

ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

DECISION DE REFUS DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie tel qu'en vigueur au moment du dépôt de la demande et tel que modifié à ce jour ;

Vu l'article L 1123 - 23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation tel que modifié ce jour ;

Vu la directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil européen concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;

Vu le Code de l'Environnement tel que modifié à ce jour ;

Vu l'article 124 du CWATUPE qui stipule que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Vu l'arrêté ministériel du 11 février 2002 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Attendu que la **S.A. THOMAS & PIRON** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4130 ESNEUX, **rue d'Avister**, cadastré ESNEUX section A n°22H, 22K, 22L et 11C2, et ayant pour objet la **construction de 5 maisons unifamiliales** ;

Attendu que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du **26 août 2014** ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Attendu que le bien est situé en **zone d'habitat** et en **zone forestière**, dans un **périmètre d'intérêt paysager**, au plan de secteur de Liège approuvé par A.E.R.W. en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Attendu que le bien est situé en **zone résidentielle (5 à 10 logements/hectare)**, en **zone déconseillée à l'urbanisation** et en **zone forestière, d'intérêt paysager et écologique**, au schéma de structure communal approuvé par le Conseil communal en date du 27 juin 2000 ;

Attendu qu'un Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22 janvier 2001 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité ; que le bien est situé en ensemble urbanistique n°3 - **aire d'intérêt paysager et/ou écologique** et n°11 - **aire forestière** au dit règlement ;

Vu la *Cartographie des contraintes karstiques*, mise à disposition des Communes par le Service Public de Wallonie en 2004 ;

Attendu que le bien se situe en dehors des zones de contrainte karstique sur la *Cartographie des contraintes karstiques* précitée ;

Attendu que la parcelle dont il est question n'est pas inscrite dans une zone Natura 2000, ni à moins de 100 mètres d'une telle zone ;

Attendu que la parcelle dont il est question est inscrite à moins de 100 mètres d'un site classé : **62032-CLT CLT-010 Ensemble formé par l'Ourthe : bois du Monceau, Famelette, Nomont, Limoges**, classé par arrêté du 3 janvier 1978 ;

Attendu que la parcelle dont il est question est partiellement inscrite dans un site proposé au classement : **62032-CLT-0041-01 Grand Site Paysager de la Boucle de l'Ourthe**, dont la procédure de classement a débuté le 07 mai 2014 ;

Vu l'article 208 du CWATUPE qui stipule que tous les effets du classement s'appliquent provisoirement aux biens immobiliers faisant l'objet d'une procédure de classement pendant une période d'un an prenant cours à la date des notifications visées à l'article 198 ;

Attendu que cette demande de permis tombe sous l'application de l'article 330, 12° du CWATUPE, relatif aux demandes de permis d'urbanisme soumises à enquête publique ;

Attendu que conformément aux articles 330 à 343 du code susvisé, il a été satisfait à la publicité requise, étant donné qu'un avis a été affiché aux endroits habituels d'affichage du 16 septembre 2014 au 30 septembre 2014, que le projet a été annoncé par écrit aux occupants des immeubles situés dans le rayon de 50 mètres à partir des limites de la propriété ;

Attendu que cette enquête publique a donné lieu à **treize réclamations et une pétition** ;

Attendu que celles-ci attirent l'attention sur les points suivants :

- le projet est situé partiellement sur un site classé ;

