

8 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

A la lecture des documents présentés à l'enquête publique, il est difficile de se faire une idée claire des intentions de la commune en ce qui concerne la zone de Ferjanwé. Il est dès lors impossible d'estimer dans quelle mesure ce projet répond au besoin signalé par la commune pour en justifier l'existence, sans perdre de vue que ce besoin a fortement évolué depuis le début de l'étude.

L'auteur de projet nous présente un travail sensé répondre aux désirs communaux. Ce projet est cependant fort différent de ce qu'il a coutume de faire pour les communes avoisinantes soumises aux mêmes conditions sociologiques et urbanistiques.

Le RIE du bureau Impact vient encore renforcer cette impression en émettant des remarques fondamentales quant à l'emplacement, au type d'habitat, à la mobilité et à la réalisation du projet. Remarques qui ne seront que très rarement prises en compte pour corriger les plans et textes initiaux.

L'avis du fonctionnaire délégué, Mr Aubertin, ne vient rien arranger, car dans la plupart des cas il est en opposition avec les recommandations du RIE : il préconise un type d'habitat urbain alors que le RIE préconise un habitat aéré typiquement lorrain, il impose des parkings souterrains quand le RIE déconseille tout ouvrage en sous-sol, il prévoit des car-ports partout là où le RIE demande des espaces ouverts, il prévoit les plus fortes densité et les bâtiments les plus lourds sur les sols les moins adaptés à la construction pour le RIE, il favorise les édifices multi-résidentiels de plusieurs étages jugés peu souhaitables par le RIE.

Le même fonctionnaire délégué a aussi une lecture assez particulière des directives de son ministre en matière de répartition et de gradation de la densité d'habitat. Contrairement à ces directives, les zones les plus denses sont placées au plus loin du centre et la gradation de densité reste un vœu pieux (passage de 10.2 à 10.5 sur 30 m). En annexe, le document remis par les services du fonctionnaire délégué pour justifier ces options, bien qu'elles lui soient totalement opposées.

Il était donc pratiquement impossible de tenir compte des remarques du RIE et des avis contradictoires du fonctionnaire délégué dans la version finale du projet présentée au CC le 7 juin, ce qui semble avoir échappé à la plupart des conseillers.

A défaut d'abandonner ce projet irréalisable en pratique, il vous est dès lors demandé d'y apporter les modifications majeures susceptibles de le rendre réalisable, et ce **en concertation avec la population concernée et dans le respect de l'arrêté ministériel du 15 juillet 2009 et de l'avis de la CRAT du 24 novembre 2011, tous deux largement ignorés à beaucoup d'égards..**

Hanus Paul Rue de Virton 48 6740 ETALLE

Une densification à moduler en fonction des modes de déplacement alternatifs à la voiture

Le Ministre propose de structurer les pôles selon un schéma concentrique de densités en logement. Ainsi, les zones les plus proches des centres devront être urbanisées de façon très dense. Cette densité sera progressivement plus faible en périphérie. Plusieurs zones seront ainsi identifiées, selon leur disponibilité en services et leur accessibilité par les transports en commun ou par les déplacements doux (à pied, à vélo).

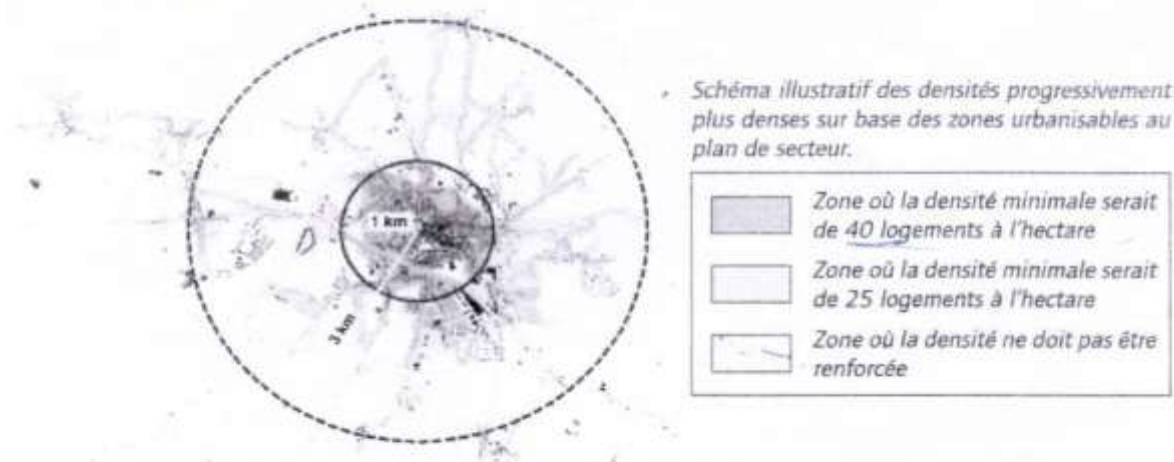
Pour matérialiser cette densité variable, des seuils minimaux de logements à l'hectare sont proposés. En pratique, les « logements » pourront être des bâtiments qui abritent également d'autres fonctions (commerces, services...):

- pour le centre et les abords des gares : une densité supérieure à 60 logements à l'hectare ;
- pour la couronne de la ville qui est accessible en moins de 15 minutes à pied ou située au maximum à 1 km du centre urbain : une densité supérieure à 40 logements à l'hectare ;
- pour les petits centres péri-urbains ou ruraux : une densité supérieure à 30 logements à l'hectare ;
- pour l'anneau autour des centres urbains qui est accessible entre 7 et 15 minutes à vélo ou située au maximum à 3 km du centre urbain : une densité supérieure à 25 logements à l'hectare.

Pour les petits centres périurbains ou ruraux, lorsque des zones sont situées à plus de 15 minutes à pied d'une gare ou d'un arrêt TEC de référence, le ministre préconise de ne pas y renforcer la densité.

Pour les zones rurales, les options visent à maintenir une faible densité construite, afin de préserver l'identité des espaces et limiter les déplacements individuels. La concentration de l'habitat a également pour objectif de préserver les terres agricoles.

La qualité de vie dans les zones les plus denses dépendra de l'existence et du bon aménagement des espaces verts et des espaces publics. Dans les quartiers d'urbanisation dense, il est recommandé de porter une grande attention à bien aménager ces espaces publics, à réserver des espaces verts pour un usage social ou pour le développement de la biodiversité.



Comment transposer concrètement ces valeurs de densité en milieu rural ?

- par quels moyens réaliser une faible densité en logements sans disséminer le bâti ?
- comment recentrer l'urbanisation des noyaux villageois et des hameaux pour préserver des terres agricoles qui sont néanmoins urbanisables selon le plan de secteur ?
- comment faire évoluer les lotissements peu denses existants ?
- les outils existants (schémas de structure, rapports urbanistiques et environnementaux...) sont-ils suffisants ? De nouveaux outils sont-ils nécessaires ?

Nous pensons que la qualité des outils de l'aménagement du territoire et de leur mise en œuvre est primordiale. Au niveau foncier, des outils innovants sont peut-être à

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Modification majeure

Au vu des différentes remarques émises dans le RIE et suite à une observation sur place, il vous est demandé d'étendre la zone d'espaces verts du contournement jusqu'au talus bien visible faisant limite entre les parcelles 1762E, 1763B et 1756C vers l'Est et jusqu'au cours d'eau non classé allant d'Est en Ouest au Nord.

Cette partie de zone est inadaptée à une urbanisation normale et sa soustraction réduira d'autant la superficie compensatoire à échanger dans le cadre du changement d'affectation. Ceci permettrait entre autres possibilités le maintien de la décharge de Sivry en l'état (zone d'extraction) jusqu'à sa réhabilitation et un passage éventuel en zone agricole ou forestière.

