

PROVINCE DE LIEGE – ARRONDISSEMENT DE LIEGE

COMMUNE DE CHAUDFONTAINE

PROJET DE DECISION - SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 18 décembre 2024

Service : Aménagement du territoire  
Agent traitant : HUBERT Sophie

**Objet :** Aménagement du territoire - Décret Voirie - Permis d'urbanisation - Création de onze lots (dix destinés à la construction d'une habitation unifamiliale et un non destiné à l'urbanisation) pour un bien sis rue Monchamps - route de l'Abbaye, à 4052 Beaufays : décision relative à la modification du domaine public communal et prise de connaissance du résultat de l'enquête publique

LE CONSEIL COMMUNAL,

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'urbanisation impliquant la création d'une voirie publique) ;

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

Attendu qu'une demande de permis d'urbanisation a été introduite par la SRL RW PROJECTS a été introduite en date du 15 février 2024, laquelle résulte d'une procédure démarrée en 2020 ayant fait l'objet d'une Étude d'Incidences sur l'Environnement en 2022 ;

Attendu que le projet consiste en la création de onze lots (dix destinés à la construction d'une habitation unifamiliale et un non destiné à l'urbanisation) ; qu'il prévoit également la réalisation d'un trottoir ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural (70%), zone agricole (27%) et zone de parc (3%) 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 (S.D.C.) : le bien est situé en zone sensible (60%), zone déconseillée à l'urbanisation (10%), zone agricole (27%) et zone de parc (3%) 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 les recommandations du S.D.C. de 2012 établies ci-après pour les zones concernées :

- zone sensible : densité < 4 log/ha, soit ± 6,7 logements pour la superficie de ± 16 755 m<sup>2</sup> comprise dans cette zone ; taille des nouvelles parcelles : minimum 2 000 m<sup>2</sup> ;
- zone déconseillée à l'urbanisation : densité < 0,5 log/ha, soit 0,15 logement pour la superficie de ± 3 000 m<sup>2</sup> comprise dans cette zone ; taille des nouvelles parcelles : minimum 10 000 m<sup>2</sup> ;

Attendu que la demande est en écart au schéma de développement communal pour la densité et la taille des nouvelles parcelles ;

Attendu que ce S.D.C. a été révisé ; que sa version définitive a été approuvée par le Conseil communal en date du 25 octobre 2023 et est entrée en vigueur le 6 mars 2024 et que la zone urbanisable du bien y est placée en zone résidentielle doublée d'un périmètre d'intérêt patrimonial sur l'ensemble de la zone et d'une zone sensible à la sortie du cheminement cyclo-piéton pour préserver la vue vers l'Abbaye ; que la densité recommandée est de 5 à 10 log/ha, soit 9,8 à 19,5 logements sur le bien, et la taille des nouvelles parcelles de minimum 1 000 m<sup>2</sup> ;

Attendu que ce nouveau schéma n'est toutefois pas applicable à la présente demande dont l'introduction est antérieure à l'entrée en vigueur dudit schéma ;

Attendu qu'en vertu de l'article D.IV.5 du Code, un permis d'urbanisation peut s'écarter du schéma de développement communal moyennant une motivation démontrant que le projet :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que ces conditions sont rencontrées compte tenu des éléments d'appréciation développés ci-après et dans les motivations reprises au cadre 6 de l'annexe 10 de la demande de permis d'urbanisation ;

Attendu 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 impliquant la création d'une voirie publique - article 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Attendu qu'une réunion d'information publique s'est tenue en date du 11 juin 2024, préalablement à l'enquête publique, afin d'exposer le présent projet et les modifications apportées à l'avant-projet présenté en date du 14 septembre 2022 sur lequel s'est basé l'Étude d'Incidences sur l'Environnement ;

Attendu que l'enquête publique a eu lieu du 19 juin au 19 août 2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; que le nombre de remarques et réclamations introduites dans les délais s'élève à quarante et une réparties comme suit : une première pétition reprise par vingt-neuf réclamants, une seconde reprise par quatre réclamants et huit réclamations isolées ;

