



Commune d'Esneux
Service Urbanisme

Personne de contact : Jacqueline PETIT
Tél. : 04.380.93.38
Courriel : jacqueline.petit@esneux.be

Concerne : Permis d'urbanisation n°14/126
N/Réf.: U 1392/17/14/126/JP

**Aux réclamants du permis
d'urbanisation n°2014/126**

Esneux, le 18 août 2017

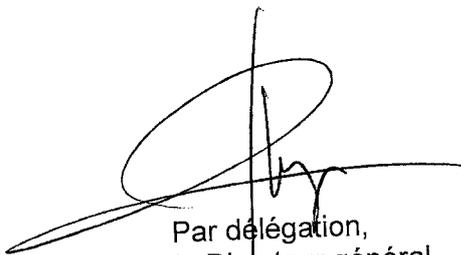
Madame, Monsieur,

Nous tenions à vous informer que le Collège communal a octroyé conditionnellement en date du 7 août 2017 le permis d'urbanisation sollicité par la SA BFUND concernant la création de 25 lots sur les parcelles sises Rue Terre Antoine, Rue du Cheneux et Avister à 4130 Esneux.

Vous trouverez ci-joint copie de ladite décision.

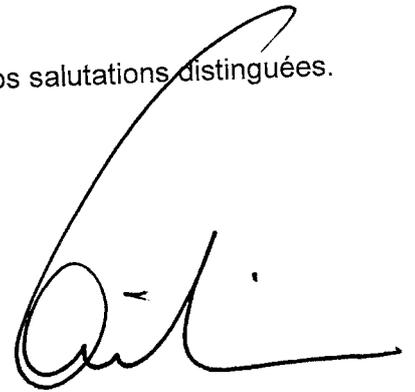
Nous vous en souhaitons bonne réception et restons à votre disposition pour toute information complémentaire à la présente.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



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

Pour le Collège,



La Bourgmestre,
Laura IKER

Un recours au Conseil d'Etat vous est ouvert contre cette décision, par requête signée par vous-même ou par un avocat inscrit au tableau de l'Ordre, sur la liste des stagiaires ainsi que, selon les dispositions du Code judiciaire, par un ressortissant d'un État membre de l'Union européenne qui est habilité à exercer la profession d'avocat, dans un délai de 60 jours à compter de la notification de la décision.

La requête doit être envoyée au Conseil d'Etat, par lettre recommandée à la poste.

La requête est datée et contient en application de l'article 1^{er} du règlement de procédure :

1° les nom, qualité et demeure ou siège de la partie requérante;

2° l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens;

3° les nom, demeure ou siège de la partie adverse.

Par ailleurs, aux termes de l'article 85 du règlement de procédure, trois copies certifiées conformes par le signataire doivent être jointes à la requête, outre autant d'exemplaires qu'il y a de parties adverses en cause.

Doit être jointe à la requête, en application de l'article 3 du règlement de procédure, une copie de la décision incriminée.

ANNEXE 31 - FORMULAIRE B

DECISION D'OCTROI CONDITIONNEL DU PERMIS D'URBANISATION

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 BFUND** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4130 ESNEUX, **Avister, rue Terre Antoine et rue du Cheneux**, cadastré ESNEUX section A n°767F, 767G, 760D, 743D et 746C, et ayant pour objet **l'urbanisation d'un bien en vue de créer 24 logements** ;

Attendu que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du **10 avril 2015** ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Attendu que le bien est situé en **zone d'habitat à caractère rural** 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 déconseillée à l'urbanisation et zone différée à l'urbanisation** 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°4 – **aire d'habitat diversifiée** et n°3 – **aire d'intérêt paysager et/ou écologique** 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 partiellement (partie extrême nord du bien) en zone de contrainte karstique modérée et forte sur la *Cartographie des contraintes karstiques* précitée ;

Attendu que le dossier de demande devait être soumis à enquête publique :

- conformément aux articles 330, 11° et 113 du CWATUPE : le projet déroge au Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne :

- o les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble autorisant la construction de volumes principaux à toiture plate ;
- o les prescriptions urbanistiques générales n'imposant pas une superficie minimale de 1000m² pour les nouvelles parcelles ;

- conformément aux articles D29-1 à D29-20 du Code de l'environnement : projet de la catégorie B ;

- conformément au décret du 6 février 2014, relatif à la voirie communale : création et modification de voirie ;

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 12 mai 2015 au 11 juin 2015, 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 **37 réclamations et 1 observation** ;

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

- des conditions de sécurité doivent être respectées lors de toute intervention à proximité de l'installation d'Elia (ligne 220KV 150.296-220.538 – portées du pylône n°17 au pylône n°19) ;
- le projet ne concorde pas avec l'objectif de renforcement des bassins de vie : le quartier est éloigné des équipements collectifs, des centres commerciaux et dépourvu de transports en commun ;
- les représentants politiques des différents partis se sont engagés à limiter la création de nouveaux lotissements en dehors des centres des villages principaux de Tilff et Esneux ;

- autoriser ce lotissement encouragerait le développement d'autres projets (lotissements de la Roche-aux-faucons ou de la rue d'Avister), au détriment de la préservation des espaces verts du quartier ;
- le projet s'étend partiellement sur une zone déconseillée à l'urbanisation ;
- l'étude par tomographie de résistivité électrique ne permet pas d'exclure les risques karstiques ;
- plusieurs propriétaires se sont vus refuser des permis d'extension d'habitation existante, à cause du karst ; il semble contradictoire d'autoriser de nouvelles constructions dans une zone reconnue comme karstique ; une information claire devra être donnée aux acheteurs des parcelles concernant les risques liés à la zone karstique ;
- l'étude d'incidence ne tient pas compte de l'interdiction faite par le RCU de construire lorsque la résistivité du sous-sol est de l'ordre de 0 à 200 $\Omega.m$;
- le comptage des véhicules par l'étude d'incidences n'a pas été réalisé dans de bonnes conditions pour être fiable ;
- autoriser des micro-stations d'épuration individuelles n'est pas une bonne option du point de vue de la zone karstique et risque d'aggraver la situation existante ;
- le réseau d'égouttage du quartier n'est pas complet ; il serait plus raisonnable de limiter les nouvelles constructions tant que le tronçon manquant n'a pas été réalisé ;
- la structure maillée, optée par l'auteur de projet, est reconnue comme la plus défavorable (densité de trafic, vitesse, bruits générés par le trafic, insécurité pour les riverains,...) ;
- la structure en cul-de-sac du quartier devrait être maintenue ;
- l'apport supplémentaire de véhicules devrait être pris en compte et la rue de la Roche aux Faucons devrait être sécurisée ;
- l'accès par Avister devrait être élargi si la population est augmentée ; un aménagement des routes afin de favoriser et de répartir la circulation entre les quartiers serait indispensable ;
- autoriser le présent lotissement risquerait de créer une voie de raccourci pour l'accès vers Boncelles ;
- des mesures globales doivent être prises afin d'améliorer la sécurité et la convivialité du lotissement ;
- la superficie de certaines parcelles est inférieure à 1000m² ; cela n'est pas acceptable, la densité d'habitation dans le quartier devrait être la même pour tout le monde afin de conserver une certaine cohérence ;
- les surfaces constructibles de ces parcelles sont importantes : entre 17 et 21% ;
- la division des habitations en plusieurs appartements doit être exclue ;
- les prescriptions urbanistiques sont très permissives, notamment en ce qui concerne les matériaux de parement et les gabarits des constructions, contrairement aux prescriptions du lotissement Sagehomme-Hallet, qui sont toujours d'application ; les prescriptions devraient s'inspirer de celles du lotissement Sagehomme-Hallet ;
- les propriétés existantes vont être dévaluées par la création du lotissement ;
- il faut vérifier que l'infrastructure électrique peut supporter de nouvelles habitations ;
- l'organisation de la réunion de concertation, dont le nombre de participants était limité et dont la date et l'heure ont été fixées en semaine pendant les heures de bureau, démontre la mauvaise volonté des autorités et ne permet pas à chacun de s'exprimer librement ;
- il serait préférable d'opter pour des maisons à caractère personnel et non pour un ensemble de maisons identiques ;
- les riverains du coffret électrique déplorent son implantation, en bordure du nouveau projet ;

Attendu qu'une réunion de concertation a été organisée, le jeudi 20 août 2015, conformément à l'article 341 du CWATUP ;

Attendu que le PV de la réunion de concertation a été envoyé à tous les participants ;

Attendu que le bien est situé à moins de 100 mètres d'une zone Natura 2000 : BE33014 *Vallée de l'Ourthe entre Comblain-au-Pont et Angleur*, visée par l'article 1^{er}bis 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, telle que modifiée à ce jour ;

Attendu que le bien est situé à moins de 100 mètres d'un site classé : 62032-CLT-0010-01 *Ensemble formé par l'Ourthe : bois du Monceau, Famelette, Nomont, Limoges*, classé par arrêté du 3 janvier 1978 ;

Attendu que le projet a fait l'objet d'une étude d'incidence sur l'environnement ;

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 l'auteur de projet prévoit les dispositions suivantes : les maisons seront pourvues d'une micro-station d'épuration, by passable, afin d'envoyer des eaux claires dans le réseau collectif ; les eaux de toitures doivent être récoltées dans des citernes, d'une contenance de minimum 5000 litres, le trop plein sera raccordé au réseau collectif ;

Attendu que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés, conformément à l'article 34 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne :

Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité ; que son avis sollicité en date du 7 mai 2015 et réceptionné en date du 20 mai 2015 est **défavorable** et formulé comme suit :

Après avoir situé l'endroit ;

Après avoir présenté le projet ;

Après avoir rappelé que le projet de lotissement, datant de 1967, prévoyait initialement que les rues Terre Antoine et du Cheneux soient continues et que 18 logements soient construits sur la parcelle faisant, aujourd'hui, l'objet de la demande ; deux de ces logements étaient implantés du côté du hameau d'Avister ;

Après avoir souligné que la plus grande partie du projet actuel est située dans l'ensemble urbanistique n°4 et que les 2 habitations situées au niveau d'Avister sont situées dans l'ensemble urbanistique n°3 au RCU ;

Après avoir souligné que la partie de parcelle située du côté du hameau d'Avister constitue une des dernières fenêtres paysagère en direction des bois de Nomont et de Famelette ;

Après avoir regretté la disparition de cette ouverture et avoir insisté sur l'importance de ne pas négliger l'intérêt paysager dans les décisions présentes et à venir ;

Après avoir remarqué que l'auteur de l'étude d'incidences ne fait mention nulle part du fait que certaines parcelles se trouvant dans l'ensemble urbanistique n°3 doivent avoir une superficie minimum de 3000m² ;

Après s'être inquiété quant aux problèmes de mobilité et d'égouttage à cet endroit ;

Après s'être interrogé sur le surplus de trafic qui sera causé par la réalisation du projet ;

Après avoir remarqué que la limitation de vitesse serait prévue à 30km/h à l'intérieur du futur lotissement ;

Après avoir souligné qu'il était regrettable, pour un si grand projet, de ne pas avoir prévu des espaces conviviaux (placettes, par exemple) qui contraindraient, par la même occasion, les véhicules à réduire leur vitesse ;

Après avoir considéré que la densification du quartier devait être accompagnée par l'aménagement d'espaces collectifs ;

Après avoir estimé que la présence d'habitations à toiture plate n'est pas forcément gênante et convient parfaitement pour les terrains pentus ;

