

03 JAN. 2019

Liège, le

OGO4 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
LOGEMENT, PATRIMOINE, ENERGIE
Direction Extérieure de LIEGE 1
Rue Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 LIEGE
Service de l'Urbanisme
Tél. 04/224.54.11.
Fax 04/224.54.66.

SA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR
Monsieur Alain MARCHE
Rue Churchill, 26
4624 ROMSEE

RECOMMANDE

Réf. communales : PL/2018/448 - 181009

Nos réf. : F0215/62038/LCP4/2017.1/211/OL

Annexes : 10 avis, les options d'aménagement, le plan de l'option architecturale d'ensemble-situation projetée, le plan masse, le cahier des prescriptions relatives aux constructions et aux abords, les mesures d'atténuation visant au maintien de la population de crapauds Calamites, et un dossier technique (plan terrier, profils en travers types, profils en long, profils en travers, note de calcul de l'égouttage, plan des plantations, plan des emprises)

ANNEXE 13 - FORMULAIRE H

PERSONNES DE DROIT PUBLIC

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION

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 ;

Considérant que la SA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis à FLERON (Romsée), Rue Churchill, cadastré Romsée, Section A, n° 770 a3, t2, v2, z2, 749 l, 748 h4 et ayant pour objet l'urbanisation d'un bien en vue de la réalisation de 122 lots destinés à la construction de 300 à 400 logements ;

Considérant que la demande de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DGO4 - Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie - Direction de LIEGE 1, par dépôt en nos services contre récépissé daté du 31.05.2017 ;

Considérant que le dossier a été jugé comme incomplet par le Fonctionnaire délégué en date du 13.06.2017 ;

Considérant que les compléments de dossier ont été adressés au Fonctionnaire délégué par dépôt en nos services contre récépissé daté du 24.08.2017 ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 08.09.2017 ;

Considérant que la demande de permis se rapporte à des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er} du CWATUP :

5° concerne des actes et travaux situés dans les périmètres visés aux articles 169, § 4, en l'occurrence le **S.A.R.** dénommé « Romsée » adopté par un arrêté royal du 13.11.1972 ;

Considérant que le bien est repris au **plan de secteur de LIEGE** adopté par l'A.E.R.W. du 26.11.1987 en **zone d'aménagement communal concerté** et en **zone d'habitat** (petite partie), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la zone d'aménagement communal concerté a fait l'objet d'un **rapport urbanistique et environnemental (R.U.E.)** approuvé par arrêté ministériel du 10.11.2016 ;

Considérant que le bien est situé en **zones II.B.2** (noyau périphérique - zone en appui au centre périphérique - ZACC destinée à l'habitat) et **III.A.1** (zone intermédiaire - zone de parc habité - habitat), ainsi que dans des périmètres de puits de mines et de ligne à haute tension, au **schéma de structure communal** adopté par le Conseil communal en date du 21.06.2011 ;

Considérant qu'un **règlement communal d'urbanisme** approuvé par arrêté ministériel du 11.10.2011 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 Code précité; que le bien est situé en **aires n° 4** (noyau périphérique - aire en appui du centre à caractère villageois) et **n° 5** (zone intermédiaire - aire intermédiaire) audit règlement ;

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 ;

Considérant que le projet consiste en l'urbanisation d'un bien en vue de la réalisation de 122 lots destinés à la construction de 300 à 400 logements, ainsi qu'une zone à vocation commerciale le long de la rue Churchill, et comprend les aménagements suivants :

- la réalisation d'un réseau de voiries hiérarchisées ;
- la réalisation d'un réseau de cheminements cyclo-piétons ;
- l'aménagement d'une noue et d'une coulée verte le long de l'axe cyclo-piéton principal ;
- la réalisation d'un réseau d'égouttage séparatif relié au réseau existant rue Churchill, y compris la construction d'un poste de relevage ;
- la réalisation d'un bassin d'orage enterré et d'une zone de rétention paysagère ;
- la réalisation de poches de parcage public ;
- la réalisation d'une place minérale au Sud du site ;
- la réalisation d'une place verte au Nord du site, en connexion avec le RAVeL ;
- la mise en valeur d'un puits de mine devant la place verte ;

- la plantation d'arbres et de haies ;

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 COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR a désigné la SA Pissart, Architecture et Environnement, 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 25 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 abordés lors de la réunion de consultation publique et dans les courriers transmis concernent principalement les thématiques suivantes (E.I.E. - résumé non technique, p. 8) :

- *« Mobilité et bruit*

Plusieurs remarques et questions portent sur la rue Churchill (trafic lourd, pas de trottoirs, risques de reports, aménagement dans le cadre du projet CHB...), ainsi que sur les rue de Magnée et Chantraine (itinéraires de contournement de la N3).

D'autres questions portent sur les commerces prévus (accès, localisation).

Une remarque est également formulée concernant la difficulté de valoriser le RAVeL.

- *Hydrologie et égouttage*

Les riverains s'inquiètent du devenir du bassin d'orage paysager, et préféreraient une autre solution (bassin enterré). Ils signalent le passage, sous certaines maisons, de veines inondées.

- *Sol et sous-sol*

Les inquiétudes des riverains portent sur la pollution des sols et sur la stabilité des constructions par rapport aux anciens puits de mine.

- *Urbanisme, paysage et cadre bâti*

Les riverains souhaitent connaître la densité et aimeraient qu'une plaine de jeux soit aménagée.

- *Environnement socio-économique*

Les riverains demandent ce qui est prévu pour les seniors. Ils s'inquiètent du type de population visé par le projet.

