



# Wallonie

**OCTROI DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2 DE  
CONSTRUCTIONS GROUPÉES  
N° CU2-001/2024  
PAR LE COLLÈGE COMMUNAL**

Le Collège communal de Rouvroy,

Vu le Code du Développement Territorial (l'article L1123-23);

Vu le livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement ;

Considérant la demande de certificat d'urbanisme n°2 introduite par \_\_\_\_\_, relative à un bien SIS Rue de Montmédy, Lamorteau à **6767 Lamorteau** et cadastré Lamorteau - 3e division, section C n°590N- 590/2N et ayant pour objet la **construction d'un ensemble de neuf habitations unifamiliales mitoyennes réparties en deux groupes de quatre et cinq maisons.**

**Les cinq maisons sont implantées parallèlement à la voirie, tandis que les quatre autres sont implantées perpendiculairement à celle-ci marquant ainsi la fin de zone d'habitat.**

**Un parking est aménagé entre les deux groupes de logements. La moitié des places sont reprises en car-port.**

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 19/06/2024 ;

Considérant que le Collège communal sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 18/10/2024 ;

**•Évaluation des incidences sur l'environnement**

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à



l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

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

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

Considérant également après analyse complète du dossier, que la notice, les plans, les avis reçus et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer est suffisamment éclairée sur les incidences probables du projet sur l'environnement ;

#### **•Situation juridique**

Considérant que la demande concerne un bien situé :

- En zone d'habitat au plan de secteur du Sud-Luxembourg approuvé par Arrêté royal en date du 27/03/1979 ;
- Dans le périmètre du Guide régional d'urbanisme – règlement général sur les bâtisses en site rural ;
- Le long d'un cours d'eau de 3<sup>ème</sup> catégorie « Ruisseau du Fond des Veaux » ;
- En zone d'aléa inondation faible ;
- à proximité d'un site Natura2000 (UG3, UG5 et UG7) ;
- dans une parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré ;
- repris en zone d'assainissement autonome selon le PASH ;

#### **•Confrontation de la demande aux documents planologiques**

Considérant que le projet ne respecte pas le Guide régional d'urbanisme-règlement général sur les bâtisses en site rural pour les motifs suivants :

- Implantation sur l'alignement du volume principal ou dans le prolongement d'un front de bâtisse (le recul n'est pas clôturé sur l'alignement) ;
- les matériaux de parement des élévations (calcaire sableux ou du type "bajocien" ou crépi de teinte blanc cassé de jaune). Le crépi doit être exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du certificat d'urbanisme ;
- le matériau de couverture des toitures sera soit l'ardoise soit une tuile de type "canal" ;

Le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme. Le projet reste en relation étroite avec le cadre bâti existant.

#### **•Mesures particulières de publicité**

Considérant que la demande est soumise à une annonce de projet conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 ; que l'annonce de projet a été réalisé du 24/06/2024 au 15/07/2024 ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : présence d'une conduite qui traverse le bien concerné par la demande jusqu'au ruisseau ; absence de prise en compte suffisante du lieu, de l'environnement et des points d'eaux qui sont multiples ;

#### **•Rapport sur le projet du Collège communal**



Considérant que le rapport du Collège communal réuni en séance du 01/10/2024, transmis en date du 18/10/2024 est un avis favorable conditionné ;

•**Analyse de la demande**

Considérant que la présente demande de certificat d'urbanisme n°2 vise la construction d'un ensemble de neuf habitations unifamiliales mitoyennes réparties en deux groupes de quatre et cinq maisons.

Les cinq maisons sont implantées parallèlement à la voirie, tandis que les quatre autres sont implantées perpendiculairement à celle-ci marquant ainsi la fin de zone d'habitat.

Un parking est aménagé entre les deux groupes de logements. La moitié des places sont reprises en carport ;

Considérant que la présente demande ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme ;

Considérant que l'avis défavorable du Parc naturel de Gaume porte sur la densité de logements non compatible avec le schéma de développement territorial. Or, la densité proposée a été acceptée lors de la réunion de projet préalable au dépôt du certificat d'urbanisme. De plus, l'Administration communale a obtenu un permis d'urbanisation le 19 septembre 2019 pour un projet similaire sur un terrain situé de l'autre côté de la rue ;

Considérant que l'avis défavorable du SPW-ARNE - Département du Développement rural - Cellule GISER, stipule que :

- *"il est déconseillé de construire en zone marécageuse, dans une cuvette, à l'aval d'un bassin versant de plus de 100 hectares dont la sécurité dépend d'un pertuis » ;*
- *le remblai sur une zone marécageuse est à déconseiller" ;*

Considérant que le demandeur s'engage à ne pas remblayer le terrain et à construire les habitations à minimum 30 centimètres au dessus du niveau de la cote la plus élevée du terrain naturel ;

Considérant que dans l'étude hydrologique « construction en aléa inondation », il est démontré que le terrain n'est, dans les faits, pas inondable pour les raisons suivantes :

- selon la cartographie des zones inondées lors des fortes précipitations de juillet 2021, aucune zone inondée n'est recensée à proximité du projet ou en lien direct avec le ruisseau du Fond des Veaux, contrairement au centre du village de Lamorteau.
- le ruisseau du Fond des Veaux s'écoule sur une distance d'environ 1 100 m et présente un risque d'inondation par débordement faible tout le long de son parcours. La zone d'aléa inondation s'élargit au niveau du site du projet dû au passage souterrain du cours d'eau sous la rue de Montmédy.
- Si l'on considère un bassin versant de 108,8 ha, débit de pointe du cours d'eau est de 2,99 m<sup>3</sup>/s pour une averse orageuse de récurrence de 50 ans. Or, le débit maximum supporté par le cours d'eau est de 4,26 m<sup>3</sup>/s. L'étude conclut donc que le risque d'inondation par débordement est considéré comme inexistant dans les conditions actuelles.

