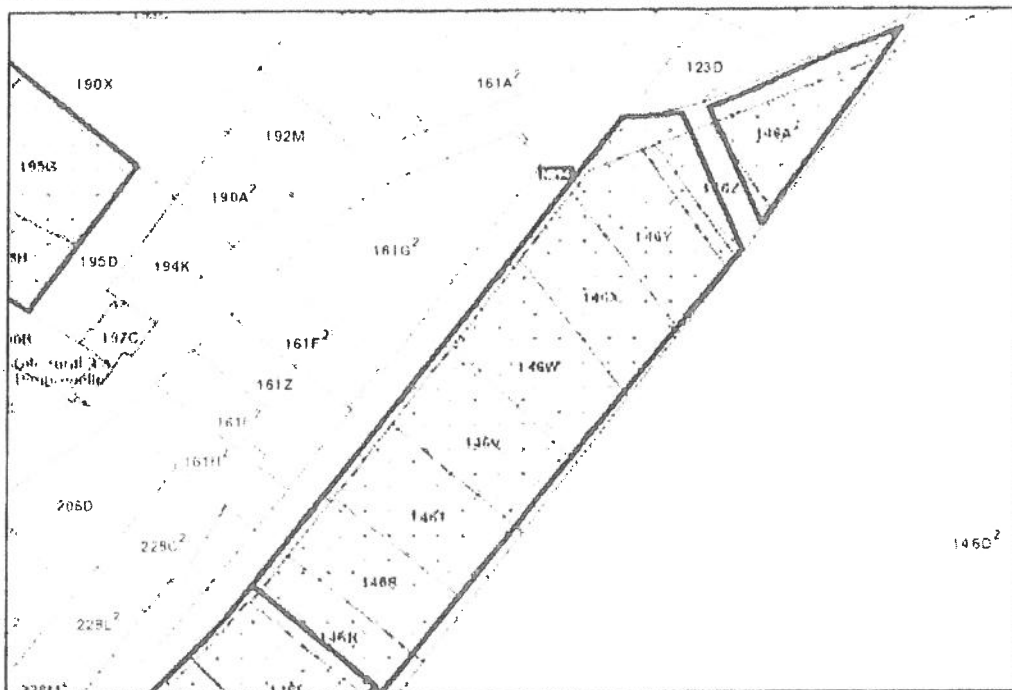


FIGURE 14 : PARCELLES CADASTRÉES CONCERNÉES PAR LE PROJET (CADGIS)

1.2.2. CARACTÉRISTIQUES

Région	🇱🇺 Région Wallonne
Province	🇱🇺 Province du Luxembourg
Commune	Les Fossés
Arrondissement	Neufchâteau
Village	Les Fossés

1.3. CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER

Le plan du contexte urbanistique et paysager rend compte des informations relatives au terrain.

Ce plan se trouve en annexe de ce document de demande de permis d'urbanisation.

1.4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES AU CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER

Les éléments relevés sur le terrain et n'apparaissant pas dans le plan de contexte urbanistique et paysager sont repris dans le plan Informations complémentaires au contexte urbanistique et paysager, en annexe de ce document de demande de permis d'urbanisation. Les éléments suivants sont à retenir:

1.4.1. TOPOGRAPHIE

Le relief local est modérément marqué par la vallée. Le village de Les Fossés, dans sa partie Nord, présente des classes de pente assez élevées, de 10 à 15%. Le site d'étude est quant à lui moins marqué dans son relief, présentant des pentes régulières de l'ordre de 5 à 7%. Il profite de sa position en fond de vallée.

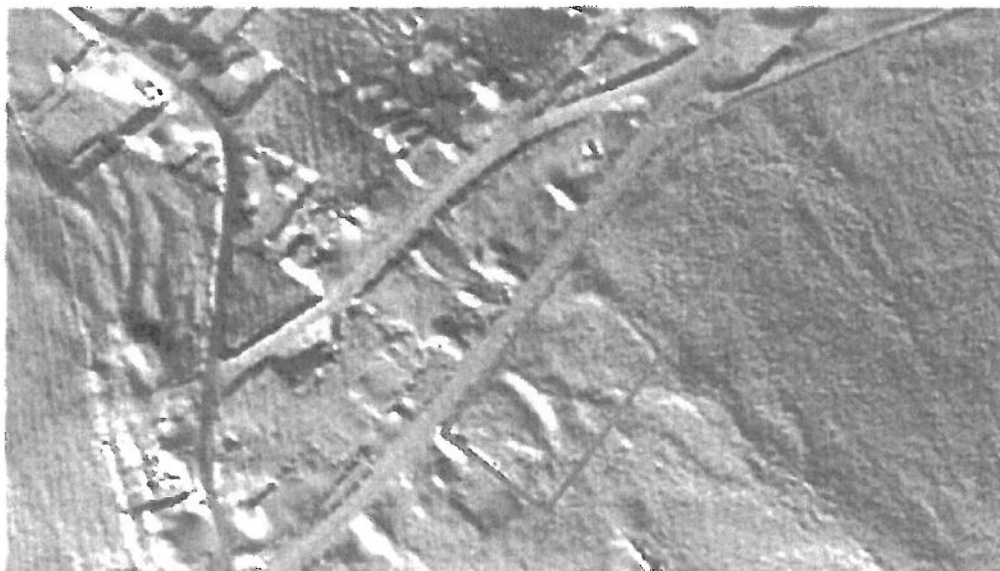


FIGURE 15 : RELIEF – PORTAIL CARTOGRAPHIQUE « WALONMAP » DE LA RÉGION WALLONNE

1.4.2. HYDROGRAPHIE

Le périmètre d'étude n'est pas concerné directement par les réseaux hydrographiques. Les affluents du ruisseau de Lavaux se placent à près de 500m de ce périmètre.

Le sous-bassin hydrographique Semois-Chiers fait l'objet d'un contrat de rivière auquel la commune de Léglise participe.

Selon les cartes des aléas d'inondation de la Région wallonne, le site d'étude est épargné par les risques d'inondation. La partie Est du village, située à près de 500m du site d'étude, est répertoriée en zone d'aléa d'inondation par débordement et ruissellement faible.

1.4.3. NATURE DU SOL

La composition du sol au niveau du site d'étude est la suivante: argiles compactes à très compactes, correspondant à un sol très peu perméable. Comme en atteste la présence de plantes de marais en fond de parcelle, le sol peut en arrière zone, être épisodiquement saturé d'eau.

Il est dès lors inenvisageable d'infiltrer les eaux sur site.

1.4.4. OCCUPATION DU SOL

Le site d'étude est actuellement un territoire agricole (pâturage), et plus précisément des friches agricoles. Les fonctions principales rencontrées aux alentours sont : agricoles, d'habitat, forestière.

1.4.5. ÉLÉMENTS ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGERS

On remarque la présence très structurante sur l'avant du site (côté route) de Tileuls de Holande (*Tilia x europaea*). On en dénombre une quinzaine. Leur hauteur relative est proche des 20m. Ils disposent d'un intérêt paysager certain. Le site en tant que tel est composé de larges bandes pâturées.

On remarque aussi la présence de la zone Natura 2000 "Vallées du Ruisseau de Mellier et de la Mandebbras, à 500m au Sud du site."

1.4.6. MOBILITÉ

Le site d'étude se trouve le long de la N894 (Rue des combattants). Cette voirie permet de relier les pôles locaux précités. Le TEC dispose de deux arrêts) moins de 200m du site.

1.4.7. EQUIPEMENTS

Les équipements ont été réalisés conformément aux charges exigées dans le cadre du lotissement « Marenne ». Le lotissement est suffisamment équipé en :

- Téléphonie et télédistribution ;
- Distribution d'eau;
- Basse tension et électricité publique (candélabres).

Le village de Les fossés est répertorié en zone d'assainissement individuelle au PASH. Conformément à la délivrance du permis de lotissement « Marenne » du 23/05/2008, le traitement des eaux s'effectue de la manière suivante :

- Eaux de pluie : citerne d'eau de pluie;
- Eaux usées : traitement par microstation individuelle.

1.4.8. EGOUTTAGE

Le site est localisé dans le PASH "Semois-Chiers", en régime d'assainissement autonome. Les constructions auront l'obligation de se conformer aux règles en vigueur sur ce point.

Un exutoire artificiel traverse le site, il s'agit de l'aqueduc de la nationale N894 traversant le site.

1.4.9. DÉCHETS

La collecte, via système de Duo-Bac s'effectue de manière hebdomadaire.

La collecte des encombrants se fait sur inscription. Les papiers et cartons sont collectés ponctuellement. Les verres sont récoltés via les "bulles à verre", tout comme les huiles usagées.

Le parc à conteneurs de Légisè se trouve à Wittimont et permet un recyclage complet.

Horaire d'ouverture :

Du 01/11 au 30/04 : Du lundi au vendredi de 12 h à 18 h, le samedi de 9 h à 18 h; Du 01/05 au 31/10 : Du lundi au vendredi de 13 h à 19 h, le samedi de 9 h à 18 h.

2. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.1. TABLEAU RÉCAPITULATIF

2.1.1. ECHELLE RÉGIONALE

Outils	Réponse du projet aux éléments à considérer
Schéma de développement de l'espace régional (SDER)	Le site d'étude se situe à proximité de l'Eurocorridor Bruxelles-Luxembourg et d'un pôle d'appui en milieu rural.
Plan de secteur	Zone d'habitat à caractère rural
Règlement Général sur les Bâtisses en site rural (RBSR)	Inexistant sur la zone d'étude
Parc naturel	Parc Naturel Haute Sûre Forêt d'Anlier
Contrat de rivière	Légise participe au contrat de rivière Semois-Chiers
Périmètre de reconnaissance économique	Inexistant sur la zone d'étude
Zone de captage et/ou prévention	Inexistant sur la zone d'étude
Site à réaménager	Inexistant sur la zone d'étude.
Périmètre de revitalisation urbaine	Inexistant sur la zone d'étude.
Natura 2000	Périmètre hors zone
Plan d'assainissement du sous-bassin hydrologique (PASH)	Régime d'assainissement autonome
Aléa d'inondation	Périmètre hors zone.
Périmètre d'Intérêt Culturel, Historique ou esthétique (PICHE)	Inexistant sur la zone d'étude.
Bois soumis au régime forestier	Inexistant sur la zone d'étude.
Monuments et sites classés, sites archéologiques	Inexistant sur la zone d'étude.
Point de vue remarquable (ADESA)	Inexistant sur la zone d'étude.
Zone agro-géographique	Ardenne

2.1.2. ECHELLE LOCALE

Outils	Réponse du projet aux éléments à considérer
Schéma de Structure Communal (SSC)	Actif depuis le 11/05/2016
Commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM)	Existant sur la commune
Règlement communal d'Urbanisme (RCU)	Inexistant sur la commune
Plan Communal de mobilité (PCM)	Plan intercommunal de mobilité Habay-Léglise
Plan Communal d'Aménagement (PCA)	Inexistant sur la zone d'étude.
Plan Communal de Développement Nature (PCDN)	Inexistant sur la commune
Programme Communal de Développement Rural (PCDR)	PCDR 2010
Rapport Urbanistique et environnemental (RUE)	Inexistant sur la zone d'étude
Zone Protégée en matière d'Urbanisme (ZPU)	Inexistant sur la zone d'étude
Permis de lotir	Permis de Lotir <input type="checkbox"/> Code Unique : 84033-LTS-0162-00. Délivré le 29/05/08.
Statut juridique des voiries	N894: régionale Rue de la Culée : Communale
Atlas des chemins vicinaux	Chemin n°10, actuellement Rue des combattants
Servitude	Inexistant sur la zone d'étude.
Atlas des cours d'eau	Inexistant sur la zone d'étude
Zone de recul et alignements	Inexistant sur la zone d'étude

2.2. INFORMATIONS À PRENDRE EN COMPTE SUR LA SITUATION DE DROIT

L'ensemble des informations sont reprises dans le plan **Analyse de la situation existante de droit**, en annexe de ce document de demande de permis d'urbanisation.

2.2.1. PLAN DE SECTEUR

Le site du projet est inscrit au plan de secteur Bertrix-Libramont-Neufchâteau en zone d'habitat à caractère rural.

2.2.2. ATLAS DES CHEMINS VICINAUX

Le site d'étude est situé le long du chemin vicinal n°10, représentés aujourd'hui par la Rue des Combattants.

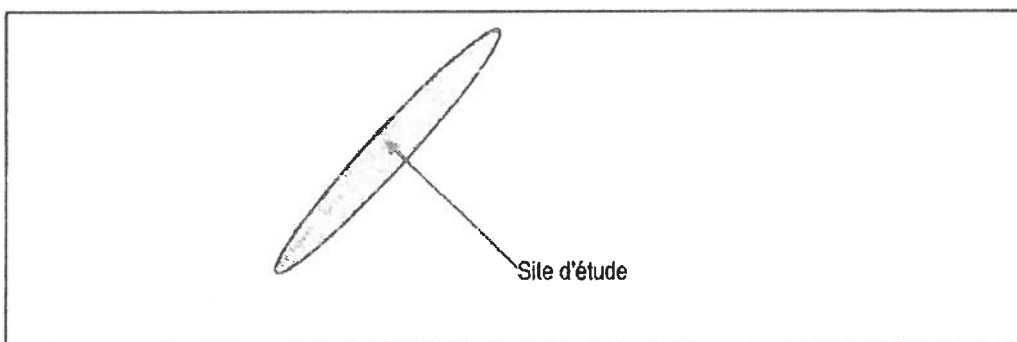
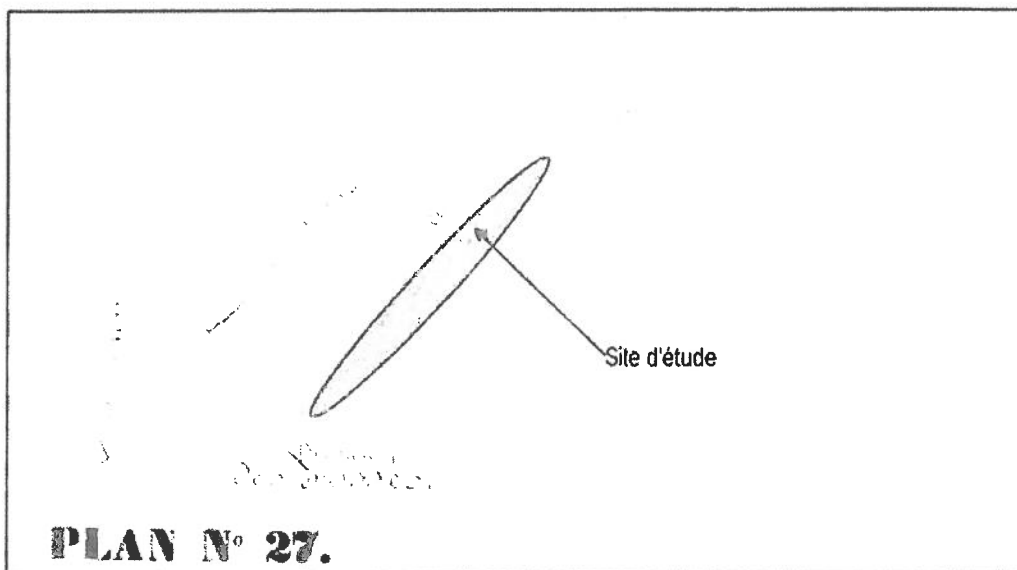


FIGURE 16: ATLAS DES CHEMINS VICINAUX (AGEDELL)

2.2.3. NATURA 2000

Le bien n'est repris dans aucun périmètre Natura 2000. Il se situe à environ 50 mètres au Nord du site Natura 2000 le plus proche, à savoir le site Natura 2000 BE-34051 – Vallée du Ruisseau de Mellier et de la Mandebbras.