- *Phasage et chantier*

Une question porte sur la durée de construction » ;

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 ;

Vu le rapport daté du 30.05.2017 justifiant le projet au regard des recommandations de l'étude des incidences sur l'environnement ;

Considérant que le projet s'écarte du **Règlement communal d'urbanisme** en ce qui concerne :

- la taille des parcelles : 190m² minimum au lieu de 300m² ;
- la largeur minimale des parcelles : 7m au lieu de 8m ;
- la densité non décroissante depuis le centre du village en allant vers la périphérie ;

- l'emprise au sol des volumes construits supérieure à 30% de la surface de la parcelle ;
- le front de bâtisse non obligatoire ;
- le dégagement latéral des maisons isolées inférieur à la hauteur du mur gouttereau ;
- le dégagement latéral : 2,5 m minimum au lieu de 5 m ;
- la profondeur des volumes principaux supérieure à 12 m ;
- la possibilité pour les petits immeubles à appartements (R+2) de ne pas avoir de parking en sous-sol ;
- la hauteur sous gouttière supérieure à 7,50 m et des gabarits supérieurs à R + 2 ;
- la possibilité que les baies en façade avant ne soient pas à dominance verticale ;

Considérant que le projet implique une **modification à la voirie communale** au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, à savoir : la création de plusieurs voiries communales, de cheminements cyclo-piétons et d'espaces publics ;

Considérant que la demande de permis comprend les documents visés audit décret ;

Considérant, comme il a été relevé ci-avant, que la demande de permis implique également la modification de voiries communales ; en conséquence, en application de l'article 129 quater du CWATUP, « l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale » ;

Considérant que dans ce cas, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale ;

Considérant qu'il a été demandé au Collège communal de Fléron d'organiser l'enquête publique et la consultation du Conseil communal en date du 08.09.2017 ;

Considérant qu'une **enquête publique**, réalisée en application des articles D.29-7 et suivants du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement, des articles 127 §3, 129 quater et 330,7° du CWATUP, et du décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale, a été organisée sur le territoire de la commune de Fléron du 25.09.2017 au 25.10.2017 ;

Considérant que 9 réclamations ont été introduites ;

Celles-ci ont été synthétisées comme suit par le Collège communal :

« Voirie et mobilité »

1) Le futur lotissement comporte 5 nouvelles rues. Certains riverains souhaiteraient que celles-ci portent le nom de femmes célèbres. En effet, le quartier possède déjà des rues portant le nom d'hommes connus (Churchill, Roosevelt...). Voici donc une liste de leur part : Gabrielle Petit (résistante durant la Première Guerre Mondiale), Edith Cavell (résistante durant la Première Guerre Mondiale), Marie Gevers (auteure), Marie Janson (personnalité politique), Lucie Dejardin (personnalité politique), Joséphine Baker (résistante).

2) Afin de rendre la Rue Churchill cohérente, des riverains demandent la réfection des trottoirs de cette rue. En effet, certains trottoirs sont, selon eux, en mauvais état.

3) Vu le trafic (déjà fort présent) dont des poids lourds sur la Rue de Bouny, la dégradation

de la voirie et de certaines habitations, le chantier prévu dégradera d'autant plus les maisons et la voirie.

4) Fléron centre et sa périphérie sont complètement bouchés. Comment la circulation se fera-t-elle avec au moins 400 potentielles voitures en plus ?

5) Nous pourrions envisager la création d'un troisième accès routier. Cet accès pourrait être du type sens unique et permettrait de relier le quartier aux commerces de Fléron. Cela désengorgerait le carrefour près de l'église et Beyne.

6) Il faudrait repenser la mobilité de l'Avenue des Martyrs. En effet, c'est le second axe routier le plus embouteillé de Wallonie. Il faudrait penser à de la mobilité intelligente et créer une troisième bande de circulation. Il y aurait donc une bande descendante le matin, montante le soir et dédiée aux bus en journée. Il faut de la signalétique dynamique et investir dans cette rue qui est catastrophique au niveau de sa mobilité. Maintenir une vitesse de 20km/h sur cet axe serait aussi une bonne chose pour les piétons.

7) Le site est situé à proximité de la N3 et de la N621. En 2012, une étude de mobilité reprise dans le RUE indiquait que les charges de trafic les plus importantes sont rencontrées sur la N3 : entre 17.000 et 22.000 unités véhicules par jour. La N621 enregistre environ 10.000 véhicules par jour.

8) L'augmentation du trafic serait considérable. A savoir :

- 70 % du trafic généré par le projet à l'heure de pointe du soir est situé sur la N3 ;
- 65 % du trafic généré par le projet à l'heure de pointe du matin est situé sur la N3 ;
- un jour ouvrable, 2.100 unités véhicules sont engendrées par l'urbanisation du site.

9) Une étude de mobilité actualisée devrait être envisagée pour tenir compte :

- du trafic actuel ;
- des nouveaux aménagements réalisés sur la N3 ;
- du nombre d'habitations actuellement envisagé sur le site ;
- de l'impact réel du projet sur la Place Ferrer et le quartier de l'ancienne gare sur Beyne-Heusay
- des aménagements éventuellement à prévoir.

10) Deux sentiers vicinaux et un chemin vicinal traversent le site.

Egouttage

11) Le RUE établit qu'en raison de la très faible pente du site, des risques sont générés par rapport à l'évacuation des eaux usées ; que la collecte des eaux usées et pluviales sera dès lors assurée par un système séparatif partiel. Les eaux usées et le surplus non temporisé des eaux pluviales seront orientés vers le réseau d'égouttage existant au Nord du site, soit vers Beyne-Heusay.

12) La partie du réseau d'égouttage de la commune de Beyne-Heusay, sur laquelle le permis d'urbanisation préconise la connexion des eaux usées liées à l'urbanisation du site « Werister », pose déjà d'énormes problèmes, à l'heure actuelle. Au vu des répercussions sur les riverains, une étude a été commandée via l'A.I.D.E. Cette étude, finalisée en mai 2016, a montré qu'actuellement un certain nombre d'égouts ont une capacité hydraulique insuffisante et notamment ceux appelés à recevoir les eaux du permis d'urbanisation : Rue du Cardinal Mercier, Avenue de la Gare et Grand'Route. Cela aggraverait donc la situation. Alors que l'évacuation des eaux usées pourrait se faire par connexion au réseau dirigé vers Vaux-sous-Chèvremont.

Stationnement

13) Des riverains souhaitent la modification des emplacements de stationnement. En effet, ils souhaiteraient voir les emplacements répartis de part et d'autre de la rue afin de créer une « chicane ». Et donc, diminuer la vitesse des voitures. Exemple : créer des

emplacements devant les maisons Rue Churchill n° 10 et 12 et alterner en créant d'autres emplacements aux maisons situées au numéro 15 et 17 de cette même rue.