Après avoir indiqué, au sujet du traitement des eaux usées, que le demandeur prévoit une épuration individuelle préalable pour chaque habitation, avec rejet des eaux épurées dans le ruisseau, situé en contrebas ;

Après avoir souligné qu'un collecteur, reprenant ces eaux pour les diriger vers la station d'épuration d'Embourg, devait être créé mais que ce projet ne serait pas à l'étude avant 2020 ;

Après s'être interrogé sur les nuisances causées, dans le cas où les micro-stations d'épuration individuelles sont mal entretenues ;

Après s'être inquiété du risque de création d'un nouveau chantoir, causée par l'écoulement des eaux épurées, concentrées au même endroit ;

Après avoir suggéré que l'épuration pourrait être traitée de façon collective, pour l'ensemble des nouvelles parcelles créées, avec un cahier des charges strict, du point de vue de l'entretien ;

Après avoir rappelé l'importance d'imposer un dégraisseur, en plus des micro-stations d'épuration individuelles, au regard de l'arrêté royal du 3 août 1976, portant le règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, qui n'a jamais été abrogé ;

Après avoir insisté sur le fait que les parcelles situées au nord du projet sont situées en zone karstique modérée et élevée ;

Après avoir considéré que le karst est un problème technique au sujet duquel l'administration et les autorités communales doivent prendre leurs responsabilités ;

Après avoir rappelé que, dans le RCU, aucun bâtiment de plus de 12m² ne peut être réalisé en zone karstique à risque élevé ;

Après avoir indiqué le souhait du demandeur, en concertation avec l'administration communale, de rétablir le sentier vicinal n°68 ;

Après avoir insisté sur le fait qu'il faudra tenir compte de l'avis du Commissaire voyer ;

Après avoir expliqué que la haie qui bordera le sentier devra être plantée sur fond propre à 50cm de la limite du domaine public ;

Après avoir rappelé que dans la procédure de permis d'urbanisation, le nombre de parcelles créées est indicatif ;

Après avoir insisté sur le fait qu'il est important d'imposer des superficies de parcelle minimales dans les options d'aménagement de manière éviter qu'un trop grand nombre de parcelles soient créées ;

Les membres de la Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité émettent un avis défavorable (9 non, et 3 oui).

Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable ; que son avis a été sollicité en date du 7 mai 2015 ; que le CWEDD a adressé un courrier, au Collège communal, réceptionné en date du 21 mai 2015, l'informant que le CWEDD n'est pas en mesure de remettre d'avis sur ce dossier ;

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

Service Technique Provincial – Infrastructure ; que son avis sollicité en date du 7 mai 2015 et réceptionné en date du 27 mai 2015 est **favorable conditionnel** ; les conditions étant :

Afin de bien définir les futures limites du domaine public, les alignements approuvés sur les trois voiries communales concernées devront être définis par un nombre suffisants de points en coordonnées Lambert ou locales (dont le tableau figurera au plan), mais dans les deux cas, repérés, de manière irréfragable, par rapport à des points fixes (coins de bâtiments, etc.). Ce repérage comportera suffisamment d'éléments pour permettre un report analytique de la situation.

De plus, l'intersection de chaque limite de lot avec les alignements précités sera fixée par un point en coordonnées. Les longueurs, à rue, des différents lots apparaîtront au plan. Les éléments de calcul des alignements courbes figureront également sur ce même plan.

L'ancienne numérotation des voiries vicinales apparaîtra au plan (chemin n°50 et sentier n°68).

Les travaux de construction de ces voiries seront réalisés suivant les prescriptions du Cahier Général des Charges régissant les marchés publics réalisés par la Région wallonne (QUALIROUTE 2012).

Les niveaux du seuil à l'alignement de la clôture seront établis en respectant pour l'accotement une pente de 2,5% vers la voirie.

Conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, qui s'applique toujours à la voirie communale (cf. Article n°1), les haies situées à front de voirie devront être plantées en recul de 0,50m par rapport à l'alignement et être taillées à 1,40m de hauteur maximum.

En matière de création, d'élargissement et de modification de voiries, il appartiendra au Conseil d'appliquer la nouvelle procédure décrite dans le Décret du Parlement wallon sur la voirie communale du 6 février 2014, applicable depuis le 1^{er} avril 2014.

Après les transactions immobilières décidées par le Conseil communal, un plan définitif, répondant aux critères énumérés ci-dessus et fixant les nouvelles limites du domaine public, me sera envoyé à des fins d'archivage.

Service Public de Wallonie – DGO4 – Cellule Aménagement-Environnement ; que son avis sollicité en date du 7 mai 2015 et réceptionné en date du 9 juin 2015 est **favorable** ; qu'il est précisé dans cet avis que *la cellule aménagement-environnement se rallie aux conclusions de l'auteur de l'étude géotechnique (réalisation de multiples profils électriques avec interprétation) jointe à l'appui de l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le groupe A.E.P. srl pour le compte de la s.a. BFund ;*

Service Public de Wallonie – DGO3 – Département Nature et Forêt ; que son avis sollicité en date du 7 mai 2015 et réceptionné en date du 15 juin 2015 est **favorable conditionnel** ; que cet avis est formulé comme suit :

Considérant :

- que le projet est situé en Zone d'Habitat à caractère rural au Plan de secteur ;
- que le projet est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 BE33014 « Vallée de l'Ourthe entre Comblain-au-Pont et Angleur » ;
- que le projet s'implante dans des prairies intensives de faible intérêt botanique ;
- que le fond de la parcelle est contigu au site Natura 2000 BE33014. A cet endroit, le site Natura 2000 est caractérisé par l'habitat d'intérêt communautaire 9130 « Hêtraies de l'Asperulo-fagetum », cet habitat est en état de conservation moyen au vu de la quasi-absence de gros bois ;
- la présence d'un chêne pédonculé de 240cm de circonférence à 1,50m du sol dans la prairie ;
- la présence d'éléments de liaison écologique sur les limites de la parcelle (haies, arbres isolés, ...)
- qu'étant donné la susceptibilité d'impact sur le site Natura 2000 tout proche, une Evaluation appropriée des Incidences (EAI) sur le site Natura 2000 est requise conformément à l'article 29§2 sur la Loi sur la Conservation de la Nature ;
- que l'Etude d'Incidences sur l'Environnement (EIE) intègre l'analyse des impacts sur le site Natura 2000 et vaut donc EAI ;
- que le projet prévoit de maintenir le chêne isolé mais de supprimer les 3 chênes en limite avec la rue d'Avister par l'implantation de 2 lots et des entrées des habitations ainsi que l'alignement le long de la parcelle 749h pour l'aménagement du sentier 68 ;
- que l'EIE propose la mise en place d'une bande tampon le long du site Natura 2000 dans le fond des lots 20 à 25 ;
- que cette zone tampon est indispensable de manière à garantir la fonctionnalité du site Natura 2000 et de limiter les impacts souvent constatés dans ce type de site Natura 2000 « péri-urbain » (dissémination de plantes invasives, dépôts de déchets, rejets d'eaux, dérangement d'espèces, ...)
- que l'EIE recommande également de tamponner les rejets des eaux pluviales sous forme de mares favorables à la biodiversité ;
- qu'actuellement, les eaux usées sont rejetées en aval dans le site Natura 2000 en forêt domaniale de Nomont-Famelette ;
- que l'urbanisation de ce site risque d'augmenter les zones de contact avec les populations de sangliers ;
- qu'aucun cahier des prescriptions urbanistiques n'est joint au dossier. Il n'est donc pas possible de connaître les plantations exigées sur chaque lot ;

Le Département Nature et Forêts émet un avis favorable conditionnel au projet.

Les conditions du DNF sont les suivantes :

- les lots 1 et 2 ainsi que l'aménagement du sentier 68 seront modifiés de manière à préserver les chênes remarquables au sens du CWATUPE et les haies situées le long de la rue d'Avister et de la parcelle 749h ;
- en compensation aux abattages prévus et de manière à améliorer l'intégration de la biodiversité dans le projet, le lotisseur procédera aux replantations de haies d'espèces indigènes en périphérie du site, le long des nouvelles voiries ainsi que sur les limites séparatives de chaque lot. Ces haies seront implantées dès la mise en œuvre du permis d'urbanisation (voirie, trottoirs, ...) par le présent demandeur et avant la construction des lots à titre de pré-verdissement. Ces haies seront composées d'au minimum 5 espèces différentes de manière à augmenter la biodiversité (sureau, aubépine, noisetier, cornouiller, viorne, charme, ...). Au sein de ces haies, un arbre indigène à haute tige sera complanté tous les 25 mètres ;
- la zone tampon sera également mise en œuvre dans le cadre de ce pré-verdissement. Elle aura une largeur minimale de 12m en limite du site Natura 2000 et sera connectée au sentier 68. Cette zone sera exclue des lots 20 à 25. Une haie indigène sera plantée en limite de cette zone tampon, aux conditions émises ci-dessus. Dans cette zone, une mare de minimum 50m² sera implantée aux conditions émises ci-dessous. Une lisière étagée avec le site Natura 2000 sera implantée et des abris pour la petite faune seront installés (pierriers et tas de bois de minimum 1m³). Le reste de la zone tampon sera géré sous forme d'une prairie extensive fauchée tardivement. Le demandeur fera appel à un expert naturaliste pour mettre en œuvre le plan de gestion et le suivi de cette zone tampon ;
- le demandeur procédera à l'installation de minimum 6 mares dans le périmètre du projet. Ces mares serviront utilement de bassins récepteurs des eaux pluviales conformément à la recommandation de la page 70 de l'EIE. Elles auront une forme oblongue avec des berges en pente très douce (12/4 à 20/4) et une

- profondeur en son centre de 0,80cm à 1m. Ces mares seront laissées à la recolonisation végétale spontanée et il sera interdit d'y introduire de poissons ;
- aucun rejet supplémentaire ne pourra avoir lieu vers le site Natura 2000 et le bois domanial. Le demandeur fournira un projet détaillé de gestion des eaux usées en complément au dossier. Ce projet évitera tout rejet vers le site Natura 2000 ;
 - le cahier des prescriptions urbanistiques intégrera au minimum les éléments suivants relatifs aux haies et plantations :
 - toutes les plantations seront composées exclusivement d'espèces indigènes ;
 - les haies indigènes à planter le long des limites latérales seront composées d'au minimum 5 espèces indigènes différentes (sureau, noisetier, aubépine, viorne, cornouiller, charme, houx,...)
 - il sera rendu obligatoire de planter un arbre feuillu d'espèce indigène à haute tige par 500m² de jardin ou un arbre fruitier de variété régionale (voir annexe) ;
 - au niveau des futures habitations, il est vivement conseillé d'installer des clôtures empêchant l'intrusion de sanglier. Ces clôtures doivent être perméables à la petite faune (fils tendus, clôture à large maille,...) (pas d'ursus).