- le site se trouve à proximité d'une zone karstique, donc instable voire dangereuse ;
- la voirie n'est pas adaptée, à cet endroit, à un projet de ce type ;
- accepter une construction à cet endroit constituerait un précédent, dommageable pour le Grand site paysager de la Boucle de l'Ourthe, en cours de classement ;
- ce projet nuirait à la circulation de la faune, à travers les bois, depuis le Sart Tilman jusqu'au hameau d'Amostrennes ;
- ce projet contribue à une urbanisation « en ruban », qui n'est pas souhaitable ;
- la réalisation de travaux à cet endroit rendrait difficile, voire impossible, la circulation sur cette voirie, qui a déjà été fermée pendant de nombreux mois lors de la mise en place de l'égout, avenue Nandrin et avenue du Midi ;
- la présence de zones boisées, dans la commune, est une chance ; ces zones font partie d'un patrimoine exceptionnel qui doit être préservé et de valoriser ;
- ce patrimoine naturel constitue également une vitrine touristique pour la commune ; à ce titre, il est également important de le préserver ;
- le projet proposé représente une menace écologique sérieuse et ne peut être accepté ;
- il est incompréhensible que ces maisons ne soient pas contraintes de se raccorder à l'égout public ; les eaux évacuées vont aboutir dans un sous-sol calcaire ;
- l'implantation de ces maisons à cet endroit, loin de toute commodité, va à l'encontre de la logique préconisée dans les politiques actuelles en termes d'aménagement du territoire ;
- ces nouvelles constructions vont aboutir à l'imperméabilisation de grandes surfaces et les eaux qui ne s'infiltreront plus dans le sol à cet endroit risque de dévaler sur Hony ou Fêchereux ;
- il semble peu prudent d'autoriser la construction d'habitations, au pied d'une antenne gsm ;
- trois des cinq maisons sont inscrites en zone verte d'intérêt paysager qu'il est impératif de préserver ;
- il est étonnant que cette parcelle ne soit pas considérée comme karstique alors qu'elle est entourée de zones karstiques ;

Attendu qu'une étude d'incidence n'est pas requise et que le dossier comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Vu le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) de l'Ourthe, approuvé définitivement par le Gouvernement wallon en date du 10 novembre 2005 et publié au Moniteur belge en date du 2 décembre 2005 ;

Attendu que le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH de l'Ourthe ;

Attendu que la rue d'Avister n'est pas actuellement raccordée à l'égout ;

Attendu que l'auteur de projet prévoit les dispositions suivantes : pour chaque habitation, micro-station d'épuration individuelle avec rejet des eaux épurées dans un drain de dispersion, deux citernes à eaux de pluies de 5200 litres avec trop plein évacué dans un drain de dispersion ;

Attendu que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés, conformément à l'article 116, §1, 2° du CWATUPE :

Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité ; que son avis sollicité en date du 11 septembre 2014 et réceptionné en date du 8 octobre 2014 est **défavorable** et formulé comme suit :

Après avoir situé le bien ;

Après avoir présenté le projet ;

Après avoir rappelé que ce terrain constitue un passage privilégié pour le gibier ;

Après avoir regretté le manque de sensibilité dans l'architecture proposée pour les habitations : les constructions sont assez communes ;

Après avoir considéré qu'il est inopportun de sacrifier la biodiversité à cet endroit ;

Après avoir rappelé qu'un terrain situé plus bas, de l'autre côté de la voirie, et appartenant aux mêmes propriétaires, se prêtait nettement mieux à la construction ;

Après s'être interrogés sur les raisons pour lesquels le projet, qui avait préalablement fait l'objet d'un avis de principe favorable de la CCATM, avait été finalement laissé de côté ;

Après avoir considéré que ce projet présentait des qualités qu'on ne retrouvait plus dans le projet actuel ;

Après avoir estimé qu'on ne pouvait pas accepter un projet à cet endroit si l'égouttage n'était pas adapté ;

Après avoir indiqué que le site n'est pas karstique, que ce terrain est situé sur du schiste ;

Après avoir regretté que le projet n'ait pas été soumis à la CCATM en avis préalable ;

Après avoir regretté que ce dossier n'ait pas fait l'objet d'une analyse paysagère plus pointue ;

Après avoir considéré que le projet va à l'encontre de tous les principes d'urbanisation actuels : article 1^{er} du CWATUPE, classement du site, Règlement Communal d'Urbanisme,...

Les membres de la Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité émettent un avis défavorable (2 oui, 9 non et 1 abstention).

Service Technique Provincial – Infrastructure ; que son avis sollicité en date du 11 septembre 2014 et réceptionné en date du 13 octobre 2014 est **favorable conditionnel** ; les conditions étant :

1. Vu les articles 16 à 20 et 30 à 36 du règlement provincial sur la voirie vicinale, qui s'applique également à la voirie communale, publié au Mémorial Administratif n°7296.