Le site reprend la moitié sud de la forêt de Rulles ainsi que les vallées de la Mellier et de la Mandebbras, depuis leur source sur le plateau ardennais jusqu'à leur confluence avec la Rulles en Lorraine. Sur le plateau ardennais, le site correspond aux fonds de vallées de la Mellier et du Mandebbras, ainsi que de leur affluents, dans un contexte agricole où ces fonds de vallées sont occupés par des prairies de fauche à bistorte, des mégaphorbiaies, des prairies maigres de fauche, des aulnaies alluviales.

Localement le site comprend aussi de remarquables prairies maigres de fauche, des prairies du Molinion ainsi que des lambeaux de nardaies. Ces milieux servent de zone de nourrissage à la cigogne noire, d'habitat au cuivré de la bistorte, à la pie-grièche écorcheur et de zone d'hivernage à la bécassine des marais, à la pie-grièche grise.

Dans sa partie aval, le site reprend une partie de l'important massif de hêtraie acidophile qui borde la retombée sud de l'Ardenne et abrite des populations de pic mar, de pic noir, de cigogne noire. Localement les versant escarpés des vallées peuvent être occupés par de l'éraiblière de ravin, les têtes de bassin par de la boulaie tourbeuse. Dans leur partie aval, les vallées de la Mellier et de la Mandembras sont bordées d'importantes surfaces d'aulnaies, de mégaphorbiaies et abritent des populations reproductrices de castor.

Le site assure une liaison hydrographique essentielle avec le site de la forêt d'Anlier, notamment pour la moule perlière dont on trouve sur le site des coquilles vides.

2.2.4. HYDROGRAPHIE ET COURS D'EAU

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par le passage d'un cours d'eau.

2.2.5. PERMIS DE LOTIR

Le site d'étude est couvert par le permis de lotir [redacted]. Ce permis porte le code unique 84033-LTS-0162-00. Délivré le 29/05/2008 par le Collège communal, la modification de ce permis est l'objet de cette demande.



FIGURE 17 : PLAN DU LOTISSEMENT

Le lotissement se compose de 9 lots destinés à l'implantation d'habitations unifamiliales. Le plan de lotissement définit les dispositions suivantes :

- Implantations en mode isolé à jumelé pour les lots 1 à 7. Mitoyenneté acquise de plein droit, toutefois, si un dégagement latéral est possible, il doit être compris entre 3,5 et 4,5m, ou 1,9m
- Implantation des lots 8 et 9 en mitoyen ;
- Traitement des abords en cours ouvertes pour l'ensemble des lots ;
- Front de bâtisse obligatoire ;
- Zone de volumes secondaires en dégagements latéraux ;
- Axe de faitage parallèle au front de bâtisse ;
- Servitude de passage au profit de la zone agricole (largeur 4.00m) ;

Les prescriptions encadrant le lotissement définissent :

- Gabarits : proportions du volume principal – 1,1 à 1,5 et profondeur max. du volume principal de 12 mètres ;
- Hauteur max ; volume principal de 4,5 mètres,
- Toitures à versants de pente de l'ordre de 30 à 35° ;
- Matériaux de parement : phyllades de schiste, moellons de grès schisteux ou blocs dument conditionnés d'un enduit homogène de ton gris moyen ou gris brun, ou pierre locale chaulée ;
- Toitures en ardoises naturelles ou artificielles ;
- Verticalité pour l'ensemble de l'élévation.

2.2.6. PERMIS D'URBANISME

Deux permis d'urbanisme ont été proposés sur les lots 3 et 4. Ils ont été retirés en vue d'être redéposés après modification du permis de lotir faisant l'objet de la demande. Ces permis d'urbanisme prévoient notamment le remblai au-delà de la zone de cours ouvertes. Ces modifications limitées aux lots 3 et 4 ne peuvent garantir une cohérence d'ensemble.

Le modificatif s'attachera à offrir une cohérence paysagère à l'ensemble des lots (appartenant pour la totalité des lots au même maître d'ouvrage, à savoir, la société Matexi). A cette modification conséquente, sera intégrée les paramètres d'écoulement des eaux épurées., et la gestion des eaux de ruissellement.

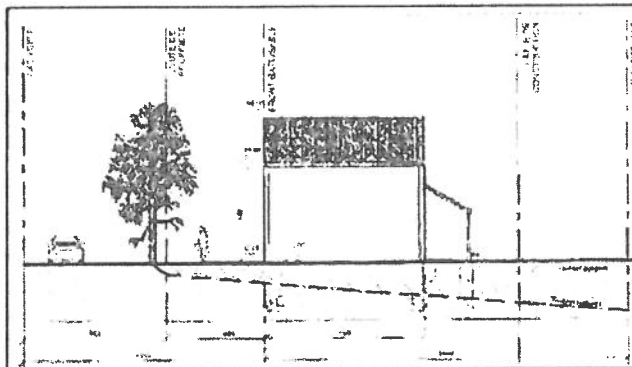
2.2.6.1. PERMIS D'URBANISME LOT 3

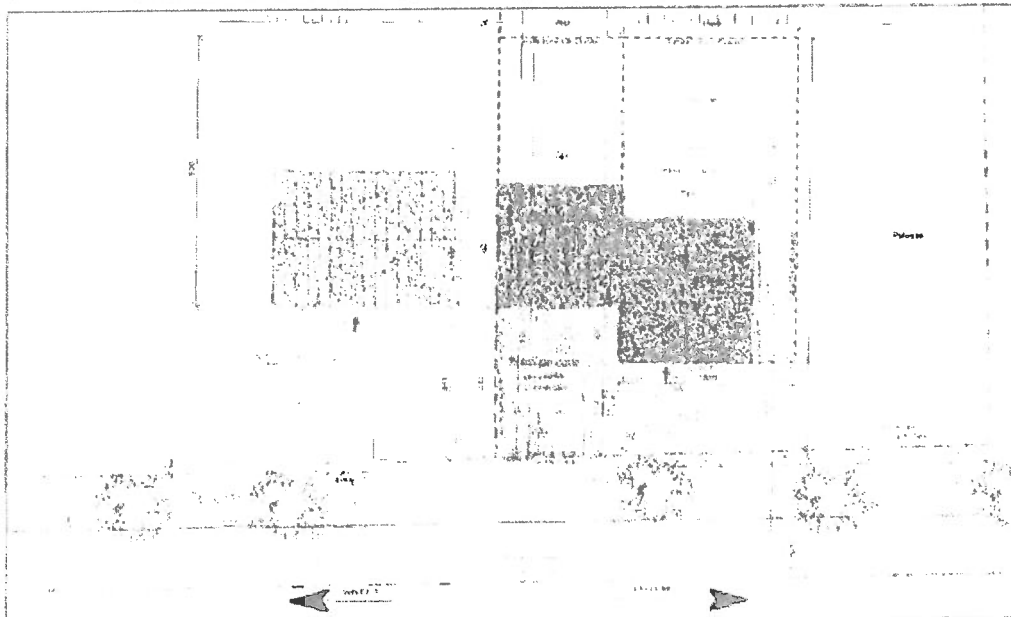
(parcelle 146v), code F0510/84033/UDC3/2015/25//363233

Cadre dérogatoire :

« Demande de remblais complémentaires périphériques

La zone de remblais en cour ouverte obligatoire est respectée. Demande est faite de compléter ce remblais sur un pourtour de 4 mètres à gauche et derrière le bâtiment de niveau avec la cour ouverte. On se retrouve ainsi dans une configuration de terrain plat. Cela est rendu possible parce que le maître de l'ouvrage est propriétaire des 9 lots. Ce même remblai périphérique y sera prévu ».





Plan implantation des lots 3 et 4 à intégrer au modificatif de permis de lotir

2.2.7. SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL

La commune de Léglise dispose d'un Schéma de structure communal (SSC) depuis la délibération du Conseil communal du 16/12/2015. Le SSC dispose d'un plan de circulation, d'un plan de destination, de mesures d'aménagement, et de prescriptions écrites.

Le plan de circulation ne nous apporte que peu d'informations. Il note simplement la nécessité d'adopter des mesures paysagères sur le tronçon nord de la rue des Combattants.

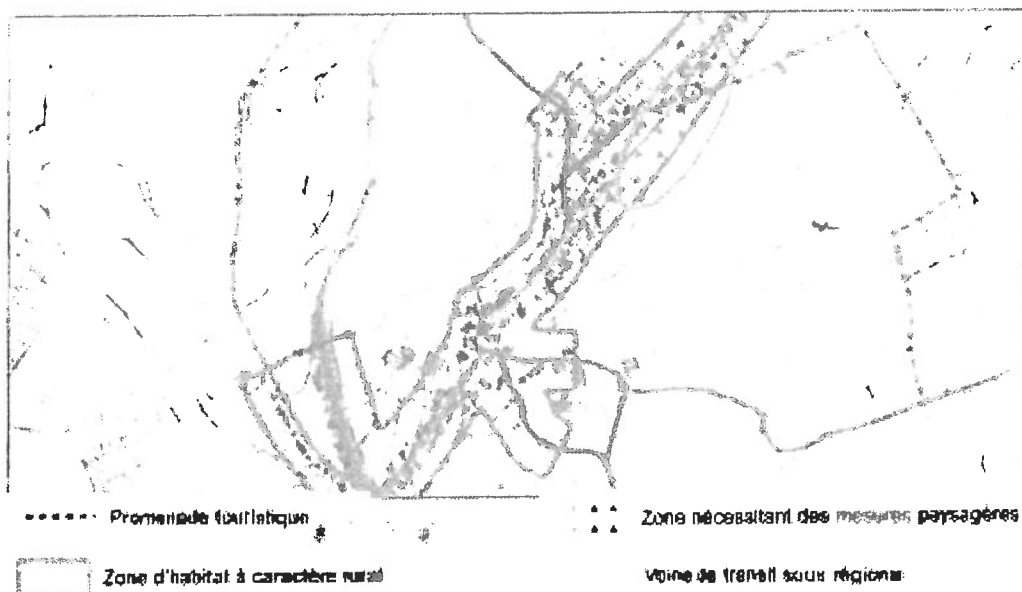


FIGURE 18: SSC - PLAN DE CIRCULATION (SSC)

Le site est repris en « zone nécessitant des mesures paysagères ». Cette zone est définie comme suit au prescrit :

« Par mesures paysagères, on entend un accompagnement de l'urbanisation par des plantations à front de voirie et en parcelles privées charge d'urbanisme) avec des bâtiments s'implantant en retrait par rapport à la voirie. Pour les zones déjà fortement urbanisées, des plantations d'accompagnement seront réalisées en voirie ».

La zone est bordée en partie ouest par la rue des Combattants (route de desserte) reprise comme « voirie de transit sous-régional » . Le Chemin communal repris en partie nord est repris comme « promenade touristique », n'est visé par aucune mesure précise. Les tronçons de mobilité douce existant seront éventuellement complétés par d'autres pour former un maillage sur l'ensemble du territoire communal.

Le plan d'affectation propose une densité moyenne pour la partie nord de la rue des Combattants. La zone contiguë au lotissement est reprise en zone agricole d'intérêt écologique et/ou paysager.

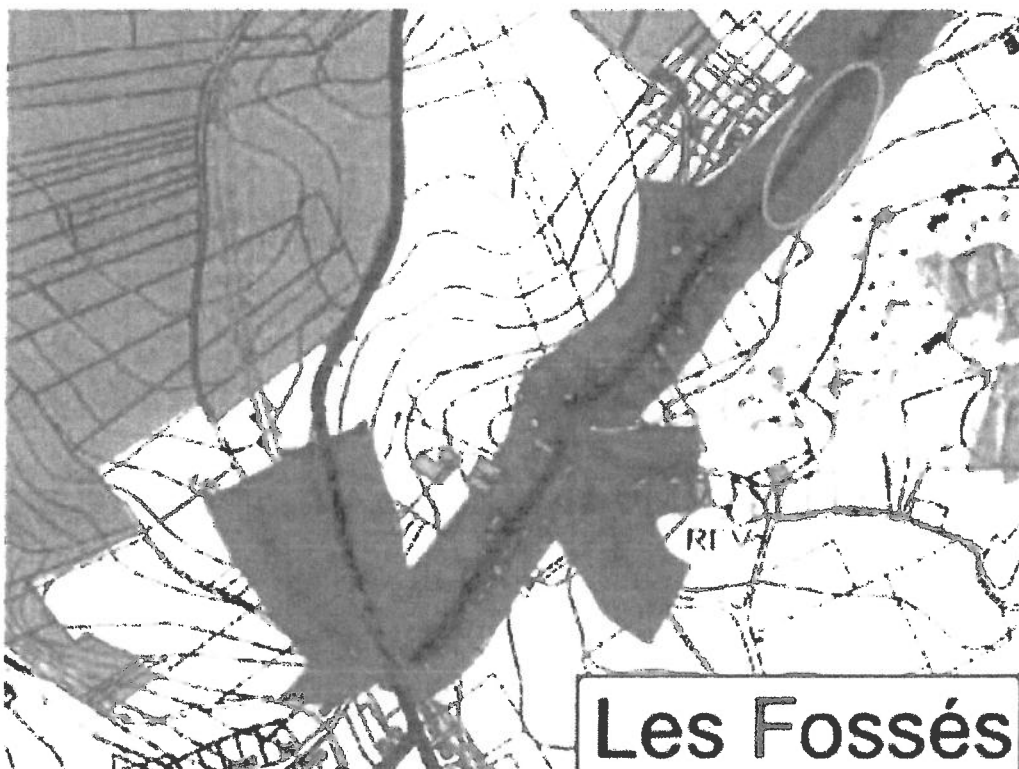


FIGURE 19: SSC - PLAN DE DESTINATION (SSC)

Le prescrit définit le village la zone résidentielle de densité moyenne comme suit :

"La zone résidentielle à densité moyenne est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Une densité de 8 à 12 logements par ha y est recommandée".

2.2.8. PLAN COMMUNAL DE MOBILITÉ

Il existe une étude intercommunale de mobilité entre la comine de Habay et de Léglise. La rue des Combattants (N894) y apparait comme une voirie de liaison « intercommunale » favorisant le rabattement de la circulation vers le réseau de gabarit supérieur (la E411, et la N40 à hauteur de Léglise). L'étude propose d'y limiter la vitesse du trafic de transit et propose d'y faire cohabiter les modes de circulation (piétons, et

cycliste pour la mobilité de interne et véhicules pour les liaisons intercommunales). Quelques mesures proposées :

- Stationnement protégé en zone urbanisé (sur domaine privé) ;
- Partage de la voirie entre les usagers ;
- Vitesse et aménagement favorisant la coexistence trafic de transit et vie locale.