RESA Gestionnaire de Réseaux de Distribution Electricité et Gaz ; que son avis sollicité en date du 7 mai 2015 et réceptionné en date du 22 mai 2015 est **favorable conditionnel** ; les conditions étant : les prescriptions techniques communiquées au demandeur au mois de juillet 2014 restent valable et de stricte application, en revanche, le montant de l'offre devra être actualisé, suite aux modifications régulières des tarifs de RESA ;

Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux ; que son avis sollicité en date du 7 mai 2015 et réceptionné en date du 17 juin 2015 est **favorable conditionnel** ; les conditions étant le respect de l'avis donné par la CILE à la SPRL Geocad, en date du 25 juillet 2014 ;

Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs ; que son avis sollicité en date du 7 mai 2015 et réceptionné en date du 1^{er} juin 2015 est **favorable conditionnel** ; les conditions étant : prévoir 3 bornes d'incendie de type BH80 conforme à la norme NBN S21-019, pouvant assurer un débit de l'ordre de 30m³/h. Ces appareils seront placés entre les lots 1 et 2, 8 et 9, 16 et 17 ;

Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la province de Liège S.C.R.L. (AIDE^o) ; que son avis sollicité en date du 21 avril 2016 et réceptionné en date du 17 mai 2016 est **favorable conditionnel**, les conditions étant formulées comme suit :

Nous vous confirmons que ce projet est situé en zone d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-basse Hydrographique). Néanmoins, les eaux usées du site sont actuellement déversées dans le ruisseau de Nomont. Elles seront traitées dans la station d'épuration d'Embourg dès la mise en service d'un collecteur, d'une station de pompage et d'un réseau d'égouts, dont la construction n'est pas programmée à ce jour.

Dès lors, il convient de se conformer au Règlement Général d'Assainissement (RGA) contenu dans le Code de l'Eau (Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 M.B. 12/04/2005 : err. 06/12/2006 et 14/03/2008) qui stipule que « toute nouvelle habitation située le long d'une voirie dont l'égout n'aboutit pas encore dans une station d'épuration collective doit être équipée d'une fosse-septique by-passable d'une capacité minimale de 3,000 litres ».

Dans le cas présent, étant donné l'échéance lointaine du raccordement de cette zone à notre ouvrage précité et la situation du projet en zone karstique, il serait tout à fait justifié que votre Administration requiert la mise en place d'une unité d'épuration individuelle by-passable pour chaque habitation.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement, eu égard à l'importance de la surface de ce projet et aux nouvelles dispositions en vigueur en Région wallonne, nous pensons qu'il y a lieu de réaliser un bassin d'orage dans le cas présent.

Les éléments suivants sont à prendre en compte pour le dimensionnement du volume et de l'ajutage de cet ouvrage :

- les citernes individuelles à la parcelle ne peuvent être prises en compte dans le calcul du volume de rétention à atteindre ;
- le débit admissible dans l'égout doit être limité à 5 l/s.ha (hypothèse communément utilisée) ;
- les coefficients de ruissellement à prendre compte sont : 0,05 pour les surfaces perméables, 0,8 pour les zones pavées et 0,9 pour les surfaces imperméables ;
- l'intensité de pluie à considérer est celle d'une récurrence de 20 ans nécessitant le volume de temporisation le plus important.

Cela étant, sous réserve des remarques émises ci-avant, notre Association émet un avis favorable dans le cadre de cette demande.

Attendu que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la voirie communale, au sens de l'article 129 du CWATUPE ;

Attendu que conformément au décret wallon du 6 février 2014 relatif aux voiries communales, le Conseil communal doit marquer son accord sur la modification de voirie ;

Attendu que le Conseil communal, en sa séance du 1^{er} octobre 2015, a décidé de marquer son accord sur la modification des voiries communales, telle que proposée dans le présent dossier de demande de permis d'urbanisation ;

Attendu que onze recours au Gouvernement wallon ont été introduits contre la décision du Conseil communal, précitée ;

Attendu que deux de ces recours ont été considérés comme irrecevables ;

Attendu que neuf de ces recours n'ont pas fait l'objet d'une notification de décision, dans les délais impartis par le Décret du 6 février 2014 ;

Attendu que la décision du Conseil communal du 1er octobre 2015 est donc confirmée ;

Considérant que les observations émises, à l'occasion de l'enquête publique, et l'avis de la CCATM appellent les remarques suivantes :

- le présent projet d'urbanisation ne peut être considéré de la même manière que les lotissements qui ont été proposés rue de la Roche-aux-Faucons ou rue d'Avister ; il s'agit de compléter un quartier existant ;
- en ce qui concerne les contraintes karstiques, le Collège s'en remet à l'avis favorable de la cellule aménagement-environnement de la DGO4, dont il est question ci-avant et qui repose au dossier ;
- les demandes de permis d'urbanisme qui ont été refusées pour des raisons relatives au karst l'ont été parce que les dossiers de demande ne contenaient pas d'étude géotechnique orientant les choix à opter concernant d'éventuelles mesures d'accompagnement ;
- l'option proposée par l'auteur de projet pour le traitement des eaux usées est l'épuration individuelle pour chaque habitation, au moyen de micro-stations d'épuration, avec rejet des eaux usées dans le réseau existant ; il s'agit d'une situation provisoire, chaque réseau individuel pouvant être by-passé afin de raccorder les habitations directement à l'égout, lorsque celui-ci sera opérationnel ; il s'agit d'une bonne solution, compte tenu de l'état actuel du réseau d'égouttage ;
- au maintien de la configuration en cul-de-sac des rues Terre Antoine et du Cheneux, le Collège communal préfère la solution suivante : fermeture de la rue Sècheval à son intersection avec Avister, de manière à répartir le flux de véhicules en deux parties : accès aux rues Terre Antoine, du Cheneux et Sècheval par le carrefour entre la rue Terre Antoine et la rue de la Roche-aux-faucons ; accès aux rue Hayette et Méloye par Avister ;
- cette proposition serait complétée, par ailleurs, par les aménagements suivants : un rétrécissement de voirie, ne permettant pas à deux véhicules de se croiser, ainsi que des plateaux, seront mis en place, à l'intersection du chemin n°68 et des nouvelles portions de voiries des rues Terre Antoine et du Cheneux ;
- ces deux propositions font l'objet de schémas qui reposent au dossier ;
- cette configuration présenterait les avantages suivants :
 - o les habitations du quartier seront desservies de façon plus équilibrée, soulageant ainsi l'entrée du hameau d'Avister :
 - situation actuelle : 20 habitations desservies par la rue Terre Antoine dessert 20 habitations et 100 habitations desservies par Avister
 - situation en maintenant la configuration en cul-de-sac : 32 habitations desservies par la rue Terre Antoine dessert 32 habitations et 113 habitations desservies par Avister
 - situation en fermant la rue Sècheval : 69 habitations desservies par la rue Terre Antoine dessert 69 habitations et 76 habitations desservies par Avister
 - o maintien de deux quartiers en cul-de-sac (une seule entrée/sortie pour chaque quartier), évitant ainsi la traversée d'une partie du lotissement par des automobilistes désireux d'emprunter un raccourci pour se rendre à Bonnelles ;
 - o mise en place de dispositif limitant la vitesse au niveau des nouveaux tronçons de voirie créés ;
- le projet proposé envisage la création de 24 habitations unifamiliales, sur une parcelle de plus de 3ha ; il n'est donc pas question de créer des immeubles comprenant plus d'un logement et la densité proposée est identique à la densité existante dans le quartier (rue Terre Antoine, rue du Cheneux, rue Sècheval, rue Méloye et rue Hayette) ; si certaines parcelles présentent une superficie inférieure à 1000m², c'est pour permettre l'aménagement d'une zone commune autour d'un arbre à préserver et pour s'adapter à la topographie du terrain ; certaines parcelles existantes dans le quartier présentent d'ailleurs une superficie inférieure à 1000m² ;
- il s'agit d'une demande de permis d'urbanisation, chaque maison fera donc l'objet d'un projet particulier, il ne s'agit pas de construire 24 habitations identiques ;
- les prescriptions urbanistiques proposées dans le projet, considérées comme trop permissive, sont calquées sur les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- le projet prévoit la mise en place d'un coffret électrique ;
- l'organisation de la réunion de concertation respecte le CWATUP et le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que le projet est acceptable, moyennant :

- la mise en place des mesures relatives à la mobilité et évoquées ci-avant ;
- le respect des conditions imposées par la DGO3 ;
- le respect des conditions imposées par l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs ;
- le respect des conditions imposées par RESA ;
- le respect des conditions imposées par ELIA ;
- le respect des conditions imposées par la CILE ;
- le respect des conditions imposées par l'AIDE ;

Attendu que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation, transmise par le Collège communal en date du 8 mars 2016, réceptionné en date du 13 avril 2016, est défavorable ; que son avis est libellé et motivé comme suit :

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu le livre Ier du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Vu la demande de permis d'urbanisation introduite par la SA BFUND

Relative à un bien sis à ESNEUX (Avister), rues Terre Antoine, du Cheneux et d'Avister

Cadastré ESNEUX, section A n°743d, 746c, 760d, 767f, g

Et ayant pour objet l'urbanisation d'un bien en vue de la construction de maximum 25 habitations avec la création de deux tronçons de voirie ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets ;

Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987 en zone d'habitat à caractère rural, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est repris en zone déconseillée à l'urbanisation et en zone différée à l'urbanisation au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 27.06.2000 ;

Considérant qu'un Règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 22.01.2001 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78 §1^{er} du CWATUP ; que le bien est situé en ensembles urbanistiques n°4 (aire d'habitat diversifié) et n°3 (aire d'intérêt paysager et/ou écologique) au dit règlement ;

Considérant que le bien est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 BE33014 « Vallée de l'Ourthe entre Comblain-au-Pont et Angleur » ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'Administration communale le 14.10.2014, complétée le 10.04.2015 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 07.05.2015 ;

Considérant que la demande de permis concerne un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement (rubrique 70.11.01) ;

Considérant que la SA BFUND a désigné la scrl Groupe AEP, agréée pour les catégories relevant de ce type de projet ;

Considérant que conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une réunion d'information de la population, préalable à l'étude d'incidences sur l'environnement, le 26 juin 2014 ;

Considérant que les résultats de cette consultation ont été pris en compte dans l'EIE ;

Les principales questions et points relatifs à l'étude des incidences sur l'environnement mentionnés par les courriers transmis et abordés lors de la réunion de consultation publique sont résumés comme suit : « L'avis de principe général est défavorable au projet d'urbanisation. En cas de réalisation, les personnes présentes souhaitent que soient pris en compte le milieu karstique, le respect des prescriptions urbanistiques du lotissement existant, l'assainissement des eaux usées, la mobilité au travers de la convivialité et la sécurité, la préservation du cadre de vie rural... » (E.I.E. – résumé non technique, p.5) ;

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau d'étude agréé, laquelle est jointe en annexe à la demande de permis d'urbanisation ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne :

- les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble autorisant la construction de volumes principaux à toiture plate ;
- les prescriptions urbanistiques générales, n'imposant pas une superficie minimale de 1000m² pour les nouvelles parcelles ;

Considérant que la demande de permis implique une modification de la voirie communale, à savoir l'ouverture de deux tronçons de voirie entre les extrémités existantes des rues Terre Antoine et du Cheneux, l'élargissement de la rue d'Avister au droit du bien à urbaniser, ainsi que le déplacement du sentier n°68 ;

Considérant que la demande de permis comprend un schéma général du réseau des voiries, une justification de la demande et un plan de délimitation ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 12.05.2015 au 11.06.2015, en vertu des articles D29-1 et suivants du Code de l'Environnement, des articles 129quater, 330 7° et 11° du CWATUP, ainsi que du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant les résultats de cette enquête publique, à savoir 37 réclamations et 1 observation ;

Celles-ci portent sur les éléments suivants :