Considérant que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- Paysage et environnement
  - Au fil du temps, l'Abbaye est de moins en moins visible depuis les voiries avoisinantes en raison de l'urbanisation des prairies. La zone non urbanisable est intéressante mais la vue sera fortement réduite par rapport à la perception actuelle.
  - Le préjudice environnemental et paysager de la destruction de la haie remarquable est important. La replantation d'une nouvelle haie est dommageable en termes environnementaux. Un trottoir continu pourrait être créé derrière la haie existante. Des ouvertures ponctuelles au niveau de la haie pourraient être réalisées pour permettre l'accès aux propriétés.
  - Implanter le trottoir derrière la haie existante permettrait d'avoir une meilleure visibilité vers l'Abbaye.
  - Il faut soutenir les agriculteurs locaux présents sur la commune. Réduire les terres facilement accessibles est inapproprié.
  - Le projet doit être adapté ou même refusé pour préserver le maillon écologique, que constitue les prairies et la haie, ainsi que le cadre de vie sain et vert.
  - Une solution visant à créer un groupement d'habitations en partie sud et un vaste jardin privé pour les futurs occupants en partie nord permettrait de faciliter les échanges et contact, préserver la moitié de la prairie actuelle et limiter les charges d'urbanisme.
  - L'attention est portée sur le danger de privatiser la vue vers le site de l'Abbaye.

- La haie actuelle permet de stabiliser le talus existant. Sa suppression entraîne un risque d'écoulement de boue sur la route.
- Le terrain situé à l'arrière du projet est actuellement occupé par des chevaux. Il y a lieu d'interdire toutes plantations pouvant nuire ou tuer ces animaux, il s'agit notamment les érables sycomore. Il y aurait lieu d'attirer l'attention du promoteur et des futurs acquéreurs sur cette problématique.
- Gestion des eaux pluviales
  - Le plateau de Beaufays est fortement artificialisé générant d'importantes eaux de ruissellement vers la vallée. La Commune ne devrait pas accepter de nouveaux lots destinés à des habitations. L'emprise au sol définie dans les prescriptions concerne les constructions et ne tient pas compte des abords. Les volumes libres prévus dans les citernes seront insuffisants en cas de fortes précipitations.
  - Les aménagements extérieurs d'une construction peuvent avoir un impact important sur l'infiltration des eaux pluviales.
  - Les volumes tampons prévus dans les citernes d'eau de pluie sont jugés insuffisants et l'exédent est évacué directement aux égouts. Ces derniers sont-ils dimensionnés de manière à reprendre cet exédent?
  - Importance de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées pour chaque parcelle urbanisée.
- Volet urbanistique
  - La liberté laissée aux candidats bâtisseurs au niveau des parements des façades va ajouter de la disharmonie de la rue Monchamps.
  - Les prescriptions urbanistiques doivent interdire (ou tout le moins limiter) les constructions de volumes annexes et les plantations occultantes pour préserver les vues ;
  - Les prescriptions actuelles pour le lot 4 ne permettent pas de construction. Permettre l'édification de petits abris pour animaux serait compatibles avec la zone ;
- Opportunité
  - Ce type de logements répond-t-il encore à la demande et aux besoins, sachant que toutes les parcelles du lotissement dit "Monchamps Est" ne sont pas encore vendues? Il est essentiel de considérer toutes les nouvelles constructions comme un ensemble au niveau de leur impact.
  - Le projet ne peut pas se justifier par un manque de logements à Beaufays et n'aidera pas les personnes aux revenus modestes à accéder à la propriété.
  - Le site n'est pas situé dans un cœur de village à privilégier pour la densification de l'habitat, l'idéal serait de conserver le site en usage agricole ;
- Mobilité
  - L'ajout d'environ 20 véhicules dans la rue ne va pas solutionner les problèmes observés actuellement dû majoritairement à l'école de Beaufays ;
- Divers
  - Le projet est contraire aux objectifs du "Stop béton" ;
  - Deux poteaux situés le long de la rue entrent en conflit avec le trottoir projeté ;
  - Le projet va aggraver l'impact immobilier dans le quartier ;