Considérant que selon les plans, chaque habitation est munie d'une citerne avec un volume tampon de 5m<sup>3</sup> dont le trop-plein s'évacue vers un bassin tampon aérien de 76 m<sup>3</sup>. L'évacuation de ce bassin s'effectue dans le cours d'eau du Fond des Veaux.

Considérant que cette configuration est appuyée par le rapport d'essai d'infiltration d'eau dans le sol, qui préconise un volume tampon de 75,5m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 0,83L/s vers une voie artificielle d'écoulement ou un cours d'eau.



Considérant que pour concevoir un projet de construction en zone inondable, il faut démontrer que le projet n'aggravera pas la situation par rapport au risque d'inondation par débordement. Or, selon les conclusions de l'étude hydrologique et de l'essai de sol, le projet est prévu afin de ne pas avoir d'impact sur les constructions ni sur les parcelles voisines.

Considérant que l'avis défavorable de IDELUX Eau porte sur l'application soit les obligations du régime d'assainissement autonome soit celles de l'assainissement collectif ;

Considérant que les parcelles concernées par le projet sont situées en régime d'assainissement autonome mais qu'un réseau d'égouttage séparatif a été installé sur la parcelle en face du projet, il y a lieu de considérer le projet comme étant en régime d'assainissement collectif (placement de fosse septique by-passable avec rejet à l'égout et évacuation des eaux pluviales vers le cours d'eau ou vers la voie artificielle d'écoulement après passage par le bassin de rétention) ;

Considérant que la commune s'engage à entamer la procédure de modification du PASH pour les parcelles du projet ;

Considérant que l'avis **favorable conditionnel** du SPW-ARNE - Département de la Nature et Forêts, porte sur :

- Strict respect de l'UG 7 c'est-à-dire l'aulnaie rivulaire située en bordure du ruisseau du Fond des Veaux ainsi qu'une bande de 6 mètres le long du ruisseau dans laquelle aucune machine, aucun dépôt, aucun travail ne seront tolérés ;

- Plantation d'une haie double rang en limite Nord de la zone concernée par le projet (en limite avec la parcelle cadastrée ROUVROY/3ème Div. Lamorteau/Section C/N° 590P). La haie sera composée d'essences indigènes régionales.

- Les haies séparatives des différents lots seront composées de minimum trois espèces à choisir dans la liste suivante : hêtre commun (*Fagus sylvatica*), charme (*Carpinus betulus*), noisetier (*Corylus avellana*), viorne obier (*Viburnum opulus*) et cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).

- En cas de mortalité prématurée d'un ou plusieurs plant(s), le demandeur procédera au remplacement du (des) sujet(s) équivalent(s) dont il s'assurera de la survie, avec remplacement en cas de nouvelle mortalité autant de fois que nécessaire ;

- Effectuer la plantation des haies au plus tard la première saison idoine après la fin de la construction du gros œuvre ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la conduite présente sur le site signalisée par la réclamation de Monsieur FERNANDEZ MARTINEZ Roberto et Madame ALAIME Priscillia. Ladite conduite devra être maintenue dans un bon état permettant d'assurer la continuité de son rôle actuel ou de la déplacer à bon escient.

Considérant que l'avis défavorable du SPW - Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme se base sur les avis défavorables, favorable conditionnel et sur la réclamation,

Considérant que les remarques émises dans les différents avis ont été pris en compte et qu'une concertation a lieu dès que possible avec les instances consultées,

Pour les motifs précités,

## DECIDE :

### Article 1<sup>er</sup>

Le certificat d'urbanisme n°2; sollicité par ..

..., est octroyé à condition de respecter les conditions

**suivantes :**





1. respecter les avis des instances consultées, à savoir,
  1. Commissaire Voyer du SPT,
  2. Zone de Secours Luxembourg,
2. ne pas remblayer le terrain ;
3. construire les habitations à minimum 30 centimètres au dessus du niveau de la cote la plus élevée du terrain naturel ;
4. poser une canalisation pour collecter les eaux usées du projet afin de les diriger vers l'égouttage séparatif communal présent sur la parcelle de l'autre côté de la voirie ;
5. poser une canalisation pour collecter les eaux de pluie et les diriger vers le bassin de rétention dimensionné selon les avis reçus ;
6. évacuer, avec un système d'ajutage adapté, le trop-plein du bassin d'orage vers le cours d'eau ou vers la voie artificielle d'écoulement communale présente sur la parcelle de l'autre côté de la voirie ;
7. Strict respect de l'UG 7 c'est-à-dire l'aulnaie rivulaire située en bordure du ruisseau du Fond des Veaux ainsi qu'une bande de 6 mètres le long du ruisseau dans laquelle aucune machine, aucun dépôt, aucun travail ne seront tolérés ;
8. Prendre en compte la réclamation introduite lors de l'annonce de projet, à savoir que la conduite présente sur le terrain devra être maintenue dans un bon état permettant d'assurer la continuité de son rôle actuel ou de la déplacer à bon escient.

#### Article 2

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

#### Article 3

***En application de l'article D.IV.62 le Fonctionnaire délégué a 30 jours pour procéder à une éventuelle suspension du certificat délivré par le Collège communal.***

Il est rappelé que le titulaire du certificat qu'il devra obtenir un permis d'urbanisme de constructions groupées pour pouvoir mettre en œuvre le projet.

#### Article 4

Le présent certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois, décrets ou règlements.

La Directrice générale,  
E. GOBLET

ROUVROY, le 04/11/2024.