Paygnard Albert
Rue Croix-Chinin 1
6740 ETALLE

Paygnard Danielle
Rue de Virton 48
6740 ETALLE

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Décision conseil communal du 21 Juin 2007

La présence de Mme Stiernon et de Mr Bechet nous semble inopportune.

Le mari de Mme Stiernon est propriétaire d'une maison et d'un terrain sur la zone de PCAR qu'ils habitent tous deux. Ils sont également propriétaires communs de plusieurs hectares situés dans la zone, tout comme le neveu de Mme Stiernon (2 immeubles et un lotissement).

Les terrains en zone forestière de Mme Stiernon vont se retrouver en zone urbanisable. L'absence de plan d'expropriation à ce stade accentue encore le malaise en créant une certaine confusion entre intérêts privés et publics.

Mr Bechet est le notaire attitré de la commune d'Etalle et son épouse est propriétaire d'un immeuble situé dans une rue délimitant le périmètre.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Décision conseil communal du 7 juin 2012

Le compte-rendu de la séance est inexact.

La présence de Mme Stiernon et de Mr Bechet pose de nouveau problème.

Mme Stiernon est barrée de l'extrait, alors qu'elle était bien présente lors de la délibération et du vote, malgré la demande du conseiller Gerkens de quitter la salle. Sa simple présence, même sans participation au vote, exerçait une pression morale sur ses collègues au courant de sa situation et de ses intérêts. Au moins 20 personnes présentes dans le public peuvent en attester.

Le mari de Mme Stiernon est propriétaire d'une maison et d'un terrain sur la zone de PCAR qu'ils habitent tous deux. Ils sont également propriétaires communs de plusieurs hectares situés dans la zone, tout comme un neveu de Mme Stiernon (2 immeubles et un lotissement).

Les terrains en zone forestière de Mme Stiernon vont se retrouver en zone urbanisable. L'absence de plan d'expropriation à ce stade accentue encore le malaise en créant une certaine confusion entre intérêts privés et publics.

Mr Bechet est le notaire attitré de la commune d'Etalle et son épouse est propriétaire d'un immeuble situé dans une rue délimitant le périmètre. Le PCAR représente pour son étude de l'emploi pour deux personnes pendant 10 ans.

Dans l'étude préalable à la mise en place d'une ADL chargée de la mise en service de la zone de PCAR, le même notaire participant à l'étude y mentionne comme motivation le développement d'activité pour les 'notaires, architectes et banquiers'...

Demande d'agrément d'une Agence de Développement Local (ADL)

Présentez les actions prévues pour les 3 premières années sous forme de fiche - projet, selon le modèle ci-dessous:

Projet n°1 de la priorité n° 2 (*favoriser l'accès au logement sur le territoire de la commune*)

1. Description du projet: **Développement du parc immobilier pour les recherches individuelles de logement.**
2. Objectifs en tenant de
 - ~ Création d'activité économique: Le retour sur investissement bénéficiera à toute la filière de l'immobilier ...
 - ~ le propriétaire qui vend son terrain ou sa maison;
 - ~ le secteur bancaire et celui des assurances;
 - ~ les notaires;
 - ~ les architectes, les bureaux d'études, les entrepreneurs;
 - ~ etc.
 - ~ Création d'emploi: indéniablement, s'il est manifeste de constater une création d'activité économique grâce au déploiement de moyens pour favoriser l'accès au logement, il est certain que, par voie de conséquence, l'emploi sera un des principaux secteurs bénéficiaires.
3. Public concerné: les particuliers et notamment, les jeunes.
4. Porteur du projet: la commune.
5. Rôle de l'ADL :
 - c. Sur le plan stratégique: les membres de l'ADL peuvent largement servir d'intermédiaires entre le porteur du projet et la population. D'abord, en faisant remonter vers la commune, le besoin réel des citoyens. Peut-être aussi, en y apportant, selon les villages de l'entité des considérations spécifiques. Très certainement, en veillant à ce que l'extension du parc immobilier se réalise harmonieusement avec d'autres secteurs, comme l'environnement, l'agriculture, ...
 - d. Sur le plan opérationnel: les ingénieurs et techniciens qu'il est prévu de recruter, dans le cadre de l'ADL, ne seront certainement pas pléthoriques pour mener à bien un chantier aussi ambitieux.
6. Rôle de chaque partenaire
 - .. Public: porter le projet depuis sa conception jusqu'à sa phase de réalisation, en passant par des évaluations .
 - . Privé: outre le fait que le privé est demandeur d'une telle initiative au niveau du particulier qui cherche à se loger via l'accès à la propriété, les professionnels (cités ci-dessus) trouveront leur intérêt à encourager cette priorité. Il faudra bien aussi qu'un jour, des propriétaires privés acceptent, par la mise à disposition de surfaces destinées au logement, de participer au désir commun de permettre l'accès à la propriété au service du plus grand nombre .
 - . Associatif
7. Grandes étapes de réalisation prévues: voir ci - dessus, dans la description des objectifs.
8. Coût estimé:
9. Mode de financement:

Equipe opérationnelle de l'ADL d'Etalle

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Décision conseil communal du 7 juin 2012

Avis de la CRAT

Les considérations ne reprennent pas l'avis de la CRAT du 24 novembre 2011, qui '**insiste sur la nécessité de faire une analyse approfondie des alternatives d'urbanisation possibles sur le territoire communal, et plus particulièrement dans les zones d'aménagement communal concerté inscrites au plan de secteur**'.

La CRAT n'était alors pas sans connaître l'arrêté ministériel du 15 juillet 2009 et l'argumentaire y développé. Entretemps, le danger encouru par les agriculteurs a été ramené à des proportions plus réalistes, la croissance démographique locale a atteint son point d'inflexion et les crises financières et économiques ont fortement atténué l'influence exercée par l'environnement grand-ducal...

En témoignent les nombreuses propriétés à vendre qui ne trouvent pas acquéreur ces dernières années.

Les 'riches terres agricoles' sont devenues des pâtures et des zones de fourrage à 90%, les dernières cultures (maïs et pommes de terres) se sont faites dans la zone du PCAR... (Propriété Dejardin).


Les possibilités des autres villages de la commune n'ont pas été examinées.


AVIS

La CRAT émet un avis favorable sur le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales relatif au PCA révisionnel dit « Fergenwez » à Etalle.

La CRAT estime que le contenu repris dans le dossier est satisfaisant en ce qu'il correspond au contenu général fixé dans l'article 50 du CWATUPE.

Elle insiste toutefois sur la nécessité de faire une analyse approfondie des alternatives d'urbanisation possibles sur le territoire communal, et plus particulièrement dans les zones d'aménagement communal concerté inscrites au plan de secteur.


Behaï BRASSINE
Secrétaire


Pierre GOVAERTS,
Président

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Arrêté ministériel du 15 juillet 2009

L'arrêté a à nos yeux été **insuffisamment** pris en considération :

- La zone doit être affectée en zone d'habitat à **caractère rural** (Art3)
- La zone ne peut prendre la forme d'une urbanisation **en ruban** le long de la voirie
- Il faut éviter un **accès** de la future zone d'habitat à la voirie du contournement

Or :

Le fonctionnaire délégué désire en effet : 'que le principe d'aménagement développe une logique pouvant être qualifiée **d'urbaine** plutôt que rurale'. Cette interprétation du CWATUPE est à nos yeux abusive.

Le PCAR revu et corrigé propose **une zone étirée de 300m** le long du contournement consacré à de l'habitat multi résidentiel (4 étages), à toitures plates, sans combles ni greniers, sans caves ni parkings, sans jardins ni vergers...

Un accès au contournement est déjà en phase de réalisation pour le lotissement Thomas et Piron et un second est prévu dans le cadre du PCAR, ce qui risque d'ôter au contournement une de ses finalités premières, la fluidité du trafic

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Avis du CWEDD 15 novembre 2012

Le CWEDD n'a pas été informé de la situation particulière du site de Sivry dont une partie est en fait une ancienne décharge communale non réhabilitée à ce jour, malgré la présence d'un captage à proximité et il est de notoriété publique que la justice est actuellement encore à la recherche de fûts toxiques enterrés sur le territoire communal dans une certaine discrétion.