14) Certains riverains proposent de placer la portion de Rue Churchill en zone 30 dès la réfection de la voirie. Cela permettrait de « casser » la vitesse des conducteurs. En effet, ces riverains craignent que la rue devienne « l'autoroute d'accès au lotissement ». Ils pensent donc que placer un panneau « Attention, ils jouent » serait une bonne idée.

15) Le triangle de stationnement prévu à l'intersection des deux parties de la rue Churchill a été revu par des riverains. Ils proposent donc que ce triangle soit délimité par une petite bordure et, qu'au milieu de celui-ci, soit placée une rangée d'arbres plantés dans le sol. Cela éviterait les bacs en béton.

16) Les futurs habitants vont inviter des amis, de la famille et les parkings de délestage en périphérie sont là pour cela. Il faudrait que les maisons disposent de places de parkings. Il faudrait prévoir des zones de parcsages sous les buildings à appartements.

Environnement

17) Des plantations dans des bacs à béton sont prévues. Le béton ne faisant pas « éco-quartier », est-il possible de privilégier les plantations directement dans le sol ?

18) Certains riverains auraient préféré un projet de parc boisé, un étang, des bancs, des fleurs... Ils pensent qu'aujourd'hui, le village est désert et que « Fléron, ville à la campagne » se transforme en « Fléron, ville béton ».

19) Romsée est un village et les maisons ont été achetées en fonction de ce privilège. Si ce projet se réalise, le village se transformera en nouveau centre urbain suite à l'apport de plus ou moins 2000 personnes. Ce sera contre la volonté des habitants actuels dont beaucoup fuyaient la ville et les centres urbains.

20) Un nouveau lotissement a été réalisé et est en cours Rue de Bouny mais celui-ci est aéré, respectueux de l'environnement et ne nuit pas au village.

21) Nous pourrions également envisager la création d'une plaine de jeu dans le bassin d'orage. En effet, situé le long du Ravel, ce site est facilement accessible par les enfants.

22) Quant au remblai, c'est une zone qui ne sert à rien. Pourquoi donc ne pas lui donner une utilité. Par exemple, poser un toboggan dessus, faire une piste de luge en cas de neige...

23) La placette renseigne quelque chose de réduit. Il faudrait un espace de convivialité intéressant à cet endroit pour y organiser la fête des voisins ou d'autres activités. Cette placette devrait donc devenir une place.

24) Un riverain s'interroge sur les impacts et mesures prises concernant le ruisseau du Bois de Beyne.

25) Un couloir non aedificandi de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne à haute tension (70KV) doit être respecté.

26) La partie de la ZACC accueillant la centrale électrique doit être intégrée dans une zone d'équipements communautaires.

27) Le RUE prévoit 100 à 15 logements pour familles et 200 à 250 logements pour ménages d'une ou deux personnes. Alors que, la densité nette globale des différentes parties affectées au logement est de 35 à 40 logements à l'hectare.

Travaux

28) Lors de la durée des travaux il serait judicieux d'obliger les camions à entrer dans le futur lotissement par l'entrée principale, Rue Churchill au n° 26. Et donc, de ne pas encore ouvrir la portion de la Rue Churchill servant de future entrée. Cela provoquerait moins de nuisances diverses et moins de bruits.

Bâtiment commercial

29) Le bâtiment commercial pourrait être reculé de plusieurs mètres et ne dépasserait pas la hauteur d'un rez-de-chaussée. Cela permettrait de garder la vue sur la butte arborée et d'aménager la zone de recul avec des arbustes.

30) Il serait judicieux que ce bâtiment commercial soit également pourvu de briques afin d'éviter le caractère trop industriel et de rester dans le même style que le lotissement.

31) L'entrée de ce bâtiment sera plutôt dérangeante pour le voisinage. Les riverains proposent donc qu'une autre étude de l'accès à la zone soit effectuée. Voir via l'entrée actuelle à hauteur du n° 26 de la rue Churchill ainsi qu'à hauteur de la place dans cette même rue. Cela éviterait aux camions d'effectuer plusieurs manœuvres pour accéder au commerce » ;

Considérant que le nombre de réclamants étant inférieur à 25, une réunion de concertation n'a pas dû être organisée ;

Vu la délibération du **Conseil communal de Fléron** du 24.04.2018 qui prend connaissance des résultats de l'enquête publique et décide :

« Article 1er.

De marquer son accord conditionnel sur la création de plusieurs voiries communales et des espaces publics cédés à la Commune de Fléron à titre gratuit, pour une superficie de 20.564,00 m², tels que repris au « plan de l'emprise à céder », plan de délimitation, réalisé par Geodilex, Monsieur Meurant, géomètre expert, Chemin Dri des Cortils, 11a à 4900 Spa, daté du 31 juillet 2017, joint au dossier.

Art. 2

D'émettre les conditions suivantes:

- *modification de l'emprise au nord du site afin d'aller jusqu'à la limite de propriété soit contre le Ravel conformément au schéma n°1, joint au dossier;*
- *agrandissement de l'espace public végétal au nord-est du site en reprenant une bande de 15m de large sur le lot J1 conformément au schéma n°2, joint au dossier;*
- *modification de l'emprise voirie au niveau des aires de rebroussement initialement prévues aux lots E8 et N2. L'objectif de ces modifications est de s'assurer que l'espace public est déchargé au maximum de la voiture dans le fond des culs-de-sac, conformément au schéma n°3, joint au dossier;*
- *création de deux venelles piétonnes entre les lots M1 à M7 et M8 à M14, N1 à N6 et N7 à H1, conformément au schéma n°3, joint au dossier » ;*

Considérant que la décision du Conseil communal a été affichée le 02.05.2018 conformément à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Considérant que le demandeur, l'autorité ayant soumis la demande ou tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire, par envoi, un recours auprès du Gouvernement dans les quinze jours à dater de la prise de connaissance de la décision ou de l'absence de décision du Conseil communal ;

Considérant qu'aucun recours n'a été introduit, dès lors, la décision du Conseil communal de Fléron est définitive et qu'elle peut sortir ses effets, que la procédure relative à la demande de permis d'urbanisation peut dès lors reprendre à dater de l'expiration du délai de recours ;

Considérant que la Commune dispose d'une CCATM, que son avis sollicité en date du 08.09.2017, émis en date du 28.09.2017 et transmis en date du 06.10.2017 est motivé comme suit :

« *Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, suivant l'article 330,11° du CWATUP, pour :*

1) la taille des parcelles : 190m² minium au lieu de 300m²:

POUR : /

CONTRE : 7

ABSTENTION : 1

Avis défavorable.