La Bourgmestre,  
C. RAMLOT

### **EXTRAITS DU CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL**

#### **VOIES DE RECOURS**

Art. D.IV.63

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

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1<sup>er</sup> ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;



4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

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

#### Art. D.IV.64

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

#### Art. D.IV.65

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

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

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

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

### **EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2**

#### Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

### **AFFICHAGE DU PERMIS**

#### Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

### **NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX**



## Art. D.IV.71

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

**INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

## Art. D.IV.72

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

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

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

## Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

## Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

**PEREMPTION DU PERMIS**

## Art. D.IV.81

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

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

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

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

## Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

## Art. D.IV.83

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

## Art. D.IV.84

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

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

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



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

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

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

#### Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

#### Art. D.IV.86

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

#### Art. D.IV.87

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

### **SUSPENSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.88

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

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

#### Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

#### Art. D.IV.90

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

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

### **RETRAIT DE PERMIS**

#### Art. D.IV.91

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

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

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





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

### **CESSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.92

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

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

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

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

### **RENONCIATION AU PERMIS**

#### Art. D.IV.93

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

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

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

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.

Namur, le 22 décembre 2016.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité, des Aéroports et du Bien-être animal,

C. DI ANTONIO





Province de Luxembourg  
Arrondissement de VIRTON

COMMUNE DE  
6767 ROUVROY

Rue du 8 Septembre 41  
6767 DAMPICOURT

Tél. 063/58.86.60  
6767 ROUVROY

Du registre aux délibérations du Collège Communal de cette commune, a été extrait ce qui suit :

**SÉANCE DU 4 NOVEMBRE 2024**

Présents : Mme Carmen RAMLOT, **Bourgmestre - Présidente**;  
M. Jérôme PETIT, M. Stéphane HERBEUVAL, M.  
Philippe GUISSARD, **Échevins**;  
Mme Claudine MAUDOIGT, **Présidente du CPAS**;  
Mme Edith GOBLET, **Directrice générale**;

013676700001053



Réf : COL/20241104-15

**OBJET : DECISION D'OCTROI DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2 - CU2-001/2024 - JALANOE SRL - CONSTRUCTION DE NEUF HABITATIONS**

Le Collège Communal,

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

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

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

Considérant la demande de certificat d'urbanisme n°2 introduite par la société **JALANOE SRL**, représenté par Monsieur Jean-Philippe PIRON, relative à un bien **SIS Rue de Montmédy, Lamorteau à 6767 Lamorteau** et cadastré Lamorteau - 3e division, section C n°590N- 590/2N et ayant pour objet la **construction d'un ensemble de neuf habitations unifamiliales mitoyennes réparties en deux groupes de quatre et cinq maisons. Les cinq maisons sont implantées parallèlement à la voirie, tandis que les quatre autres sont implantées perpendiculairement à celle-ci marquant ainsi la fin de zone d'habitat. Un parking est aménagé entre les deux groupes de logements. La moitié des places sont reprises en car-port ;**

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 19/06/2024 ;

Considérant que le Collège communal sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 18/10/2024 ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, §1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant également après analyse complète du dossier, que la notice, les plans, les avis reçus et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer est suffisamment éclairée sur les incidences probables du projet sur l'environnement ;

Considérant que la demande concerne un bien situé :

- En zone d'affectation d'habitat au plan de secteur du Sud-Luxembourg approuvé par Arrêté royal en date du 27/03/1979 ;
- dans le périmètre d'une guide régional d'urbanisme - règlement général sur les bâtisses en site rural ;
- dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Semois-Chiers qui reprend celui-ci en zone d'épuration autonome ;
- dans le parc naturel de Gaume ;
- dans une parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré (LIDAXE) ;
- le long d'un cours d'eau de 3ème catégorie « Ruisseau du Fond des Veaux » ;
- en zone d'aléa inondation faible ;
- à proximité d'un site Natura2000 (UG3, UG5 et UG7) ;

Considérant que le projet ne respecte pas le guide régional d'urbanisme - règlement général sur les bâtisses en site rural pour les motifs suivants :

- Implantation sur l'alignement du volume principal ou dans le prolongement d'un front de bâtisse (le recul n'est pas clôturé sur l'alignement) ;
- les matériaux de parement des élévations (calcaire sableux ou du type "bajocien" ou crépi de teinte blanc cassé de jaune). Le crépi doit être exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du certificat d'urbanisme ;
- le matériau de couverture des toitures sera soit l'ardoise soit une tuile de type "canal" ;

Considérant que le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme et que le projet reste en relation étroite avec le cadre bâti existant ;

Considérant que la demande est soumise à une annonce de projet conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 ; que l'annonce de projet a été réalisé du 24/06/2024 au 15/07/2024 ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : présence d'une conduite qui traverse le bien concerné par la demande jusqu'au ruisseau ; absence de prise en compte suffisante du lieu, de l'environnement et des points d'eaux qui sont multiples ;

Considérant que le rapport du Collège communal réuni en séance du 01/10/2024, transmis en date du 18/10/2024 est un avis favorable conditionné ;

Considérant que la présente demande de certificat d'urbanisme n°2 vise la construction d'un ensemble de neuf habitations unifamiliales mitoyennes réparties en deux groupes de quatre et cinq maisons.

Les cinq maisons sont implantées parallèlement à la voirie, tandis que les quatre autres sont implantées perpendiculairement à celle-ci marquant ainsi la fin de zone d'habitat.