Au moins deux des sites concernés par le projet de PCAR ont été utilisés par le passé pour le dépôt de déchets, à savoir :

- Une partie des anciennes carrières de Sivry qui fut utilisée comme dépotoir communal durant des années et pour lequel aucun plan de réhabilitation n'a été mis en place.
- Une partie du site de Ferjanwé, le long du contournement, ou des quantités importantes de terres de déblais ont été déversées par tout un chacun sans que soit mise en place la surveillance adéquate à ce type d'activité. La présence sur ce site de déchets inertes est avérée et celle de déchets d'autre(s) type(s) est probable.

Etant donné les activités à risque qui y ont été menées sur ces deux sites ils devraient, en application du principe de précaution, **être soumis aux dispositions du chapitre IV du Décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols selon la procédure prévue par son article 19.**

Nous ne comprendrions pas qu'un PCAR soit mis en place sur deux sites à risque sans qu'aucune étude ne soit menée pour mesurer l'ampleur exacte de ce danger. D'autant plus que nous vivons dans une commune où l'exploitation des ressources en eau a une importance particulière et où le pouvoir communal a mené croisade, à grand renfort de rapports d'hydrogéologues, pour s'assurer que le centre d'enfouissement technique situé sur la commune voisine ne présentait aucun risque.

De plus, la réalisation d'une telle étude (ou série d'études) nous semble être particulièrement judicieuse dans le cadre de la mise en place d'un PCAR qui, de par son caractère révisionnel, modifie le plan de secteur et donc l'usage qui pourra être fait des différents sites. Les normes du « décret sol » précité sont en effet fonction du type d'usage auquel est destiné le terrain étudié.

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Arrêté ministériel du 15 juillet 2009

L'arrêté semble ignorer que la zone d'extraction de Sivry a aussi servi de décharge municipale pendant plusieurs dizaines d'années au siècle dernier, sans avoir été réhabilitée à ce jour.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Arrêté ministériel du 15 juillet 2009

Mise à mal des exploitations agricoles par l'utilisation des ZACC

Cet argument semble exagéré. Les terres cultivables ne manquent pas sur le territoire de la commune. L'urbanisation de ZACC pourrait être compensée pour les exploitants agricoles par des terres équivalentes dans la zone de Ferjanwé effectivement cultivées, mais par des 'exploitants qui ne souffriraient pas de leur passage en zone urbanisable' suivant l'enquête de la commune sur les noyaux d'habitat. Quoiqu'en dise le PCAR, ce sont souvent les mêmes exploitants que l'on retrouve aussi bien à Ferjanwé que dans certaine ZACC avec les éleveurs de moutons et propriétaires de chevaux...

De même, si le souci communal était la sauvegarde des exploitations agricoles, pourquoi ne pas reclasser certaines ZACC en zone agricole dans le cadre de la compensation planologique afin de rassurer définitivement les exploitants agricoles.

Les 'riches terres agricoles' sont devenues des pâtures et des zones de fourrage à 90%, les dernières cultures (maïs et pommes de terres) se sont faites dans la zone du PCAR... (Propriété Dejardin).

Mise à mal des propriétés privées par le projet de zone 'urbaine'

S'il est tout à fait louable de prendre en compte au stade de l'AM les intérêts des exploitants agricoles, il aurait été tout aussi indiqué de faire de même pour les riverains de la zone qui vont subir une perte de valeur sur leurs propriétés qui peut aller jusqu'à 50% suivant les experts.

Les acquéreurs des parcelles 'Sogifor' ont acquis des terrains avec '**vue imprenable sur la forêt**', alors qu'à l'époque, aussi bien l'étude notariale actante que la commune étaient au courant du projet de méga lotissement à cet endroit, mais n'en n'ont soufflé mot aux acheteurs.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Arrêté ministériel du 15 juillet 2009

Compensation planologique

La possibilité de ne pas grever le patrimoine wallon des zones d'extraction par la compensation avec une autre commune excédentaire en zone d'habitat rural mais déficitaire en zone d'extraction ne semble pas avoir été étudiée, alors que le délai de l'étude le permettait.

Cette sauvegarde de zone d'extraction pouvait aussi se réaliser en envisageant une compensation planologique au niveau des ZACC locales qui aurait eu l'avantage supplémentaire de sécuriser les exploitations agricoles.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Arrêté ministériel du 15 juillet 2009

Article 6

La menée du projet, commencée dans une certaine nonchalance au départ a eu tendance à se passer dans la précipitation au fur et à mesure de l'arrivée de la date butoir du 15 juillet 2012.

Cette précipitation a eu pour conséquence de nombreuses erreurs de procédure, mais aussi et surtout un manque flagrant d'information et de concertation avec la population.

La commune a refusé la mise en place d'une CCATM, la tenue de réunions d'information autres que l'enquête publique. Elle a également refusé de communiquer le contenu de l'avant-projet adopté en octobre 2011 par le CC.

Pour ce qui est de l'enquête publique décidée initialement par le seul bourgmestre sans l'aval du conseil et du collège, un minimum aurait été de présenter une maquette 3D de l'urbanisation prévue pour la zone de Ferjanwé, alors que les habitants du village d'Etalle vont se voir accoler un centre urbain (dixit le fonctionnaire délégué) de 2200 habitants.

Cette restriction de l'accès à l'information se voit de plus doublée par une campagne de désinformation : le bourgmestre présente '**son projet**' comme **une simple extension de la réserve foncière communale**', ce qui est loin de représenter le contenu du dossier présenté en enquête publique.



DOCUMENTATION PATRIMONIALE

**Cadastre, enregistrement et domaines
Comité d'acquisition d'immeubles de
Neufchâteau**

Adresse de correspondance
Comité d'acquisition de Neufchâteau
C.A.E. Clos des Seigneurs, 6840 NEUFCHATEAU

La commune d' ETALLE

**R du moulin 15
6740 Etalle**

vos références
votre courrier du
25/01/2010

vos références

vos références
nos références
85009/232

annexe(s)

Objet : Etalle. Estimation en ordre de grandeur des parcelles sises au lieu-dit « Ferganwez » en vue d'une modification du plan de secteur.

Monsieur le Bourgmestre,

J'ai l'honneur de vous faire savoir que le montant des indemnités à prévoir pour l'acquisition des terrains (Zone I) sis à Etalle au lieu-dit « Ferganwez » dans le cadre d'une modification du plan de secteur entre le contournement Sud et le village d'Etalle peut être évalué en ordre de grandeur à la somme de un million cinq cent mille euros (1.500.000,00 €) à majorer éventuellement des frais de justice en cas d'expropriation. Cette estimation ne tient pas compte d'une éventuelle découverte de pollution ou autre obstacle dans le sol ou/et le sous-sol.

Monsieur le Président et moi-même restons toujours à votre disposition pour répondre à vos questions.

Je vous prie de croire, Monsieur le Bourgmestre, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Commissaire,

C.GIRS

Des informations complémentaires concernant ce courrier peuvent être obtenues auprès de :

Tél 0257 /51048 – fax 0257 /96881
E-mail: com.acquis.neufchateau@minfin.fed.be
Banque Iban: BE45 0000 8166 0054 -Bic: BPOTBEB1
Heures d'ouverture: de 9 H. à 16 H.
www.servicesspatrimoniaux.be

.be

1/1

Claudy GIRS
Commissaire
Tél.-GSM 0257/54048 - 0473/96 87 72
E-mail: claudy.girs@minfin.fed.be
sur rendez-vous

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Conduite de la procédure

Avant et en cours de l'étude du projet Ferjanwé, la commune de Etalle n'a pas jugé bon :

- De mettre en place une CCATM
- De rédiger un Règlement communal d'urbanisme (RCU)
- De rédiger un schéma de structure communal (SSC)
- D'élaborer un plan communal de mobilité (PCM)
- D'élaborer un Plan communal de développement rural (PCDR)
- De faire établir un Rapport urbanistique et environnemental (RUE)
- D'élaborer un plan communal de développement nature (PCDN)

Ces lacunes apparaissent encore plus navrantes lorsqu'il s'agit de modifier complètement le cadre de vie d'un village. Ces outils auraient permis de cadrer le projet et d'éviter les dérapages en tous genres.

