

PROVINCE DE LIEGE – ARRONDISSEMENT DE LIEGE

COMMUNE DE CHAUDFONTAINE

PROJET DE DECISION - SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 28 août 2024

Service : Aménagement du territoire
Agent traitant : HUBERT Sophie

Objet : Aménagement du territoire - Demande de permis d'urbanisation pour la création de six lots destinés chacun à la construction d'une habitation unifamiliale - Décision relative à la création et la modification du domaine privé communal et du domaine public communal ainsi que l'ouverture d'une voirie communale et prise de connaissance du résultat de l'enquête publique

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu le Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment son articles L1122-30 ;

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT), et plus particulièrement son article R.IV.40-1. § 1er. 7° (les demandes de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme ou de certificats d'urbanisme n°2 visées à l'article D.IV.41 : demande de permis d'urbanisme impliquant la création d'une voirie publique) ;

Vu le décret wallon du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, et plus particulièrement son article 7 et suivants ;

Attendu qu'une demande de permis d'urbanisation a été introduite par Monsieur et Madame Rocco CAGGIANO-SENDEN ;

Attendu que le projet consiste en la création de six lots destinés chacun à la construction d'une habitation unifamiliale, la création d'une voirie d'accès partagée, d'une amorce d'un cheminement de mobilité active vers la rue de Sélys et la stabilisation du talus situé le long de la rue François Jacquemart (construction d'une portion de mur de soutènement avec accotement d'1,50 mètre) ;

Considérant qu'à terme, le cheminement de mobilité active permettra de rejoindre le centre d'Embourg mais également les infrastructures scolaires du Sartay ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26-XI-1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- du schéma de développement communal : le bien est situé en zone sensible et en zone résidentielle au schéma des orientations territoriales du schéma de développement communal définitivement adopté par le Conseil communal en date du 30 mai 2012 et entré en vigueur le 12 janvier 2013 ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une enquête publique pour les motifs suivants : R.IV.40-1. § 1er. 7° du CoDT - les demandes de permis d'urbanisation, de permis

d'urbanisme ou de certificats d'urbanisme n°2 visées à l'article D.IV.41 : demande de permis d'urbanisation impliquant la création d'une voirie publique - article 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 27 mars au 25 avril 2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite par un riverain situé à proximité du projet ; que la réclamation porte sur la perte de la biodiversité du site, les nuisances visuelles et sonores, l'imperméabilisation du site, la dévaluation de son bien ;

Considérant que, durant l'enquête publique, le propriétaire du bien voisin sis rue François Jacquemart n°45 a informé la Commune que la voirie est en partie implantée sur sa parcelle ; qu'à la suite, ce propriétaire s'est mis en contact avec le demandeur afin de trouver un accord sur l'implantation de la voirie et les modalités juridiques qui en résultent ;

Considérant que les services ou commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Création de lots urbanisables et d'une voirie d'accès publique :
 - CILE, que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis en date du 26 mars 2024 et reçu en date du 5 avril 2024 est défavorable ; que cet avis pourrait être revu dès réception de l'engagement écrit du candidat-bâtitseur de prendre à ses charges le coût de l'extension ;
 - Intercommunale d'Incendie Liège et Environs, que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis en date du 04 mars 2024 réceptionné en date du 12 mars 2024 est favorable conditionnel ;
 - AIDE s.c.r.l., que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis en date du 15 mars 2024 réceptionné en date du 22 mars 2024 est favorable à la condition de prévoir un ouvrage de temporisation unique et sollicite des mesures complémentaires de perméabilité ;
 - RESA Gaz et Electricité, que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis et reçu en date du 9 avril 2024 est favorable ;
 - Proximus, que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis en date du 27 mars 2024 réceptionné en date du 27 mars 2024 est favorable à la condition de transmettre une demande de pré-raccordement auprès de leurs services ;
 - CCATM : que son avis a été sollicité en date du 29 février 2024, qu'elle s'est réunie en date du 26 mars 2024 et a émis un avis favorable ;
- Bien situé à proximité du domaine de l'autoroute :
 - SPW Mobilité et Infrastructures - Direction des autoroutes, que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis en date du 6 mai 2024 et reçu en date du 7 mai 2024 est favorable ;
- Bien touché par les inondations de juillet 2021 :
 - SPW Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie - Direction juridique, des recours et du contentieux - Cellule aménagement - environnement, que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis en date du 28 mars 2024 et reçu en date du 4 avril 2024 est favorable ;
 - SPW Mobilité et Infrastructures - Direction des Voies hydrauliques de Liège, que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis en date du 12 mars 2024 réceptionné en date du 22 mars 2024 est favorable, le projet n'étant pas situé en zone d'aléa d'inondation et en dehors du périmètre des zones inondées en juillet 2021 ;
- Bien traversé par un axe de ruissellement :
 - SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement - Cellule GISER, que son avis sollicité en date du 29 février 2024, émis en date du 22 mars 2024 réceptionné en date du 28 mars 2024 est favorable à condition de prévoir des citernes de récupération des eaux pluviales avec volumes de temporisation et ajutage ainsi que de gérer les eaux pluviales de toutes les surfaces imperméabilisées ;