Un parking est aménagé entre les deux groupes de logements. La moitié des places sont reprises en car-port ;



Considérant que l'avis défavorable du Parc naturel de Gaume porte sur la densité de logements non compatible avec le schéma de développement territorial. Or, la densité proposée a été acceptée lors de la réunion de projet préalable au dépôt du certificat d'urbanisme. De plus, l'Administration communale a obtenu un permis d'urbanisation le 19 septembre 2019 pour un projet similaire sur un terrain situé de l'autre côté de la rue ;

Considérant que l'avis défavorable du SPW-ARNE - Département du Développement rural - Cellule GISER, stipule que :

- *"il est déconseillé de construire en zone marécageuse, dans une cuvette, à l'aval d'un bassin versant de plus de 100 hectares dont la sécurité dépend d'un pertuis ;*
- *le remblai sur une zone marécageuse est à déconseiller"* ;

Considérant que le demandeur s'engage à ne pas remblayer le terrain et à construire les habitations à minimum 30 centimètres au dessus du niveau de la cote la plus élevée du terrain naturel ;

Considérant que dans l'étude hydrologique « construction en aléa inondation », il est démontré que le terrain n'est, dans les faits, pas inondable pour les raisons suivantes :

- selon la cartographie des zones inondées lors des fortes précipitations de juillet 2021, aucune zone inondée n'est recensée à proximité du projet ou en lien direct avec le ruisseau du Fond des Veaux, contrairement au centre du village de Lamorteau.
- le ruisseau du Fond des Veaux s'écoule sur une distance d'environ 1 100 m et présente un risque d'inondation par débordement faible tout le long de son parcours. La zone d'aléa inondation s'élargit au niveau du site du projet dû au passage souterrain du cours d'eau sous la rue de Montmédy.
- Si l'on considère un bassin versant de 108,8 ha, le débit de pointe du cours d'eau est de 2,99 m<sup>3</sup>/s pour une averse orageuse de récurrence de 50 ans. Or, le débit maximum supporté par le cours d'eau est de 4,26 m<sup>3</sup>/s. L'étude conclut donc que le risque d'inondation par débordement est considéré comme inexistant dans les conditions actuelles.

Considérant que selon les plans, chaque habitation est munie d'une citerne avec un volume tampon de 5m<sup>3</sup> dont le trop-plein s'évacue vers un bassin tampon aérien de 76 m<sup>3</sup>. L'évacuation de ce bassin s'effectue dans le cours d'eau du Fond des Veaux.

Considérant que cette configuration est appuyée par le rapport d'essai d'infiltration d'eau dans le sol, qui préconise un volume tampon de 75,5m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 0,83L/s vers une voie artificielle d'écoulement ou un cours d'eau.

Considérant que pour concevoir un projet de construction en zone inondable, il faut démontrer que le projet n'aggraverait pas la situation par rapport au risque d'inondation par débordement. Or, selon les conclusions de l'étude hydrologique et de l'essai de sol, le projet est prévu afin de ne pas avoir d'impact sur les constructions ni sur les parcelles voisines.

Considérant que l'avis défavorable de IDELUX Eau porte sur l'application soit les obligations du régime d'assainissement autonome soit celles de l'assainissement collectif ;

Considérant que les parcelles concernées par le projet sont situées en régime d'assainissement autonome mais qu'un réseau d'égouttage séparatif a été posé sur la parcelle en face du projet, il y a lieu de considérer le projet comme étant en régime d'assainissement collectif (placement de fosse septique by-passable avec rejet à l'égout et évacuation des eaux pluviales vers le cours d'eau ou vers la voie artificielle d'écoulement après passage par le bassin de rétention) ;

Considérant que la commune s'engage à entamer la procédure de modification du PASH pour les parcelles du projet ;

Considérant que l'avis favorable conditionnel du SPW-ARNE - Département de la Nature et Forêts, porte sur :

- Strict respect de l'UG 7 c'est-à-dire l'aulnaie rivulaire située en bordure du ruisseau du Fond des Veaux ainsi qu'une bande de 6 mètres le long du ruisseau dans laquelle aucune machine, aucun dépôt, aucun travail ne seront tolérés ;
- Plantation d'une haie double rang en limite Nord de la zone concernée par le projet (en limite avec la parcelle cadastrée ROUVROY/3ème Div. Lamorteau/Section C/N° 590P). La haie sera composée d'essences indigènes régionales.

- Les haies séparatives des différents lots seront composées de minimum trois espèces à choisir dans la liste suivante : hêtre commun (Fagus sylvatica), charme (Carpinus betulus), noisetier (Corylus avellana), viorne obier (Viburnum opulus) et cornouiller sanguin (Cornus sanguinea).

- En cas de mortalité prématurée d'un ou plusieurs plant(s), le demandeur procédera au remplacement du (des) sujet(s) équivalent(s) dont il s'assurera de la survie, avec remplacement en cas de nouvelle mortalité autant de fois que nécessaire ;

- Effectuer la plantation des haies au plus tard la première saison idoine après la fin de la construction du gros œuvre ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la conduite présente sur le site signalisée par la réclamation de Monsieur FERNANDEZ MARTINEZ Roberto et Madame ALAIME Priscillia. Ladite conduite devra être maintenue dans un bon état permettant d'assurer la continuité de son rôle actuel ou de la déplacer à bon escient.