Beaucoup de remarques du RIE et du Fonctionnaire délégué seront 'prises en compte dans le RCU' qui n'existe toujours pas alors que la commune fait le forcing pour faire approuver son PCAR par la RW et que nous entrons en période d'affaires prudentes.

Les mesures proposées par le RIE et acceptées par l'auteur sont donc inapplicables quand elles dépendent de leur inclusion dans le RCU, le PCDR ou le PCM

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Conduite de la procédure et des études

Le rôle des entreprises **AGéDell** et **Impact** dans la conduite du projet n'est pas toujours aisé à distinguer.

Les deux sociétés ont répondu à l'appel d'offre relative au PCAR et AGéDell a été retenue.

Le nom de la société Impact a été cité plusieurs fois lors de la présentation de l'AP en Oct. 2011 par AGDell comme ayant pris part à l'étude.

Dès avant l'adoption de l'AP par le CC en octobre 2012, Impact participait aux réunions de coordination relatives au projet (RIE-).

Nous n'avons pas connaissance d'un appel d'offre pour l'élaboration du RIE complet.

Le bureau Impact, qui a par ailleurs réalisé un travail remarquable dans le cadre du RIE, a donc été appelé à évaluer un projet réalisé par un concurrent et pour lequel il était également soumissionnaire et avec qui il a collaboré sur ledit projet pour la partie environnementale...

Cette double casquette l'a ainsi amené avec une certaine honnêteté intellectuelle à émettre nombre de remarques pertinentes sur le travail initial de la SPRL AGéDeLL. Celles-ci n'ont malheureusement pas obtenu jusqu'à présent de réponse satisfaisante dans la plupart des cas. La procédure ne prévoit pas non plus de relecture du projet adapté par le bureau chargé du RIE.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

PCAR Cahier 1 Généralités Cahier 2 Présentation

Explosion démographique

Le propre d'une explosion est d'être un phénomène de durée relativement limitée, ce qui se vérifie également dans la situation démographique de la commune d'Etalle

Si une augmentation de la population a bien été enregistrée jusqu'au début des années 2000, elle a été gérée sans peine par les initiatives privées en matière d'urbanisation. Chacun y a trouvé son terrain, son appartement ou sa maison sans que le pouvoir communal n'intervienne à tort et à travers, et ce dans toutes les gammes de prix et de types d'habitations.

D'après les propres chiffres de l'étude, la croissance actuelle est de 0,9% par an...

Une autre source, le nombre d'électeurs, donne le même résultat (0,9%/an) sur l'ensemble de la commune et une diminution de 20 électeurs entre 2007 et 2010 pour Etalle Centre !

Le PCAR lui-même nuance l'attraction du Grand-Duché pour les années futures, suite à la crise financière et économique actuelle (Page 20).

La justification d'un besoin pressant de terrains urbanisables suite à une augmentation prévisible de la population n'est

plus valable et même sur ces bases, le projet est surdimensionné.

Le lotissement de Mouche d'Ethe à l'étude depuis 7 ans (!) suffira à satisfaire les besoins des 20 à 30 prochaines années, ce qui devrait permettre d'étudier plus sérieusement une extension vers les terres peu hospitalières de Ferjanwé (Cfr RIE)

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

PCAR Cahier 1 Généralités

Besoins socio-économiques nouveaux

De nouveaux besoins sont effectivement apparus sur la fin des années 80 et 90, qui ont été largement satisfaits à ce jour, en partie aussi par la commune pour ce qui est des équipements communautaires.

600 places à bâtir ont trouvé preneur en 30 ans sur l'ensemble de la commune. Le projet actuel envisage la mise en service de 660 logements pour la **seule** zone d'Etalle Centre (30% de la population), soit de quoi satisfaire les besoins futurs pour 100 ans au rythme 'explosif' des années 1975-2005 (qui s'est depuis lors fortement ralenti).

Malgré ses soucis sociaux et environnementaux, le projet se contente cependant de **89 m²** '**d'équipements communautaires et services publics**' pour les 2200 futurs habitants des 44 Ha du site (RIE page 44).

Il y aurait donc lieu de prévoir des infrastructures communautaires en rapport avec les ambitions résidentielles, les plus urgentes étant **évidemment des bâtiments scolaires** dignes de ce nom et différents de ceux actuellement en service à Etalle centre...

La solution de transports organisés pour les élèves du fondamental manque de sérieux : il n'y a pas de place dans les écoles des villages voisins, ce qui impliquera des transports vers Arlon ou Virton.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

PCAR Cahier 1 Généralités

Zone d'habitat à caractère rural

L'auteur de l'étude insiste sur la nouvelle destination de la zone, conforme à l'AM du 15/07/2009 et à la classification du CWATUPE.

L'article 27 du même code précise aussi 'La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles'.

Cette seconde destination semble avoir disparu des préoccupations de l'auteur de l'étude pour qui même le petit élevage et les vergers ont été bannis à tout jamais de la zone urbanisable.... Seuls quelques rares jardins de taille réduite et d'exposition douteuse ont été retrouvés dans la suite du projet.

Nous demandons dès lors l'adaptation du projet dans le sens d'un plus grand respect des articles 25 et 27 du CWATUPE.

La justification avancée par le fonctionnaire délégué en séance publique comme quoi : 'le caractère rural signifie n'importe quel type d'habitat et des exploitations agricoles' nous semble abusive.

Témoin la commune d'Arlon qui a interdit la construction d'immeubles à appartements dans les villages de la commune.

D'autre part, la zone agricole effectivement bien présente dans le plan de destination a été ramenée à quelques mètres carrés fort symboliques.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

PCAR Cahier 1 Généralités

Zone verte

Les 3Ha37 en bordure du contournement n'entrent pas dans la zone d'habitat à caractère rural (pas de compensation planologique) et seront affectés à des espaces verts.

Cette dernière zone qui a servi tout un temps au dépôt de déblais de toutes sortes n'a à notre sens **pas besoin d'un PCAR pour être aménagée en zone' d'espaces verts et poumons de verdure et d'eau', ce qui aurait pu dès lors être réalisé depuis dix ans...**

Nous espérons donc que les frais d'infrastructure considérables engendrés par le projet permettront malgré tout de réaliser cette partie de l'ensemble.

Une extension de cette zone verte à la zone inadaptée à la construction permettrait aussi d'économiser des hectares de zone urbanisable dans le cadre de la compensation planologique.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

PCAR Cahier 1 Généralités

Contournement

Un contournement routier étant fait pour éloigner la circulation des habitations (dangerosité, bruit, fluidité du trafic, pollution...) il nous semble paradoxal de vouloir maintenant aménager une zone d'habitation à très faible distance de ce même contournement.

Les nuisances évitées par sa réalisation vont inmanquablement se reproduire pour les habitants de cette zone. Les bretelles d'accès non autorisées mais néanmoins prévues et en partie déjà réalisées ne vont en rien améliorer la situation.

La plupart des véhicules qui empruntent le contournement y présentent des vitesses qui feraient la joie de bien des radars. L'accès et le départ de centaines de véhicules à faible vitesse par ces bretelles ne seront pas sans effet sur la fluidité et la sécurité du trafic.