2) la largeur minimale des parcelles : 7m au lieu de 8m:

POUR : /

CONTRE : 7

ABSTENTION : 1

Avis défavorable.

3) la densité non décroissante depuis le centre du village en allant vers la périphérie :

POUR : 7

CONTRE : /

ABSTENTION : 1

Avis favorable.

4) l'emprise au sol des volumes construits supérieure à 30% de la surface de la parcelle :

POUR : /

CONTRE : 5

ABSTENTION : 3

Avis défavorable.

5) le front de bâtisse non obligatoire:

POUR : 6

CONTRE : /

ABSTENTION : 2

Avis favorable.

6) le dégagement latéral des maisons isolées inférieur à la hauteur du mur gouttereau:

POUR : /

CONTRE : 8

ABSTENTION : /

Avis défavorable à l'unanimité.

7) le dégagement latéral : 2,5 m minimum au lieu de 5 m :

POUR : /

CONTRE : 7

ABSTENTION : 1

Avis défavorable.

8) la profondeur des volumes principaux supérieure à 12 m :

POUR : /

CONTRE : 6

ABSTENTION : 2

Avis défavorable.

9) la possibilité pour les petits immeubles à appartements (R+2) de ne pas avoir de parking en sous-sol:

POUR : /

CONTRE : 5

ABSTENTION : 3

Avis défavorable.

10) la hauteur sous gouttière supérieure à 7,50 m et des gabarits supérieurs à R + 2 :

POUR : 6

CONTRE : /

ABSTENTION : 2

Avis favorable.

11) la possibilité que les baies en façade avant ne soient pas à dominance verticale :

POUR : 8

CONTRE : /

ABSTENTION : /

Avis favorable à l'unanimité.

Remarques

a) Par rapport au plan d'assainissement, il est essentiel de préciser comment vont être sécurisés les puits de mines. Cette sécurisation se situe à deux endroits sur le site au droit de la butte, qui reprend les terres polluées, et au droit de l'espace public le long du RAVEL. Pour la butte, l'étanchéité de l'encapsulage doit être garantie et au droit de l'espace public, la stabilité du lieu public principal doit être optimale.

b) La CCATM ne souhaite pas remettre en cause la densité de logements adoptées sur le site dans le cadre du Rapport Urbanistique et Environnemental.

Comme mentionné dans son procès-verbal du 17 décembre 2015 sur le RUE : « on n'augmente pas la densité sur une seule volonté politique. On justifie d'abord un nombre de logements par rapport au contexte bâti, à la mobilité, à l'égouttage, aux problématiques de l'ensoleillement,... Si suite à la vérification de ces différentes problématiques, aucune incidence n'est identifiée alors la question de l'augmentation de la densité peut être envisagée. »

Dans ce sens, il est essentiel que les espaces publics soient des espaces publics aménagés et de qualité.

- la place minérale est trop petite et est non aménagée car elle présente comme revêtement de finition des graviers. Les personnes à mobilité réduite ne pourront même pas l'utiliser. Un revêtement de sol plus adapté doit être préconisé.

- l'espace public végétal le long du RAVEL est lui aussi non aménagé. Il sert de bassin d'orage à ciel ouvert. Il prend la forme d'un carré avec des talus à 4/4. Le centre de l'espace n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite et aux familles avec des poussettes par exemple. Des jeunes enfants pourraient eux aussi tomber dans les talus considérant qu'il n'y a pas de chemin aménagé. L'ensemble de la zone restera humide et en cas de fort orage, l'ensemble de la zone pourrait se remplir très rapidement d'eau. Il serait plus intéressant de travailler cet espace avec plusieurs niveaux. Il faudrait éventuellement creuser une zone plus profonde dans laquelle une végétation spécifique pour ce type de milieu serait plantée et qui sera interdite d'accès au public. Cet espace est essentiel car il s'agit du seul espace collectif sur le site.

- du mobilier urbain doit être prévu. Il n'y a aucun aménagement de jeux pour les enfants alors que le projet accueille 120 maisons unifamiliales. De plus, les prescriptions du

permis d'urbanisation prévoient 9 bancs pour 300 logements ou 700 personnes ce qui est beaucoup trop peu.

- il faut traiter les connexions vers le RAVEL. L'espace public végétal était défini dans le RUE comme une extension du RAVEL. La différence de niveau entre le RAVEL et ledit espace n'a pas été traitée ce qui fait que cet espace n'est pas liaisonné et est non aménagé.

c) les dérogations sur l'occupation du sol des immeubles à appartements (50% au lieu de 30%) et sur le fait que les immeubles R+2 peuvent avoir leur stationnement en aérien et plus en sous-sol vont avoir comme conséquence que l'ensemble des parcelles des immeubles à appartements R+2 seront soit construits ou occupés par du stationnement. Ces parcelles ne présenteront aucun espace public privé sur leur domaine. De plus, la limite du site avec le RAVEL est occupée par ces immeubles à appartements. Il n'y aura donc aucun aménagement de l'espace entre le RAVEL et le site car il s'agit de zones de parkings extérieurs.

d) En ce qui concerne les voiries, les aménagements proposés ne sont pas suffisamment concrets. Cette problématique se rencontre particulièrement au niveau des espaces publics partagés. Le RUE avait mis en place des options fortes. L'entrée dans un espace public partagé doit être traitée, par exemple par une modification de matériau au sol. Des aménagements, différences de matériaux, végétations, doivent être mis en place pour éviter une voirie rectiligne.

Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

Les membres de la CCATM ne remettent pas en cause le travail de l'étude d'incidences sur l'environnement. Cependant, la présentation réalisée par l'auteur de projet manquait de précision.