- des conditions de sécurité doivent être respectées lors de toute intervention à proximité de l'installation d'Elia (ligne 220KV 150.296-220.538 – portées du pylône n°17 au pylône n°19) ;
- le projet ne concorde pas avec l'objectif de renforcement des bassins de vie : le quartier est éloigné des équipements collectifs, des centres commerciaux et dépourvu de transports en commun ;
- les représentants politiques des différents partis se sont engagés à limiter la création de nouveaux lotissements en dehors des centres des villages principaux de Tilff et Esneux ;
- autoriser ce lotissement encouragerait le développement d'autres projets (lotissements de la Roche-aux-faucons ou de la rue d'Avister), au détriment de la préservation des espaces verts du quartier ;
- le projet s'étend partiellement sur une zone déconseillée à l'urbanisation ;
- l'étude par tomographie de résistivité électrique ne permet pas d'exclure les risques karstiques ;
- plusieurs propriétaires se sont vus refuser des permis d'extension d'habitation existante, à cause du karst ; il semble contradictoire d'autoriser de nouvelles constructions dans une zone reconnue comme karstique ; une information claire devra être donnée aux acheteurs des parcelles concernant les risques liés à la zone karstique ;

- l'étude d'incidence ne tient pas compte de l'interdiction faite par le RCU de construire lorsque la résistivité du sous-sol est de l'ordre de 0 à 200 $\Omega.m$;
- le comptage des véhicules par l'étude d'incidences n'a pas été réalisé dans de bonnes conditions pour être fiable ;
- autoriser des micro-stations d'épuration individuelles n'est pas une bonne option du point de vue de la zone karstique et risque d'aggraver la situation existante ;
- le réseau d'égouttage du quartier n'est pas complet ; il serait plus raisonnable de limiter les nouvelles constructions tant que le tronçon manquant n'a pas été réalisé ;
- la structure maillée, optée par l'auteur de projet, est reconnue comme la plus défavorable (densité de trafic, vitesse, bruits générés par le trafic, insécurité pour les riverains,...) ;
- la structure en cul-de-sac du quartier devrait être maintenue ;
- l'apport supplémentaire de véhicules devrait être pris en compte et la rue de la Roche aux Faucons devrait être sécurisée ;
- l'accès par Avister devrait être élargi si la population est augmentée ; un aménagement des routes afin de favoriser et de répartir la circulation entre les quartiers serait indispensable ;
- autoriser le présent lotissement risquerait de créer une voie de raccourci pour l'accès vers Boncelles ;
- des mesures globales doivent être prises afin d'améliorer la sécurité et la convivialité du lotissement ;
- la superficie de certaines parcelles est inférieure à 1000m² ; cela n'est pas acceptable, la densité d'habitation dans le quartier devrait être la même pour tout le monde afin de conserver une certaine cohérence ;
- les surfaces constructibles de ces parcelles sont importantes : entre 17 et 21% ;
- la division des habitations en plusieurs appartements doit être exclue ;
- les prescriptions urbanistiques sont très permissives, notamment en ce qui concerne les matériaux de parement et les gabarits des constructions, contrairement aux prescriptions du lotissement Sagehomme-Hallet, qui sont toujours d'application ; les prescriptions devraient s'inspirer de celles du lotissement Sagehomme-Hallet ;
- les propriétés existantes vont être dévaluées par la création du lotissement ;
- il faut vérifier que l'infrastructure électrique peut supporter de nouvelles habitations ;
- l'organisation de la réunion de concertation, dont le nombre de participants était limité et dont la date et l'heure ont été fixées en semaine pendant les heures de bureau, démontre la mauvaise volonté des autorités et ne permet pas à chacun de s'exprimer librement ;
- il serait préférable d'opter pour des maisons à caractère personnel et non pour un ensemble de maisons identiques ;
- les riverains du coffret électrique déplorent son implantation, en bordure du nouveau projet ;

Considérant que le nombre de réclamants étant supérieur à 25, une réunion de concertation a été organisée le 18.06.2016 conformément à l'article 341 du CWATUP et à l'article 25 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Vu le procès-verbal de la réunion de concertation qui a été transmis à tous les participants ;

Vu la délibération du Conseil communal du 01.10.2015 qui prend connaissance des résultats de l'enquête publique et décide « de marquer son accord sur la création et la modification des voiries communales, telles que proposées dans le dossier de demande de permis d'urbanisme 2014-126 » ;

Considérant que la décision du Conseil communal a été affichée le 29.10.2015 conformément à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Considérant que 11 recours concernant la décision du Conseil communal du 01.10.2015 ont été introduit auprès du Gouvernement wallon ;

Considérant que par arrêtés datés du 18.01.2016, le Ministre a considéré deux recours comme irrecevables en raison de leur introduction sous simple pli postal ;

Considérant que les neuf autres recours n'ont pas fait l'objet d'une notification de décision dans les délais impartis par le décret du 6 février 2014 ;

Considérant que la décision du Conseil communal du 01.10.2015 est donc confirmée, qu'elle est définitive et qu'elle peut sortir ses effets ;

Considérant que la Commune dispose d'une CCATM et que celle-ci a remis un avis défavorable en date du 19.05.2015, motivé comme suit :

« Après avoir situé l'endroit ;

Après avoir présenté le projet ;

Après avoir rappelé que le projet de lotissement, datant de 1967, prévoyait initialement que les rues Terre Antoine et du Cheneux soient continues et que 18 logements soient construits sur la parcelle faisant, aujourd'hui, l'objet de la demande ; deux de ces logements étaient implantés du côté du hameau d'Avister ;

Après avoir souligné que la plus grande partie du projet actuel est située dans l'ensemble urbanistique n°4 et que les 2 habitations situées au niveau d'Avister sont situées dans l'ensemble urbanistique n°3 au RCU ;

Après avoir souligné que la partie de parcelle située du côté du hameau d'Avister constitue une des dernières fenêtres paysagère en direction des bois de Nomont et de Famelette ;

Après avoir regretté la disparition de cette ouverture et avoir insisté sur l'importance de ne pas négliger l'intérêt paysager dans les décisions présentes et à venir ;

Après avoir remarqué que l'auteur de l'étude d'incidences ne fait mention nulle part du fait que certaines parcelles se trouvant dans l'ensemble urbanistique n°3 doivent avoir une superficie minimum de 3000m² ;

Après s'être inquiété quant aux problèmes de mobilité et d'égouttage à cet endroit ;

Après s'être interrogé sur le surplus de trafic qui sera causé par la réalisation du projet ;

Après avoir remarqué que la limitation de vitesse serait prévue à 30km/h à l'intérieur du futur lotissement ;

Après avoir souligné qu'il était regrettable, pour un si grand projet, de ne pas avoir prévu des espaces conviviaux (placettes, par exemple) qui contraindraient, par la même occasion, les véhicules à réduire leur vitesse ;

Après avoir considéré que la densification du quartier devait être accompagnée par l'aménagement d'espaces collectifs ;

Après avoir estimé que la présence d'habitations à toiture plate n'est pas forcément gênante et convient parfaitement pour les terrains pentus ;

Après avoir indiqué, au sujet du traitement des eaux usées, que le demandeur prévoit une épuration individuelle préalable pour chaque habitation, avec rejet des eaux épurées dans le ruisseau, situé en contrebas ;

Après avoir souligné qu'un collecteur, reprenant ces eaux pour les diriger vers la station d'épuration d'Embourg, devait être créé mais que ce projet ne serait pas à l'étude avant 2020 ;

Après s'être interrogé sur les nuisances causées, dans le cas où les micro-stations d'épuration individuelles sont mal entretenues ;

Après s'être inquiété du risque de création d'un nouveau chantoir, causée par l'écoulement des eaux épurées, concentrées au même endroit ;

Après avoir suggéré que l'épuration pourrait être traitée de façon collective, pour l'ensemble des nouvelles parcelles créées, avec un cahier des charges strict, du point de vue de l'entretien ;

Après avoir rappelé l'importance d'imposer un dégraisseur, en plus des micro-stations d'épuration individuelles, au regard de l'arrêté royal du 3 août 1976, portant le règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, qui n'a jamais été abrogé ;

Après avoir insisté sur le fait que les parcelles situées au nord du projet sont situées en zone karstique modérée et élevée ;

Après avoir considéré que le karst est un problème technique au sujet duquel l'administration et les autorités communales doivent prendre leurs responsabilités ;

Après avoir rappelé que, dans le RCU, aucun bâtiment de plus de 12m² ne peut être réalisé en zone karstique à risque élevé ;

Après avoir indiqué le souhait du demandeur, en concertation avec l'administration communale, de rétablir le sentier vicinal n°68 ;

Après avoir insisté sur le fait qu'il faudra tenir compte de l'avis du Commissaire voyer ;

Après avoir expliqué que la haie qui bordera le sentier devra être plantée sur fond propre à 50cm de la limite du domaine public ;

Après avoir rappelé que dans la procédure de permis d'urbanisation, le nombre de parcelles créées est indicatif ;

Après avoir insisté sur le fait qu'il est important d'imposer des superficies de parcelle minimales dans les options d'aménagement de manière éviter qu'un trop grand nombre de parcelles soient créées » ;

Considérant que le CWEDD a été sollicité conformément au Code de l'environnement et qu'il a répondu en date du 19.05.2015 qu'il n'était « pas en mesure de remettre d'avis sur ce dossier » ;

Vu l'avis de RESA (Secteur électricité) du 19.05.2015 concernant les modalités techniques et financières du raccordement du projet aux réseaux électriques et de télédistribution ;

Vu l'avis du Service technique provincial du 21.05.2015 émettant les recommandations suivantes :

« Afin de bien définir les futures limites du domaine public, les alignements approuvés sur les trois voiries communales concernées devront être définis par un nombre suffisants de points en coordonnées Lambert ou locales (dont le tableau figurera au plan), mais dans les deux cas, repérés, de manière irréfragable, par rapport à des points fixes (coins de bâtiments, etc.). Ce repérage comportera suffisamment d'éléments pour permettre un report analytique de la situation.

De plus, l'intersection de chaque limite de lot avec les alignements précités sera fixée par un point en coordonnées. Les longueurs, à rue, des différents lots apparaîtront au plan. Les éléments de calcul des alignements courbes figureront également sur ce même plan.

L'ancienne numérotation des voiries vicinales apparaîtra au plan (chemin n°50 et sentier n°68).

Les travaux de construction de ces voiries seront réalisés suivant les prescriptions du Cahier Général des Charges régissant les marchés publics réalisés par la Région wallonne (QUALIROUTE 2012).

Les niveaux du seuil à l'alignement de la clôture seront établis en respectant pour l'accotement une pente de 2,5% vers la voirie.

Conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, qui s'applique toujours à la voirie communale (cf. Article n°1), les haies situées à front de voirie devront être plantées en recul de 0,50m par rapport à l'alignement et être taillées à 1,40m de hauteur maximum » ;

Vu l'avis de l'IIIE du 22.05.2015 demandant le placement de « 3 borne d'incendie de type BH80 conforme à la norme NBN S21-019, pouvant assurer un débit de l'ordre de 30m³/h » ; ces appareils devant être placés « entre les lots 1 et 2, 8 et 9, 16 et 17 » ;

Vu l'avis de la CILE du 08.06.2015 concernant les modalités techniques et financières du raccordement du projet au réseau de distribution d'eau ;

Vu l'avis du SPW – DGO3 – Département de la Nature et des Forêts du 11.06.2015 émettant un avis favorable aux conditions suivantes :

- les lots 1 et 2 ainsi que l'aménagement du sentier 68 seront modifiés de manière à préserver les chênes remarquables au sens du CWATUPE et les haies situées le long de la rue d'Avister et de la parcelle 749h ;
- en compensation aux abattages prévus et de manière à améliorer l'intégration de la biodiversité dans le projet, le lotisseur procédera aux replantations de haies d'espèces indigènes en périphérie du site, le long des nouvelles voiries ainsi que sur les limites séparatives de chaque lot. Ces haies seront implantées dès la mise en œuvre du permis d'urbanisation (voirie, trottoirs,...) par le présent demandeur et avant la construction des lots à titre de pré-verdissement. Ces haies seront composées d'au minimum 5 espèces différentes de manière à augmenter la biodiversité (sureau, aubépine, noisetier, cornouiller, viorne, charme,...). Au sein de ces haies, un arbre indigène à haute tige sera complanté tous les 25 mètres ;
- la zone tampon sera également mise en œuvre dans le cadre de ce pré-verdissement. Elle aura une largeur minimale de 12m en limite du site Natura 2000 et sera connectée au sentier 68. Cette zone sera exclue des lots 20 à 25. Une haie indigène sera plantée en limite de cette zone tampon, aux conditions émises ci-dessus. Dans cette zone, une mare de minimum 50m² sera implantée aux conditions émises ci-dessous. Une lisière étagée avec le site Natura 2000 sera implantée et des abris pour la petite faune seront installés (pierriers et tas de bois de minimum 1m³). Le reste de la zone tampon sera géré sous forme d'une prairie extensive fauchée tardivement. Le demandeur fera appel à un expert naturaliste pour mettre en œuvre le plan de gestion et le suivi de cette zone tampon ;
- le demandeur procédera à l'installation de minimum 6 mares dans le périmètre du projet. Ces mares serviront utilement de bassins récepteurs des eaux pluviales conformément à la recommandation de la page 70 de l'EIE. Elles auront une forme oblongue avec des

berges en pente très douce (12/4 à 20/4) et une profondeur en son centre de 0,80cm à 1m. Ces mares seront laissées à la recolonisation végétale spontanée et il sera interdit d'y introduire de poissons ;

- aucun rejet supplémentaire ne pourra avoir lieu vers le site Natura 2000 et le bois domanial. Le demandeur fournira un projet détaillé de gestion des eaux usées en complément au dossier. Ce projet évitera tout rejet vers le site Natura 2000 ;
- le cahier des prescriptions urbanistiques intégrera au minimum les éléments suivants relatifs aux haies et plantations :
 - o toutes les plantations seront composées exclusivement d'espèces indigènes ;
 - o les haies indigènes à planter le long des limites latérales seront composées d'au minimum 5 espèces indigènes différentes (sureau, noisetier, aubépine, viorne, cornouiller, charme, houx,...)
 - o il sera rendu obligatoire de planter un arbre feuillu d'espèce indigène à haute tige par 500m² de jardin ou un arbre fruitier de variété régionale (voir annexe) ;
- au niveau des futures habitations, il est vivement conseillé d'installer des clôtures empêchant l'intrusion de sanglier. Ces clôtures doivent être perméables à la petite faune (fils tendus, clôture à large maille,...) (pas d'ursus).

Vu le rapport du Collège communal du 29.02.2016 transmis par envoi postal du 08.03.2016, émettant un avis favorable ;

Vu la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces ;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;

Vu l'article 27 du CWATUP ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 08.05.2015 ;

Considérant que sur le plan de la légalité, le projet n'est pas admissible car la demande de permis est incomplète et ne comprend pas :

- un rapport justifiant le projet au regard des recommandations de l'étude des incidences sur l'environnement (article D.73 du Code de l'Environnement) ;
- une vue en plan de chaque tronçon de voirie à réaliser, avec la cotation des alignements droit et courbe, y compris le détail des raccords avec les voiries existantes (le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation de la voirie, conformément à l'article 91 du CWATUP) ;
- une coupe-type de l'aménagement prévu rue d'Avister ;

En outre, l'examen du projet suscite les remarques suivantes :

Considérant qu'il y a lieu d'analyser la problématique du statut des rues Terre Antoine et du Cheneux qui ne sont pas reprises dans le domaine public (parcelles cadastrées section A, n°763x2, 743n et 743w) ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement public ;

Considérant qu'au vu des remarques de la CCATM et des réclamations formulées au cours de l'enquête publique concernant la gestion des eaux usées et pluviales, il y aurait lieu de solliciter l'avis de l'AIDE, comme le recommande d'ailleurs l'étude des incidences sur l'environnement (E.I.E. – résumé non technique, p.39) ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter la demande par un plan schématique (non coté) des options d'aménagement du projet (périmètre du bien à urbaniser, nouveaux tronçons de voirie, emprise rue d'Avister, sentier déplacé, espace public autour de l'arbre à conserver, zone tampon, zone de risque karstique, zone de construction le long des voiries existantes et à créer,...) ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter le plan de l'occupation architecturale d'ensemble-occupation projetée par :

- les noms des rues ;
- le gabarit et l'affectation des constructions (légende) ;
- le nombre maximum d'habitations par zone de construction ;
- les règles d'implantation des constructions (constructions isolées, dégagement latéral de 2m minimum, front de bâtisse obligatoire, superficie minimale des parcelles, ...)

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS DEFAVORABLE ET CONCLUS AU REFUS DE PERMIS

Toutefois, cet avis pourrait être revu sur base d'éléments répondant aux remarques formulées ci-avant et d'un nouveau rapport du Collège.

Le cas échéant, les plans modifiés seront à nouveau soumis aux consultations ainsi qu'à enquête publique en application des articles 116§6 et 129bis du CWATUP.

Vu l'invitation faite au demandeur par le Collège communal, en sa séance du 02 mai 2016, à fournir des compléments de plans dans le but de compléter la demande ;

Considérant que les documents complémentaires ont été réceptionnés, à l'administration communale, en date du 08 juillet 2016 :

- plans :
 - plan terrier ;
 - travaux techniques : coupe voirie nord (4)
 - travaux techniques : coupe voirie sud (3)
 - plan schématique des options d'aménagement ;
 - plan de l'occupation projetée
- un rapport au regard des recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant que ces compléments apportés rencontrent les remarques formulées par le Collège communal, dans son avis du 02 mai 2016 ;

Attendu qu'un second avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation, transmise par le Collège communal en date du 4 août 2016, réceptionné en date du 9 septembre 2016, est favorable conditionnel ; que son avis est libellé et motivé comme suit :

[Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu le livre Ier du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Vu la demande de permis d'urbanisation introduite par la SA BFUND

Relative à un bien sis à ESNEUX (Avister), rues Terre Antoine, du Cheneux et d'Avister

Cadastré ESNEUX, Section A n° 743d, 746c, 760d, 767f, g

Et ayant pour objet l'urbanisation d'un bien en vue de la construction de maximum 25 habitations avec la création de deux tronçons de voirie ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets ;

Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987 en zone d'habitat à caractère rural, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est repris en zone déconseillée à l'urbanisation et en zone différée à l'urbanisation (à moyen et long terme) au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 27.06.2000 ;

Considérant qu'un Règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 22.01.2001 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 CWATUP ; que le bien est situé en ensembles urbanistiques n° 4 (aire d'habitat diversifiée) et n° 3 (aire d'intérêt paysager et/ou écologique) au dit règlement ;

Considérant que le bien est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 BE33014 « Vallée de l'Ourthe entre Comblain-au-Pont et Angleur » ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'Administration communale le 14.10.2014, complétée le 10.04.2015 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 07.05.2015 ;

Considérant que la demande de permis concerne un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement (rubrique 70.11.01) ;

Considérant que la SA BFUND a désigné la scrl Groupe AEP, agréé pour les catégories relevant de ce type de projet ;

Considérant que, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une réunion d'information de la population, préalable à l'étude d'incidences sur l'environnement, le 26 juin 2014 ;

Considérant que les résultats de cette consultation ont été pris en compte dans l'EIE ;

Les principales questions et points relatifs à l'étude des incidences sur l'environnement mentionnés par les courriers transmis et abordés lors de la réunion de consultation publique sont résumés comme suit : « L'avis de principe général est défavorable au projet d'urbanisation. En cas de réalisation, les personnes présentes souhaitent que soient pris en compte le milieu karstique, le respect des prescriptions urbanistiques du lotissement existant, l'assainissement des eaux usées, la mobilité au travers de la convivialité et la sécurité, la préservation du cadre de vie rural... » (E.I.E. - résumé non technique, p. 5) ;

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau d'étude agréé, laquelle est jointe en annexe à la demande de permis d'urbanisation ;

Considérant que le projet déroge au Règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- Les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble autorisant la construction de volumes principaux à toiture plate ;
- Les prescriptions urbanistiques générales n'imposant pas une superficie minimale de 1000 m² pour les nouvelles parcelles ;

Considérant que la demande de permis implique une modification de la voirie communale, à savoir l'ouverture de deux tronçons de voirie entre les extrémités existantes des rues Terre Antoine et du Cheneux, l'élargissement de la rue d'Avister au droit du bien à urbaniser, ainsi que le déplacement du sentier n°68 ;

Considérant que la demande de permis comprend un schéma général du réseau des voiries, une justification de la demande et un plan de délimitation ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 12.05.2015 au 11.06.2015, en vertu des articles D29-1 et suivants du Code de l'Environnement, des articles 129quater, 330 7° et 11° du CWATUP, ainsi que du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant les résultats de cette enquête publique, à savoir 37 réclamations et 1 observation ;

Celles-ci portent sur les éléments suivants :

- des conditions de sécurité doivent être respectées lors de toute intervention à proximité de l'installation d'Elia (ligne 220KV 150.296-220.538 – portées du pylône n°17 au pylône n°19) ;
- le projet ne concorde pas avec l'objectif de renforcement des bassins de vie : le quartier est éloigné des équipements collectifs, des centres commerciaux et dépourvu de transports en commun ;
- les représentants politiques des différents partis se sont engagés à limiter la création de nouveaux lotissements en dehors des centres des villages principaux de Tilff et Esneux ;
- autoriser ce lotissement encouragerait le développement d'autres projets (lotissements de la Roche-aux-faucons ou de la rue d'Avister), au détriment de la préservation des espaces verts du quartier ;
- le projet s'étend partiellement sur une zone déconseillée à l'urbanisation ;
- l'étude par tomographie de résistivité électrique ne permet pas d'exclure les risques karstiques ;
- plusieurs propriétaires se sont vus refuser des permis d'extension d'habitation existante, à cause du karst ; il semble contradictoire d'autoriser de nouvelles constructions dans une zone reconnue comme karstique ; une information claire devra être donnée aux acheteurs des parcelles concernant les risques liés à la zone karstique ;