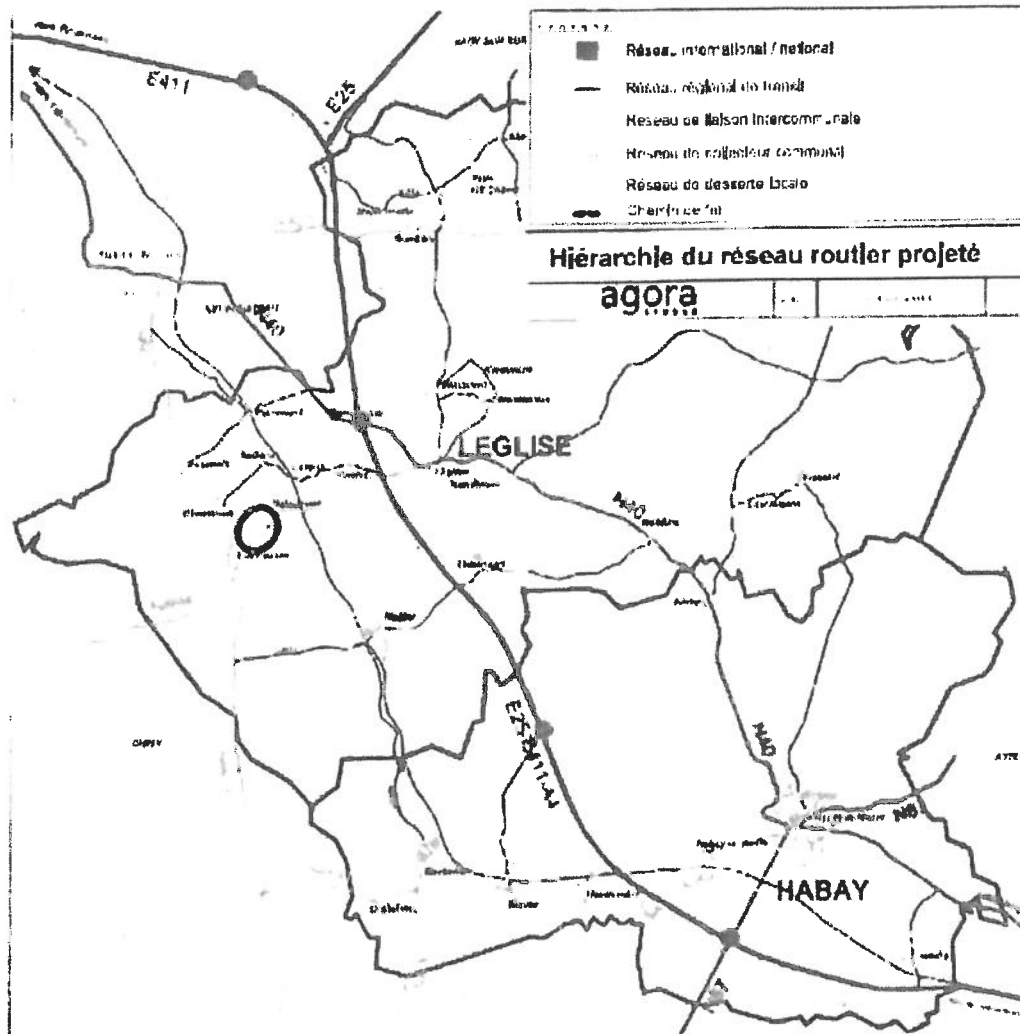


FIGURE 20: PLAN DE HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER HABAY-LEGLISE – RÉALISÉ PAR LE BUREAU AGORA

Le rue des Combattants y est reprise comme « réseau de liaison intercommunale » rabattant le trafic vers les réseaux de niveaux supérieurs (la E25 et la N40) .

L'étude pointe également le chemin de mobilité douce et propose, comme le Schéma de Structure Communal, de ramifier et de renforcer le réseau de mobilité douce .

Hierarchie du réseau routier projeté

agora

--- Tracé proposé pour le chemin des écoliers

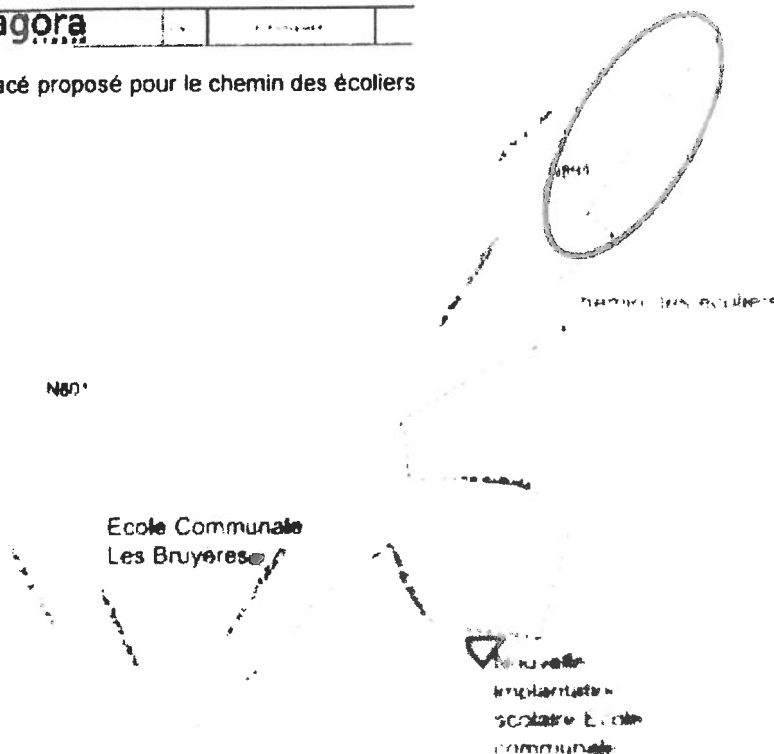


FIGURE 21 : EXEMPLE DE LIAISON DE LOISIRS PIÉTONNE/CYCLISE, VERS UNE POSSIBLE IMPLANTATION SCOLAIRE - RÉALISÉ PAR LE BUREAU AGORA

Le site est longé en partie sud par une liaison piétonne/cycliste possible, effectuant la liaison entre le chemin agricole existant, et une nouvelle implantation de l'école du village.

2.2.9. ARBRES ET HAIES REMARQUABLES

La cartographie des arbres et haies remarquables situe plusieurs éléments d'importance en bordure de la rue des Combattants. Sont répertoriés à proximité du site:

- o Sur la zone, le long de la rue des Combattants, un alignement interrompu d'arbres : *Tilia Xeuropaea* (Tilleul de hollande). Hauteur de 23m

2.2.10. PATRIMOINE

Aucun monument ou site classé de la DGO4 (source : Observatoire de l'habitat de la DGO4) ou monument exceptionnel de la Région wallonne (Gouvernement wallon, 2006) n'est localisé sur le site d'étude ou dans l'entité de Les Fossés.



JG0011048

Annexe 2 2022-234

3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

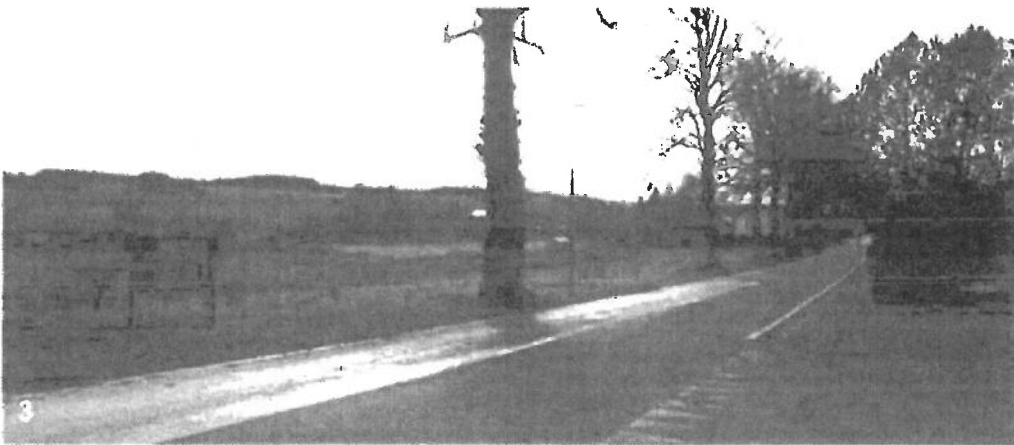
LOCALISATION DES PRISES DE VUES :



FIGURE 22: PORTAIL CARTOGRAPHIE WALONMAP - RÉGION WALLONNE - IMAGERIE AERIENNE

A front de voirie (Bien et immeubles la jouxtant)







Parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie





Limites du bien concerné



Les constructions voisines





Vue éloignée



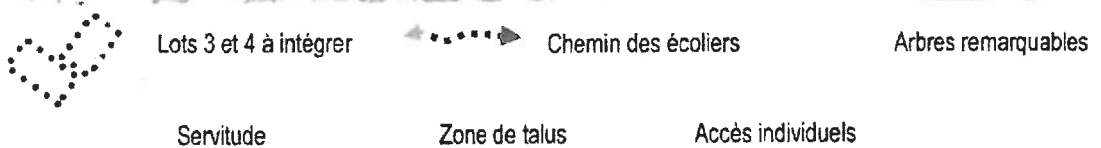
4. ENJEUX

Les points suivants ont été relevé comme étant important dans le cadre de notre analyse. Ces éléments dirigeront l'adoption des mesures d'aménagement dans le cadre du présent modificatif de permis de lotir.

4.1. ELÉMENTS DÉTERMINANTS

- Nature des sols sur le terrain ;
- Cadre légal préexistant :
 - Permis de lotir
 - Lots 3 et 4 faisant l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- Relief existant du sol ;
- Intégration du cadre dérogatoire aux permis d'urbanisme des lots 3 et 4 :
 - Intégration des volumes de remblais ;
 - Gestion des eaux (ruissellement, toitures et eaux usées) ;
 - Matériaux et traitement des élévations ;
- Equipements préexistants à maintenir
- Maintien et respect des arbres et haies remarquables en bordure du site
- Respect de la densité moyenne – 12 log/ha de la zone.
- Connexion piétonne au chemin des Ecoliers

4.2. SCHÉMA DE S ENJEUX



CAHIER DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**5. OPTIONS D'AMÉNAGEMENT**

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les candidats constructeurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de droit... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Il y a lieu de préciser qu'en cas de contradictions, redondances et/ou d'ambiguïtés, les présentes options d'aménagements prévalent sur l'option architecturale d'ensemble et les prescriptions, et que l'option architecturale d'ensemble prévaut sur les prescriptions.

5.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Le modificatif du permis de lotir à pour objet :

- L'intégration cohérente et continue des modifications de sols projetées à l'ensemble des lots;
- Le maintien et l'intégration des projets de permis d'urbanisme des lots 3 et 4 demandés par le même Maître d'Ouvrage (Matexi Projects SA) ;
- La réalisation de 1 à 2 lots supplémentaires, dans le respect des densités proposées par le SSC (12 logement/ hectare) ;
- L'intégration cohérente de la gestion des eaux (toitures, ruissellement et eaux usées) au projet..

5.2. OPTIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE

Le périmètre du modificatif de permis de lotir via permis d'urbanisation est limité aux lots 1 à 7 du lotissement (code F0510/84033/LAP2/2007.14/H) autorisé en date du 29/05/2008. L'ensemble des parcelles est propriété de la société Matexi Projects SA. Ce périmètre est schématisé au plan de destination par une ligne discontinue rouge. Les prescriptions du lotissement sont toujours d'application pour le solde des lots (parcelles 8 & 9) et seront reproduit comme telle dans ce document.

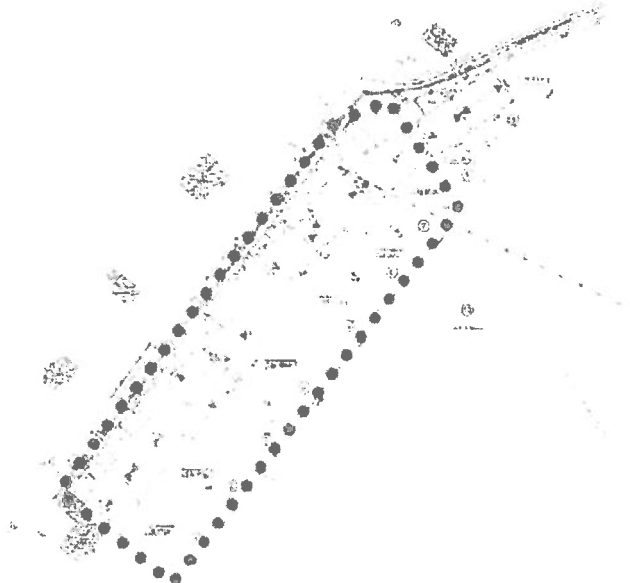


FIGURE 23 : PÉRIMÈTRE FINAL DU PERMIS D'URBANISATION

5.3. OPTIONS RELATIVES À L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Chaque construction résidentielle doit optimiser la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie en respectant les principes suivants:

- Mitoyenneté éventuelle des volumes chauffés ;
- Compacité des bâtiments ;
- Niveau d'isolation élevé, d'autant plus important pour les constructions isolées.

Cette performance devra se faire dans le respect de la législation en vigueur, et notamment celle relative à la performance énergétique des bâtiments.

5.4. OPTIONS RELATIVES À LA MOBILITÉ ET AUX TRANSPORTS**5.4.1. PRINCIPES****Mobilité automobile**

Compte tenu de la nature résidentielle de la rue des Combattants et des alternatives restreintes, l'essentiel de la mobilité est assuré par la voiture personnelle sans exclure le covoiturage. Ces accès se feront via la zone de cours ouvertes, depuis la rue des Combattants.

Mobilité douce

Compte tenu des conditions d'octroi du permis (voir avis communal du 19.05.2008, code F0510/84033/LAP3/2007/14), à savoir que la commune de Léglise se réserve la possibilité de prendre (via cession au profit du domaine public), une bande de 3 mètres pour la réalisation future du Chemin des Ecoliers, la connexion piétonne en zone de cours et jardins doit rester possible.

5.4.2. STATIONNEMENT

Le principe de cours ouvertes dégagées est retenu afin de proposer un nombre suffisant de place de stationnement et vu la nécessité de recourir à la voiture (peu de services et de mobilité alternative). Le stationnement s'effectue sur le domaine privé.

5.5. OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX RÉSEAUX TECHNIQUES**5.5.1. TRAITEMENT DES EAUX USÉES ET PLUVIALES****5.5.1.1. TRAITEMENT DES EAUX USÉES**

Le bien est repris en zone d'assainissement autonome au PASH. Les candidats-acquéreurs ont l'obligation de se conformer à la législation concernant ce type d'assainissement. L'assainissement de l'ensemble de la zone est assuré par des dispositifs d'épuration individuels et privés.

5.5.1.2. TRAITEMENT DES EAUX DE PLUIE

Les eaux de toitures sont acheminées vers des dispositifs de traitements individuels et privés, d'une capacité à déterminer par m² de toiture avec exutoire ajuté. Les volumes d'eau stockés pourront faire l'objet de réutilisation à des fins domestiques.

5.5.1.3. TRAITEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Compte tenu de la nature du sol sur le site (argileux, pratiquement imperméable), les eaux de ruissellement doivent s'écouler naturellement vers l'aval.

5.5.2. AUTRES ÉQUIPEMENTS

Conformément au permis () l'ensemble du périmètre final d'urbanisation est suffisamment équipé. Sont présents les équipements suivants : eau de distribution, électricité basse tension, éclairage public, téléphonie et télédistribution.

Conformément au code de l'eau, un égout destiné à collecter les eaux claires sera réalisé afin de reprendre les eaux épurées par les différents dispositifs privés, pour ensuite les acheminer vers une voie artificielle d'écoulement (aqueduc de la DGO1).

5.6. OPTIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX ESPACES VERTS

5.6.1. OPTIONS RELATIVES AU PAYSAGE

Afin de garantir la bonne intégration paysagère des modifications de relief du sol, le sol remanié doit :

- S'étendre sur l'ensemble du site, en cohérence avec les propriétés voisines ;
- Assurer une liaison douce avec les propriétés contiguës ;
- Atténuer l'effet abrupt depuis les points de vue éloignés ;
- Bénéficier d'un accompagnement végétal pour :
 - atténuer visuellement les modifications ;
 - Limiter l'effet d'érosion sur les sols remaniés ;

Les accès sont disposés de manière à respecter l'alignement d'arbres remarquables aux abords de la rue des Combattants.