2. Les travaux de construction ou de transformation prévus au plan joint à la demande ne pourront avoir pour effet de créer un empiètement sur la limite de la voirie publique. Celle-ci est déterminée par un plan d'alignement, approuvé par l'Arrêté Royal du 13.09.1961 mais qui ne figure pas dans les archives du S.T.P.
3. Les clôtures, barrières ou ouvrages quelconques ne pourront empiéter sur la limite précitée, un recul de 0,50m étant en outre prescrit pour les haies vives et les clôtures en ronces artificielles. Il ne sera formé, sur l'alignement et jusqu'à une hauteur de 2,50m au-dessus de l'axe de la chaussée, aucune saillie supérieure au centième de la largeur du chemin ni dépassant 0,20m. Les portes, fenêtres et barrières ne pourront s'ouvrir sur la voirie.
4. Les niveaux du seuil à l'alignement de la clôture seront établis en respectant pour l'accotement une pente de 25% vers la voirie.
5. Les travaux projetés seront exécutés de manière à ne gêner, en aucun temps, la circulation des usagers ni l'écoulement des eaux.
6. Il ne pourra être déposé des matériaux ou objets quelconques, en vue des travaux projetés, que sur la partie d'accotement s'étendant le long de la propriété du requérant. Ces dépôts devront être distants de 0,25m de la bordure de la chaussée, ils ne pourront entraver l'écoulement des eaux du chemin. Ils ne seront tolérés que pendant le temps strictement nécessaire et seront ensuite enlevés, de manière à laisser l'accotement en parfait état de propreté et d'entretien.
7. Le requérant se conformera à toutes les dispositions des règlements en vigueur sur la voirie et les constructions.
8. L'autorisation à intervenir, valable pour deux ans, devra être renouvelée, s'il n'en est fait usage, endéans ce délai.

Service Public de Wallonie – DGO3 – Département Nature et Forêt ; que son avis sollicité en date du 11 septembre 2014 et réceptionné en date du 24 octobre 2014 est **favorable conditionnel** ; les conditions étant :

- le demandeur fournira au DNF un rapport détaillant les arbres présents sur le site, les arbres à abattre et les arbres à maintenir en reprenant notamment pour chaque arbre l'espèce, sa dimension et son intérêt biologique (présence de cavités, de trous de pics,...). Ce rapport intégrera également la prise en compte réelle des impacts des travaux sur les arbres à maintenir en préservant leur réseau racinaire. Les arbres à maintenir pourront donc réellement être maintenus et il sera imposé au propriétaire de maintenir ces arbres après les travaux ;
- aucune infrastructure ne pourra être installée en Zone forestière au Plan de secteur. Les tranchées d'infiltration prévue dans la parcelle la plus au nord seront donc déplacées ;
- les clôtures matérialisant les limites des parcelles seront déplacées en limite de zone forestière et de zone d'habitat au Plan de secteur. A cet endroit, il est vivement conseillé d'installer des clôtures empêchant l'intrusion de sanglier. Les clôtures en fond de parcelles peuvent être maintenues mais doivent être perméables à la petite faune (fils tendus, clôture à large mailles,...) (pas d'ursus) ;
- la clôture en limite de la Zone forestière sera posée dès avant le début du chantier et le DNF sera prévenu dès que cette clôture est posée. Pendant les travaux, la zone forestière ne pourra en aucun cas être occupée par le chantier (pas de stockage de matériaux, de passage d'engins,...) ;
- maintien du caractère boisé de la parcelle située en Zone forestière et respect de son affectation. Il ne pourra à cet effet en aucun cas y être installé un potager, une pelouse d'agrément, des parterres de fleurs ornementales, des plantations d'espèces exotiques, des abris de jardins ou autre aménagements non compatibles avec le maintien de la Zone forestière et en respect de l'article 1^{er} du Code forestier ;

Tecteo GROUP – RESA Gestionnaire de Réseaux de Distribution Electricité et Gaz ; que son avis sollicité en date du 11 septembre 2014 et réceptionné en date du 13 octobre 2014 est **défavorable** car le lotisseur n'a pas pris contact avec RESA, préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ;

Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux ; que son avis sollicité en date du 11 septembre 2014 et réceptionné en date du 2 octobre 2014 est **favorable conditionnel** ; les conditions étant : la signature d'une convention entre le constructeur et la CILE, selon les termes repris par la CILE dans son courrier du 9 mai 2014, transmis au demandeur par la CILE et joint, par ailleurs, au dossier ;

Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs ; que son avis sollicité en date du 11 septembre 2014 et réceptionné en date du 16 octobre 2014 est **favorable conditionnel** ; les conditions étant :

1. RESSOURCES EN EAU D'EXTINCTION

Il y aura lieu de prévoir une borne d'incendie de type BH80 conforme à la norme NBN S21-019 pouvant assurer un débit de l'ordre de 35m³/h.