Même sans ces obstacles, des poids lourds distraits se retrouvent plusieurs fois l'an en position délicate et les transports à haut risque des firmes Vervaecke et Van Opdorp ne sont pas les derniers à se perdre dans les fossés stabulois.

Nous demandons dès lors de respecter une zone non bâtie de minimum 150m à l'est du contournement, qui en grande partie correspond à la zone inadaptée à la construction.

Nous n'avons non plus pas trouvé de plan de circulation satisfaisant. Les solutions proposées prévoient des bretelles vers le contournement (à motiver !) et des accès aux voies existantes dont le gabarit et la conception sont inadaptés et insuffisants au trafic estimé par les auteurs.

Nous demandons l'application des normes utilisées par les commissaires voyers pour les voies provinciales et régionales, ainsi qu'un plan de circulation global doté des autorisations officielles à sa réalisation.

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Généralités

Nous n'avons pas trouvé trace dans le dossier de la carte d'affectation du territoire prévue par l'Art 49/2° du CWATUP.

Si cette absence est avérée, elle pourrait se révéler ennuyeuse pour le traitement ultérieur du dossier par la Région Wallonne.

Hanus Paul

Rue de Virton 48

6740 ETALLE

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Réunion publique

Lors de la réunion publique il a été précisé par le représentant du fonctionnaire délégué que toutes les observations et remarques pouvaient être adressées par écrit au collège communal ou notifiées oralement le 11 juillet à 14H au bureau communal.

Il a été précisé par le même intervenant qu'un tri serait effectué parmi ces observations suivant leur pertinence et qu'il ne serait pas répondu aux remarques jugées non pertinentes...

Ce jugement de valeur à ce niveau nous semble s'écarter des articles 4 et 51 du CWATUP.

Nous attirons également votre attention sur le fait qu'en absence de CCATM, toutes les remarques et observations sont à joindre à l'enquête et à envoyer à la CRAT et au CWEDD.

Nous pensons également que **l'Art 4 Par 9 du CWATUP** s'applique à la procédure en cours, ce qui vous laissera donc le temps nécessaire à l'élaboration de réponses circonstanciées aux remarques et observations éventuelles.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé
Rue Croix Chinin

Les riverains de la rue Croix-Chinin sont globalement favorables à la conception générale du PCAR. Outre le regret de ne pas avoir été impliqués dans le déroulement du projet, ils déplorent cependant certaines options de base (proximité de certains logements avec le contournement, densité de certains quartiers, gabarit des constructions..), mais celles-ci semblent actuellement être étudiées sérieusement dans le cadre de l'enquête publique.

En ce qui les concerne directement, leur principal souci est la proximité des zones 10.3 à l'ouest de leur lotissement. Une solution relativement simple pourrait satisfaire toutes les parties à peu de frais. En effet, dès sa conception, le lotissement a été amputé volontairement de la parcelle actuellement cadastrée 1757, par la SOGIFOR qui à l'époque s'enclavait volontairement sans possibilité d'accès...

Il est donc proposé au collège communal de vendre aux riverains la partie de cette parcelle jouxtant leurs propriétés respectives. L'affectation actuelle ou future de cette partie de zone ne change pas grand-chose à l'affaire, le passage en zone à bâtir éventuel ne permettra pas aux propriétaires d'édifier une seconde résidence au fond de leur jardin. Les remarques quant au gabarit des futures constructions semblent avoir été prises en compte et fait l'objet d'une promesse, tout au moins verbalement.

Subsidiairement, les riverains apprécieraient que la voirie effective soit mise en concordance avec la voirie affichée sur plans, y compris celui de situation : voie de circulation, trottoirs, bordures-filet d'eau, ralentisseurs et adaptation à la circulation des vélos.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Réunion publique

Mode de réalisation Expropriation

Le représentant de la commune a insisté sur son désir de mettre **au plus vite** à disposition des places à bâtir attractives pour les jeunes de la localité.

Dans le cas de Ferjanwé, les terrains raisonnablement utilisables sont toujours la propriété de personnes privées.

D'autre part après avoir déclaré dans un premier temps vouloir exproprier 'tout ce qu'il fallait', le bourgmestre a ensuite précisé qu'il n'exproprierait pas de parcelles urbanisables pour finir par affirmer lors de la séance publique **qu'il n'exproprierait rien du tout...**

Ces différentes versions affectent la crédibilité globale de la démarche communale en la matière, le bourgmestre ayant de plus déclaré devant le Juge de Paix en séance du 9 juillet n'avoir entrepris aucune démarche en ce sens, alors qu'un courrier du 21 janvier 2010 adressé au Comité d'acquisition va dans le sens opposé. Courrier suivi d'une visite sur place des responsables du dit comité pour une première estimation.

Il nous semble dès lors plus que souhaitable d'entamer au plus vite une concertation avec les propriétaires concernés pour élaborer une procédure acceptable par tous.

Ce l'est d'autant plus que les outils de base indispensables à une telle démarche sont à notre connaissance inexistantes au niveau de la commune (RCU, PCDR, CCATM...).

Si tel ne devait pas être le cas, nul doute que dès approbation du PCAR par la RW, un ou plusieurs promoteurs immobiliers privés vont se mettre à l'œuvre, sans aucune garantie de respect des aspirations sociales initiales.



Service Public
Fédéral
FINANCES

NEUFCHATEAU, le 8 novembre 2010.

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Cadastre, enregistrement et domaines
Comité d'acquisition d'immeubles de
Neufchâteau

Adresse de correspondance
Comité d'acquisition de Neufchâteau
C.A.E. Clos des Seigneurs, 6840 NEUFCHATEAU

La commune d' ETALLE

R du moulin 15
6740 Etalle

vos références	vos références	nos références	annexe(s)
25/01/2010		85009/232	

Objet : Etalle. Estimation en ordre de grandeur des parcelles sises au lieu-dit « Ferganwez » en vue d'une modification du plan de secteur.

Monsieur le Bourgmestre,

J'ai l'honneur de vous faire savoir que le montant des indemnités à prévoir pour l'acquisition des terrains (Zone I) sis à Etalle au lieu-dit « Ferganwez » dans le cadre d'une modification du plan de secteur entre le contournement Sud et le village d'Etalle peut être évalué en ordre de grandeur à la somme de un million cinq cent mille euros (1.500.000,00 €) à majorer éventuellement des frais de justice en cas d'expropriation. Cette estimation ne tient pas compte d'une éventuelle découverte de pollution ou autre obstacle dans le sol ou/et le sous-sol.

Monsieur le Président et moi-même restons toujours à votre disposition pour répondre à vos questions.

Je vous prie de croire, Monsieur le Bourgmestre, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Commissaire,

C.GIRS

Des informations complémentaires concernant ce courrier peuvent être obtenues auprès de :

Tél 0257 /51646 – fax 0257 /96881
E-mail: com.acquis.neufchateau@minfin.fed.be
Banque Iban: BE45 0000 8166 0054 -Bic: BPOTBEB1
Heures d'ouverture: de 9 H. à 16 H.
www.servicestratimoniaux.be

.be

1/1

Claudy GIRS
Commissaire
Tél.-GSM 0257/54048 - 0473/86 87 72
E-mail: claudy.girs@minfin.fed.be
sur rendez-vous

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

RIE Parc Naturel

Il semble avoir échappé aux auteurs du rapport que la commune d'Etalle est partie prenante à la création d'un parc naturel de Gaume dont elle se voudrait la porte d'entrée (sic).

Pour autant que nous en sachions, certains types d'habitat, qui plus est, mis en vitrine le long du contournement, s'éloignent assez de la vision que désire donner le projet de parc de la Gaume en général.

Il serait peut-être utile par courtoisie politique de solliciter l'avis des promoteurs du parc naturel de Gaume au sujet de certains aspects du PCAR.