5.6.2. OPTIONS RELATIVES AUX ESPACES VERTS ET AUX PLANTATIONS

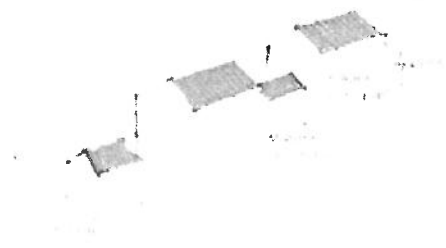
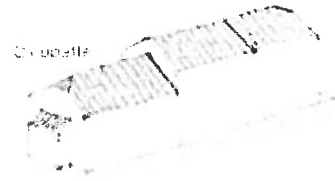
Les espaces non bâtis sont plantés d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu, sans oublier les essences fruitières et mellifères. Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.

5.7. OPTIONS RELATIVES À L'URBANISME

- L'affectation principale du lotissement est l'habitat résidentiel adapté au cadre rural. Les immeubles à appartements ne sont pas autorisés.
- Les indices de densité respecteront l'environnement local du site, le schéma de structure communal (zone résidentielle à densité moyenne) ainsi que les tendances données par le gouvernement wallon en la matière, à savoir, appliqué au site d'étude, un nombre allant de **8 à 12 logements par hectare**. Sur la parcelle, d'une contenance approximée de **84a**, cela reviendra à la constitution de **8 à 10 logements**.
- Cette densité ne tient pas compte du développement éventuel de logements intergénérationnels (type logement kangourou).

5.8. OPTIONS RELATIVES À L'ARCHITECTURE

5.8.1. COMPOSITION ARCHITECTURALE ET VOLUMÉTRIE

- La composition architecturale doit viser l'harmonie d'ensemble. A ce titre, aucun élément architectural ne peut venir perturber la perception volumétrique unitaire. Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont **simples et compacts**.
 - Les baies adoptent un langage commun et leur expression globale exprime la verticalité.
 - Le volume principal est de deux niveaux à deux niveaux et demi. La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire éventuel est marqué par une différence de hauteur sensible, les niveaux du volume secondaire étant inférieurs à ceux du volume principal.
- 
- La toiture de la séquence bâtie pourra incorporer, à ces extrémités, des croupes faitières (croupettes). Les volumes principaux sont obligatoirement couverts par des toitures à versants afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant.
- 

5.8.2. TEINTES ET MATÉRIAUX

Les matériaux doivent renforcer la cohérence de l'expression architecturale d'ensemble. Ils sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et avec une tonalité en rapport avec les matériaux traditionnels locaux. A savoir pour Les Fossés: Gris moyen à gris brun, voir blanc.

5.9. PHASAGE

Les équipements manquants constituant les charges d'urbanisme (à savoir le réseau d'égouttage des eaux épurées à créer), seront réalisés en une seule phase.

5.10. SCHÉMA SYNTHÉTIQUE DES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

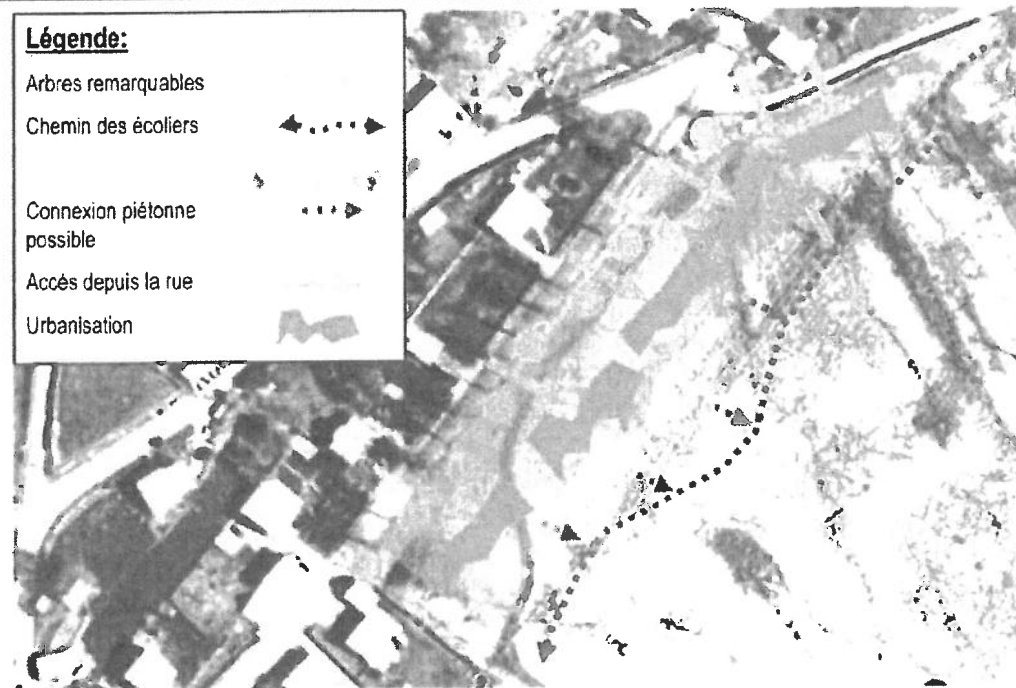


FIGURE 24 : SCHÉMA SYNTHÉTIQUE DES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

6. OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE.

6.1. REMARQUES GÉNÉRALES

- L'option architecturale d'ensemble est définie au plan de destination, aux profils ainsi qu'au prescrit rédigé ci-dessous. Le plan masse et les vues 3D tendent, quant à eux, à illustrer le propos.
- Les seuls remblais et déblais autorisés sont ceux repris aux profils.

6.2. ZONES DE CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES

6.2.1. DESTINATION

- Les constructions (volumes principaux, secondaires et/ou annexes) sont implantées tel que définie au plan de destination et dans les profils.
- Les constructions sont destinées aux logements unifamiliaux. Chaque construction peut également recevoir un logement supplémentaire de type intergénérationnel (exemple des logements Kangourou).
- Les constructions résidentielles peuvent également accueillir des services commerciaux et des professions libérales, dans le respect du caractère résidentiel de la zone.
- La zone de construction comprend la bâtisse ainsi que tout autre ouvrage d'art. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé selon l'affectation de la zone contiguë définie au plan de destination et dans le respect du principe développé au plan masse.

6.2.2. MODES DE GROUPEMENT ET IMPLANTATION

- Les constructions sont implantées selon l'affectation de leur zone de construction au plan de destination.
- La largeur de zone capable de construction mise à disposition de chaque lot à créer est de **minimum 11m et maximum 15.5m**. Le calcul de cette largeur se fait sur le front de bâtisse obligatoire.
- Les volumes principaux sont implantés en rapport avec les fronts de bâtisse obligatoires définis au plan de destination.
- Les garages se situent au niveau de la cour ouverte.
- Les faitages sont parallèles au front de bâtisse.
- Les constructions doivent respecter un dégagement latéral minimal de 3m50 avec les limites du lot dans lequel elles sont implantées, distance prise en parallèle aux limites latérales du lot. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée en prolongement latérale de la construction, au sein de cette zone de dégagement latéral de 3m50 ou plus. Cependant, le dégagement latéral minimal ne s'applique pas pour la limite mitoyenne entre deux constructions jumelées.
- Pour un lot donné, en aucun cas, l'aménagement des abords ou le parti architectural ne peut mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës. En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré est strictement aveugle.

6.3. ZONE DE VOLUME SECONDAIRE

- La zone comprendra un seul volume.
- La zone de volume secondaire est principalement destinée à la construction d'un carport et/ou d'un garage.
- Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour ouverte et/ou en cours et jardins suivant le plan de destination.

6.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

- Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et d'espaces libres.
- Des plantations d'arbres isolés y sont admises comme ornementation ainsi que les haies destinées à fermer la zone.
- Aucun dépôt, construction ou installation ne sont autorisés dans cette zone, hormis celles autorisées au CWATUPE en zone de cours et jardins.

6.5. ZONE DE COURS OUVERTES

- Cette zone est aménagée pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garage(s) et le stationnement des véhicules. Le sol est réservé aux pelouses et, éventuellement, à des plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petite taille. Aucun élément structurant ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone.
- L'utilisation de matériaux perméables y est obligatoire afin de maximiser l'infiltration d'eau dans le sol.
- Le choix des matériaux et des teintes des aménagements des abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme de teinte d'une zone de cour ouverte est similaire à celle de ses voisines contiguës.

6.6. SERVITUDE D'ÉGOUTTAGE

- Cette zone est aménagée pour le traitement des eaux épurées.
- L'emprise de la zone est définie au plan de destination. Son aménagement fait l'objet d'une étude technique reprise au plan des équipements, ainsi qu'aux clauses techniques additionnelles (annexes).
- La plantation d'arbres et arbustes, ainsi que le placement d'installations compromettant l'accès à la zone et l'entretien y sont proscrits.

6.7. LOTS INCHANGÉS

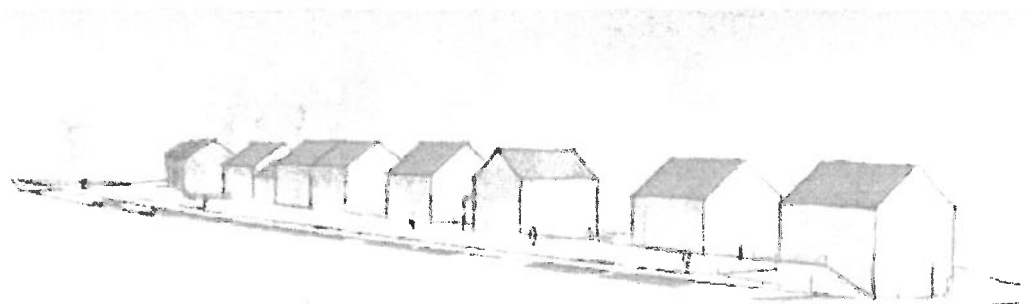
Cette zone correspond aux lots 8 & 9 du lotissement [redacted]. L'ensemble des prescriptions et des conditions imposées lors de l'octroi du permis d'urbanisation de ce lotissement restent inchangées et leur application est maintenue. Les prescriptions sont reprises en annexe.