Considérant que l'avis défavorable du SPW - Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme se base sur les avis défavorables, favorable conditionnel et sur la réclamation, Considérant que les remarques émises dans les différents avis ont été pris en compte et qu'une concertation a lieu dès que possible avec les instances consultées,

Pour les motifs précités,

**DÉCIDE :**

#### Article 1er

Le certificat d'urbanisme n°2; sollicité par JALANOE SRL, représenté par Monsieur PIRON Jean-Philippe, Route de Ribauré, 13 à 6840 Neufchâteau, est **octroyé à condition de respecter les conditions suivantes :**

1. respecter les avis des instances consultées, à savoir,
  1. Commissaire Voyer du SPT,
  2. Zone de Secours Luxembourg,
2. ne pas remblayer le terrain ;
3. construire les habitations à minimum 30 centimètres au dessus du niveau de la cote la plus élevée du terrain naturel ;
4. poser une canalisation pour collecter les eaux usées du projet afin de les diriger vers l'égouttage séparatif communal présent sur la parcelle de l'autre côté de la voirie ;
5. poser une canalisation pour collecter les eaux de pluie et les diriger vers le bassin de rétention dimensionné selon les avis reçu ;
6. évacuer, avec un système d'ajutage adapté, le trop-plein du bassin d'orage vers le cours d'eau ou vers la voie artificielle d'écoulement communale présente sur la parcelle de l'autre côté de la voirie ;
7. Strict respect de l'UG 7 c'est-à-dire l'aulnaie rivulaire située en bordure du ruisseau du Fond des Veaux ainsi qu'une bande de 6 mètres le long du ruisseau dans laquelle aucune machine, aucun dépôt, aucun travail ne seront tolérés ;
8. Prendre en compte la réclamation introduite lors de l'annonce de projet, à savoir que la conduite présente sur le terrain devra être maintenue dans un bon état permettant d'assurer la continuité de son rôle actuel ou de la déplacer à bon escient.

#### Article 2

La présente décision est notifiée au demandeur et au Fonctionnaire délégué - Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme - Place Didier, 45 à 6700 Arlon.

#### Article 3

**En application de l'article D.IV.62 le Fonctionnaire délégué a 30 jours pour procéder à une éventuelle suspension du certificat délivré par le Collège communal.**

Il est rappelé que le titulaire du certificat qu'il devra obtenir un permis d'urbanisme de constructions groupées pour pouvoir mettre en œuvre le projet.

**Article 4**

Le présent certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois, décrets ou règlements.

Par le Collège Communal

La Directrice générale

(s) Edith GOBLET

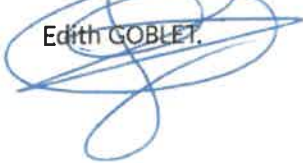
La Bourgmestre - Présidente

(s) Carmen RAMLOT

Pour extrait conforme,  
ROUVROY, le 4 novembre 2024

La Directrice générale

Edith GOBLET.



La Bourgmestre - Présidente

Carmen RAMLOT.







## CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE 9 MAISONS MITOYENNES

Province : LUXEMBOURG Commune : ROUVROY

Maitre de l'ouvrage :

Vu et approuvé par le Collège communal en séance du *29/05/2024*

Présents :  
Mme KANLOT C., Bourgmestre - Présidente ;  
M. PETIT J., HERBESJUL S., CHISSARD P., Éclawina ;  
Mme MAUDOUET C., Présidente du CPAS ;  
Mme COBLET E., Directrice Générale

La Bourgmestre  
La Bourgmestre

Situation de l'ouvrage :  
**Rue Montmédy**  
**6767 Lamorteau**  
Cadastré :  
**3e Division / Section C n°590N & 590/02N**