Attendu que, le nombre de réclamations étant supérieur à 25, une réunion de concertation s'est tenue en date du 29 août 2024, conformément à l'article 25 du Décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale (compte-rendu voir annexe 1) ;

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

- Création de lots urbanisables et d'un trottoir public :
  - CILE, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, émis en date du 24 juin 2024 et reçu en date du 28 juin 2024 est défavorable ; que cet avis pourrait être revu dès réception de l'engagement écrit du candidat-bâtisseur de prendre à ses charges le coût de l'extension ;
  - Intercommunale d'Incendie Liège et Environs, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, émis en date du 24 juin 2024 réceptionné en date du 1 juillet 2024 est favorable conditionnel ; les conditions

- portant sur des recommandations générales en matière de prévention incendie ;
- AIDE s.c.r.l., que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, émis en date du 126 juin 2024 et réceptionné en date du 1 juillet 2024 est favorable ;
  - RESA Gaz et Electricité, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, émis et réceptionné en date du 7 juillet est indécis ; qu'il informe que le demandeur n'a pas effectué de demande de raccordement préalable et doit prendre contact avec leurs services ;
  - Proximus, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, émis et réceptionné en date du 3 juillet 2024 indique que l'infrastructure existante est actuellement insuffisante à l'endroit concerné ; que l'extension du réseau devra être effectuée ;
  - Cellule Mobilité de l'Administration communale, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, qu'elle s'est réunie en séance du 2 septembre 2024 et a émis un avis favorable libellé comme suit :
 

*La CEM prend connaissance de la demande de permis d'urbanisation et du plan (création de trottoirs, passage pour piétons, etc) ainsi que de l'avis du conseiller en mobilité et des éco-conseillers et décide :*

    - *de si possible garder la haie et de faire le trottoir derrière ;*
    - *de garder les passages piétons ;*
    - *de prévoir un trottoir route de l'Abbaye en coupant le coin avec la rue Monchamps pour améliorer la visibilité.*
  - CCATM : que son avis a été sollicité en date du 17 juin 2024, qu'elle s'est réunie en date du 24 juin 2024 et a émis un avis favorable avec recommandations libellé comme suit :

*La Commission communale,*

*Attendu que le projet porte sur la création d'un lotissement de onze lots dont dix destinés à la construction d'une habitation unifamiliale et un lot non destiné à l'urbanisation;*

*Attendu qu'une demande d'avis préalable a été introduite en date du 10 décembre 2020 pour l'urbanisation de deux parcelles en neuf lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales ;*

*Attendu que cette demande d'avis préalable a été présentée à la Commission en date du 26 janvier 2021 ; qu'elle a remis un avis favorable par treize voix pour, une contre et deux abstentions moyennant l'imposition d'un trottoir en guide de charge d'urbanisme, ainsi que l'enfouissement des câbles électriques aériens ;*

*Attendu que le Collège communal a émis un avis favorable en date du 1 février 2022 moyennant l'enfouissement des câbles électriques et la réalisation d'un trottoir en guise de charge d'urbanisme ;*

*Attendu qu'une réunion d'information publique s'est déroulée en date du 14 septembre 2022 ; que cette réunion visait à présenter un avant-projet préalablement à la réalisation d'une Étude d'Incidences sur l'Environnement (EIE) ;*

*Attendu que cette étude a été livrée en février 2023 ; que l'auteur a émis des recommandations portant notamment sur l'augmentation du nombre de logements, la typologie d'habitat et la suppression du trottoir pour maintenir la haie existante ;*

*Attendu que l'Administration communale s'est entretenue avec le demandeur et avec le Fonctionnaire délégué pour déterminer les recommandations à intégrer au projet ;*

*Attendu qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite en février 2024 ; que cette demande fait l'objet du présent avis de la Commission et porte sur la création de dix lots urbanisable de superficies variables allant de  $\pm 1250 \text{ m}^2$  à  $3000 \text{ m}^2$  et un lot non urbanisable de  $\pm 6000 \text{ m}^2$  ;*