6.8. ILLUSTRATIONS 3D

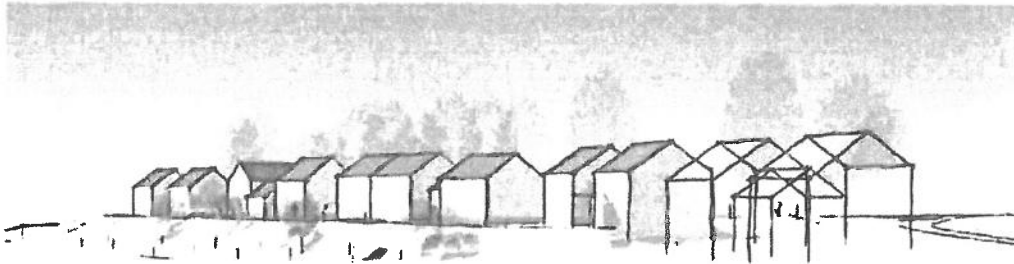
Implantation des vues



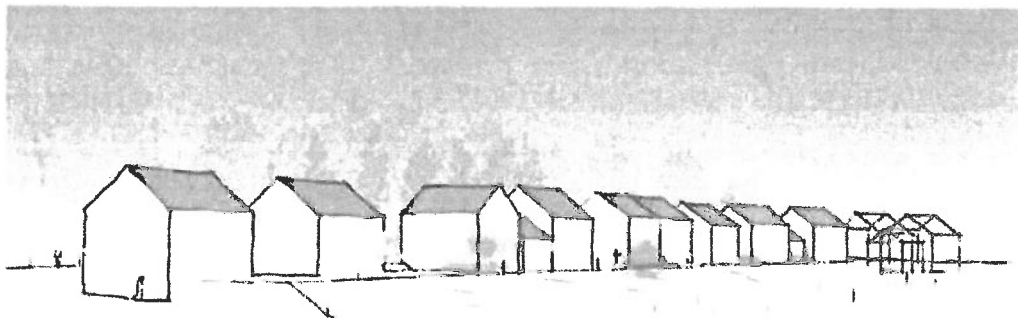
Vue 1



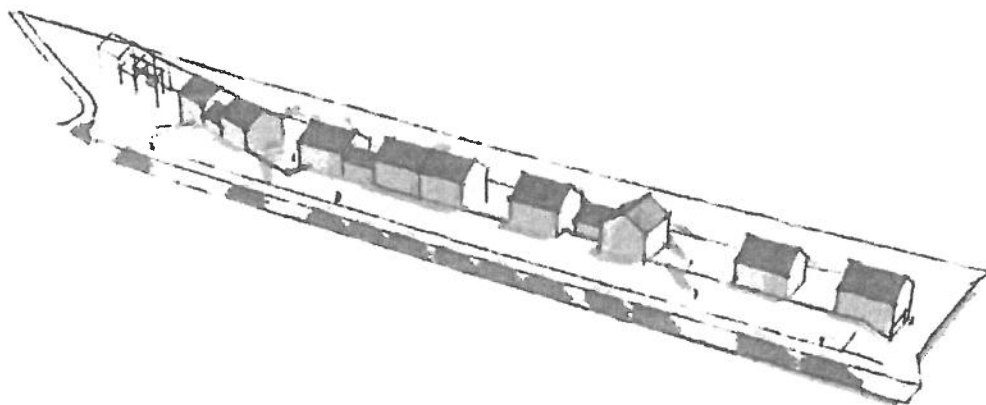
Vue 2



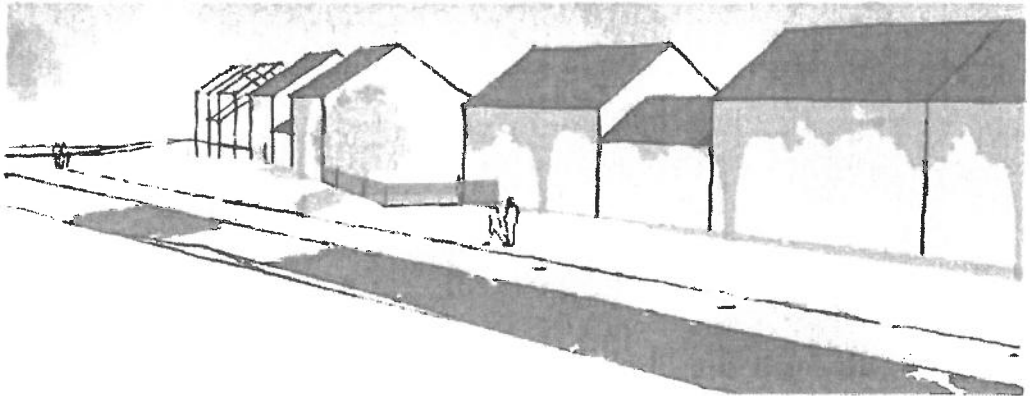
Vue 3



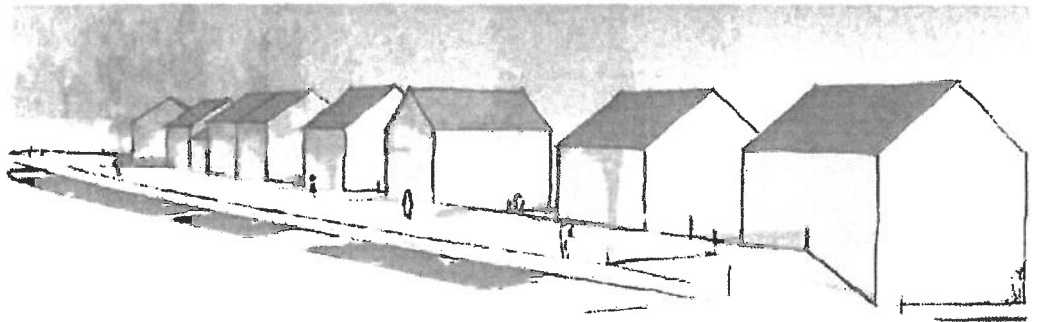
Vue 4



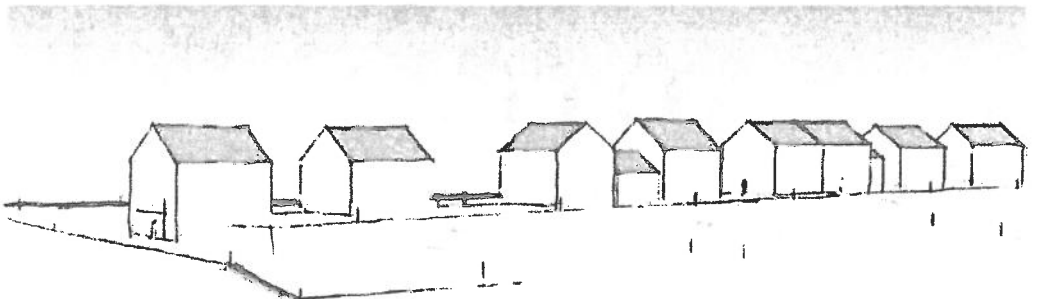
Vue 5



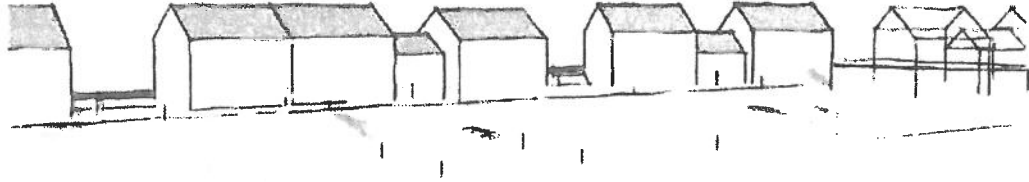
Vue 6



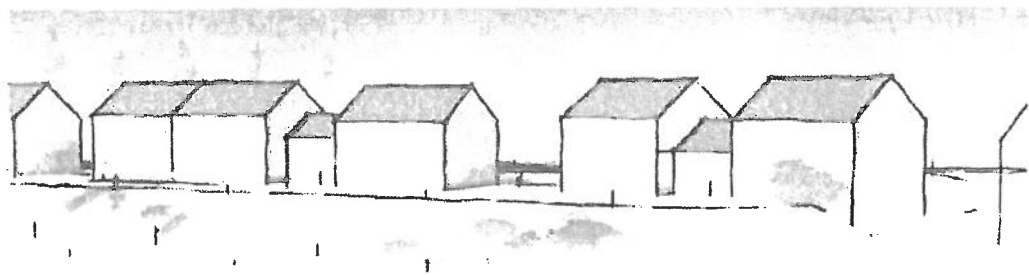
Vue 7



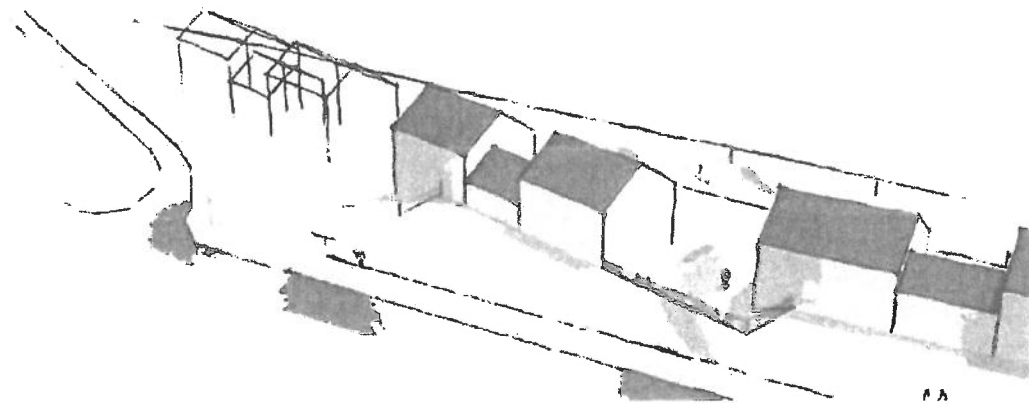
Vue 8



Vue 9



Vue 10



6.9. PLAN MASSE

Le plan masse est repris dans les annexes du présent document

7. PRESCRIPTIONS

7.1. DESTINATION

L'affectation partielle en services commerciaux et professions libérales d'une unité de logement ne peut excéder 50% de la surface de cette unité de logement.

Les habitations ont une superficie minimum de 60m² au sol (hors affectation partielle en services commerciaux et professions libérales).

7.2. IMPLANTATIONS ET ABORDS

7.2.1. DIVISION PARCELLAIRE

La division des lots s'effectuera en rapport avec le front de bâtisse obligatoire de la zone résidentielle depuis l'alignement jusqu'à minimum 5m au-delà de la limite arrière de la zone capable de construction. Dans le cas d'une division entre deux zones de construction, la division s'effectuera selon la logique développée au plan masse et avec une distance minimal de 3m50 à la limite latérale en tout point de la zone.

7.2.2. ZONES DE CONSTRUCTIONS

7.2.2.1. VOLUME PRINCIPAL

Le **volume principal** de la construction s'implante impérativement sur le front de bâtisse obligatoire pour minimum 2/3 de sa longueur, calculé à partir du mitoyen pour les constructions jumelées.

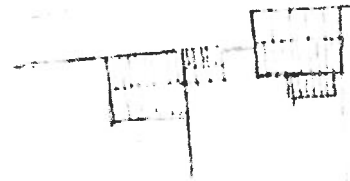
7.2.2.2. VOLUME SECONDAIRE

Les **volumes secondaires** s'accoleront :

- soit contre les pignons du volume principal ;
- soit contre la façade arrière du volume principal
- soit dans la logique développée au plan masse.

Les volumes secondaires adossés contre les pignons du volume principal devront être implantés :

- soit sur le front de bâtisse obligatoire ;
- soit avec un recul maximum de 2 mètres de celui-ci



7.2.2.3. VOLUME ANNEXE

Les volumes **annexes** seront implantés;

- soit sur le front de bâtisse obligatoire ;
- soit en recul de 2 mètres de celui-ci ;
- soit en prolongement du front de bâtisse obligatoire de la parcelle contigüe si celui-ci est plus en recul et que la limite latérale de la zone de construction est mitoyenne.

7.2.3. ZONES DE COURS OUVERTES

7.2.3.1. RELIEF

- Afin de respecter une cohérence d'ensemble, l'aménagement des cours ouvertes respecte la logique développée au plan masse et au profil des lots.

- Lorsque la cour ouverte pouvant faire l'objet de modification de relief touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit avec le pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un gabarit 6/4.
- Lors de l'exécution du permis du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie au plan de destination.

7.2.3.2. TRAITEMENT DES LIMITES SÉPARATIVES

Aucun élément ne pourra venir en rupture de la continuité de la cour ouverte entre 2 lots contigus.

7.2.3.3. REVÊTEMENTS DE SOL

Il est admis au maximum deux matériaux (poreux) ou deux teintes (selon nuances définies pour les constructions) d'un même matériau pour les revêtements autre que le gazon, comme par exemple:

- Les dalles de béton gazon ;
- Les revêtements en pavés de béton ou naturels présentant un caractère perméable ;
- L'empierrement stabilisé.

7.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

Traitement des limites séparatives:

La clôture des limites de parcelle est facultative. Si le bien est clôturé, il y a deux options:

- Une haie vive d'une hauteur dont la taille maximum correspond aux usages locaux.
Cette haie est alors implantée:
 - En retrait de 50cm de la limite séparative entre le lot considéré et le domaine public ou la cour ouverte.
 - Sur la limite du lot considéré, moyennant accord entre le propriétaire et son voisin.

Le nombre de plants au mètre sera fonction des essences choisies de façon à garantir un écran suffisant.

- Des fils, treillis et piquets de ton vert foncé et d'une hauteur de 1.80m maximum.

7.3. COHÉRENCE ARCHITECTURALE

7.3.1. VOLUMÉTRIE

7.3.1.1. VOLUME PRINCIPAL

- La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12m.
- La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal est définie aux profils. Elle correspondra à la hauteur prise à l'axe médian de la façade et devra être maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade (mur gouttereau) à rue.
- Dans le respect du profil des lots, la hauteur sous corniche de la façade arrière doit être maintenue 1.00 mètre sous le niveau de la corniche en façade avant, pour 2/3 au moins de la façade.
- Les pentes de versants sont de même inclinaison. Les pentes, ainsi que les hauteurs sous corniches sont précisées au profils des lots.

7.3.1.2. VOLUME SECONDAIRE

- Ils ne mettent pas en péril la perception unitaire du volume principal.
- Le volume secondaire sera au minimum 1.00m moins haut que le volume principal.
- La toiture du volume secondaire sera :
 - en pente à deux versants droits de même inclinaison et identique au volume principal. Le faite sera parallèle au faitage du volume principal.
 - soit plate avec acrotère.
 - soit en appentis

7.3.2. MATÉRIAUX

7.3.2.1. ÉLÉVATIONS

- Il n'est admis qu'une seule teinte d'un même matériaux pour l'ensemble des élévations: l'enduit homogène selon la gamme de teintes définie supra ou bien la maçonnerie de pierre locale (schiste, grès schisteux ou ardoise).
- Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.
- Les soubassements seront traités en plinthes et ne pourront excéder une hauteur apparente de 40cm. Ils sont constituées d'un matériaux ou d'une teinte en rapport avec les murs en élévations du volume principal.
- Les encadrements de baies ne sont pas obligatoires. S'ils sont réalisés, ils respectent une épaisseur apparente de 14cm minimum sur tout le pourtour de la baie, et disposent d'un enduit coloré dans la même tonalité que le volume principal et en teinte contrastée.

7.3.2.2. VOLUME SECONDAIRE

- Un seul matériau supplémentaire est admis par volume secondaire, à choisir dans la liste ci-dessous:
 - Le bois ou le zinc, s'il est intégré à la composition architecturale globale. La teinte sera de la patine naturelle et de finition non brillante. La teinte du zinc sera naturelle ou gris moyen.
 - Le verre, pour les vérandas.
 - La maçonnerie de pierre locale pour les pignons (schiste, grès schisteux ou ardoise). Sa teinte sera en rapport avec la gamme définie supra.

7.3.2.3. TOITURES

- Suivant la tendance générale du bâti local, la couverture de toiture est l'ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse.
- Pour les toitures plates éventuelles, la couverture de toiture est soit :
 - une membrane bitumineuse de ton anthracite ;
 - un tapis végétal ;
 - un gravier roulé de ton sombre proche de l'ardoise ;
- Les corniches, faitages et rives de toiture seront de caractère régional. Les rives seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 10 cm.
- Chaque habitation pourra être équipée de panneaux solaires à condition qu'ils présentent une pente identique à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent, présentent une surépaisseur de 20cm maximum vis-à-vis du plan de la toiture et présentent une tonalité sombre (cadre + cellules).

7.3.2.4. CHEMINÉES

- Lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront ardoisées, du même ton que le toit, réduites de par le nombre et situées à proximité du faîte.
- Les cheminées doubles tubées inox apparent sont admises moyennant une tonalité prépatinée de ton gris anthracite.

7.3.2.5. MENUISERIES & FERRONNERIES

Les menuiseries extérieures et les ferronneries assureront une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de l'élevation et en rapport avec les habitudes locales.

7.4. ESSENCES DES HAIES ET ARBRES

Les haies et arbres doivent favoriser la biodiversité. Ils sont composés d'essences feuillues locales. Ils sont à choisir parmi la liste suivante: Aubépine à un ou deux styles, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Cerisier, Charme commun, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Comoullier sanguin, Eglantier, Erable plane, Erable sycomore, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Griottier, Groseillier à maquereaux, Groseillier noir, Groseillier rouge, Hêtre commun, Houx, Lierre commun, Merisier, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Orme de montagne, Peuplier blanc, Peuplier grisard, Peuplier tremble, Poirier, Pommier, Prunelier, Prunier, Ronce bleue, Saule blanc, Saule des vanniers, Saule fragile, Saule fragile hybride avec saule blanc, Saule marsault, Saule pourpre, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Sureau à grappes, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Viorne obier.

Il sera privilégié l'implantation d'une majorité d'Aubépine, d'eglantier, de prunellier, de viorne obier et de sorbier des oiseleurs. En raison des problèmes de chararose qui entraîne la mort des Frênes, celui-ci est à proscrire. Le Marronnier d'Inde et le Platane ne sont pas des espèces régionales.

7.5. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

7.5.1. EAUX DE PLUIE

- Chaque construction devra être équipée d'une citerne permettant la temporisation et l'ajutage régulier des eaux de pluie issues de sa toiture. Celle-ci devra présenter les dimensions suivantes: 30 l/ m² de toiture
- L'exutoire des citernes est à rediriger vers le réseau d'égouttage des eaux claires à créer, en fond de parcelle.

7.5.2. EAUX USÉES

- Chaque habitation sera équipée d'une microstation individuelle permettant le traitement des eaux usées domestiques.
- Les eaux claires résultant de ce traitement seront collectées par le réseau d'égouttage à créer, en fond de parcelle.

Ces dispositions ne dispensent pas le candidat acquéreur de respecter la législation en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme.

7.5.3. EGOUTTAGE DES EAUX CLAIRES

Un réseau d'égouttage destiné à collecter les eaux claires des habitations est mis en place en fond de parcelle (charge d'urbanisme). Chaque acquéreur est tenu d'y raccorder ses eaux claires (exutoires des

microstations et citernes ajoutées), dans le respect des dispositions techniques prévues au plan des équipements et clauses techniques additionnelles.

7.5.4. DISPOSITIFS TECHNIQUES PRIVÉS

- L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonnes de toutes sortes est strictement interdite.
- Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la Poste seront placées à l'extérieur de la voie publique, directement accessible depuis le domaine public.
- Les dépôts de ferrailles, mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.
- Les prescriptions du code civil en matière de vue sur la propriété de son voisin sont d'application.

7.5.5. PLAN DE CONSTRUCTION

- Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.
- Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que le maître d'œuvre soit en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents. La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.
- Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature, la teinte et la texture des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.
- Les documents de permis d'urbanisme devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes.
- Pour la composition des façades les plus exposés aux bruits routiers, il est conseillé de se référer à la réglementation spécifique (NBN S01-400-1 ou mise à jour).

7.5.6. HYGIENE, SALUBRITÉ, SOLIDITÉ ET PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Les constructions sont tenues de respecter l'ensemble des réglementations en vigueur.

7.5.7. RADON

Afin de limiter au maximum les risques liés au radon, il y a lieu de prévoir, le cas échéant, une barrière contre le radon, en dessous de la dalle. Ce «pare-radon» est une membrane étanche (bâche en plastique spécial).

7.5.8. MITOYENNETÉ

- Les semelles de fondation ne peuvent déborder la limite mitoyenne.
- Les murs séparatifs des habitations construites sur ou contre la limite mitoyenne de deux lots sont à réaliser impérativement sans pont acoustique.
- Le propriétaire de la deuxième construction assure à ses frais tous les raccords garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment existant.
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la deuxième construction déborde celle de la première, un essentage (format 27/40) de teinte grise anthracite est fixé au mur après isolation, à charge du propriétaire de la deuxième construction. Le revêtement peut également être similaire à celui du parement principal.