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

RIE AIVE

Après plusieurs contacts avec l'AIVE, les auteurs du rapport en arrivent à la conclusion que la station d'épuration en cours de construction sera insuffisante pour répondre aux besoins engendrés par la réalisation du PCAR.

Ils recommandent donc d'en informer au plus vite l'AIVE.

Cette recommandation a effectivement fait l'objet d'un vœu pieux dans les réponses apportées par l'auteur de projet qui s'en remet à la commune qui à notre connaissance n'a rien entamé de concret en ce sens.

Un exemplaire du RIE a-t-il été transmis aux responsables de l'AIVE ?

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

RIE Portance des sols

Le RIE se montre fort réservé quant aux possibilités de certaines zones du périmètre. Il recommande une étude systématique de la portance du sol avant d'entreprendre toute construction, de même que l'autorisation préalable de la commune pour certains types de bâtiments.

Pour l'auteur de projet, cette remarque s'adresse à la commune qui est sensée en prendre compte dans les règlements et directives adéquats, mais qui n'existent pas à ce jour (RCU...).

Le flou artistique le plus complet règne donc autour de cette problématique.

Sans encadrement, ces mesures de précautions ne peuvent dès lors s'appliquer qu'aux propriétaires actuels. Nous voyons mal un jeune ménage acquérir une parcelle pour laquelle il devra à ses frais faire réaliser l'étude qui risque de lui interdire de construire.

Il apparaît dès lors de la plus simple correction de faire effectuer par les promoteurs, toutes les études de stabilité avant que de mettre des lots sur le marché.

De même, dans la classification des types d'habitat, il est impératif de prévoir un **reclassement** dans une catégorie moins exigeante toute parcelle révélée inapte au type de bâtiment prévu (10.5, 10.4 vers 10.2 et 10.3)

Au collège communal d'Etalle

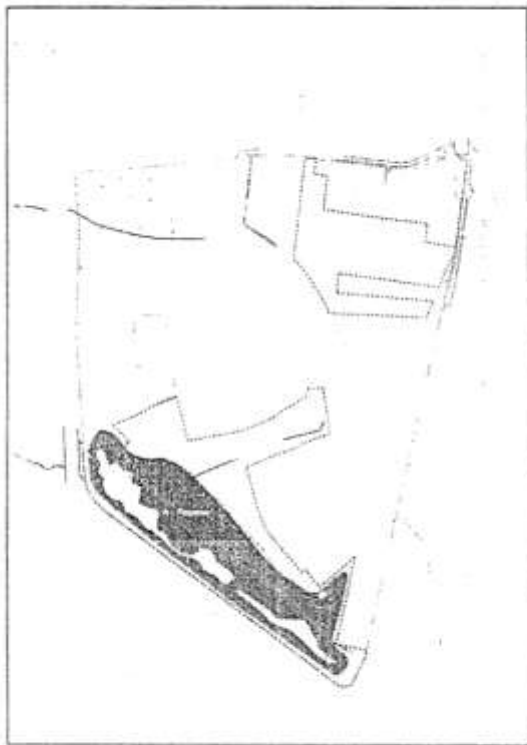
Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

RIE Lavoir de Ferjanwé

La région wallonne insiste sur la **remise en état du lavoir de Ferjanwé**, d'autre part repris dans diverses études de conservation du patrimoine (Parc naturel...).

Comme beaucoup d'autres points, celui-ci fait l'objet d'une déclaration d'intention sans le moindre début de réalisation. Nous aurions aimé voir à ce sujet, un poste budgétaire, voire un appel d'offre et une adjudication avant que ne soit approuvé le projet de PCAR. Rien n'empêche à notre connaissance la réalisation de ces travaux avant l'adoption du projet par la commune ou son approbation par la RW. Il est en effet à craindre qu'une fois les diverses infrastructures en route, l'argent ne vienne à manquer pour tenir les nombreuses promesses environnementales faites à ce stade du projet. A l'inverse par contre, un immeuble à appartements est implanté à moins de 10m du lavoir, ce qui **'compromet sa conservation ou sa restauration – RNT page 31'**, voire la rend impossible.

Le ruisseau de la fontaine de Fergenwez sera utilisé pour créer un espace vert et bio-diversifié. Cette espace naturel sera jalonné de sentiers de promenade et il pourra contenir de l'habitat.



7.2.2 La fontaine de Fergenwez

Remarque de la Région Wallonne : cette fontaine devra être restaurée et mise en valeur.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Mobilité douce

Alors que l'auteur du projet et le Fonctionnaire délégué invoquent les directives ministérielles dans certains cas comme la densité indispensable de l'habitat, ces directives les interpellent moins dans d'autres cas, comme par exemple la mobilité des piétons et cyclistes.

Nous demandons de prévoir pour les cyclistes, des sites protégés indépendants des sites attribués aux piétons et aux voitures, et ce, non seulement à l'intérieur de la zone de PCAR, mais jusqu'au centre du village et aux écoles (Communale et Communauté française).

Suit à un récent séjour, nous avons en tête l'exemple de la ville de Vienne, où tout le centre-ville offre des voies spécifiques tant aux piétons qu'aux cyclistes, alors que la pression foncière y est au moins aussi élevée qu'à Etalle.

Cette demande s'inscrit dans '**Les lignes de force de la politique d'aménagement du territoire en Région wallonne**' : favoriser l'usage des transports en commun et des modes de déplacement doux. Si cet aspect a bien été mentionné par le RIE (RNT 3.2), il semble grandement absent des soucis de l'auteur de projet.

Plus globalement, il est impossible au vu des documents disponibles de se faire une idée claire du plan de circulation à l'intérieur du périmètre et de son raccordement au reste du réseau de voirie.



Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Répartition de l'habitat

Alors que l'auteur du projet et le Fonctionnaire délégué invoquent les directives ministérielles pour la densité de l'habitat, ces directives les interpellent moins pour la répartition ou la gradation de cette densité.

Suivant notre lecture des **directives**, il est recommandé de diminuer la densité en allant du centre vers la périphérie et d'éviter de gros écarts de densité entre deux zones voisines.

Dans le cas de Ferjanwé, les zones les plus denses **10.4 et 10.5 sont les plus éloignées du centre** du village et en périphérie de la zone de Ferjanwé elle-même.

RNT 12.2.1 page 30 : ' Les zones à densité les plus élevées se situent au Sud du périmètre et donc dans les parties les plus éloignées du centre d'Etalle'

La zone 10.5 est elle-même mitoyenne d'une zone 10.2

Il est assez déroutant de voir le RIE recommander de passer d'un type d'habitat urbain à un type rural, puis de constater que l'auteur de projet y accède pour se voir recommander par la suite de repasser à un type d'habitat urbain par le Fonctionnaire délégué. (RNT 3.3.2.1 entre autres)

L'absence de consultation des principaux intéressés lors de ces péripéties rocambolesques ajoute encore au sentiment de travail bâclé éprouvé lors de l'étude des documents mis à disposition lors de l'enquête publique.

Une densification à moduler en fonction des modes de déplacement alternatifs à la voiture

Le Ministre propose de structurer les pôles selon un schéma concentrique de densités en logement. Ainsi, les zones les plus proches des centres devront être urbanisées de façon très dense. Cette densité sera progressivement plus faible en périphérie. Plusieurs zones seront ainsi identifiées, selon leur disponibilité en services et leur accessibilité par les transports en commun ou par les déplacements doux (à pied, à vélo).