*Considérant que la superficie de la zone non urbanisable est doublée par rapport à la version ayant fait l'objet de l'avis préalable ;*

*Considérant que le projet intègre un trottoir exclusivement dédié aux piétons ainsi qu'un plateau ralentisseur ;*

*Considérant que le trottoir est implanté le long de la voirie ; que cette implantation*

*nécessite d'abattage de la haie remarquable existante et la plantation d'une nouvelle haie entre le trottoir et les différents lots créés ;*  
*Considérant qu'implanter le trottoir à l'arrière de la haie est une solution alternative qui permettrait de conserver la haie remarquable ;*  
*Considérant qu'il faudrait toutefois maintenir une distance importante entre le trottoir et la haie pour ne pas porter atteinte à son système racinaire et pour conserver le couvert végétal actuel ; que le trottoir serait par conséquent plus éloigné de la voirie et réduirait son attractivité pour les piétons ;*  
*Considérant le risque que la haie soit endommagée dans le cadre des travaux pour la réalisation du trottoir mais également la construction des habitations ;*  
*Considérant que la haie étant remarquable au sens propre du Code du développement du territoire, la suppression de celle-ci engendrera une nouvelle plantation ;*  
*Considérant que le lot non urbanisable sera vendu comme terrain agricole ; qu'une servitude de passage y sera créée pour maintenir l'accessibilité des terrains situés en arrière zone ;*  
*Considérant qu'il serait peut-être opportun de donner à cet accès vers les terrains agricoles un caractère public pour, à long terme créer un nouvel accès cyclo-piéton vers l'abbaye ;*  
*Considérant qu'il serait dommage d'y planter une haie en limite de parcelle car cela limiterait la vue vers l'Abbaye ;*  
*Considérant que l'alignement d'arbres existants est inclus dans la zone non urbanisable et que ces derniers seront conservés ;*  
*Considérant que les limites des parcelles devront être plantées de haies d'espèces indigènes et variées ;*  
*Considérant que les emplacements de stationnement sur les parcelles devront être orientées parallèlement à la voirie afin de limiter la largeur des accès ;*  
*Considérant que les zones aedificandi font approximativement une largeur de 25m par une longueur de 25m ; que l'orientation des maisons n'est pas figée ;*  
*Considérant qu'il n'y aura pas d'imposition pour les types de toitures ;*  
*Considérant que la Commission souhaiterait une harmonie des matériaux de façades ;*  
*Considérant que les superficies des lots sis Route de l'Abbaye sont plus faibles et en cohérence avec le contexte environnant ; que la mitoyenneté y est permise par leur garage mais que cela n'en fait pas une imposition ;*  
*Attendu qu'une enquête publique est en cours et se tient du 19 juin 2024 au 19 août 2024 ;*

*Après en avoir délibéré,  
Par une quatorze pour et une abstention,*

*Émet un avis favorable en suggérant une prise en considération de certaines réflexions (absence de haie et accès public vers l'abbaye au droit de la parcelle non-urbanisable).*

- *Bien traversé par un axe de ruissellement concentré :*
  - *SPW ARNE – Cellule GISER*, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, émis en date du 16 juillet 2024 et reçu en date du 22 juillet 2024 est favorable conditionnel ; les conditions portant sur la noue située entre les lots 6 et 7 ; la rehausse du niveau du rez-de-chaussée des habitations de ces lots ; la mise en œuvre de citernes de collecte des eaux pluviales avec volume tampon dimensionné selon l'outil GTI (SPW) ;
- *Bien sur lequel se trouve une haie remarquable avec demande d'abattage d'une partie :*
  - *SPW ARNE – Département de la Nature et des Forêts – Direction de Liège*, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, émis et réceptionné en date du 17 juillet 2024 est défavorable et recommande le déplacement du trottoir à l'arrière des haies, à une distance minimale de 1 mètre par rapport à leur pied ;