- l'étude d'incidence ne tient pas compte de l'interdiction faite par le RCU de construire lorsque la résistivité du sous-sol est de l'ordre de 0 à 200 $\Omega.m$;
- le comptage des véhicules par l'étude d'incidences n'a pas été réalisé dans de bonnes conditions pour être fiable ;
- autoriser des micro-stations d'épuration individuelles n'est pas une bonne option du point de vue de la zone karstique et risque d'aggraver la situation existante ;
- le réseau d'égouttage du quartier n'est pas complet ; il serait plus raisonnable de limiter les nouvelles constructions tant que le tronçon manquant n'a pas été réalisé ;
- la structure maillée, optée par l'auteur de projet, est reconnue comme la plus défavorable (densité de trafic, vitesse, bruits générés par le trafic, insécurité pour les riverains,...) ;
- la structure en cul-de-sac du quartier devrait être maintenue ;
- l'apport supplémentaire de véhicules devrait être pris en compte et la rue de la Roche aux Faucons devrait être sécurisée ;
- l'accès par Avister devrait être élargi si la population est augmentée ; un aménagement des routes afin de favoriser et de répartir la circulation entre les quartiers serait indispensable ;
- autoriser le présent lotissement risquerait de créer une voie de raccourci pour l'accès vers Boncelles ;
- des mesures globales doivent être prises afin d'améliorer la sécurité et la convivialité du lotissement ;
- la superficie de certaines parcelles est inférieure à 1000m² ; cela n'est pas acceptable, la densité d'habitation dans le quartier devrait être la même pour tout le monde afin de conserver une certaine cohérence ;
- les surfaces constructibles de ces parcelles sont importantes : entre 17 et 21% ;
- la division des habitations en plusieurs appartements doit être exclue ;
- les prescriptions urbanistiques sont très permissives, notamment en ce qui concerne les matériaux de parement et les gabarits des constructions, contrairement aux prescriptions du lotissement Sagehomme-Hallet, qui sont toujours d'application ; les prescriptions devraient s'inspirer de celles du lotissement Sagehomme-Hallet ;
- les propriétés existantes vont être dévaluées par la création du lotissement ;
- il faut vérifier que l'infrastructure électrique peut supporter de nouvelles habitations ;
- l'organisation de la réunion de concertation, dont le nombre de participants était limité et dont la date et l'heure ont été fixées en semaine pendant les heures de bureau, démontre la mauvaise volonté des autorités et ne permet pas à chacun de s'exprimer librement ;
- il serait préférable d'opter pour des maisons à caractère personnel et non pour un ensemble de maisons identiques ;
- les riverains du coffret électrique déplorent son implantation, en bordure du nouveau projet ;

Considérant que ces différentes réclamations sont partiellement fondées (voir ci-après) ;

Considérant que le nombre de réclamants étant supérieur à 25, une réunion de concertation a été organisée le 18.06.2016 conformément à l'article 341 du CWATUP et à l'article 25 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Vu le procès-verbal de la réunion de concertation qui a été transmis à tous les participants ;

Vu la délibération du Conseil communal du 01.10.2015 qui prend connaissance des résultats de l'enquête publique et décide « de marquer son accord sur la création et la modification des voiries communales, telles que proposées dans le dossier de demande de permis d'urbanisme 2014-126 » ;

Considérant que la décision du Conseil communal a été affichée le 29.10.2015 conformément à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Considérant que 11 recours concernant la décision du Conseil communal du 01.10.2015 ont été introduit auprès du Gouvernement wallon ;

Considérant que par arrêtés datés du 18.01.2016, le Ministre a considéré deux recours comme irrecevables en raison de leur introduction sous simple pli postal ;

Considérant que les neuf autres recours n'ont pas fait l'objet d'une notification de décision dans les délais impartis par le décret du 6 février 2014 ;

Considérant que la décision du Conseil communal du 01.10.2015 est donc confirmée, qu'elle est définitive et qu'elle peut sortir ses effets ;

Considérant que la Commune dispose d'une CCATM et que celle-ci a remis un avis défavorable en date du 19.05.2015, motivé comme suit :

« Après avoir situé l'endroit ;

Après avoir présenté le projet ;

Après avoir rappelé que le projet de lotissement, datant de 1967, prévoyait initialement que les rues Terre Antoine et du Cheneux soient continues et que 18 logements soient construits sur la parcelle faisant, aujourd'hui, l'objet de la demande ; deux de ces logements étaient implantés du côté du hameau d'Avister ;

Après avoir souligné que la plus grande partie du projet actuel est située dans l'ensemble urbanistique n°4 et que les 2 habitations situées au niveau d'Avister sont situées dans l'ensemble urbanistique n°3 au RCU ;

Après avoir souligné que la partie de parcelle située du côté du hameau d'Avister constitue une des dernières fenêtres paysagère en direction des bois de Nomont et de Famelette ;

Après avoir regretté la disparition de cette ouverture et avoir insisté sur l'importance de ne pas négliger l'intérêt paysager dans les décisions présentes et à venir ;

Après avoir remarqué que l'auteur de l'étude d'incidences ne fait mention nulle part du fait que certaines parcelles se trouvant dans l'ensemble urbanistique n°3 doivent avoir une superficie minimum de 3000m² ;

Après s'être inquiété quant aux problèmes de mobilité et d'égouttage à cet endroit ;

Après s'être interrogé sur le surplus de trafic qui sera causé par la réalisation du projet ;

Après avoir remarqué que la limitation de vitesse serait prévue à 30km/h à l'intérieur du futur lotissement ;

Après avoir souligné qu'il était regrettable, pour un si grand projet, de ne pas avoir prévu des espaces conviviaux (placettes, par exemple) qui contraindraient, par la même occasion, les véhicules à réduire leur vitesse ;

Après avoir considéré que la densification du quartier devait être accompagnée par l'aménagement d'espaces collectifs ;

Après avoir estimé que la présence d'habitations à toiture plate n'est pas forcément gênante et convient parfaitement pour les terrains pentus ;

Après avoir indiqué, au sujet du traitement des eaux usées, que le demandeur prévoit une épuration individuelle préalable pour chaque habitation, avec rejet des eaux épurées dans le ruisseau, situé en contrebas ;

Après avoir souligné qu'un collecteur, reprenant ces eaux pour les diriger vers la station d'épuration d'Embourg, devait être créé mais que ce projet ne serait pas à l'étude avant 2020 ;

Après s'être interrogé sur les nuisances causées, dans le cas où les micro-stations d'épuration individuelles sont mal entretenues ;

Après s'être inquiété du risque de création d'un nouveau chanoir, causée par l'écoulement des eaux épurées, concentrées au même endroit ;

Après avoir suggéré que l'épuration pourrait être traitée de façon collective, pour l'ensemble des nouvelles parcelles créées, avec un cahier des charges strict, du point de vue de l'entretien ;

Après avoir rappelé l'importance d'imposer un dégraisseur, en plus des micro-stations d'épuration individuelles, au regard de l'arrêté royal du 3 août 1976, portant le règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, qui n'a jamais été abrogé ;

Après avoir insisté sur le fait que les parcelles situées au nord du projet sont situées en zone karstique modérée et élevée ;

Après avoir considéré que le karst est un problème technique au sujet duquel l'administration et les autorités communales doivent prendre leurs responsabilités ;

Après avoir rappelé que, dans le RCU, aucun bâtiment de plus de 12m² ne peut être réalisé en zone karstique à risque élevé ;

Après avoir indiqué le souhait du demandeur, en concertation avec l'administration communale, de rétablir le sentier vicinal n°68 ;

Après avoir insisté sur le fait qu'il faudra tenir compte de l'avis du Commissaire voyer ;

Après avoir expliqué que la haie qui bordera le sentier devra être plantée sur fond propre à 50cm de la limite du domaine public ;

Après avoir rappelé que dans la procédure de permis d'urbanisation, le nombre de parcelles créées est indicatif ;

Après avoir insisté sur le fait qu'il est important d'imposer des superficies de parcelle minimales dans les options d'aménagement de manière éviter qu'un trop grand nombre de parcelles soient créées » ;

Considérant que le CWEDD a été sollicité conformément au Code de l'environnement et qu'il a répondu en date du 19.05.2016 qu'il n'était « pas en mesure de remettre d'avis sur ce dossier » ;

Vu l'avis de RESA (Secteur électricité) du 19.05.2015 concernant les modalités techniques et financières du raccordement du projet aux réseaux électrique et de télédistribution ;

Vu l'avis du Service technique provincial du 21.05.2015 émettant les recommandations suivantes :

« Afin de bien définir les futures limites du domaine public, les alignements approuvés sur les trois voiries communales concernées devront être définis par un nombre suffisants de points en coordonnées Lambert ou locales (dont le tableau figurera au plan), mais dans les deux cas, repérés, de manière irréfragable, par rapport à des points fixes (coins de bâtiments, etc.). Ce repérage comportera suffisamment d'éléments pour permettre un report analytique de la situation.

De plus, l'intersection de chaque limite de lot avec les alignements précités sera fixée par un point en coordonnées. Les longueurs, à rue, des différents lots apparaîtront au plan. Les éléments de calcul des alignements courbes figureront également sur ce même plan.

L'ancienne numérotation des voiries vicinales apparaîtra au plan (chemin n°50 et sentier n°68).

Les travaux de construction de ces voiries seront réalisés suivant les prescriptions du Cahier Général des Charges régissant les marchés publics réalisés par la Région wallonne (QUALIROUTE 2012).

Les niveaux du seuil à l'alignement de la clôture seront établis en respectant pour l'accotement une pente de 2,5% vers la voirie.

Conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, qui s'applique toujours à la voirie communale (cf. Article n°1), les haies situées à front de voirie devront être plantées en recul de 0,50m par rapport à l'alignement et être taillées à 1,40m de hauteur maximum » ;

Vu l'avis de l'IILE du 22.05.2015 demandant le placement de « 3 borne d'incendie de type BH80 conforme à la norme NBN S21-019, pouvant assurer un débit de l'ordre de 30 m³/h » ; ces appareils devant être placés « entre les lots 1 et 2, 8 et 9, 16 et 17 » ;

Vu l'avis du SPW – DGO4 – Cellule Aménagement-Environnement du 08.06.2015 se ralliant aux conclusions de l'auteur de l'étude géotechnique jointe à l'appui de l'étude d'incidences sur l'environnement en ce qui concerne le risque lié à la présence de karst et signalant que « le risque pour les constructions est quasiment exclu » ;

Vu l'avis de la CILE du 08.06.2015 concernant les modalités techniques et financières du raccordement du projet au réseau de distribution d'eau ;

Vu l'avis du SPW – DGO3 – Département de la Nature et des Forêts du 11.06.2015 émettant un avis favorable aux conditions suivantes :

- « les lots 1 et 2 ainsi que l'aménagement du sentier 68 seront modifiés de manière à préserver les chênes remarquables au sens du CWATUPE et les haies situées le long du la rue d'Avister et de la parcelle 749h ;
- en compensation aux abattages prévus et de manière à améliorer l'intégration de la biodiversité dans le projet, le lotisseur procédera aux replantations de haies d'espèces indigènes en périphérie du site, le long des nouvelles voiries ainsi que sur les limites séparatives de chaque lot. Ces haies seront implantées dès la mise en œuvre du permis d'urbanisation (voirie, trottoirs,...) par le présent demandeur et avant la construction des lots à titre de pré-verdissement. Ces haies seront composées d'au minimum 5 espèces différentes de manière à augmenter la biodiversité (sureau, aubépine, noisetier, cornouiller, viorne, charme,...). Au sein de ces haies, un arbre indigène à haute tige sera complanté tous les 25 mètres ;
- la zone tampon sera également mise en œuvre dans le cadre de ce pré-verdissement. Elle aura une largeur minimale de 12m en limite du site Natura 2000 et sera connectée au sentier 68. Cette zone sera exclue des lots 20 à 25. Une haie indigène sera plantée en limite de cette zone tampon, aux conditions émises ci-dessus. Dans cette zone, une mare de minimum 50m² sera implantée aux conditions émises ci-dessous. Une lisière étagée avec le site Natura 2000 sera implantée et des abris pour la petite faune seront

installés (pierriers et tas de bois de minimum 1m³). Le reste de la zone tampon sera géré sous forme d'une prairie extensive fauchée tardivement. Le demandeur fera appel à un expert naturaliste pour mettre en œuvre le plan de gestion et le suivi de cette zone tampon ;