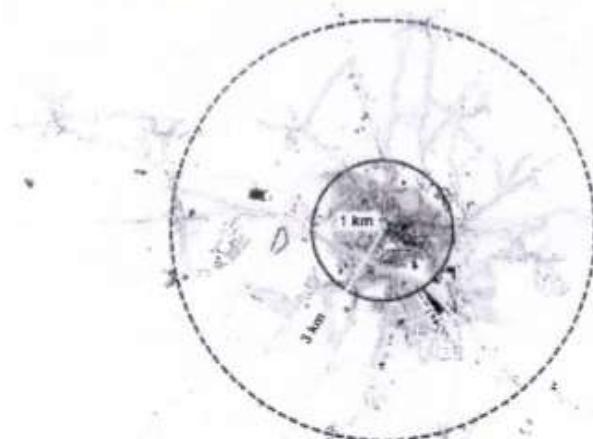
Pour matérialiser cette densité variable, des seuils minimaux de logements à l'hectare sont proposés. En pratique, les « logements » pourront être des bâtiments qui abritent également d'autres fonctions (commerces, services...):

- pour le centre et les abords des gares : une densité supérieure à 60 logements à l'hectare ;
- pour la couronne de la ville qui est accessible en moins de 15 minutes à pied ou située au maximum à 1 km du centre urbain : une densité supérieure à 40 logements à l'hectare ;
- pour les petits centres péri-urbains ou ruraux : une densité supérieure à 30 logements à l'hectare ;
- pour l'anneau autour des centres urbains qui est accessible entre 7 et 15 minutes à vélo ou située au maximum à 3 km du centre urbain : une densité supérieure à 25 logements à l'hectare.

Pour les petits centres périurbains ou ruraux, lorsque des zones sont situées à plus de 15 minutes à pied d'une gare ou d'un arrêt TEC de référence, le ministre préconise de ne pas y renforcer la densité.

Pour les zones rurales, les options visent à maintenir une faible densité construite, afin de préserver l'identité des espaces et limiter les déplacements individuels. La concentration de l'habitat a également pour objectif de préserver les terres agricoles.

La qualité de vie dans les zones les plus denses dépendra de l'existence et du bon aménagement des espaces verts et des espaces publics. Dans les quartiers d'urbanisation dense, il est recommandé de porter une grande attention à bien aménager ces espaces publics, à réserver des espaces verts pour un usage social ou pour le développement de la biodiversité.



• Schéma illustratif des densités progressivement plus denses sur base des zones urbanisables au plan de secteur.

	Zone où la densité minimale serait de 40 logements à l'hectare
	Zone où la densité minimale serait de 25 logements à l'hectare
	Zone où la densité ne doit pas être renforcée

Comment transposer concrètement ces valeurs de densité en milieu rural ?

- par quels moyens réaliser une faible densité en logements sans disséminer le bâti ?
- comment recentrer l'urbanisation des noyaux villageois et des hameaux pour préserver des terres agricoles qui sont néanmoins urbanisables selon le plan de secteur ?
- comment faire évoluer les lotissements peu denses existants ?
- les outils existants (schémas de structure, rapports urbanistiques et environnementaux...) sont-ils suffisants ? De nouveaux outils sont-ils nécessaires ?

Nous pensons que la qualité des outils de l'aménagement du territoire et de leur mise en œuvre est primordiale. Au niveau foncier, des outils innovants sont peut-être à

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Energies douces

Les études du sol et du sous-sol n'ont pas envisagé le recours à certaines technologies douces et ressources durables pour satisfaire les besoins en énergie, notamment le chauffage des habitations.

Il aurait été intéressant de connaître les possibilités du site en matière de recours à la **géothermie** et à l'usage de **puits canadiens**.

Si les faiblesses du sous-sol devaient empêcher un recours systématique à ces technologies (ce qui est probable) il nous paraît impératif de le signaler clairement aux futurs constructeurs.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Disposition et forme de l'habitat

Ici aussi, il est difficile de se faire une idée claire de ce que sera le futur lotissement entre 'un habitat ouvert typiquement lorrain' recommandé par le bureau Impact et 'l'habitat de type urbain' que veut imposer le fonctionnaire délégué.

Les tours de quatre étages à toit plat nous semblent peu compatibles avec le modèle lorrain et peu aptes à accueillir des panneaux photovoltaïques, sans pour autant sembler répondre aux aspirations profondes de la population.

Les distances entre vis-à-vis (façades arrières) de 80 m recommandées par le RIE ne semblent pas avoir retenu l'attention de l'auteur de projet. Il en va de même pour les pignons qui se trouvent parfois à quelques mètres des façades arrières des habitations voisines.

Nous demandons une meilleure prise en compte des recommandations du RIE en cette matière.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Disposition et forme de l'habitat - Liaison avec les quartiers existants

Le plan de destination prévoit l'implantation de zones 10.3 à l'arrière de propriétés existantes de la rue de Virton, privant ainsi les propriétaires de l'accès à l'arrière de leurs propriétés par un chemin existant... (40-48 Rue de Virton).

Puisqu'aux dires du Fonctionnaire délégué, ces prescriptions sont contraignantes en cas d'urbanisation, nous demandons donc leur modification afin de permettre aux intéressés de continuer à accéder à leur propriété pour tous les travaux nécessaires à leur entretien.

A un autre endroit, un particulier situé en 10.2 se retrouve avec du 10.5 dans son jardin (Croix-Chinin N°1)... bien que le sous-sol soit considéré comme peu apte à la construction.

A l'inverse, certaines propriétés de parties au processus décisionnel (échevin) semblent avoir été épargnées plus que d'autres par la rigueur du plan de destination (Rue du Harret 25).

10 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle,
Au Ministre de l'Environnement, de l'aménagement du territoire et de la Mobilité,

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Documents erronés non corrigés

Sans réaction à nos différentes démarches initiales relatives à ce sujet, nous vous joignons copie du courrier envoyé à la Justice de Paix.

Les erreurs signalées dès le 12 juin oralement puis par courrier n'ont pas été reconnues par le pouvoir communal avant comparution devant le Juge de Paix le 9 juillet 2012.

Pendant la majeure partie de la durée de l'enquête, des erreurs 'techniques' aux conséquences non négligeables (des riverains se sont étonnés de ne pouvoir utiliser la servitude litigieuse) ont été maintenues malgré la fourniture de preuves irréfutables et le plan de mobilité n'a pas non plus été adapté à la réalité du terrain.

L'engagement du pouvoir communal de rectifier les documents erronés arrive dès lors un peu tard, vu la clôture de l'enquête publique le 11 juillet et n'a à ce jour pas été suivi d'effet.

Notre étonnement a été encore plus grand en constatant que le pouvoir communal a modifié le dossier mis en consultation en cours d'enquête pour y rajouter le plan d'affectation dont nous lui avons fort courtoisement signalé l'absence.

Cette sélectivité dans les corrections effectuées par les auteurs en notre défaveur nous force dès lors à demander un respect strict de la procédure en ce qui concerne la menée de l'enquête publique.

Nous exigeons dès lors des auteurs de recommencer l'enquête publique sur base de documents corrects, sous peine d'annulation de l'ensemble du projet comme en témoigne la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Danielle Paygnard

Rue de Virton 48

6740 ETALLE

Albert Paygnard

Rue Croix-Chinin 1

6740 ETALLE

A l'attention de la Justice de Paix de Etalle

Lors de l'enquête publique menée par la commune d'Etalle du 11 juin au 11 juillet 2012 relative au PCAR de Ferjanwé, nous avons constaté dès les premiers jours des inexactitudes dans les plans mis en consultation.

En conformité avec l' Art 4 Par 5° du CWATUP, nous avons demandé des explications au service de l'échevin en charge des travaux et de l'urbanisme le 12 juin 2012.

Sans réponse au 19 juin 2012, nous avons adressé une remarque dans le cadre de l'enquête publique demandant la correction des plans présentés ainsi qu'une demande écrite au service communal de l'urbanisme demandant soit la preuve légale des modifications apportées, soit la correction des documents exposés.