Les membres regrettent le positionnement de l'étude par rapport aux bâtiments au nord du site et le fait qu'il n'y ait aucune proposition d'aménagement pour lesdits bâtiments. Ils trouvent aussi que les remarques sur la biologie sont intéressantes mais regrettent le fait qu'il n'y ait aucune mesure concrète.

Opportunité du projet

L'opportunité du projet est très intéressante et a été validée par l'adoption du Rapport Urbanistique et Environnemental.

Cependant, la CCATM estime que les dérogations du permis d'urbanisation sur l'occupation du sol, le stationnement, les reculs latéraux, la largeur et la taille des parcelles vont à l'encontre de l'aménagement d'un quartier de qualité. Les espaces publics doivent être aménagés de manière plus précise. » ;

Considérant que le Pôle Environnement - section E.I.E. a été sollicité conformément au Code de l'Environnement en date du 11.09.2017, mais qu'il n'a pas répondu ;

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

- RESA (pour le raccordement du projet au réseau électrique), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 28.09.2017 est défavorable car le demandeur n'a pas consulté préalablement RESA ; que son avis du 25.09.2018 adressé au demandeur est favorable conditionnel ;
- L'AIDE (pour l'égouttage du projet), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 29.09.2017 est défavorable ;

- Le **SPW-DGO1-Direction des Déplacements doux et des partenariats communaux** (le projet s'implante le long du RAVeL - ligne 38), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 04.10.2017 est favorable conditionnel ;
- Le **Service technique provincial - Service de la Voirie vicinale** (le projet nécessite la création de nouvelles voiries), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 09.10.2017 est favorable ;
- Le **SPW-DGO3-Direction des Risques industriels, géologiques et miniers** (le projet s'implante sur un ancien site minier et plusieurs puits de mine sont répertoriés), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 19.10.2017 est favorable conditionnel ;
- Le **Service technique provincial - Service des Cours d'eau** (le projet prévoit le rejet des eaux de pluies dans le ruisseau dénommé « du Bois de Beyne »), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 24.10.2017 est favorable conditionnel ;
- Le **SPW-DGO3-Département de la Nature et des Forêts** (une espèce d'amphibien protégée, le crapaud calamite, est présente sur le site), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 27.10.2017 est défavorable pour le lot T1 et favorable conditionnel pour les autres lots ;
- **Liège Zone 2 - IILE-SRI** (pour la sécurité, la salubrité et la protection contre l'incendie), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 13.11.2017 est favorable moyennant le respect de conditions techniques relatives à l'implantation des voiries et le placement de 10 bornes d'incendie ;
- La **CILE** (pour le raccordement du projet au réseau de distribution d'eau), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 20.11.2017 est favorable moyennant le placement d'un réseau de nouvelles canalisations ;
- Le **SPW-DGO3-Direction de la Protection des Sols** (le bien a fait l'objet d'une étude de sol en 2007 et d'un plan d'assainissement approuvé en 2012), que son avis sollicité en date du 15.09.2017 et transmis en date du 05.01.2018 est favorable conditionnel ;

Considérant que suite à la décision du Conseil communal susvisée, ainsi qu'aux avis de l'AIDE et du SPW-DGO3-Département de la Nature et des Forêts, il a été demandé à la SA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCEUR d'introduire des plans modificatifs en date du 06.06.2018 ;

Considérant que des **plans modificatifs** ont été adressés au Fonctionnaire délégué par dépôt en nos services contre récépissé daté du 28.08.2018 ;

Considérant que les plans modificatifs intègrent la décision du Conseil communal du 24.04.2018 ;

Considérant que les plans modificatifs prévoient l'évacuation des eaux usées de l'ensemble du site vers l'égout présent dans la partie Sud de la rue Churchill et raccordé à la station d'épuration de la Brouck ;

Considérant que les plans modificatifs intègrent des mesures d'atténuation visant au maintien de la population de crapauds Calamites, notamment par la création de mares de substitution sur le merlon et au pied de celui-ci ;

Considérant que les plans modificatifs ne nécessitent pas de mesures de publicité complémentaires ;

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

- L'AIDE (pour l'égouttage du projet), que son avis sollicité en date du 03.09.2018 et transmis en date du 05.10.2018 est favorable ;
- Le SPW-DGO4-Cellule Aménagement-Environnement (le bien est situé partiellement dans une zone de risques de glissement de terrain et dans une zone de risque karstique), que son avis sollicité en date du 03.09.2018 et transmis en date du 10.10.2018 est favorable conditionnel ;
- Le SPW-DGO3-Département de la Nature et des Forêts (une espèce d'amphibien protégée, le crapaud calamite, est présente sur le site), que son avis sollicité en date du 03.09.2018 et transmis en date du 10.12.2018 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du Collège Communal de Fléron a été sollicité en date du 04.09.2018 et transmis en date du 22.10.2018 ; que son avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« a) la dérogation de taille de la parcelle inférieure à 300m² et de la largeur de la parcelle inférieure à 8m, ces dérogations ne pourront être envisagées que pour les maisons unifamiliales 2 façades soit 48 maisons et non pour l'ensemble du permis d'urbanisation ;

b) l'intégration de la prescription suivante afin de favoriser la mixité sociale, telle que prévue dans le R.U.E. (Rapport Urbanistique et Environnemental) adopté par Arrêté Ministériel du 10 novembre 2016 et dans la déclaration de politique communale du logement, adoptée par le Conseil Communal du 24 septembre 2013, soit la réalisation pour les immeubles collectifs de 30 % de logements adaptable et la réalisation pour l'ensemble du projet de 10 % de logements accessibles à des ménages à revenus moyens, de 5 % de logements pour des grandes familles (min 4 chambres) et de 5 % de logements à dimension sociale répartis en minimum 2 implantations. Tel que c'est mentionné dans le R.U.E. ces pourcentages sont des obligations et non des « éléments à atteindre » ;

c) la mise en place d'au moins 1 emplacement de stationnement par logement en souterrain pour tout immeuble collectif conformément au R.U.E. et au R.C.U. de Fléron. Une dérogation est sollicitée pour ce point pour les immeubles collectifs répondant à un gabarit R+2. Cette dérogation ne peut être acceptée. Cependant, afin de répondre aux inquiétudes du promoteur, il pourrait être envisagé lors des dépôts de permis d'urbanisme qu'une nouvelle analyse soit réalisée pour autant que l'immeuble concerné intègre des logements répondant à la mixité sociale (telle que définie ci-dessus) et propose au minimum du parking souterrain sur l'emprise réelle du rez-de-chaussée de l'immeuble pour autant qu'au maximum seul la moitié des places nécessaires se trouvent en aérien ;

d) la mise en place de toiture végétale pour l'ensemble des toitures plates conformément au chapitre 5.2.3. (page 70) du R.U.E. ;

e) les charges d'urbanisme devront être réalisées comme suit:
- 2 bulles à verres enterrées seront placées dans le parking à l'entrée Nord-Ouest du site ;
- 2 bulles à verres enterrées seront placées dans la place en triangle, Place Churchill,

réaménagée ;