Le deuxième propriétaire réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prend en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble existant par l'exécution de ces dits travaux.

8. LEXIQUE

Abords	Partie du lot non couverte par la construction.
Alignement	Limite séparative entre le domaine privé et le domaine public.
Baie	Ouverture pratiquée dans une paroi opaque de la construction, notamment les portes et fenêtres.
Façades à rue	Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers la rue.
Ferronnerie	Ensemble des accessoires en fer de la construction, notamment les garde-corps, grilles, portails, consoles, ...
Front de bâtisse obligatoire	Plan vertical dans lequel s'inscrivent les façades des volumes de construction.
Hauteur apparente sous gouttière	La hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre le niveau de la gouttière de toiture et le niveau fini du sol extérieur.
Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire	Implantation du volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade s'inscrive dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse.
Limite mitoyenne	Limite entre deux lots ou entre un lot et la parcelle contiguë.
Logement	Appartement ou maison et plus généralement tout endroit où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Lieu d'habitation.
Menuiseries extérieures	Ensemble des portes et fenêtres, en ce compris les vitrages.
Mur en élévation	Ensemble des murs de façade, à l'exclusion des baies.
Mur gouttereau	Mur de façade couronné par une corniche ou une gouttière.
Mur pignon	Mur extérieur qui se situe entre les deux pentes du toit, dont la partie haute épouse généralement le profil de la toiture, parfois coupée par une croupe ou une croupette.
Profondeur	Dimension d'un volume mesurée perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire principal.
Recul	Distance horizontale entre un volume et le front de bâtisse obligatoire.
Soubassement	Partie inférieure des murs de façade, d'aspect différencié sur quelques centimètres de hauteur.
Volume annexe	Volume construit distinct. Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau sous gouttières respectivement inférieur au volume principal.
Volume principal	Toute construction possédant un faite de toiture à un même niveau et constituant le volume possédant le cubage le plus important d'un fond.
Volume secondaire	Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faite et sous gouttières respectivement inférieur à ceux du volume principal.

CAHIER TECHNIQUE

9. CHARGES D'URBANISATION

Sont à charges d'urbanisme :

- le réseau de collecte des eaux claires. Les modalités de mise en œuvre et les spécificités techniques du réseau sont décrites au plan des équipements ainsi qu'aux clauses techniques additionnelles.

ANNEXES

Les annexes reprennent:

- Le parcellaire et la matrice cadastrale ;
- Les profils en long des lots ;
- Le plan de destination ;
- Le plan masse ;
- Le plan du contexte urbanistique et paysager ;
- Le rapport ou la note d'égouttage ;
- Les essais de perméabilité des sols ;
- Le plan des équipements (égouts) ;
- Les clauses techniques additionnelles et le métré estimatif des charges d'urbanisme ;
- Les éventuels avis des administrations consultées ;
- Le rapport des modifications du dossier.

AGEDELL sprl	
LEGLISE - Lotissement [REDACTED] Les Fossés	
B. Dellacherie 19 rue du Musée 6743 BUZENOL - ETALLE	Dossier n°: DEL-004-020
CSC : DEL-004-020	

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES REMARQUE	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
Chapitre 1 Egouttage							
1	E2100-C	Déblais de terre de retroussement, en vue d'une réutilisation sur le chantier <i>terre arable au droit de la tranchée</i>	E.2.1	QP m3	40	10,00	400,00
2	E3110-C	Remblais pour gazonnement et plantation, avec des terres de retroussement, en provenance du chantier	E.3.1.	QP m3	40	5,00	200,00

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES REMARQUE	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
<u>Chapitre 1</u>		Egouttage					
3	E6211	Terrassement pour canalisation, CV ou d'appareils, profondeur moyenne du radier : 1 m < m PMR <= 2 m, diamètre : DN <= 300 mm pour tuyaux PP DN315	E.5.	QP	134	55,00	7.370,00
4	E9200-E	Terrassement pour canalisation, drain, gaine, CV : divers, remplacement de sol impropre à constituer le fond de fouille, en vue d'une évacuation des terres enlevées emplèvement 40/60 sous BM de pose	E.5.3.2.1.	QP	60	30,00	1.800,00
5	I4212	Raccord de tuyau 250 mm <= DN <= 500 mm sur chambre de visite existante en béton	I.3.	QP	2	250,00	500,00
6	I3636	Tuyau en polypropylène lisse, SDR 23,4, diamètre DN = 315 mm	I.2.	QP	134	70,00	9.380,00
7	E9110-E	Terrassement pour canalisation, drain, gaine, CV : divers, supplément, déblai excédentaire, en vue d'une évacuation	E.5.	QP	56	8,00	448,00

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES REMARQUE	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
<u>Chapitre 1</u> Egouttage							
8	J1101*	Rd de visite, ch. d'app.compl., H moy 1,3m avec trappillon	--	QP P	3	1.700,00	5.100,00
9	E6111	Terrassement pour canalisation, CV ou d'appareils, profondeur moyenne du radier : PMR <= 1 m, diamètre : DN <= 300 mm pour raccord particuliers en attente	E.5.	QP m	18	40,00	720,00
10	I4231	Raccord de tuyau DN < 250 mm sur tuyau existant y compris pièce de piquage	I.3.	QP P	9	100,00	900,00
11	I4121	Tuyau de raccordement, diamètre : 150 mm <= DN < 200 mm, en matériau synthétique PP DN160	I.3.	QP m	18	55,00	990,00
12	J1102*	Rd de visite, ch. d'app.compl., H moy 1m CV béton 60/60 intérieur ht moy 1m y compris trap C250	--	QP P	9	750,00	6.750,00
<u>Chapitre 1</u> TOTAL HTVA							41.815,18 EUR
TOTAL TVA							7.257,18 EUR
TOTAL TVAC							49.072,36 EUR

NUM	CODE	DESCRIPTION DES TRAVAUX ET FOURNITURES REMARQUE	REF. Qualiroutes	UNITES	QUANTITE PREVUE	PRIX UNITAIRE	MONTANT HTVA
Chapitre déchets							
13	D9420	Mise en site autorisé de déchets traités de terres - Code wailon des déchets : 17.05.04 - Terres et cailloux autres que ceux visés à la rubrique 17.05.03 Evacuation des déchets du(des) poste(s) n° 4, 7	D.2.	QP m3	116	10,00	1.160,00
		TOTAL HTVA	1.160,00 EUR	TOTAL TVA	243,60 EUR	TOTAL TVAC	1.403,60 EUR
		TOTAL HTVA	35.718,00 EUR	TOTAL TVA	7.500,78 EUR	TOTAL TVAC	43.218,78 EUR

Totaux	TOTAL HTVA	TOTAL TVA	TOTAL TVAC	% DU TOTAL
<u>Chapitre 1</u> Egouttage	34.558,0 EUR	7.257,18 EUR	41.815,18 EUR	96,75
Chapitre déchets	1.160,0 EUR	243,6 EUR	1.403,6 EUR	3,25
TOTAL GENERAL	35.718,0 EUR	7.500,78 EUR	43.218,78 EUR	

**PRECISIONS ET COMMENTAIRES RELATIFS AU CHAPITRE B
– TERMINOLOGIE DU CCT QUALIROUTES-**

NOTE IMPORTANTE : dans le métré récapitulatif la REF CCT RW99 2009 est à comprendre CCT QUALIROUTE

B. 1. Classification des routes

Les routes sont du réseau IIIA

**PRECISIONS ET COMMENTAIRES RELATIFS AU CHAPITRE E
– TERRASSEMENTS GENERAUX ET PARTICULIERS DU CCT
QUALIROUTES**

E. 2.1.2. Déblais de terre de retroussement

– Epaisseur de la terre de retroussement : 20cm

**PRECISIONS ET COMMENTAIRES RELATIFS AU CHAPITRE I
– DRAINAGE ET EGOUTTAGE DU CCT QUALIROUTES**

I. 2.2. CANALISATIONS EN TUYAUX – CLAUSES TECHNIQUES

5.2. COMPOSANTS

Type de tuyaux : PP

Système de canalisation composé de tuyaux et de pièces de raccords en polypropylène plein suivant NBN EN 1852 série SN10 ou SDR 23.4. Modèle à soumettre à l'approbation du MO

Les tuyaux et accessoires en polypropylène sont prémachonnés avec un joint en elastomère en "SBR" suivant la norme EN 681-1. Les tuyaux sont lisses à l'intérieur et l'extérieur.

La rigidité annulaire du tube est minimum 10 kN/m²

Le système d'étanchéité est du type "safety-lock", qui permet au joint de ne pas se démonter lors de l'installation de la canalisation.

Une étanchéité avec une pression d'essai (à court terme) de 2,4 bar est accomplie.

Couleur des tuyaux et accessoires : brun-rouge (eaux usées) – gris (eaux pluviales)

5.3. MATERIAUX UTILISES POUR L'ENROBAGE ET 7.2. TYPES D'APPUI

Lit de pose : a = 150 mm

Matériau du lit de pose : béton maigre type I

Assise : b = OD/2

Matériau de l'assise : béton maigre type I

Remblai latéral :

- Tuyaux en PP : Empierrement type II sous voiries
sols pour remblais pour les zones hors voirie

Remblai initial : c = 200 mm

Matériau du remblai initial :

- Tuyaux en PP: Empierrement type II sous voiries
sols pour remblais pour zones hors voirie

1.2.2. – 8.5.2. TRACE ET PROFIL EN LONG

- Pentes : voir plans
- Niveaux prescrits : voir plans

1. 3.2.1. Raccordements – Matériaux

Piquage :

- pièce de piquage pour raccordement latéral d'un tuyau lisse de dia 160 sur un autre tuyau lisse en PP ou PVC
- pièce entièrement conçue en PP et pourvue d'une rotule intégrée permettant un jeu de 7,5 ° dans tous les sens (total 15°).
- Le contact de cette pièce et du tuyau est assuré par un joint en EPDM lui-même pourvu d'un joint hydrophile gonflant au contact de l'eau.
- Le trou de forage doit avoir un diamètre de 162 mm (+/- 1mm)

Tuyaux :

- Nature des tuyaux : PVC
- Classe de résistance : série SDR 41 de la NBN EN 1401-1
- Diamètre nominal des tuyaux :
 - Pour les raccords d'avales : 200mm
 - Pour les raccords particuliers : 160mm
- Nature du matériaux d'enrobage : béton C 12/15

I. 3.2.2. Raccordements – EXECUTION

- Les raccords sont réalisés après exécution des essais d'étanchéité des canalisations.
- Remblai après vérification et accord du surveillant des travaux, mentionné au journal des travaux.
- Plateaux pleins de même matériau que la canalisation de raccordement ;
- Les réparations de murs de bâtiment ou d'ouvrages et de chambres de visite ou d'appareils sont exécutées au mortier à haute résistance et retrait compensé.

– PRECISIONS ET COMMENTAIRES RELATIFS AU CHAPITRE J – PETITS OUVRAGES D'ART DU CCT QUALIROUTES

J. 1.1. CHAMBRES DE VISITE ET D'APPAREILS – DESCRIPTION

En application des normes NBN EN 1917 : Regards en béton et complément belge NBN B 21-101 (2004), la terminologie employée dans la PTV 101 est à transposer suivant les dispositions ci-après :

Terminologie suivant PTV 101	Terminologie suivant NBN B 21-101
Chambres de visite	Regards de visite et boîtes de branchement
Elément de base	Elément de fond
Embase sans dalle réductrice	Petit élément de fond
Sans pièce de raccordement	Avec ouverture de raccordement
Embase avec dalle réductrice	Grand élément de fond
Fût	Elément droit bas et haut
Dispositif de fermeture	Elément de réduction : dalle réductrice + rehausse sous cadre
Autres éléments préfabriqués (à définir, le cas échéant)	Autres éléments préfabriqués (à définir, le cas échéant, notamment :) Eléments de couronnement sans dispositif de raccordement Eléments de couronnement avec ouverture de raccordement Eléments de couronnement avec pièce de raccordement Tête tronconique

I) Pour canalisations principales

BETON DE PROPRETE : béton maigre d'épaisseur : 10 cm.

RADIERS :

- béton C 30/37 R non armé dont l'épaisseur est de 15 cm (la dimension maximale des granulats est de 20 mm).

CUNETTE :

- profilée dans un béton C 30/37 L non armé (la dimension maximale des granulats est de 20 mm)
- comme décrit au plan de détails.

UN REVETEMENT SPECIAL DE FOND DE CHAMBRE N'EST PAS IMPOSE

ECHELLES: en PVC renforcé de fibres de verre ou en ALUMINIUM avec crosse amovible et livrées avec attestation de conformité par un organisme impartial agréé. L'entrepreneur fournit une attestation, ou octroi d'usage des dites échelles, en conformité aux règlements en vigueur concernant la sécurité et délivrée par un organisme impartial à cet effet.

DIMENSIONS DE LA CHAMBRE :

- En élévation de blocs de béton ou béton :
 - Carré = D.I. + 30 cm intérieur x hauteur définie sur profil en long ou voir plans.
 - Epaisseur des parois : 20 cm.

DALLE EN BETON ARME :

- armatures : voir plan ou 2 treillis soudés de 100 x 100 x 10 x 10 mm;
- épaisseur : 18 cm;
- dimension : voir plan;
- ouverture excentrée pour réduction au diamètre intérieur 700 mm à l'endroit indiqué sur le plan;

TRAPPILLONS:

Le type de trappillon est :

- en voirie ou terre-plein : type 5 (PTV 800)

Dans le cas du type 5 articulé ou type 7 articulé, ce trappillon à articulation entre le cadre et le tampon est muni d'un axe de charnière intégré dans le cadre. En position ouverte, la sécurité est prévue par le degré d'ouverture de minimum 120°. Le couvercle ne peut être sorti du cadre qu'en position de 90°.

Dans le couvercle, est serti un joint EPDM dans une rainure usinée. Le siège du cadre est également usiné.

- en zone pavée : type 9 (PTV 800)

Dans le cas du type 9 articulé, ce trappillon à articulation entre le cadre et le tampon est muni d'un axe de charnière intégré dans le cadre. En position ouverte, la sécurité est prévue par le degré d'ouverture de minimum 120°. Le couvercle ne peut être sorti du cadre qu'en position de 90°.

Dans le couvercle, est serti un joint EPDM dans une rainure usinée. Le siège du cadre est également usiné.

Béton de pose et de contrebutage: C 40/50

En voirie, mise à niveau après pose de la couche d'usure:

- démolition de surface revêtue autour du trappillon avec sciage des 2 couches de revêtement en carré de 1,20 m x 1,20 m, y compris la fondation sur 11 cm d'épaisseur;
- mise à niveau du trappillon;
- mortier de pose ou mise à niveau : mortier à haute résistance à retrait compensé;
- réalisation d'un encadrement en béton C40/50 L autour du trappillon de 1,20 m x 1,20 m et 20 cm d'épaisseur.