- le demandeur procédera à l'installation de minimum 6 mares dans le périmètre du projet. Ces mares serviront utilement de bassins récepteurs des eaux pluviales conformément à la recommandation de la page 70 de l'EIE. Elles auront une forme oblongue avec des berges en pente très douce (12/4 à 20/4) et une profondeur en son centre de 0,80cm à 1m. Ces mares seront laissées à la recolonisation végétale spontanée et il sera interdit d'y introduire de poissons ;
- aucun rejet supplémentaire ne pourra avoir lieu vers le site Natura 2000 et le bois domanial. Le demandeur fournira un projet détaillé de gestion des eaux usées en complément au dossier. Ce projet évitera tout rejet vers le site Natura 2000 ;
- le cahier des prescriptions urbanistiques intégrera au minimum les éléments suivants relatifs aux haies et plantations :
 - o toutes les plantations seront composées exclusivement d'espèces indigènes ;
 - o les haies indigènes à planter le long des limites latérales seront composées d'au minimum 5 espèces indigènes différentes (sureau, noisetier, aubépine, viorne, cornouiller, charme, houx,...)
 - o il sera rendu obligatoire de planter un arbre feuillu d'espèce indigène à haute tige par 500m² de jardin ou un arbre fruitier de variété régionale (voir annexe) ;
- au niveau des futures habitations, il est vivement conseillé d'installer des clôtures empêchant l'intrusion de sanglier. Ces clôtures doivent être perméables à la petite faune (fils tendus, clôture à large maille,...) (pas d'ursus) » ;

Vu le rapport du Collège communal du 29.02.2016 transmis par envoi postal du 08.03.2016, émettant un avis favorable ;

Vu la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces ;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;

Vu l'article 27 du CWATUP ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 08.05.2015 ;

Vu mon premier avis du 12.04.2016 concluant au refus de permis en raison de l'incomplétude de la demande, dans laquelle ne figuraient pas :

- « un rapport justifiant le projet au regard des recommandations de l'étude des incidences sur l'environnement (article D.73 du Code de l'Environnement) ;
- une vue en plan de chaque tronçon de voirie à réaliser, avec la cotation des alignements droit et courbe, y compris le détail des raccords avec les voiries existantes (le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation de la voirie conformément à l'article 91 du CWATUP) ;
- une coupe-type de l'aménagement prévu Rue d'Avister » ;

et formulant les remarques suivantes :

« Considérant qu'il y a lieu d'analyser la problématique du statut des rues Terre Antoine et du Cheneux qui ne sont pas reprises dans le domaine public (parcelles cadastrées section A, n° 763x2, 743n et 743w) ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement public ;

Considérant qu'au vu des remarques de la CCATM et des réclamations formulées au cours de l'enquête publique concernant la gestion des eaux usées et pluviales, il y aurait lieu de solliciter l'avis de l'AIDE, comme le recommande d'ailleurs l'étude des incidences sur l'environnement (E.I.E. - résumé non technique, p.39) ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter la demande par un plan schématique (non coté) des options d'aménagement du projet (périmètre du bien à urbaniser, nouveaux tronçons de voirie, emprise rue d'Avister, sentier déplacé, espace public autour de l'arbre à conserver, zone tampon, zone de risque karstique, zones de construction le long des voiries existantes et à créer,...) ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter le plan de l'occupation architecturale d'ensemble-occupation projetée par :

- le nom des rues ;
- le gabarit et l'affectation des constructions (légende) ;
- le nombre maximum d'habitations par zone de construction ;
- les règles d'implantation des constructions (constructions isolées, dégagement latéral de 2 m minimum, front de bâtisse obligatoire, superficie minimale des parcelles,...) » ;

Considérant que les compléments de la demande de permis ont été déposés à l'Administration communale le 08.07.2016 ;

Vu le rapport justifiant le projet au regard des recommandations de l'étude des incidences sur l'environnement ;

Vu le dossier technique relatif aux deux tronçons de voiries à réaliser et à l'élargissement de la rue d'Avister ;

Vu l'avis de l'AIDE du 12.05.2016 préconisant la réalisation d'un bassin d'orage « en ce qui concerne l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement, eu égard à l'importance de la surface de ce projet et aux nouvelles dispositions en vigueur en Région wallonne » et déterminant les éléments à prendre en compte pour le dimensionnement du volume et de l'ajutage de cet ouvrage ;

Vu le plan des options d'aménagement et le plan de l'option architecturale d'ensemble (occupation projetée) établis suivant les remarques du Fonctionnaire délégué ;

Vu le second rapport du Collège communal du 25.07.2016 transmis par envoi postal du 04.08.2016, émettant un avis favorable ;

Vu les compléments de dossier et les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 05.08.2016 ;

Considérant que sur le plan de la légalité, le projet est admissible aux conditions suivantes :

- les rues Terre Antoine et du Cheneux (parcelles cadastrées section A, n° 763x2, 743n et 743w) doivent être reprises dans le domaine public avant la délivrance du permis d'urbanisation, afin que le présent projet puissent être directement accessible à partir de celui-ci et qu'il n'y ait pas une « poche » de domaine public enclavée dans du domaine privé ;

- le projet doit être modifié de façon à ce que la zone de construction n°9 (los 1 et 2) soit conforme au RCU. Cette partie du projet est en effet située au RCU en ensemble urbanistique n°3 (aire d'intérêt paysager et/ou écologique) qui présente quelques prescriptions différentes de l'ensemble urbanistique n°4 (aire d'habitat diversifiée) dans laquelle sont situées les autres zones de construction et sur base de laquelle les prescriptions ont été établies, notamment en ce qui concerne le dégagement latéral de 5 m minimum, la distance de 10 m minimum des lignes de crête, la superficie minimale de 3000 m², la largeur minimale de 30 m des parcelles et la hauteur minimale des constructions. L'enquête publique n'ayant pas été réalisée pour des dérogations à ces points du RCU, le projet doit s'y conformer ;
- la décision du Collège communal devra justifier l'écart au schéma de structure communal (zones différenciées et déconseillées à l'urbanisation) ;

Considérant que les remarques formulées pendant l'enquête publique sont partiellement fondées au vu de l'analyse pertinente du Collège communal à laquelle je me rallie :

- « le présent projet d'urbanisation ne peut être considéré de la même manière que les lotissements qui ont été proposés rue de la Roche-aux-Faucons ou rue d'Avister ; il s'agit de compléter un quartier existant ;
- en ce qui concerne les contraintes karstiques, le Collège s'en remet à l'avis favorable de la cellule aménagement-environnement de la DGO4, dont il est question ci-avant et qui repose au dossier ;
- les demandes de permis d'urbanisme qui ont été refusées pour des raisons relatives au karst l'ont été parce que les dossiers de demande ne contenaient pas d'étude géotechnique orientant les choix à opter concernant d'éventuelles mesures d'accompagnement ;
- l'option proposée par l'auteur de projet pour le traitement des eaux usées est l'épuration individuelle pour chaque habitation, au moyen de micro-stations d'épuration, avec rejet des eaux usées dans le réseau existant ; il s'agit d'une situation provisoire, chaque réseau individuel pouvant être by-passé afin de raccorder les habitations directement à l'égout, lorsque celui-ci sera opérationnel ; il s'agit d'une bonne solution, compte tenu de l'état actuel du réseau d'égoutage ;
- au maintien de la configuration en cul-de-sac des rues Terre Antoine et du Cheneux, le Collège communal préfère la solution suivante : fermeture de la rue Sècheval à son intersection avec Avister, de manière à répartir le flux de véhicules en deux parties : accès aux rues Terre Antoine, du Cheneux et Sècheval par le carrefour entre la rue Terre Antoine et la rue de la Roche-aux-faucons ; accès aux rues Hayette et Méloye par Avister ;
- cette proposition serait complétée, par ailleurs, par les aménagements suivants : un rétrécissement de voirie, ne permettant pas à deux véhicules de se croiser, ainsi que des plateaux, seront mis en place, à l'intersection du chemin n°68 et des nouvelles portions de voiries des rues Terre Antoine et du Cheneux ;
- ces deux propositions font l'objet de schémas qui reposent au dossier ;
- cette configuration présenterait les avantages suivants :
 - o les habitations du quartier seront desservies de façon plus équilibrée, soulageant ainsi l'entrée du hameau d'Avister :
 - situation actuelle : 20 habitations desservies par la rue Terre Antoine et 100 habitations desservies par Avister
 - situation en maintenant la configuration en cul-de-sac : 32 habitations desservies par la rue Terre Antoine et 113 habitations desservies par Avister
 - situation en fermant la rue Sècheval : 69 habitations desservies par la rue Terre Antoine et 76 habitations desservies par Avister
 - o maintien de deux quartiers en cul-de-sac (une seule entrée/sortie pour chaque quartier), évitant ainsi la traversée d'une partie du lotissement par des automobilistes désireux d'emprunter un raccourci pour se rendre à Bonnelles ;
 - o mise en place de dispositif limitant la vitesse au niveau des nouveaux tronçons de voirie créés ;
- le projet proposé envisage la création de 25 habitations unifamiliales, sur une parcelle de plus de 3ha ; il n'est donc pas question de créer des immeubles comprenant plus d'un logement et la densité proposée est identique à la densité existante dans le quartier (rue Terre Antoine, rue du Cheneux, rue Sècheval, rue Méloye et rue Hayette) ; si certaines parcelles présentent une superficie inférieure à 1000m², c'est pour permettre l'aménagement d'une zone commune autour d'un arbre à préserver et pour s'adapter à la topographie du terrain ; certaines parcelles existantes dans le quartier présentent d'ailleurs une superficie inférieure à 1000m² ;
- il s'agit d'une demande de permis d'urbanisation, chaque maison fera donc l'objet d'un projet particulier, il ne s'agit pas de construire 25 habitations identiques ;
- les prescriptions urbanistiques proposées dans le projet, considérées comme trop permissives, sont calquées sur les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- le projet prévoit la mise en place d'un coffret électrique ;
- l'organisation de la réunion de concertation respecte le CWATUP et le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale » ;

En outre, l'examen du projet suscite les remarques suivantes :

Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité des quartiers existants de part et d'autre du bien à urbaniser ;

Considérant que conformément à la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces, il y a lieu d'« adopter des revêtements plus perméables pour les voiries, les aires de parcage et de circulation, pour les espaces publics », et donc de prévoir un autre matériau que le revêtement hydrocarboné prévu pour les trottoirs et le sentier ;

Considérant que le tracé du sentier aurait avantageusement pu être fixé en tenant compte des arbres existants de façon à les préserver ;

Considérant qu'il y a également lieu de préserver au maximum les arbres existants le long de la rue d'Avister ;

Considérant que la parcelle dédiée au placement d'une cabine électrique devrait être déplacée de l'autre côté de la voirie, de façon à ce que la future cabine soit « intégrée » au terrain naturel ;

Considérant que les options d'aménagement et les prescriptions relatives aux constructions et aux abords doivent encore être légèrement modifiées pour répondre à la législation sur le permis d'urbanisation et éviter les redondances entre ces documents à valeur réglementaire ;