- Présence d'un point de vue vers un bien classé :
- Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, émis en date du 25 juillet 2024 et réceptionné en date du 7 août 2024 est accompagné de recommandations afin de ne pas nuire à l'ouverture paysagère et à la qualité du paysage bâti du côté du prieuré ; qu'elle indique également qu'elle regrette la suppression de la haie remarquable à front de voirie ;
- Agence Wallonne du Patrimoine – Direction opérationnelle de la zone Est, que son avis sollicité en date du 17 juin 2024, n'a pas été reçu ;

Attendu que le Collège communal se rallie aux motivations et à l'avis des services consultés ;

Vu la délibération du Collège communal du 7 septembre 2024 par laquelle il décide :

- Article 1<sup>er</sup> : de soumettre la demande de modification du domaine public communal et les résultats de l'enquête public au Conseil communal et de lui demander de prendre en considération les modifications énoncées ci-après :
  - Le déplacement du trottoir de manière à maintenir la haie existante conformément au croquis repris en annexe ;
  - Le déplacement de la servitude de passage profitant également au public le long de l'alignement d'arbres. Il devra être indiqué dans le rapport d'urbanisation et dans les actes de vente de la parcelle que la Commune se réserve également le droit de pouvoir indurer cet accès pour permettre la réalisation d'un cheminement de mobilité vers l'Abbaye afin de compléter son réseau.
  - La réalisation d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 m Route de l'Abbaye, le long des lots 9 à 11.
- Article 2 : d'émettre un premier avis favorable sur la demande aux conditions suivantes, en complément de celles reprises dans l'article précédent, et sous réserve de l'avis du Conseil communal :
  - De respecter les conditions émises par l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs, le SPW ARNE – Cellule GISER, le SPW ARNE – Département de la Nature et des Forêts ainsi que celles des concessionnaires qui seront émises (CILE, Proximus, Resa Gaz et Électricité) ;
  - De déplacer la limite entre les lots 4 et 5 de manière à inclure l'alignement d'arbre dans le lot 4 ;
  - De permettre un usage agricole du lot 4, avec des constructions conformes à celles établies dans le Code pour la zone agricole au plan de secteur. Des prescriptions relatives à leur hauteur, matériaux, emprise au sol, zone de construction, etc. devront être intégrées dans le rapport d'urbanisation ;
  - D'augmenter la capacité des citernes de récupération des eaux pluviales et de recommander la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de minimum 10 000 litres avec une fonction de temporisation complémentaire si la nature du sol ne permet pas d'infiltrer les eaux pluviales. Le volume de temporisation devra être dimensionné selon l'outil GTI disponible sur le site du SPW ;
  - De proscrire les essences nocives (par exemple l'érable sycomore) pour les animaux en limites de propriété avec la zone agricole et avec le lot 4 ;
  - D'améliorer la visibilité à l'angle des Rue Monchamps et de la Route de l'Abbaye tel que sollicité par la Cellule Mobilité.

Considérant les éléments de motivation ci-dessous, émis par le Collège communal et l'ayant conduit à remettre cet avis :

*Considérant que les recommandations émises par la CCATM sont déjà intégrées dans le rapport d'urbanisation ;*

*Considérant que l'avis de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles vise à garantir une cohérence architecturale des constructions afin de préserver la qualité du paysage bâti et*

non bâti ;

Considérant que le contenu du rapport d'urbanisation répond aux réclamations portant sur les aspects urbanistiques et rencontre l'objectif émis par les Commissions tout en laissant une certaine liberté architecturale ; que les prescriptions urbanistiques recommandent l'emploi d'une brique de teinte rouge à brun en matériau principal, un gabarit maximum R+1, un taux d'imperméabilisation maximum de 15 %, écartent les constructions annexes en fond de parcelles afin de préserver les vues vers l'Abbaye, etc. ;

Considérant que le Collège communal sera également particulièrement attentif à ces aspects lors de la délivrance des permis d'urbanisme pour la construction des habitations unifamiliales ;

Considérant que la taille des parcelles ainsi que les prescriptions urbanistiques sont cohérentes avec le contexte urbanistique environnant ; qu'elles sont plus grandes que les parcelles existantes situées de l'autre côté de la voirie afin de préserver les vues vers l'Abbaye ;