Stade projet :  
**CU2**

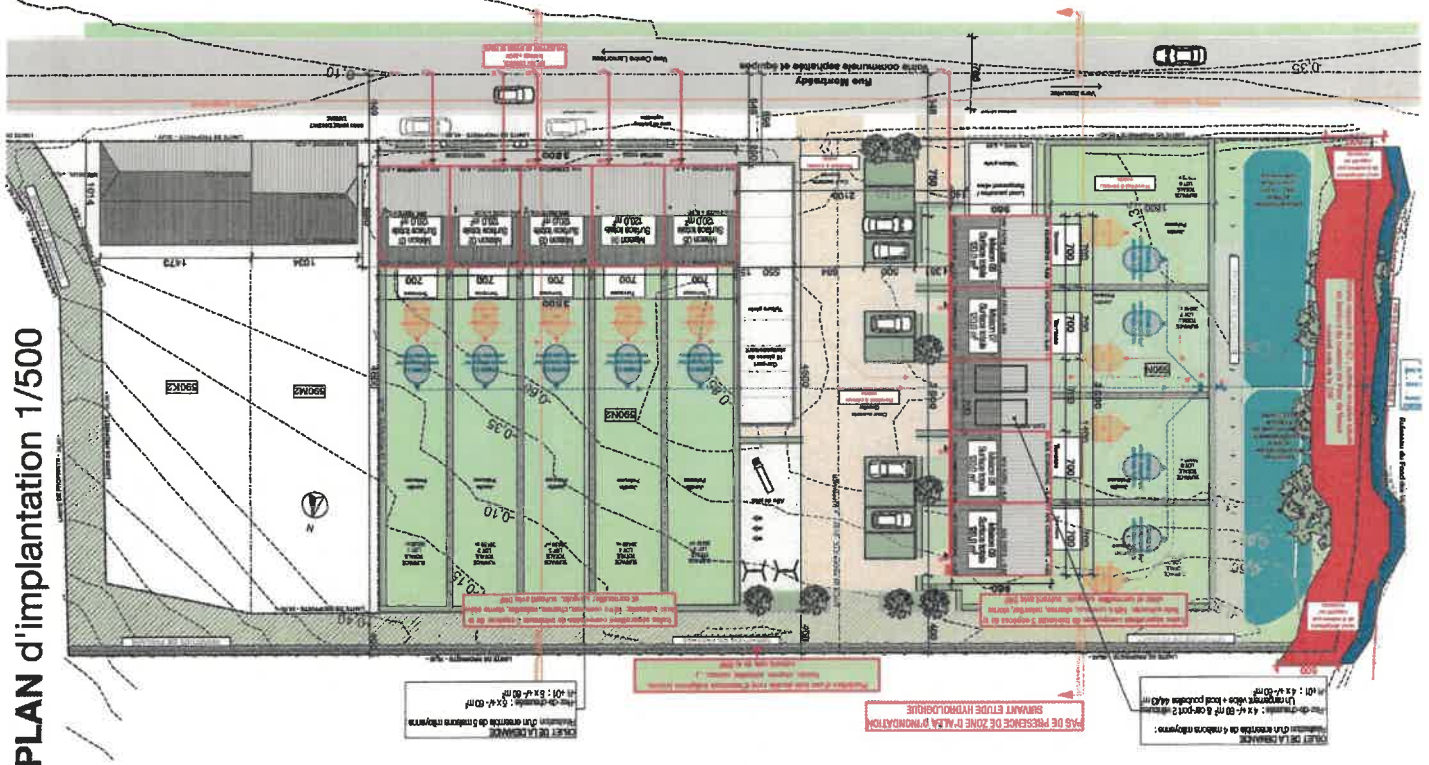
En date du : **29/05/24**

**REMARQUES**

- Les cotations des plans correspondent aux dimensions entre surfaces brutes et ne prennent pas en compte les épaisseurs des revêtements, les que crépis muraux, plâtrages, faïences, carrelages. La cotation est à vérifier par l'entrepreneur en fonction de la situation sur chantier. Toute modification doit être renseignée à l'architecte.
- Un bureau d'études techniques sera désigné par le Maître de l'ouvrage pour les études de stabilité (béton armé et structure métal, fondations, dalles, poutres et colonnes, charpente...)
- Les présents ouvrages sont soumis aux conditions et prescriptions du cahier des charges pour travaux de construction privée. Ces documents faisant référence à partir de leur dernière mise à jour.
- L'architecte conserve en toute hypothèse ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique de ses études et plans avec l'exclusivité des droits de reproduction de ceux-ci et de l'œuvre exécutée or, ce sous toutes les formes et de quelque manière que ce soit.

ID	Date	Modification(s)	Pour accord
29/05/2024	29/05/2024	Adaptation des plans conformément à l'avis du SPF mobilités infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Maître d'ouvrage</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>L'architecte</li> </ul>