Une première inexactitude concerne la parcelle 1853C Sec C de Etalle. Cette parcelle actuellement au nom de Danielle et Albert Paygnard a été acquise par notre famille en 1925 comme terre. Aucun des actes de transmission ou d'achat rédigés depuis lors ne fait mention d'une quelconque servitude dont serait grevée la parcelle. Or sur le plan de situation présenté par la commune, cette parcelle est reprise comme servitude et qui plus est transformée en voirie communale dans le plan de destination. Accessoirement, cette nouvelle voirie passe sur ce même plan à 1m du pignon nord-ouest de la demeure de Mr Albert Paygnard et partage en deux sa propriété privée avec perte de contiguïté.

Lors de la vente du lotissement SOGIFOR (rue de Virton) cette société a inclus dans trois des parcelles le chemin N° 58 menant au lavoir de Ferjanwé sans réaction de la commune ni de l'étude notariale concernée. Par la suite, le représentant de la SOGIFOR (Mr Bodart R.) s'est présenté à plusieurs reprises sur la parcelle 1853C pour réclamer un droit de passage vers le lavoir, vers ses zones de chasse ou vers une parcelle qu'il avait lui-même enclavée suite à la vente d'un second lotissement en bordure de la rue 'Croix-Chinin'. Il lui a été clairement signifié qu'il n'avait aucun droit en ce sens, ce qui ne l'a pas empêché de tenter d'envahir la propriété de Mr Paygnard avec camions et débardeuses pour évacuer une coupe de bois. Rappelés à l'ordre, les fautifs se sont retirés et ont utilisé un autre accès. Mr Bodart continue pour sa part de tenter de forcer le passage sous prétexte de surveillance à exercer pour des sociétés de chasse ou d'observation des travaux d'études de sols demandés par la commune.

Si dans un premier temps, le service communal de l'urbanisme et l'administration du cadastre ont confirmé notre point de vue, le bourgmestre (Mr Charlier) et l'échevin des travaux (Mr Thiry) continuent par contre à prétendre le contraire lors des réunions d'information chez des particuliers

(Mme N. Boutet Rue Croix Chinin) pour dénoncer nos manœuvres supposées d'obstruction à leur projet de fournir à la jeunesse stabuloise des lotissements à prix accessibles.

Nous demandons dès lors la rectification ou la justification de la situation présentée et la fin des allégations, selon nous, infondées avancées par les responsables communaux à ce sujet.

Une seconde inexactitude concerne la voirie communale de la rue 'Croix-Chinin'.

Les plans de situation et de destination reprennent la rue comme voirie de 10m de large. Si lors du lotissement SOGIFOR, un complément de terrain a bien été cédé à la commune pour porter la largeur du sentier N° 5 de 5 à 10 m de largeur sur toute la longueur du lotissement, il n'en a pas été de même à notre connaissance pour les propriétés sises avant et après le lotissement SOGIFOR, parmi celles-ci, les parcelles 1854b et 1859a de Mr Albert Paygnard. Les plans présentés sont donc incorrects de notre point de vue. Nous demandons donc, soit la correction des plans, soit la régularisation de la situation par acte notarié. Nous sommes bien entendu en possession d'un acte officiel de bornage concernant les parcelles évoquées.

Une troisième inexactitude concerne cette fois la propriété A. Paygnard 1854b sur laquelle est édifiée sa maison. Les différents plans présentés à l'enquête ne correspondent ni à la situation sur le terrain, ni au permis d'urbanisme/permis de bâtir délivré par la commune de Etalle. Nous avons constaté une différence de près de 4m entre les éléments bâtis et les limites de propriété. Dans ce troisième cas, nous demandons de nouveau la correction des plans présentés à l'enquête ainsi que de tous les documents officiels qui auraient amené les auteurs à présenter un travail incorrect et par là inutilisable dans une enquête publique.

Danielle Paygnard

Rue de Virton 48

6740 ETALLE

Albert Paygnard

Rue Croix-Chinin 1

6740 ETALLE

A Etalle , le 29 juin 2012

9 juillet 2012

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Pétition

Avant délibération du PCAR en réunion du CC du 7 juin 2012, les riverains de la zone de Ferjanwé vous ont remis une pétition relative à ce projet, reprenant les points qui leur semblaient empêcher la poursuite du projet sans modification.

Cette pétition étant restée sans suite de votre part, nous nous permettons de la joindre aux observations de l'enquête publique avec prière de la traiter comme prévu par le CWATUP et de la transmettre à la CRAT comme prévu par le même CWATUP.

Au bourgmestre d'Etalle,

Info :

Au Ministre de l'Environnement, de l'aménagement du territoire et de la Mobilité,

Au Ministre des Pouvoirs Locaux et de la ville

Au Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine,

Pétition pour la sauvegarde de la zone forestière de Ferjanwé

Vu que les intéressés n'ont été ni consultés, ni prévenus de la modification du plan de secteur,

Vu le refus répété de mettre en place une CCATM,

Vu le refus de communiquer l'avant-projet accepté par le conseil et par là le non-respect du CDLD,

Vu les promesses non tenues de séance d'information,

Vu les demandes répétées de la DNF de classement en zone humide,

Vu la composition géologique inadaptée pour le passage en zone urbanisable,

Vu la proximité d'un contournement emprunté par des transports toxiques,

Vu les affaissements de terrain périodiques du contournement,

Vu les difficultés rencontrées par le lotissement voisin Thomas et Piron,

Vu la présence d'une faune particulière (castors, orvets, batraciens, chevreuils, rapaces...),

Vu les menaces d'expropriation comme seul moyen de dialogue,

Vu les possibilités du lotissement voisin 'Mouche d'Ethe'

Vu l'absence d'un plan de circulation crédible,

Vu l'absence de plan de gestion des eaux,

Vu les refus antérieurs répétés de la Région Wallonne,

Vu les points ci-dessus renforçant encore les raisons de ces refus,

Nous vous demandons de retirer votre demande de modification du plan de secteur visant à faire passer la zone de Ferjanwé de zone forestière en zone urbanisable par la région wallonne.

Au collège communal d'Etalle

Objet : Enquête publique PCAR Ferjanwé

Mobilité

Au vu des raccordements au contournement déconseillés, mais néanmoins prévus et en partie réalisés, nous nous posons des questions quant à la sécurité des embranchements.

L'embranchement déjà réalisé présente une bande de ralentissement de 32m et une bande de lancement de 3m, alors que la vitesse sur le contournement est constante. Les véhicules montant sur le contournement ne vont-ils pas créer un obstacle pour la circulation de celui-ci, tout en se mettant eux-mêmes en danger ?

Une largeur de bande de circulation de 4m n'est-elle pas insuffisante suivant le plan de destination ?

Suite à ces accès au contournement, celui-ci sera-t-il considéré comme un 'espace partagé' suivant l'appellation du fonctionnaire délégué ? Il n'y a en effet que peu d'infrastructure propre prévue pour piétons et cyclistes.



- 1° Remarque générale
- 2° Zone verte Modification majeure
- 3° CC 21 juin 2007 Présence Stiernon Bechet
- 4° CC 7 juin 2012 PV inexact + idem 3°
- 5° Avis de la CRAT
- 6° AM 15 juillet 2009
- 7° CWEDD Décharge Communale
- 8° AM Poubelles Sivry
- 9° Intérêts des agriculteurs et des résidents
- 10° AM compensation planologique
- 11° Délai Information limitée Désinformation
- 12° Procédure Lacunes du cadre de travail
- 13° Procédure AGDell et Impact
- 14° Explosion démographique
- 15° Besoins socio-économiques
- 16° Zone d'habitat à caractère rural
- 17° Zone verte
- 18° Contournement
- 19° Plan d'affectation
- 20° Réunion publique
- 21° Croix-Chinin
- 22° Mode de réalisation
- 23° Parc naturel
- 24° AIVE
- 25° Portance des sols

- 26° Lavoir de Ferjanwé
- 27° Mobilité douce
- 28° Répartition de la densité d'habitat
- 29° Energies douces
- 30° Distances entre immeubles
- 31° Liaison avec les quartiers existants
- 32° Plan erroné
- 33° Pétition
- 34° Contournement