Considérant que le principe du « Stop béton » vise à freiner l'étalement urbain à l'horizon 2050 en Wallonie ; que ce concept ne figure pas dans le schéma de développement territorial (S.D.T.) ou dans d'autres textes approuvés ; que ce principe ne prévoit donc pas de modification du plan de secteur avec un déclassement des zones destinées à l'urbanisation ;

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.1.1 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 qu'une Étude d'Incidences sur l'Environnement a été réalisée par un bureau indépendant qui a pris en considération de nombreux aspects environnementaux et paysagers, la mobilité mais également les projets de développement urbanistique alentours et la localisation du site par rapport au noyau de Beaufays ; que le demandeur a pris en compte les recommandations émises à la suite de cette étude pour introduire la présente demande de permis d'urbanisation ;

Considérant que le nombre de véhicules supplémentaires induits par le projet sont minimales en regard de la situation existante ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser tout ce qui peut absorber l'eau, favoriser son infiltration et son stockage, limiter l'ampleur des écoulements et les différer dans le temps, qu'il s'agisse de promouvoir la végétalisation ou encore les matériaux perméables ;

Vu les prescriptions prévues dans le rapport d'urbanisation en matière de gestion des eaux pluviales libellées comme suit : « En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, il conviendra de recourir à des citernes de temporisation enterrées avec ajutage (maximum 1 l/s) avant rejet à l'égout. Celles-ci seront surdimensionnées avec une capacité minimale de 5 m<sup>3</sup>. En parallèle à ce système de gestion des eaux pluviales, les habitations devront obligatoirement prévoir l'installation de citernes de récupération des eaux de pluie de minimum 5 m<sup>3</sup> ainsi qu'un filtre et un bassin de décantation de 500 litres. » ;

Considérant qu'une capacité de rétention de 5 m<sup>3</sup> peut s'avérer insuffisante pour compenser

*l'imperméabilisation d'un projet ; que l'outil GTI développé par le SPW ARNE permet de dimensionner de manière précise le volume à maîtriser pour un projet car il intègre le coefficient de ruissellement de chaque surface (semi-)imperméabilisée ; qu'il permet donc de limiter fortement et même d'améliorer une situation existante en matière de gestion des eaux de ruissellement ;*

*Considérant que l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales est une volonté générale de la Commune afin que chaque ménage récupère les eaux pluviales pour un usage domestique ; que le cahier des bonnes pratiques approuvé par le Conseil communal en date du 25 octobre 2023 établit la recommandation suivante : « Pour toute nouvelle construction (maison, immeuble à appartements, ou bâtiment autre), il est recommandé de mettre en place une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 10.000 litres, et d'évaluer les possibilités qu'a le projet de valoriser les eaux de pluie stockées dans la citerne par des usages domestiques tels que les eaux de chasse, l'arrosage des abords, etc. » ; qu'il serait dès lors, par soucis de cohérence entre les différents outils d'aménagement du territoire, de porter la capacité minimale des citernes de récupération à 10 m<sup>3</sup> ;*

*Considérant que le lot non urbanisable est défini comme suit dans le rapport d'urbanisation : « Un espace paysager non constructible (lot 4) de minimum 6.000 m<sup>2</sup> sera prévu à proximité de la zone déconseillée à l'urbanisation au Schéma de Développement Communal pour y réduire la densité. » ;*

*Considérant que la destination de cet espace mériterait d'être clarifiée ; qu'elle est en lien direct avec la zone agricole située en arrière zone du projet et actuellement destinée à une pâture pour des chevaux ; qu'il serait cohérent d'envisager le lot 4 comme une extension de cette zone agricole ;*

*Considérant qu'y autoriser l'édification de constructions, tels que des petits abris pour animaux, en lien avec une activité agricole permettrait de préserver les fonctions agricoles sur le territoire communal ; que ce type de constructions est autorisé dans les zones agricoles au plan de secteur, conformément à l'article D.II.36. Du CoDT, et qu'il serait cohérent de les permettre sur ce lot également à condition qu'ils n'entraient pas l'ouverture paysagère vers l'Abbaye ;*