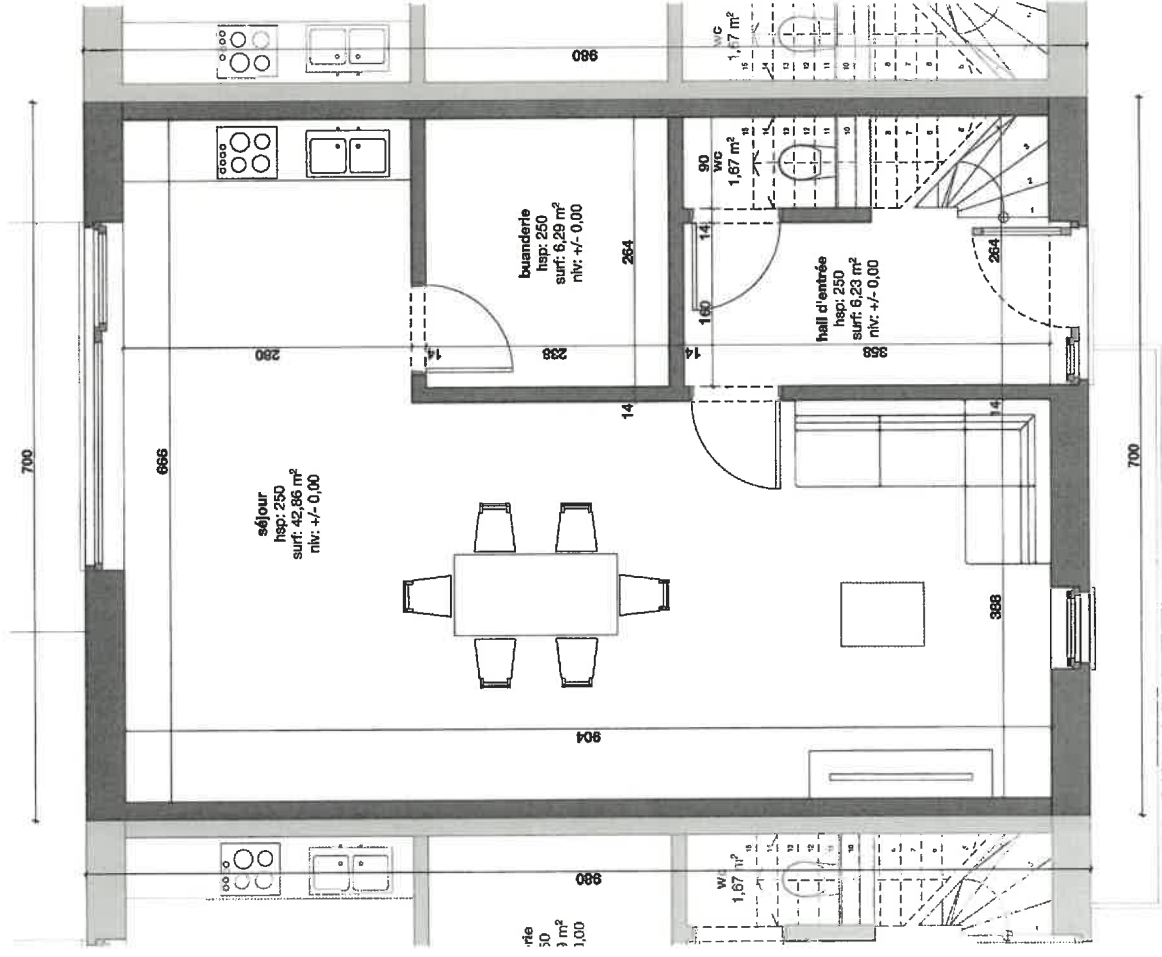
## PLAN d'implantation 1/500



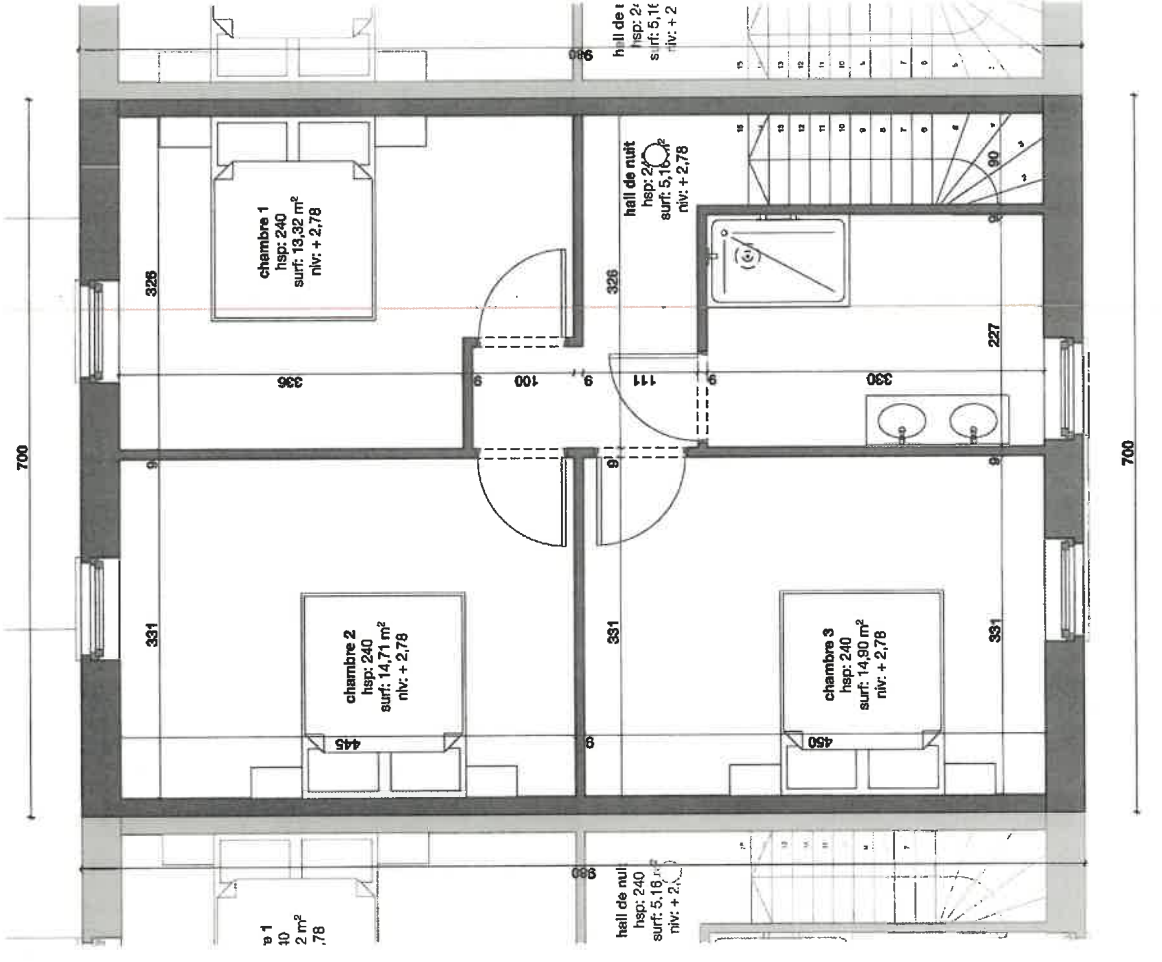




**PLAN rez-de-chaussée maison type 1/50**

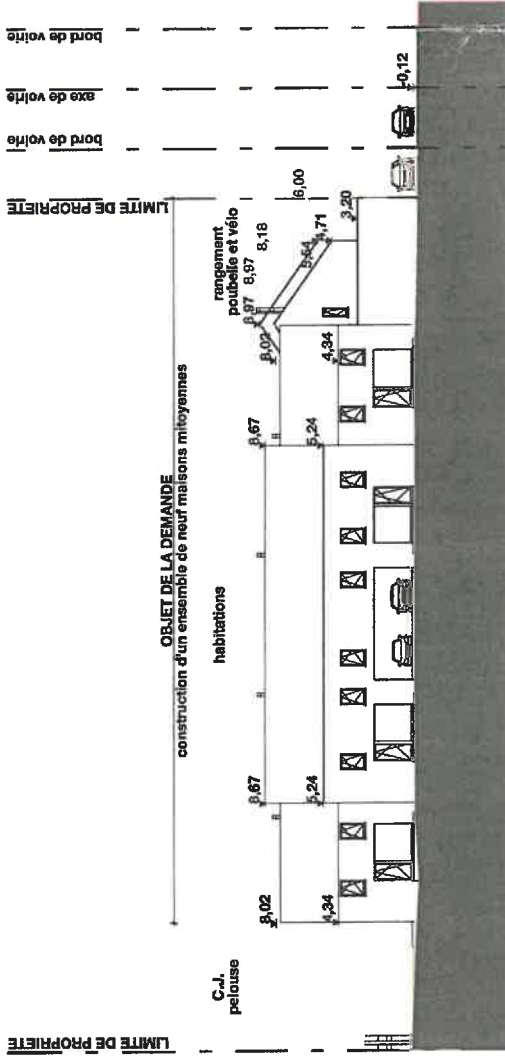


**PLAN étage maison type 1/50**

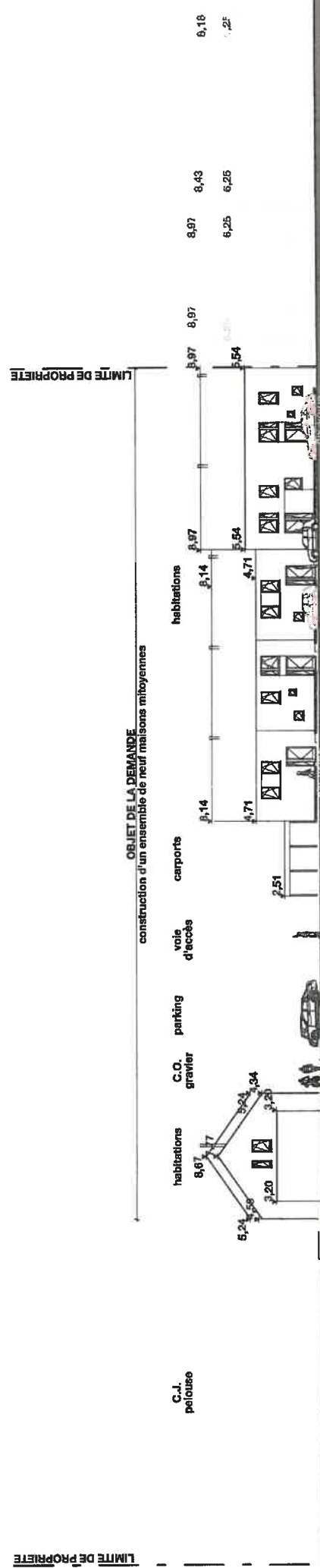




# PROFIL transversal 1/300

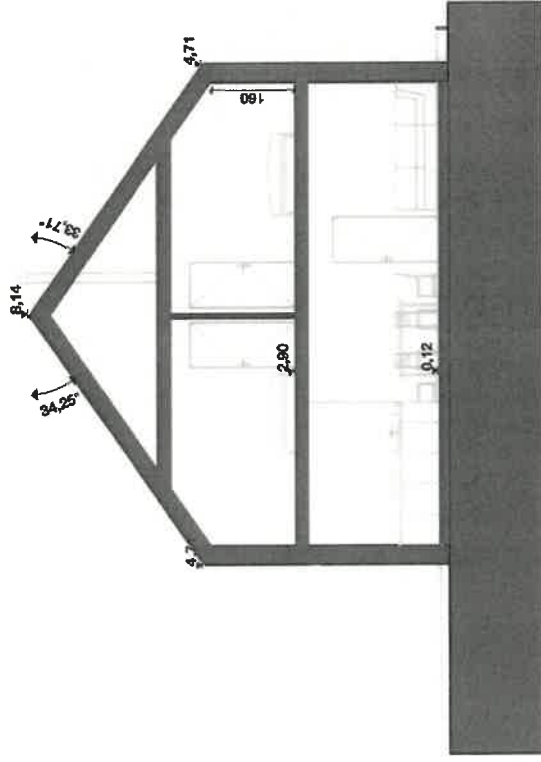