Vu la délibération du Collège communal du 10 juin 2024 par laquelle il décide de :

- solliciter des plans modifiés intégrant les éléments suivants :
 - Les compléments d'information et les avis émis par les services consultés ;
 - Une vue en plan technique de la voirie avec l'égouttage et les impétrants ;
 - Des coupes supplémentaires dans le talus et un descriptif de la manière dont il sera stabilisé ;
 - Regrouper les deux citernes de temporisation des eaux pluviales de manière à créer un seul ouvrage de plus grandes dimensions ;
 - Prévoir une glissière de sécurité le long de la voirie du côté du talus ;
 - Une coupe type supplémentaire au niveau du cheminement de mobilité active ; l'espace de circulation piétonne aura une largeur de minimum 3 mètres ; une surlargeur pour l'entretien de minimum 50 cm de part et d'autre du cheminement est également à prévoir ;
 - Adapter le plan d'emprise voirie de manière à :
 - Intégrer la largeur utile des voiries et des cheminements cyclo-piétons ainsi que les zones d'accotement ;
 - Prévoir la rétrocession du talus situé le long de la rue François Jacquemart dans le domaine privé (à destination du demandeur) en maintenant une zone de 1,50 mètre, mesurée à partir du filet d'eau, en domaine public ;
 - Clarifier la limite de propriété du bien sis rue François Jacquemart n°45 ;
- de proroger de trente jours le délai d'instruction de la demande de permis d'urbanisation ;

Attendu que les plans modifiés ont été introduits en date du 11 juillet 2024 ; qu'ils ont fait l'objet d'un accusé de réception en date du 12 juillet 2024 ;

Attendu que les modifications apportées aux plans intègrent bien les demandes formulées dans la délibération du Collège communal du 10 juin 2024 ;

Considérant que les services visés ci-après ont été à nouveau consultés : le SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement - Cellule GISER, l'AIDE s.c.r.l. et la CILE ; qu'ils n'ont pas encore remis leur avis ;

Considérant que l'avis des autres Services n'a pas été sollicité à nouveau, les modifications répondant à leur avis ou les conditions formulées pouvant être transposées au projet modifié ;

Considérant que les modifications sont mineures et portent sur des éléments techniques ; que les résultats de l'enquête publique peuvent être transposés au projet modifié ;

Considérant que le caractère sensible de la zone établi dans le S.D.C. résulte de contraintes importantes telles que la proximité avec l'autoroute (nuisances sonores) et l'importance de la pente avec une difficulté d'accès au site ;

Considérant que la zone ne présente pas d'intérêt paysager et environnemental particulier, la rupture de pente, la zone d'espace vert doublée d'un intérêt écologique étant situées en dehors de la zone concernée, en contre-haut ;

Considérant les recommandations suivantes établies dans les zones sensibles : « ces zones sont destinées : à la résidence ou aux services avec une attention particulière à la valorisation du site s'il est de qualité ou avec des mesures d'accompagnement remédiant aux contraintes s'il est problématique (...) » ;

Considérant que le projet ne s'écarte pas des recommandations du S.D.C. ;

Considérant que le plan de secteur détermine les zones destinées à l'urbanisation et celles qui ne le sont pas ; que rendre non constructible une zone destinée à l'urbanisation supprime la vocation urbanisable de terrain porte atteinte aux droits légitimes des propriétaires, est contestable au sens de la jurisprudence du Conseil d'État et est contraire à l'article D.I.1 du CoDT relatif à la notion d'aménagement du territoire ; que la

préservation de l'environnement doit se faire dans le respect des réglementations diverses et du droit de propriété de chacun ;