Province de Luxembourg
Commune de LEGLISE

Village de Les Fossés
Plan de destination

Relevé	1750	Etat	Existant	Détails	Situation
Permis d'urbanisme		Etat	Projeté	Plans	Profil
Projet d'exécution					
Détails					

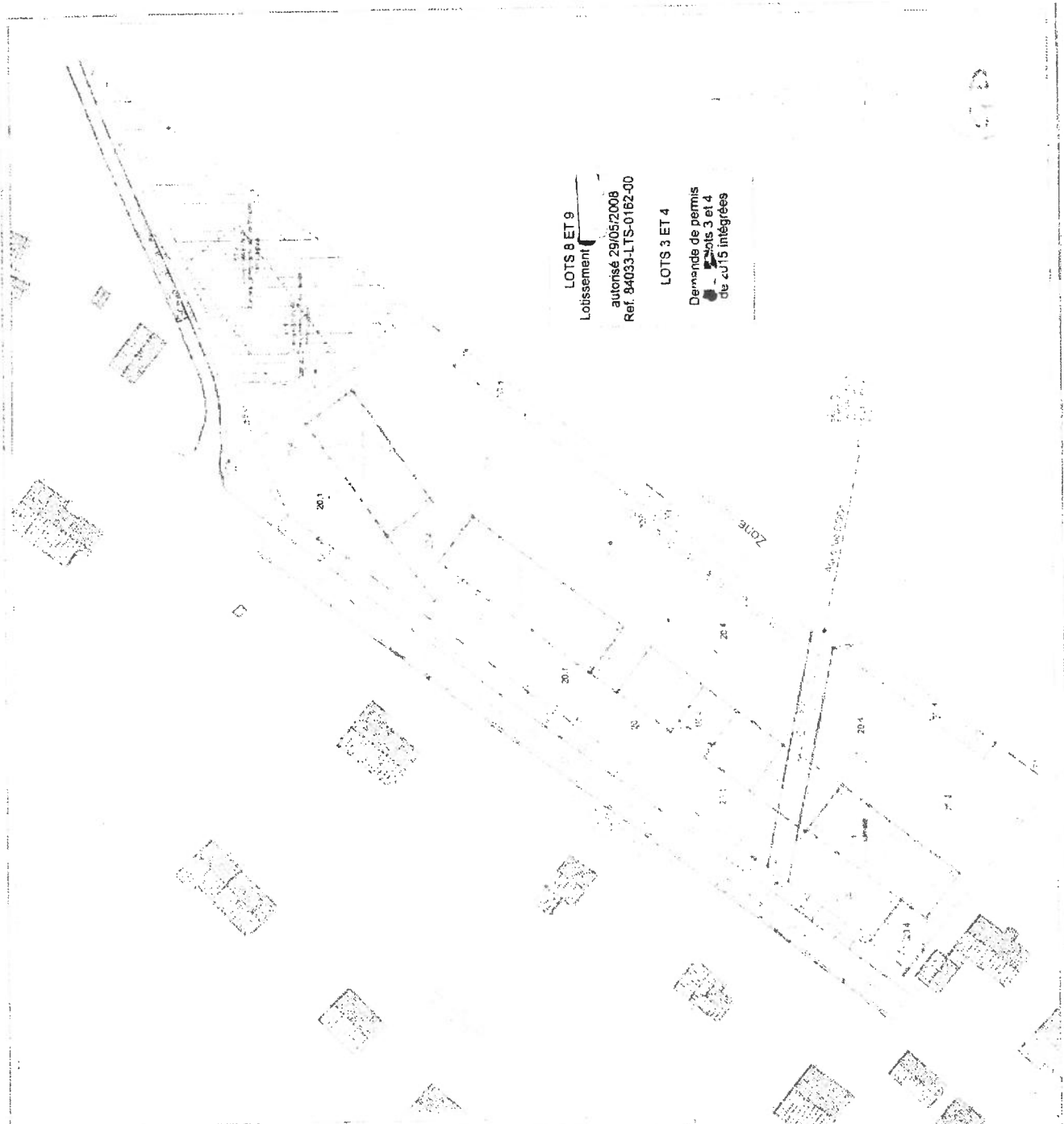


Situation du bien	Mairie de LEGLISE Rue de la Gare, 100 L-1211, Luxembourg	
Cadastre	N° 1211/100	
Maitre de l'ouvrage	Mairie de Leglise Rue de la Gare, 100 L-1211, Luxembourg	
Date	15/05/2008	Index
Dossier	PRO 2016	Plan
Date	Mai 2020	Dossier
		Index

LEGENDE PROJET

Agglomération de Leglise
Zone de protection des monuments historiques
Zone de protection des sites naturels
Zone de protection des sites culturels
Zone de protection des sites industriels
Zone de protection des sites militaires
Zone de protection des sites religieux
Zone de protection des sites sportifs
Zone de protection des sites touristiques
Zone de protection des sites d'intérêt scientifique
Zone de protection des sites d'intérêt culturel
Zone de protection des sites d'intérêt historique
Zone de protection des sites d'intérêt architectural
Zone de protection des sites d'intérêt paysager
Zone de protection des sites d'intérêt environnemental
Zone de protection des sites d'intérêt patrimonial
Zone de protection des sites d'intérêt scientifique
Zone de protection des sites d'intérêt culturel
Zone de protection des sites d'intérêt historique
Zone de protection des sites d'intérêt architectural
Zone de protection des sites d'intérêt paysager
Zone de protection des sites d'intérêt environnemental
Zone de protection des sites d'intérêt patrimonial

000 Zone de protection des sites naturels
100 Zone de protection des sites culturels
200 Zone de protection des sites industriels
300 Zone de protection des sites militaires
400 Zone de protection des sites religieux
500 Zone de protection des sites sportifs
600 Zone de protection des sites touristiques
700 Zone de protection des sites d'intérêt scientifique
800 Zone de protection des sites d'intérêt culturel
900 Zone de protection des sites d'intérêt historique
1000 Zone de protection des sites d'intérêt architectural
1100 Zone de protection des sites d'intérêt paysager
1200 Zone de protection des sites d'intérêt environnemental
1300 Zone de protection des sites d'intérêt patrimonial



LOTS 8 ET 9
Lotissement
autorisé 29/05/2008
Ref. 84033-LTS-0162-00

LOTS 3 ET 4
Demande de permis
de lots 3 et 4
de lots intégrés

100

Plano de Trabalho
Comunidade de ...
13/09/2018

Perfil 1 et 2
PC: 40000m
Rampa de 1/100



Perfil 5 et 6
PC: 40000m
Rampa de 1/100

Perfil 3
PC: 40000m
Rampa de 1/100

Perfil 7
PC: 40000m
Rampa de 1/100

Perfil 4
PC: 40000m
Rampa de 1/100

Perfil 5 et 9
PC: 40000m
Rampa de 1/100

Perfil 6 et 8
PC: 40000m
Rampa de 1/100

Perfil 8
PC: 40000m
Rampa de 1/100

Rue des Combattants
6860-Léglise

LOTS 8 ET 9
Lotissement

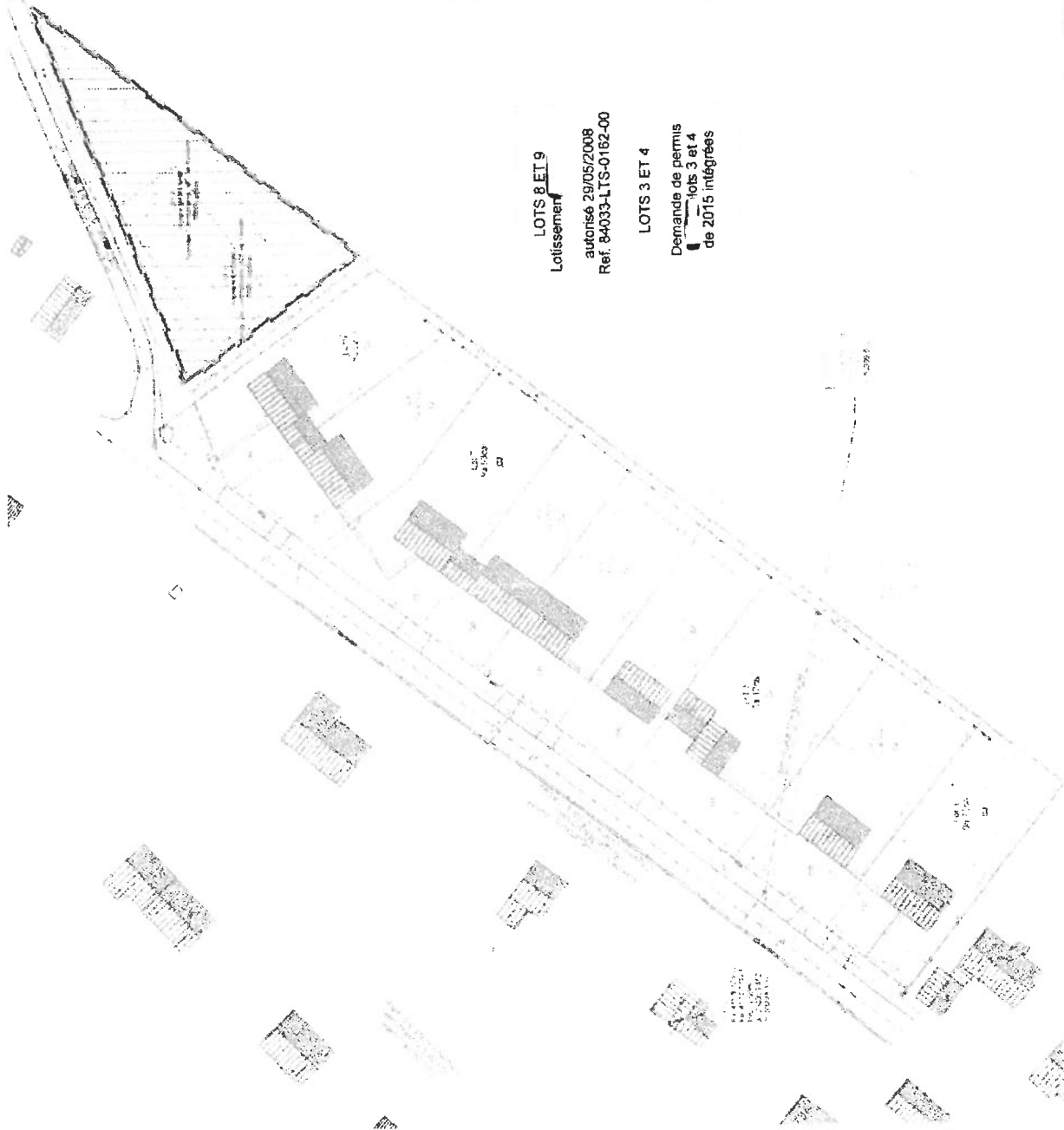
autorisé 29/05/2008
Ref. 84033-LTS-0162-00

LOTS 3 ET 4

Demande de permis
lots 3 et 4
de 2015 intégrés

MATEXI

> Plan masse



> Descriptif

- 9 parcelles constructibles, non équipées et libres de constructeur
 - Lot1: 9a73ca
 - Lot2: 10a83ca
 - Lot3: 13a12ca
 - Lot4: 7a94ca
 - Lot5: 8a87ca
 - Lot6: 6a95ca
 - Lot7: 9a93ca
 - Lot8: 8a41ca
 - Lot9: 8a62ca

Pour un total de 8400 m², l'ensemble de la surface brute est commercialisable.

- 9 terrains jouissants d'une vue dégagée vers une zone agricole.
- Parcelles à proximité du charmant village Les Fossés dans la commune de Léglise
- Le site se situe à 10' de Neufchâteau, 25' d'Arlon et à 45' de Luxembourg Ville.
- Permis d'urbanisation octoyé par le collège communale lors de la séance du 12 novembre 2020

> Contacts



Commune de Léglise

Rue du Chaudfour, 2 B-6860 LEGLISE
063 43 00 00 (01)

Réf. commune : PUr 2017/001

Réf SPW-TLPE : F0510/84033/LAP4/2017/1-CP/BF

ATTESTATION DE REALISATION DES CHARGES

(Application de l'article D.IV.74. du CoDT¹)

Le Collège communal de Léglise certifie que les charges d'équipement relatives au permis d'urbanisation octroyé le 12/11/2020 à _____ sur la modification du permis de lotir¹ _____ (PL14/2007) autorisé le 22/05/2008 en vue d'obtenir 5 zones urbanisables pour 8 à 10 habitations sur un bien sis rue des Combattants, Les Fossés - 6860 Léglise et cadastré 2e division, Section F, n° 146R, 146S, 146T, 146V, 146W, 146X, 146Y, ont été cautionnées ou réalisées.

Il est par ailleurs rappelé qu'en vertu de l'article D.IV.75. du CoDT : « 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. »

NB : Ci-joint le plan as-built de la conduite en fond de parcelle.

Léglise, le 11 janvier 2022,

Le Directeur général,

M. CHEPPE

Par le Collège Communal,

Le Bourgmestre,

F. DEMASY

¹ 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.

Rue du Chaudfour, 2 - 6860 LEGLISE | Tél - 063 43 00 00 (01) | Fax - 063 43 30 50 | Compte Belfius - 091-0005078-63

Ouverture des bureaux : lundi au vendredi de 8h30 à 12h - mardi et mercredi de 13h à 16h

Permanences Population & Etat-civil : mardi de 16h à 19h et samedi de 9h à 12h

Le service Aménagement du territoire n'est accessible librement que le matin et uniquement sur rendez-vous l'après-midi,
www.communeleglise.be