*Considérant les intérêts écologique et paysager que constituent la haie existante à front de voirie et l'alignement d'arbres situé entre les lots 4 et 5 ; qu'il y a lieu de le préserver autant que possible ;*

*Considérant que cet alignement est inclus dans le lot 5 destiné à la construction d'une habitation unifamiliale ; qu'en sollicitant le déplacement de la limite entre ces lots de manière à inclure cet alignement dans la zone non destinée à la construction d'une habitation, la Commune aurait une meilleure garantie de son maintien, les demandes d'élagages et abattages étant plus régulièrement sollicitées dans les zones résidentielles et souvent liées à une perte d'ensoleillement ;*

*Considérant qu'il résulte d'une visite sur place par les services de l'Urbanisme et de l'Environnement de l'Administration communale, que la différence de niveau entre la zone concernée par le projet et la voirie est par endroit importante (de l'ordre de 1,50 m à 2 m) et ne permet pas de réaliser des traversées au niveau de la haie pour rejoindre le trottoir ;*

*Considérant toutefois qu'il existe un tracé alternatif qui permettrait de préserver la haie existante (voir annexe) ;*

*Considérant que le projet ne prévoit pas de trottoir le long des lots de la Route de l'Abbaye ; que l'accotement existant pourrait être réaménagé ;*

*Considérant qu'il serait opportun de déplacer la servitude de passage le long de l'alignement d'arbres, la différence de niveau entre le terrain et la voirie y étant moins importante et ce tracé pourrait potentiellement permettre de rejoindre l'Abbaye dans le futur ;*

*Considérant que la servitude de passage est définie comme suit dans le rapport d'urbanisation : « L'ouverture d'accès est suffisamment large pour le passage de véhicules agricoles. Cette ouverture profitera également au public qui pourra ainsi accéder à l'espace paysager et profiter des vues. » ;*

*Considérant que la Commune souhaite se réserver le droit de pouvoir induire ultérieurement cet accès pour permettre la réalisation d'un cheminement de mobilité vers l'Abbaye afin de compléter son réseau ;*

*Considérant que le projet s'intègre dans le tissu urbanisé, tant au niveau de la densité que de la taille des parcelles et contribue à l'aménagement des paysages bâtis ; qu'il ne compromet dès lors pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma de développement communal ;*

Attendu que le service de l'Urbanisme s'est entretenu avec les services du Fonctionnaire délégué ; que ces derniers ont émis un avis favorable sur la possibilité de construire un abri pour animaux dans la zone centrale, non destinée à l'urbanisation, à condition que la zone de construction soit placée en fond de parcelle et le long de la limite latérale nord afin d'éviter de générer des nuisances pour le voisinage, de limiter sa visibilité depuis le domaine public et de préserver les vues vers l'Abbaye ;

Attendu que le Conseil communal se rallie à l'avis du Collège communal ;

Considérant que les plans repris en annexe intègrent les modifications sollicitées ;

Considérant que le projet prévoit :

- de reverser dans le domaine public une emprise de voirie de 699 m<sup>2</sup> (cheminement piéton) ;
- de créer une servitude d'accès à la parcelle agricole située en arrière zone et cadastrée division 2, section C, numéro 213 W2. Cette servitude aura une largeur de 6 m et une superficie de 495 m<sup>2</sup> ;

A ces causes,

En Séance publique,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE,**

Article 1er

De prendre connaissance des résultats de l'enquête publique réalisée du 19 juin au 19 août 2024.

Article 2

De marquer son accord sur la modification du domaine public communal ainsi que la modification d'une voirie communale par la création d'un trottoir.

Une surface totale de 699 m<sup>2</sup> du domaine privé devra être versée dans le domaine public.

Une servitude, d'une largeur de 6 m et d'une superficie de 495 m<sup>2</sup>, sera créé pour permettre l'accès à la parcelle agricole située en arrière zone et cadastrée division 2, section C, numéro 213 W2. La Commune se réserve le droit d'y aménager ultérieurement un cheminement de mobilité active induré.