Considérant que l'affectation concrète d'un terrain ne peut être contrainte et relève du droit du propriétaire de disposer de son bien dans le respect des lois et des réglementations diverses ;

Considérant la nécessité de construire afin de répondre aux besoins de la société ; que le développement durable vise à une utilisation de manière raisonnée des ressources et non à une cessation pure et simple afin de satisfaire tous les piliers du développement durable ;

Considérant en outre que l'urbanisation de cette parcelle permettra de proposer des terrains plus accessibles, répondant ainsi aux objectifs du schéma de développement communal entré en vigueur le 6 mars 2024 en matière de diversification ;

Considérant que la dévaluation d'un bien alentour est une assertion pour laquelle aucun élément de preuve n'est apportée par le réclamant et relève d'un sentiment intime ; que l'on pourrait même à contrario estimer que la création d'une liaison de mobilité active afin de créer afin de rejoindre la rue de Sélys augmentera l'attractivité des biens situés à proximité du projet, au pied de la rue François Jacquemart et rue Joseph Deflandre ;

Considérant que les modalités de mise en œuvre des objectifs du permis d'urbanisation visent à favoriser la biodiversité par la plantation de haies et d'arbres à haute tige sur chaque nouvelle parcelle afin d'intégrer les futures constructions dans un cadre paysager et de renforcer le maillage écologique et la qualité paysagère générale du site ;

Considérant que le site est en forte pente ; qu'au fil du temps, le talus situé au pied de la rue François Jacquemart s'est détérioré à cause des eaux de ruissellement et qu'il y a lieu de le renforcer pour garantir la sécurité des usagers de la voirie ;

Considérant que le projet prévoit de renforcer la stabilité de ce talus et de gérer les eaux pluviales par la création d'un bassin d'orage ;

Considérant que la Commune sera également attentive à la gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle et à l'imperméabilisation ;

Considérant que les futures constructions auront un gabarit réduit de maximum R+1+Toiture, un gabarit similaire aux constructions environnantes ;

Considérant que les zones de construction sont implantées à une centaine de mètres des habitations situées rue du Hêtre Pourpre et à une cinquantaine de mètres de celles situées à l'est du projet rue François Jacquemart ;

Considérant que les nuisances sonores seront limitées compte tenu de la distance entre le projet et les habitations les plus proches ainsi que du nombre réduit de constructions envisagées ;

Considérant également que la végétalisation recommandée pour chaque parcelle limitera également la visibilité des constructions et par conséquent les éventuelles nuisances visuelles ;

Considérant que le projet prévoit de reverser :

- dans le domaine public une emprise voirie de 853 m² (voirie et cheminement de mobilité active) ;
- dans le domaine privé une emprise de 1189 m² (talus à céder au demandeur et faible portion attenante à la voirie) ;

Considérant que la création d'une liaison de mobilité active est d'utilité publique et permettra de développer la mobilité active entre les différentes entités de la commune afin d'éviter au maximum l'usage de véhicules automoteurs sur des trajets courts et de favoriser l'accès aux différentes infrastructures communales et aux centres d'intérêts ;

Considérant que la stabilisation du talus situé le long de la rue François Jacquemart par la création d'un mur de soutènement avec un accotement d'1,50 mètre permettra de sécuriser les usagers de la voirie (automobilistes et piétons) ; que ces travaux sont également d'utilité publique ;

Considérant que les travaux à charge du demandeur compensent l'écart de superficie de 336 m² du domaine public versée dans le domaine privé ;

Considérant par ailleurs que le talus situé le long de la rue François Jacquemart présente peu de valeur ;

A ces causes,

En Séance publique,

Après en avoir délibéré,

DECIDE,

Article 1^{er}

De prendre connaissance des résultats de l'enquête publique réalisée du 27 mars au 25 avril 2024.

Article 2

De marquer son accord sur la modification du domaine privé communal et du domaine public communal ainsi que la modification d'une voirie communale.

Une surface totale de 853 m² du domaine privé devra être versée dans le domaine public.

Une surface totale de 1 189 m² du domaine public devra être versée dans le domaine privé. Les travaux à charge du demandeur et le peu de valeur du talus compensent l'écart de superficie de 336 m² du domaine public versée dans le domaine privé.