Ces appareils seront placés :

- au lot n°1 (à côté du n°43 unité 1 section A n°22k/pie) ;
- au lot n°2 (unité 2 section A n°11c2) ;
- au lot n°4 (entre les unités 4 et 5 section A n°11c2/pie) ;

2. VOIRIE

La voirie publique permet le passage aisé à des véhicules lourds

3. CONCLUSION

Dans ces conditions, nous estimons que les possibilités d'intervention en cas d'incendie à l'endroit repris à l'objet sont satisfaisantes.

Considérant que les actes et travaux projetés consistent à construire cinq habitations unifamiliales (unité 1 : 91m², unité 2 : 131m²; unité 3 : 137m²; unité 4 : 91m² + car-port de 30m²; unité 5 : 91m² + car-port de 42m²);

Considérant que les matériaux proposés sont :

- pour le parement des façades : brique de teinte brun-rouge, non nuancée et bardage bois ajouré de ton naturel ;
- pour la couverture des toitures : tuile plate de teinte gris foncé ;

Considérant que la Commune d'Esneux dispose d'un Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN) ;

Considérant que l'étude du réseau écologique, réalisée dans le cadre du PCDN, a classé le bien concerné par la présente demande, dans une zone de développement forestière de feuillus ;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable d'autoriser la construction, dans le Grand site paysager de la Boucle de l'Ourthe, proposé au classement, pour les raisons suivantes :

- si ce site n'exclut pas explicitement la possibilité de construire, il vise toutefois à préserver un paysage de qualité et contribue à mettre en évidence le patrimoine naturel de la Commune ;
- le projet proposé n'intègre pas suffisamment ce paramètre ;
- le caractère exceptionnel de la zone, du point de vue de la faune et de la flore, sera irrémédiablement mis en péril par l'implantation d'habitations à cet endroit ;

Considérant les informations relatives aux abattages d'arbre sont lacunaires, comme cela est détaillé dans l'avis du Département Nature et Forêt ;

Considérant que l'implantation des drains de dispersion et la préservation des arbres, telles que représentées aux plans, ne sont pas compatibles ;

Considérant que l'affectation des parcelles, à usage de jardin, semble peu compatible avec la préservation des arbres, telle qu'envisagée aux plans ;

Considérant que rien, dans les motivations développées par l'auteur de projet, ne justifie de s'écarter de l'affectation du bien au Schéma de Structure Communal : zone déconseillée à l'urbanisation ;

Vu l'ensemble des observations, adressées au Collège à l'occasion de l'enquête publique ;

Vu l'avis défavorable de la CCATM ;

Vu l'avis du Directeur général qui repose au dossier ;

A l'unanimité, D E C I D E :

Article 1^{er} – Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. THOMAS & PIRON est **refusé**.

Article 2 – Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Article 3 – Le présent refus ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

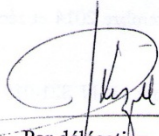
A Esneux, le 25 novembre 2014,

Par le Collège,

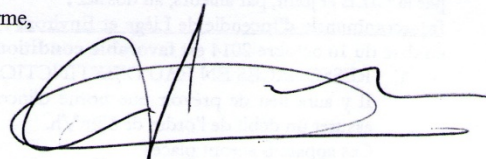
Le Directeur général,
(sé) **Stefan KAZMIERCZAK**

La Bourgmestre,
(sé) **Laura IKER**

Pour expédition conforme,


Par délégation,
Pour le Directeur général,
Florine PARIZEL
Architecte communale




Pour la Bourgmestre,
L'Echevin délégué,
Léon MARTIN