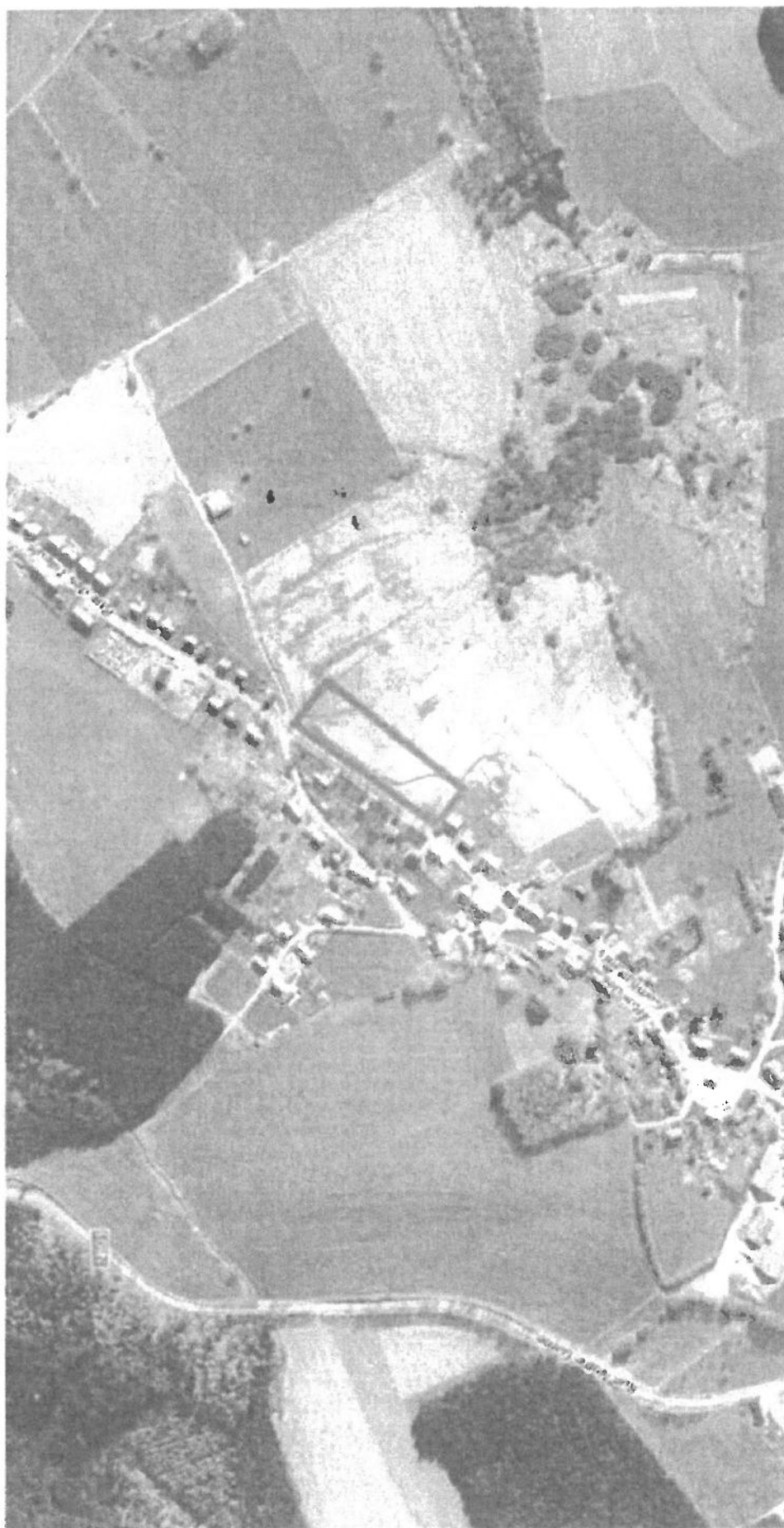


Rue des Combattants
6860-Léglise

Léglise

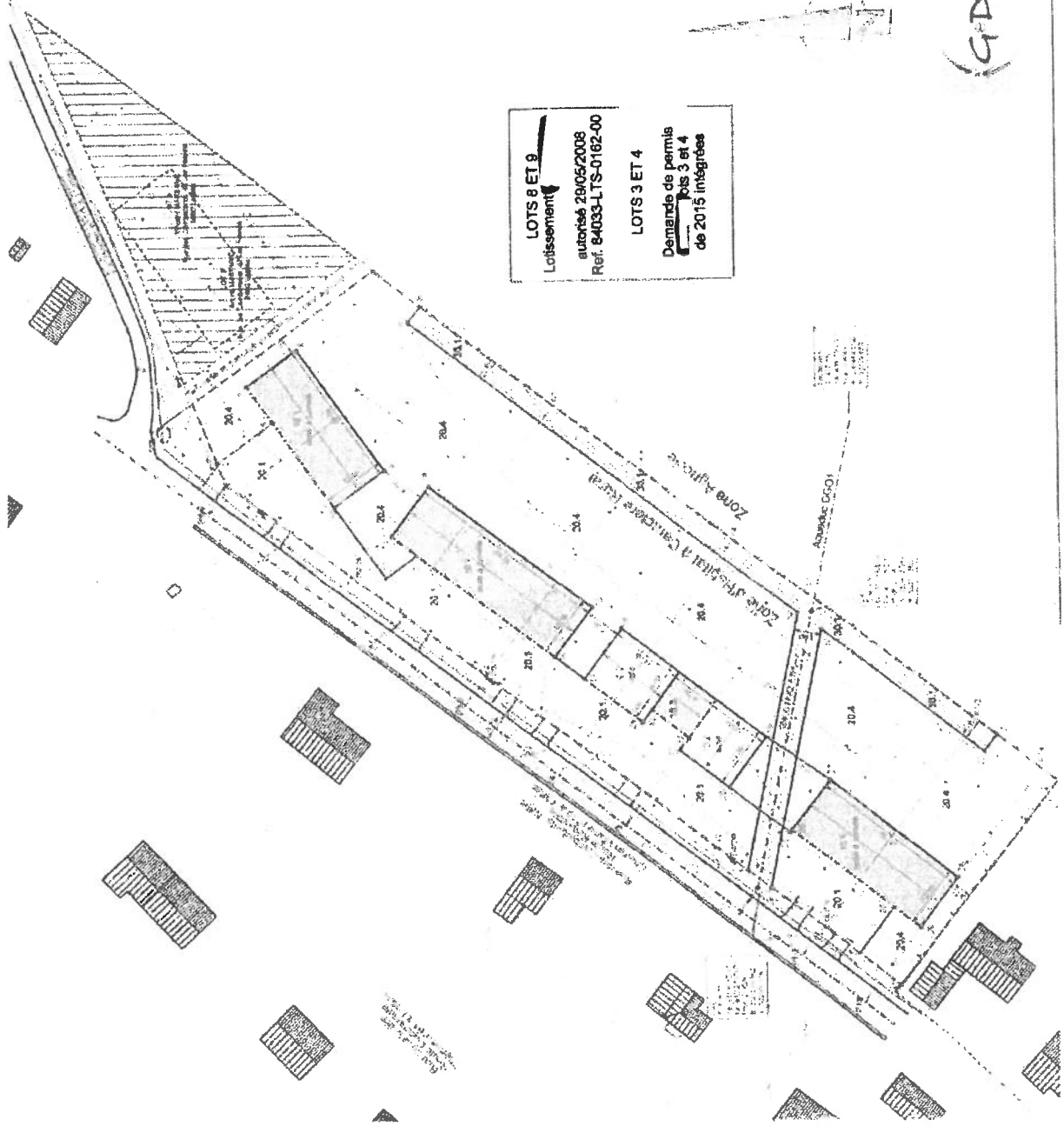
Terrains non équipés et libres de constructeur

Rue des Combattants
6860-Léglise



MATEXI

Rue des Combattants
6860-Léglise

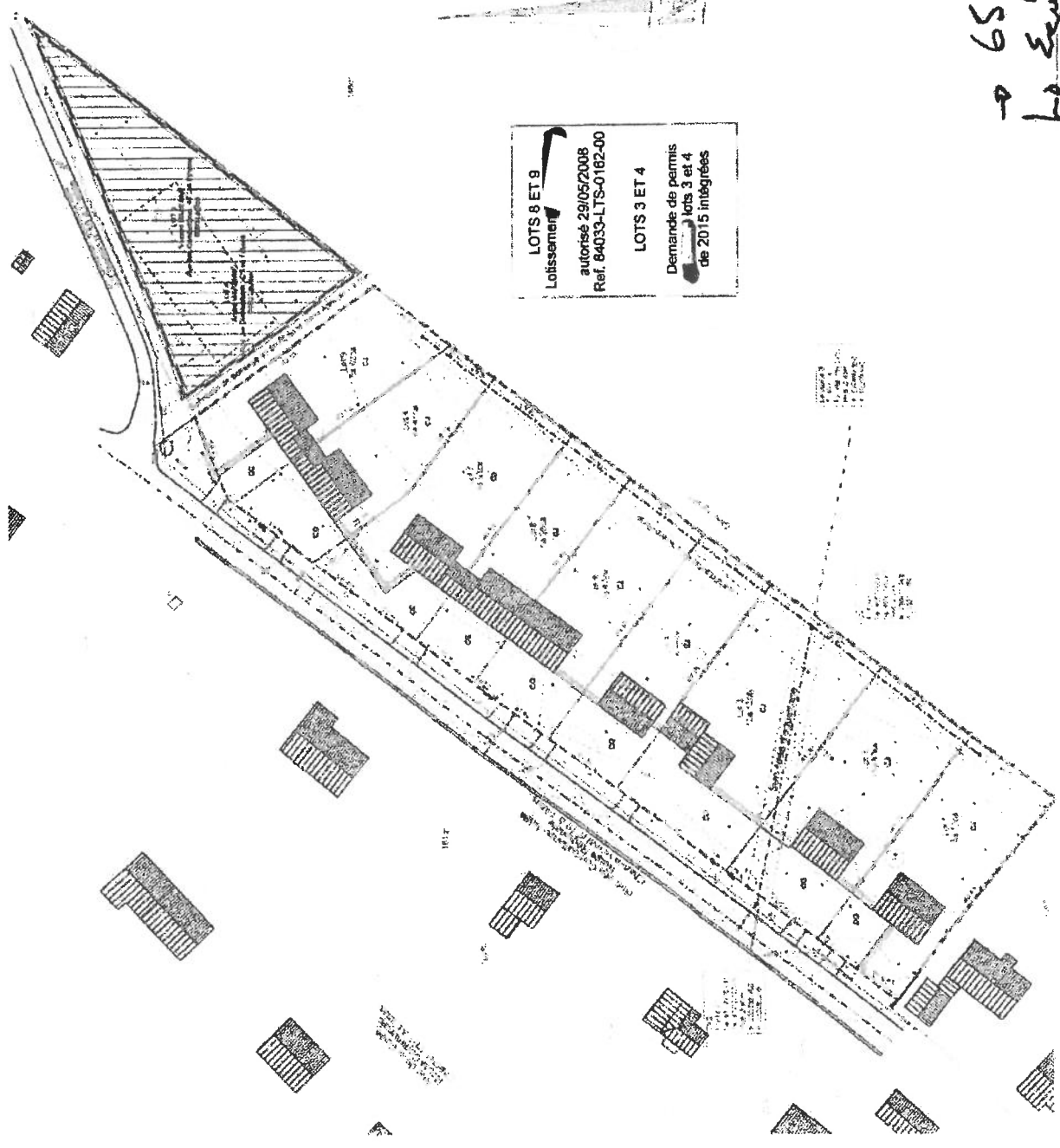
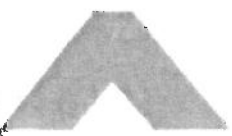


GDell

MATEXI

> Plan de destination

Rue des Combattants
6860-Léglise



→ 65 / m²
L. d'Exécution à 30 000
MATEXI

> Plan masse



> Descriptif

- 9 parcelles constructibles, non équipées et libres de constructeur
 - Lot1: 9a73ca
 - Lot2: 10a83ca
 - Lot3: 13a12ca
 - Lot4: 7a94ca
 - Lot5: 8a87ca
 - Lot6: 6a95ca
 - Lot7: 9a93ca
 - Lot8: 8a41ca
 - Lot9: 8a62ca
- Pour un total de 8400 m2, l'ensemble de la surface brute est commercialisable.
- 9 terrains jouissants d'une vue dégagée vers une zone agricole.
- Parcelles à proximité du charmant village Les Fossés dans la commune de Léglise
- Le site se situe à 10' de Neufchâteau, 25' d'Arlon et à 45' de Luxembourg Ville.
- Permis d'urbanisation octroyé par le collège communale lors de la séance du 12 novembre 2020

> Contacts

PROVINCE DU LUXEMBOURG
 COMMUNE DE LEGEISE
 2^e Div / Assenols / Section F
 n° 146r, 146s, 146t, 146v, 146w, 146x, 146y

PLAN AS-BUILT
 PROJET n° 2016
 ECHELLE: 1/500

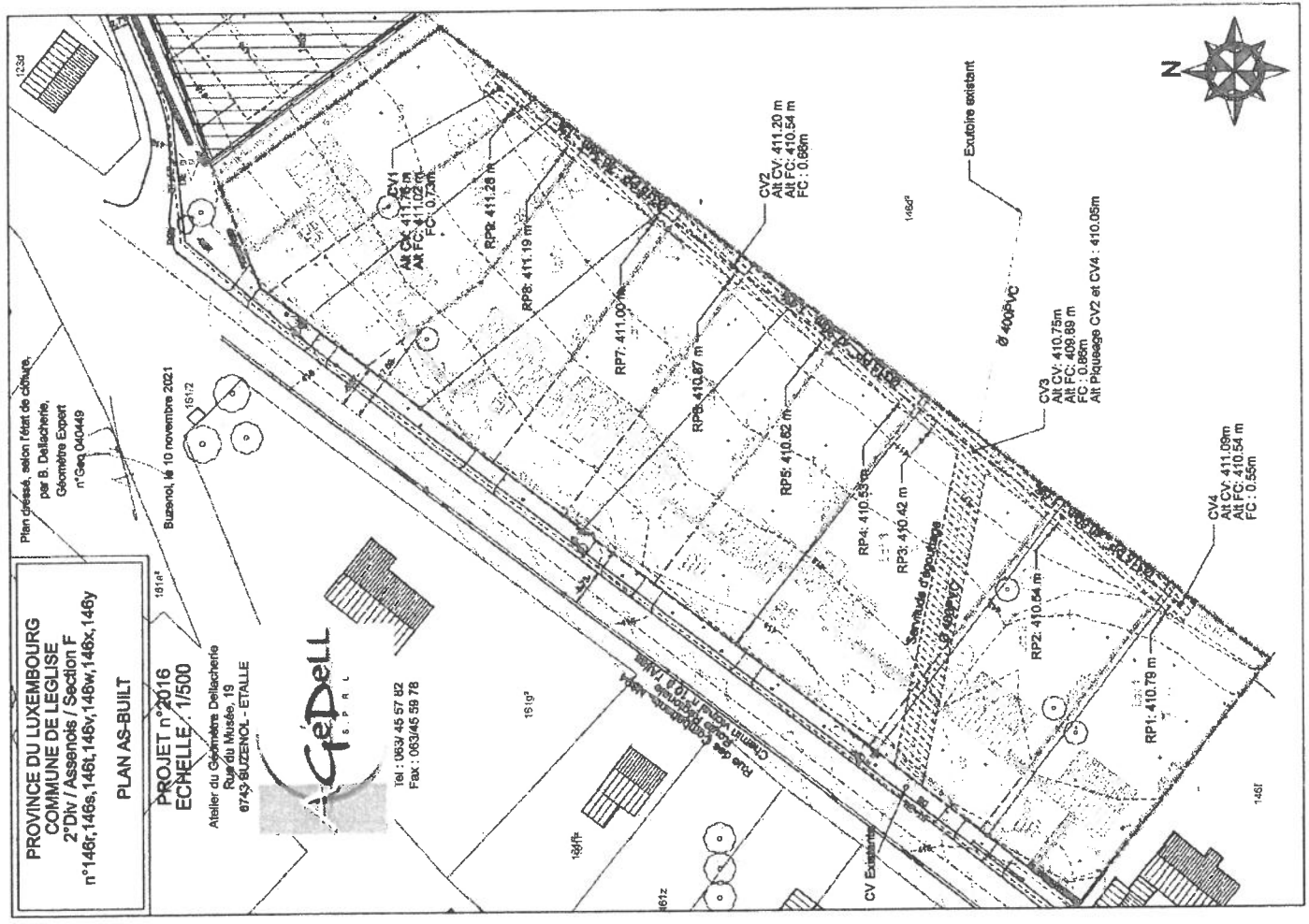
Atelier du Génie Métré Dellecherie
 Rue du Musée, 15
 6743 GULZENOL - ETALLE



Tel : 063/ 45 57 92
 Fax : 063/45 99 78

Plan dressé, selon l'état de coupure,
 par B. Dellecherie,
 Géomètre Expert
 n° Geq. 040449

Buzenol, le 10 novembre 2021



Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2022/0234-NEUFCHATEAU_AA

Annexe à l'acte du notaire Olivier JACQUES à Herstal le 24-02-2022, répertoire 2022/0234

Rôle(s): 49 Renvoi(s): 0

**Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NEUFCHÂTEAU le vingt-huit février
deux mille vingt-deux (28-02-2022)**

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0303

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2022/0234-NEUFCHATEAU_AA

Annexe à l'acte du notaire Olivier JACQUES à Herstal le 24-02-2022, répertoire 2022/0234

Rôle(s): 49 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NEUFCHÂTEAU le vingt-huit février
deux mille vingt-deux (28-02-2022)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0303

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Olivier JACQUES à Herstal le 24-02-2022, répertoire 2022/0234

Rôle(s): 9 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NEUFCHÂTEAU le vingt-huit février
deux mille vingt-deux (28-02-2022)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 1465

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Olivier JACQUES à Herstal le 24-02-2022, répertoire 2022/0234

Transcrit au bureau Sécurité juridique NEUFCHATEAU Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)
Le vingt-huit février deux mille vingt-deux (28-02-2022)

Rétribution forfaitaire	€ 240,00
Total	€ 240,00

Réf. : 33-T-28/02/2022-00903

Le conservateur des hypothèques