- la connexion vers la plaine de jeux Noël Dessart devra être aménagée jusqu'à ladite plaine soit l'aménagement des accotements, l'abaissement des bordures, la mise en place du passage pour piétons,...

- du mobilier urbain (bancs et poubelles) et de jeux, en suffisance, devront être prévus sur l'ensemble des espaces publics du permis d'urbanisation. Un plan complet de ce mobilier urbain devra être présenté à la Commune de Fléron. Le mobilier urbain sera placé en même temps que la réalisation des voiries ;

- la mise en place d'une intervention artistique et patrimoniale afin de mettre en avant le passé industriel du site minier ;

f) Dans le profil type A-A, la composition du revêtement de voirie est renseigné en pavés de béton drainants d'une épaisseur de 8cm. Cette épaisseur est insuffisante pour le type de voirie concerné. Une épaisseur de 10cm est demandée. Même remarque dans le profil type B-B et B'-B', pour les zones de stationnement qui seront soumises à de la giration importante. (numéro 6 sur le plan) ;

g) il existe deux coupes D-D sur le plan terrier. Le profil type renseigné concerne la partie en P45 et P46, il est demandé de fournir le profil entre P51 et P52 pour analyser plus précisément le projet ;

h) la zone végétale décomposée par les coupes G-G et H-H ne permet pas à la tondeuse communale de se rendre dans la partie basse. (problématique au niveau des pentes d'accès) ;

i) en page 2 de la note de dimensionnement hydraulique, il est fait mention d'essai de perméabilité. Le demandeur est chargé de fournir ces essais à la Commune ;

j) En ce qui concerne le bassin d'orage en amont, il est composé d'une zone de rétention engazonnée dont la hauteur d'eau peut atteindre 1m30. Il est indispensable que l'ensemble de cette zone soit clôturée, inaccessible au public et qu'elle soit clairement identifiée comme étant un bassin d'orage.

Au niveau du dimensionnement et de la configuration des bassins d'orage:

- la pluie de référence est sous-estimée en fonction des événements climatiques que l'on subit depuis plusieurs années ;

- La configuration des bassins d'orage en série est problématique au niveau du dimensionnement car une partie non négligeable des eaux ne transitent pas par le bassin d'orage amont ;

- Ce bassin d'orage en amont, de part sa configuration et de part sa nature, doit être dimensionné avec des coefficients de sécurité plus élevés. (forme du bassin et végétation occupant un volume) De plus, son rejet, se fait via la chambre P10 dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement en voirie, ce point est à modifier ;

k) Cette problématique est également à éclaircir au niveau de l'entrée dans le bassin d'orage enterré en aval avec l'arrivée des deux flux dans P1 en provenance de P2 et de P8. Il est indispensable que le volume des deux bassins d'orage soit revu ;

l) Au niveau de l'égouttage, le demandeur créé une conduite de refoulement en PEHD 90 sur une longueur d'environ 300m via un système de pompes et de postes de relevage, ce système doit être revu pour privilégier l'écoulement gravitationnel. La configuration telle que proposée comporte un risque trop important d'inondation, elle doit donc être changée » ;

Considérant, comme il a été relevé ci-avant, que la demande de permis s'écarte du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article 127, §3 le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement

communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 4°, 5° et 7°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage (Décret du 27 octobre 2005, art.5) ;

Considérant que il s'agissant d'actes et travaux situés dans le périmètre d'un S.A.R. tels que visés à l'article 127, §1^{er}, 5° ;

Considérant que les mesures de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi que la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°, du même Code ont été préalablement réalisées ;

Considérant que les réclamations formulées au cours de l'enquête publique sont partiellement fondées pour les raisons suivantes ;

Considérant l'analyse du Conseil communal relative aux questions de voirie et de mobilité, à laquelle je me rallie :

« Considérant que la réclamation n°1 ne remet pas en cause la décision d'ouverture des voiries mais que les propositions seront communiquées au Collège communal de Fléron lorsqu'il sera décidé de la dénomination des nouvelles voiries ;

Considérant que la réclamation n°2 est partiellement fondée mais qu'elle ne concerne pas la décision d'ouverture des voiries. Le dossier de permis d'urbanisation comprend déjà un plan d'aménagement de la rue Churchill, qui devra être modifié en fonction des réclamations de l'enquête publique. Ces différents aménagements seront repris comme charges d'urbanisme du permis d'urbanisation ;

Considérant que la réclamation n°3 est non fondée. Cette réclamation fait état d'une problématique existante dans le cadre de la rue de Bouny. L'étude d'incidences sur l'environnement du projet Wérister signale que le charroi ne se déplacera vers la rue de Bouny. La réclamation est communiquée au Collège communal afin d'ouvrir les dossiers travaux nécessaires pour créer les aménagements de sécurité et les réparations opportunes de ladite voirie ;

Considérant que les réclamations n°4, 5, 6, 7, 8 et 9 sont partiellement fondées. Les problématiques de mobilité du centre de Fléron ont été étudiées dans le cadre du Plan Intercommunal de Mobilité. Différentes pistes de réflexions sont en cours d'élaboration sur l'entièreté du territoire communal et des territoires limitrophes mais ne peuvent être réglées dans le cadre du dossier de permis d'urbanisation du projet de Wérister. La possibilité de créer un troisième accès, vers Beyne-Heusay, a été conservée mais ne fait pas l'objet de la présente demande considérant qu'il n'y a pas de contrôle sur le foncier à cet endroit. Cependant, le Conseil communal propose de modifier l'emprise, schéma n°1 joint au dossier qui est la continuation de l'emprise de la voirie devant les bâtiments industriels de Wérister jusqu'au Ravel, afin de rencontrer cette réclamation. En ce qui concerne le flux des véhicules, l'étude d'incidences sur l'environnement a émis plusieurs recommandations qui ont été suivies par le projet. Ces recommandations en matière de mobilité, ont par ailleurs fixé le nombre de logements acceptables sur le site. Cependant, le bureau TRANSITEC a fourni une note complémentaire en date du 4 mai 2016, soit:

"Comme convenu lors de nos précédents échanges, voici la note de synthèse actualisant les enjeux mobilité de notre étude d'accessibilité de février 2013, suite au RUE établi par le bureau Pluris.