# PROFIL longitudinal 1/300

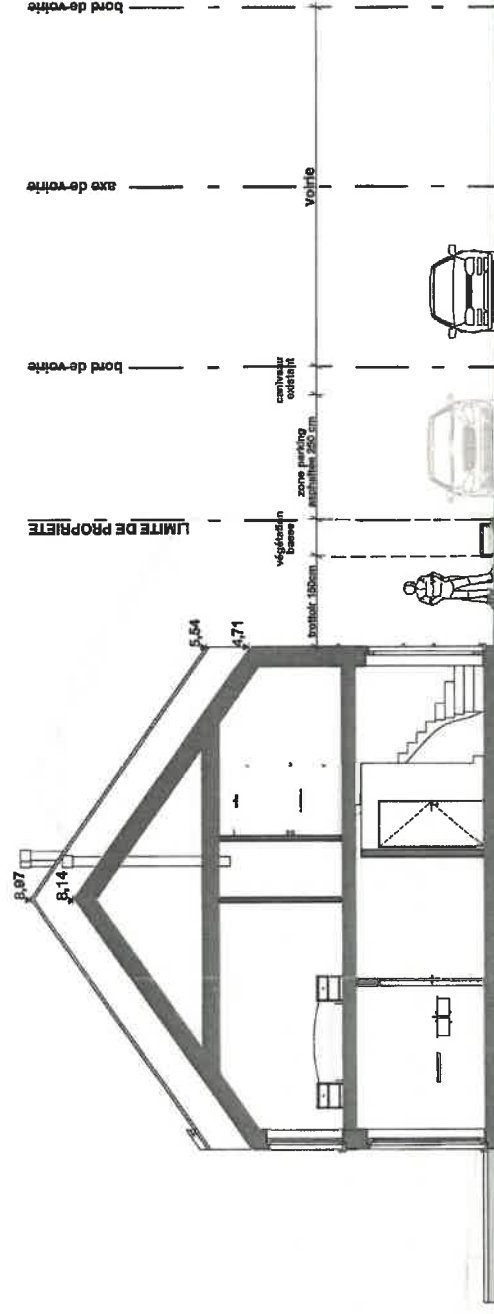




## COUPE maison type 1/100



## PROFIL transversal 1/100



# SITUATION 1/1000



## LEGENDE DE LA CARTE

- HABITATION REZ+1
- GARAGE
- HANGAR AGRICOLE



**REPORTAGE photo**



**CU2.6/6 CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE 9 MAISONS MITOYENNES**

Rue Montmédy 6767 Lamorteau

CU2 en date du 29/05/24

## VUES