Considérant que les dérogations au RCU sont compatibles avec la destination générale de la zone et son caractère architectural pour les raisons suivantes :

- le recours aux toitures plates permettra de développer une architecture qui s'intègre au mieux au relief du terrain ;
- la superficie minimale du présent projet est de 939 m² et la superficie moyenne de 1163 m², ce qui correspond à l'esprit du RCU qui impose de parcelles de 1000 m² ;

Considérant que les dérogations peuvent dès lors être accordées à titre exceptionnel ;

Les conditions suivantes sont proposées :

- Les rues Terre Antoine et du Cheneux, actuellement cadastrées section A, n° 763x2, 743n et 743w, devront être versées dans le domaine public avant la délivrance du permis d'urbanisation ;
- Le projet sera modifié au niveau de la zone de construction n°9 de façon à être conforme au RCU (une seule habitation) et préserver au maximum les arbres existants ; le plan de l'option architecturale d'ensemble et le cahier des prescriptions seront modifiés en conséquence ;
- La décision du Collège communal justifiera l'écart au schéma de structure communal (zones différée et déconseillée à l'urbanisation) ;
- La parcelle dédiée à une cabine électrique sera déplacée de l'autre côté de la voirie, du côté de la parcelle cadastrée 743 m ;
- Les trottoirs et le sentier seront réalisés avec un matériau plus perméable que l'asphalte (empierrement, pavés de béton,...) ;
- Se conformer aux avis et conditions des différents services et impétrants consultés ;
- La décision du Collège communal précisera les charges imposées au demandeur, à savoir :
 - la réalisation des deux tronçons de voiries équipés dans le prolongement des rues Terre Antoine et du Cheneux ;
 - la réalisation d'un sentier bordé d'une baie d'essences indigènes sur toute sa longueur ;
 - la réalisation d'un trottoir en pavés de béton au droit de la rue d'Avister ;
 - la réalisation d'un espace vert autour du chêne à conserver ;
 - la réalisation d'un espace tampon au Nord du projet, le long de la zone Natura 2000 ;
 - la réalisation d'un bassin d'orage conformément aux prescriptions de l'AIDE ;
- Les options d'aménagement feront l'objet d'un cahier à part et seront modifiées comme suit :
 - point a) « définition du périmètre du permis d'urbanisation » : ajouter « En dérogation au RCU, les parcelles auront une superficie minimale de 930 m² » ;
 - point c) « options d'aménagement relatives aux transports », quatrième paragraphe : supprimer la mention du revêtement du chemin ;
 - point d) « options d'aménagement relatives au paysage : supprimer les quatre premiers paragraphes et déplacer le dernier paragraphe concernant les clôtures dans les prescriptions relatives aux constructions et aux abords ;
 - point e) « options d'aménagement relatives à l'urbanisme » : supprimer le point « les ensembles bâtis : typologies et articulations » (ces informations figurent sur le plan de l'option architecturale d'ensemble) ;
 - point g) « options d'aménagement relatives à l'architecture » : supprimer les quatre premiers paragraphes et simplement préciser que le gabarit des constructions sera différenciés suivant leur position au Nord ou au Sud des voiries à réaliser de façon à s'intégrer au mieux au relief du terrain ; supprimer également le point relatif aux matériaux ;
 - point h) « options d'aménagement relatives aux infrastructures » : ajouter les informations relative au bassin d'orage demandé par l'AIDE ;
- Le plan des options d'aménagement sera complété par l'ajout de la ligne de crête au niveau de la rue d'Avister et de la limite entre les deux zones du RCU ;
- Les prescriptions relatives aux constructions et aux abords feront l'objet d'un cahier à part, intégreront le point « prescriptions urbanistiques générales » et seront modifiées comme suit :
 - Supprimer le premier tiret « Si les bâtiments ont une toiture à deux versants... » ;
 - Point a) « implantation » : supprimer le quatrième alinéa « Dans le cas d'une reconstruction après démolition... », ainsi que la phrase « La superficie au sol d'un volume principal est limitée à 650 m² » ;
 - Point a) « implantation » : ajouter « Les demandes de permis d'urbanisme des futures constructions comprendront des coupes précisant les profils des terrains existant et remanié. Aucune modification du relief du terrain ne pourra être réalisée à moins de 2 m des limites mitoyennes. » ;
- Les documents modifiés me seront transmis avec la décision du Collège ;

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL. LE PERMIS DOIT ÊTRE DELIVRE AUX CONDITIONS REPRISES CI-AVANT.

Considérant que les actes de cession gratuite des rues Terre Antoine et du Cheneux, actuellement cadastrées section A, n° 763x2, 743n et 743w, ont été signés à l'administration communale le 28 juin 2017 ;

Considérant que le projet a été modifié, de façon à ne permettre la construction que d'une seule habitation au niveau de la zone 9 ; que le plan de l'option architecturale d'ensemble et le cahier des prescriptions ont été modifiés en ce sens ;

Considérant que les trottoirs et le sentier seront réalisés en pavés de béton ;

Considérant que des documents modifiés ont été réceptionnés à l'administration communale en date du 19 avril 2017 ; que ces documents contiennent les modifications demandées par le Fonctionnaire délégué ;

Considérant que suite à une interpellation des riverains et à une réunion regroupant un représentant de l'AIDE, un représentant de BFUND, l'Echevin de l'urbanisme et la Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme, des

modifications ont été apportées aux options d'aménagement relatives aux infrastructures, de façon à améliorer la temporisation des eaux de pluie ;

Considérant que la portion du bien reprises en zone déconseillée à l'urbanisation au Schéma de Structure Communal correspond à la portion de bien située en zone karstique ; que les précautions nécessaires vis-à-vis de cette zone ont été prises dans la proposition d'urbanisation du bien, en relation avec les résultats de l'étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant en ce qui concerne l'affectation du bien, au schéma de structure communal, en zone différée à l'urbanisation – priorité 1 (moyen terme), qu'il est acceptable de s'en écarter dans la mesure où :

- la densité prévue est acceptable : 24 logements pour un bien dont la superficie est de 32267m² ;
- l'urbanisation du bien a été planifiée dans la continuité de celle du lotissement existant ;
- la sentier existant a été maintenu et valorisé, conformément à ce qui était demandé dans les options du schéma de structure ;

Vu l'avis de la Directrice générale f.f. qui repose au dossier ;

Par 2 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention, D E C I D E :

Article 1er – Le permis d'urbanisation sollicité par la S.A BFUND est **octroyé**, moyennant le **respect des conditions suivantes** :

1. Les CHARGES suivantes seront imposées au demandeur :

- o la réalisation des deux tronçons de voiries équipés dans le prolongement des rues Terre Antoine et du Cheneux ; la réalisation de ces tronçons intégrera les aménagements suivants : un rétrécissement de voirie, ne permettant pas à deux véhicules de se croiser, ainsi que des plateaux, seront mis en place, à l'intersection du chemin n°68 et des nouvelles portions de voiries des rues Terre Antoine et du Cheneux ; les trottoirs et le sentier seront réalisés en pavés de béton ;
- o la réalisation d'un sentier bordé d'une haie d'essences indigènes sur toute sa longueur ;
- o la réalisation d'un trottoir en pavés de béton au droit de la rue d'Avister ;
- o la réalisation d'un espace vert autour du chêne à conserver ainsi que d'une zone de rencontre avec plaine de jeu ;
- o afin de bien définir les futures limites du domaine public, les alignements approuvés sur les trois voiries communales concernées devront être définis par un nombre suffisants de points en coordonnées Lambert ou locales (dont le tableau figurera au plan), mais dans les deux cas, repérés, de manière irréfragable, par rapport à des points fixes (coins de bâtiments, etc.). Ce repérage comportera suffisamment d'éléments pour permettre un report analytique de la situation. De plus, l'intersection de chaque limite de lot avec les alignements précités sera fixée par un point en coordonnées. Les longueurs, à rue, des différents lots apparaîtront au plan. Les éléments de calcul des alignements courbes figureront également sur ce même plan. L'ancienne numérotation des voiries vicinales apparaîtra au plan (chemin n°50 et sentier n°68). Les travaux de construction de ces voiries seront réalisés suivant les prescriptions du Cahier Général des Charges régissant les marchés publics réalisés par la Région wallonne (QUALIROUTE 2012). Les niveaux du seuil à l'alignement de la clôture seront établis en respectant pour l'accotement une pente de 2,5% vers la voirie. Conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, qui s'applique toujours à la voirie communale (cf. Article n°1), les haies situées à front de voirie devront être plantées en recul de 0,50m par rapport à l'alignement et être taillées à 1,40m de hauteur maximum
- o le demandeur procédera aux replantations de haies d'espèces indigènes en périphérie du site et le long des nouvelles voiries. Ces haies seront implantées dès la mise en œuvre du permis d'urbanisation (voirie, trottoirs,...) par le présent demandeur et avant la construction des lots à titre de pré-verdissement. Ces haies seront composées d'au minimum 5 espèces différentes de manière à augmenter la biodiversité (sureau, aubépine, noisetier, cornouiller, viorne, charme,...). Au sein de ces haies, un arbre indigène à haute tige sera complanté tous les 25 mètres ;
- o la zone tampon sera également mise en œuvre dans le cadre de ce pré-verdissement. Elle aura une largeur minimale de 12m en limite du site Natura 2000 et sera connectée au sentier 68. Cette zone sera exclue des lots 20 à 25. Une haie indigène sera plantée en limite de cette zone tampon, aux conditions émises ci-dessus. Dans cette zone, une mare de minimum 50m² sera implantée aux conditions émises ci-dessous. Une lisière étagée avec le site Natura 2000 sera implantée et des abris pour la petite faune seront installés (pierriers et tas de bois de minimum 1m³). Le reste de la zone tampon sera géré sous forme d'une prairie extensive fauchée tardivement. Le demandeur fera appel à un expert naturaliste pour mettre en œuvre le plan de gestion et le suivi de cette zone tampon ;
- o le demandeur procédera à l'installation de minimum 6 mares dans le périmètre du projet. Ces mares serviront utilement de bassins récepteurs des eaux pluviales conformément à la recommandation de la page 70 de l'EIE. Elles auront une forme oblongue avec des berges en pente très douce (12/4 à 20/4) et une profondeur en son centre de 0,80cm à 1m. Ces mares seront laissées à la recolonisation végétale spontanée et il sera interdit d'y introduire de poissons ;

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.

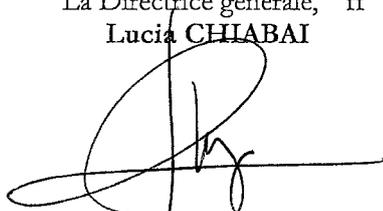
Article 3 – Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4 – Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

A Esneux, le 16 août 2017

Par le Collège,

La Directrice générale, ff
Lucia CHIABAI

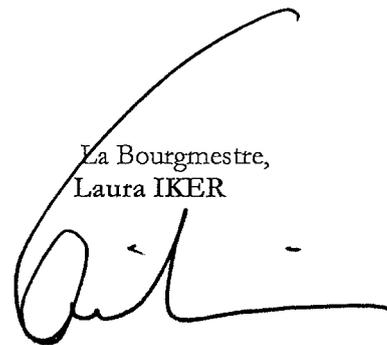


Par déléation,
Pour le Directeur général,
Florine PARIZEL
Architecte communale

Pour expédition conforme,



La Bourgmestre,
Laura IKER



La Bourgmestre,
Laura IKER