1. hypothèses de génération de trafic du projet

Pour rappel, compte tenu des incertitudes qui subsistent quant au programme de développement du projet Wérister, l'étude d'accessibilité de 2013 avait considéré des hypothèses élevées, afin de se placer du côté de la sécurité (voir la figure 5). Plus particulièrement, le nombre d'habitants par logement était admis en moyenne de 3 à 3,5 personnes, soit 750 à 875 habitants pour 250 à 270 logements. Les nouveaux chiffres de développement issus du RUE conduisent à densifier le site avec 400 logements projetés. En contrepartie et comme le RUE l'a montré et comme notre étude en cours du Plan Provincial de Mobilité le conforte, le nombre d'habitants par logement recensés dans les communes de première périphérie de Liège est sensiblement inférieur aux hypothèses conservatrices considérées en 2013.

Avec les nouveaux chiffres du RUE, en considérant des valeurs maximales toujours pour se placer du côté de la sécurité, la génération de trafic considérée peut-être actualisée et affinée comme suit :

- 150 maisons x 2,5 habitants en moyenne + 250 appartements x 1,8 habitants en moyenne = 825 habitants, soit légèrement plus que la moyenne de l'étude de 2013 ;
- 825 habitants x 3,5 déplacements par jour ouvrable et par habitant - tous motifs de déplacements considérés x 90 % de part de déplacements en voitures = 2'750 personnes en voitures au total des entrées - sorties du projet, par jour ouvrable ;
- à raison de 12 % de ces déplacements concentrés à l'heure de pointe X 85 % dans le sens le plus chargé (sortant le matin / entrant le soir), avec 1,1 passager par véhicule en moyenne ; la génération de trafic du projet sera de 250 à 260 voitures par heure de pointe et dans le sens le plus chargé.

En considérant ces valeurs maximales, toujours pour se placer du côté de la sécurité, ce sont ainsi 40 à 50 véhicules supplémentaires par heure de pointe et dans le sens le plus chargé qu'il faudrait considérer par rapport aux 210 véhicules par heure de pointe et par sens issus de l'étude de 2013. Cette valeur est négligeable en regard :

- de la surcharge limitée de + 10 % qu'elle induit par rapport aux charges de trafic en section de 470 à 490 véhicules par heure de pointe projetées rue Churchill dans l'étude initiale de 2013 (voir annexes 3 et 4) ;
- de la surcharge marginale de moins de + 3 % du trafic entrant à l'heure de pointe du matin dans le carrefour de Romsée, par rapport aux données de 2013 ;
- des fortes réserves de capacités identifiées aux carrefours déterminants pour l'accès au projet dans le cadre de l'étude de 2013, donc avec les charges de trafic générées par le projet, qui étaient pour rappel de :

- 25 % de réserve au raccordement nord avec la N3 (figure 12) ;
- 40 % de réserve place de Romsée au sud (figure 13) ;

A relever que la croissance du trafic constatée ces dernières années était relativement limitée, soit de l'ordre de +1 à + 1,5 % / an. Ce qui induit + 5 à + 10 % de trafic survenus durant les 4 dernières années depuis les comptages réalisés dans l'étude de 2013, ne comblant pas les réserves précitées.

2. Principes d'accès au projet

L'étude de 2013 était basée sur un principe d'accès conforme à celui considéré par le RUE, avec :

- l'accès principal depuis "l'antenne" de la rue Churchill prévu à sens unique entrant (voir figure 7) ;
- la sortie par l'extrémité ouest de la rue des Champs, plus large, donc vraisemblablement peu problématique, ni en termes de visibilité, ni de capacité.

3. Conclusions

Sur la base des principes d'accès de 2013 et des charges de trafic générées légèrement augmentées avec les caractéristiques actualisées et affinées grâce au RUE, la faisabilité "mobilité" du projet Wérister à Fléron reste assurée."

Considérant que la réclamation n°10 est partiellement fondée. Le tracé exact du chemin vicinal et des deux sentiers vicinaux ne sont pas maintenus mais le projet prévoit de créer un nouveau maillage pour les voitures et les modes doux plus important que l'existant » ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'égouttage (réclamations 11 et 12), le projet a été modifié pour tenir compte de l'avis de l'AIDE et prévoit désormais l'évacuation des eaux usées de l'ensemble du site vers l'égout présent dans la partie Sud de la rue Churchill et raccordé à la station d'épuration de la Brouck ;

Considérant que le marquage des emplacements de stationnement rue Churchill et sa mise en zone 30 (réclamations 13 et 14) sont des aménagements proposés par le demandeur qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme et qui devront être réalisés en accord avec les services communaux ;

Considérant que l'aménagement « léger » du triangle de stationnement rue Churchill vise à permettre l'organisation de manifestations sur le domaine public, telle que la fête foraine (réclamation 15) ;

Considérant que le projet prévoit 1,5 emplacement de stationnement par logement, plus 86 emplacements de stationnement publics qui sont destinés aux visiteurs (réclamation 16) ;

Considérant que mis à part l'aménagement « léger » de la rue Churchill, le projet prévoit que les plantations seront directement effectuées dans le sol (réclamation 17) ;

Considérant que le projet comprend de nombreuses plantations à charge du demandeur, notamment pour souligner les espaces publics, le cheminement cyclo-piéton principal et le RAVeL, mais aussi pour accompagner les poches de stationnement ; que les jardins privatifs sont regroupés et constitueront également des îlots de verdure (réclamation 18) ;

Considérant que la densité du projet est de 35 à 40 logements par hectare ; qu'elle est conforme au R.U.E., rencontre la gestion parcimonieuse du sol préconisée à l'article 1^{er} du CWATUP et vise à rencontrer une partie des besoins de la commune de Fléron en nouveaux logements ; que le projet prévoit différents types de logements (maisons isolées, jumelées et mitoyennes, immeubles à appartements) de façon à répondre à l'évolution de la taille des ménages (réclamations 19, 20 et 27) ;

Considérant que le bassin d'orage paysager pourra servir de terrain de jeux, mais qu'une plaine de jeux n'y a pas sa place dans la mesure où il est destiné à temporiser les eaux de pluies en cas de fortes précipitations (réclamation 21) ;

Considérant que le remblai est la concrétisation du plan d'assainissement du site ; que des terres polluées y sont confinées sous une épaisseur de bonnes terres pour constituer une colline verdurisée et qu'il n'est pas opportun de favoriser son accessibilité afin de garantir la pérennité des conditions de sécurité (réclamation 22) ;

Considérant que la place minérale au Sud du site a une superficie utile d'environ 400 m², ce qui permettra d'organiser diverses activités conviviales (réclamation 23) ;

Considérant que comme déjà mentionné ci-avant, le Service des Cours d'eau du Service technique provincial a été interrogé concernant l'impact du projet sur le ruisseau du Bois de Beyne et qu'il a remis un avis favorable conditionnel en date du 24.10.2017 (réclamation 24) ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune construction à moins de 15 m de l'axe de la ligne à haute tension (réclamation 25) ;

Considérant que le R.U.E. affecte en zone d'« équipement collectif » la partie de la ZACC qui accueille une centrale électrique et qui est située en dehors du périmètre du présent projet (réclamation 26) ;

Considérant qu'à l'instar des travaux de dépollution du site et comme cela est précisé dans le rapport daté du 30.05.2017 justifiant le projet au regard des recommandations de l'étude des incidences sur l'environnement, le demandeur prévoit que les véhicules de chantier utilisent l'entrée ouest du site pour entrer et sortir du chantier (réclamation 28) ;

Considérant que le point 4.3.1 du cahier des prescriptions relatives aux constructions et aux abords fixe les lignes directrices de la future zone commerciale afin qu'elle s'intègre dans le contexte bâti et non bâti environnant ; que la zone de construction est limitée par la présence de la colline verdurisée, par les mares de substitutions à réaliser pour les crapauds calamites et par la zone de stationnement qui accompagnera nécessairement le projet (réclamations 29, 30 et 31) ;

Considérant que le demandeur prévoit la réalisation du projet en **6 phases**, fixées en tenant compte de la réalisation du réseau d'égouttage de l'aval vers l'amont et de la réalisation progressive des voiries ;

Considérant que le demandeur sollicite l'exclusion de la partie bâtie de la parcelle cadastrée Section A, n° 770 a3 conformément à l'article 88 §2 du CWATUP ;

Considérant que le projet a été élaboré en parallèle au R.U.E. et qu'il s'inscrit dans les orientations définies par celui-ci ;

Considérant que conformément aux points 4.1.2 et 4.1.3 du cahier des prescriptions relatives aux constructions et aux abords, seules les parcelles destinées aux maisons unifamiliales 2 façades pourront faire moins de 300 m² et présenter une largeur inférieure à 8 m (6 m minimum entre axes des murs mitoyens) ;

Considérant qu'en matière de mixité des logements, le projet définit des objectifs à atteindre conformes au R.U.E. ; que le point 2.4.1 des options d'aménagement annexées au présent permis est adapté et précise que « les logements collectifs comprendront 30% de logements adaptables » (logements permettant de répondre aisément aux changements de la vie sans devoir procéder à des travaux importants) ; que la mixité des parcelles et des types de logements prévus dans le projet rencontre les objectifs de 10% de logements accessibles à des ménages à revenus moyens et de 5% de logements pour des grandes familles (minimum 4 chambres) ; que s'agissant d'un permis d'urbanisation et non d'un permis de constructions groupées, il n'est pas possible d'imposer 5% de logements à dimension sociale répartis en minimum deux implantations, mais que la mise en œuvre de cette mesure pourra être traitée au travers de la délivrance des futurs permis d'urbanisme (partenariat et/ou convention avec une société de logements sociaux, une asbl, la commune,...) ;

Considérant qu'à la demande du Collège communal et conformément au règlement communal d'urbanisme et au R.U.E., tous les immeubles collectifs, y compris ceux présentant un gabarit R+2, devront comprendre au moins une place de parcage enterrée ou semi-enterrée par logement ; que les points 4.2.7, 4.3.2.4, 4.3.2.6 et 4.2.3.8 du cahier des prescriptions relatives aux constructions et aux abords annexé au présent permis sont adaptés en ce sens ;

Considérant que conformément à la demande du Collège communal, le point 4.3.3.2 du cahier des prescriptions relatives aux constructions et aux abords annexé au présent permis est adapté afin de mettre en place des toitures végétales pour l'ensemble des toitures plates ;

Considérant que conformément à la demande du Collège communal, les épaisseurs des pavés de béton drainants des profils-types A-A, B-B et B'-B' sont adaptées sur les plans annexés au présent permis ;

Considérant qu'entre les profils en travers 51 et 52, la voirie est réalisée conformément au profil-type D-D et que les emplacements de stationnement sont réalisés conformément au profil-type E-E ;

Considérant que les gradins figurés sur le profil-type H-H sont interrompus longitudinalement pour permettre de réaliser des rampes d'une pente compatible avec le matériel d'entretien de la commune ;

Considérant que la zone de rétention paysagère a été conçue comme un espace ouvert destiné à la collectivité ; que clôturer cette zone supprimera un espace de convivialité dans le quartier ; que d'autres mesures sécuritaires pourraient être mises en place tout en laissant l'accès à la zone (pentes encore plus douces des berges, panneaux d'information, dispositif léger marquant la zone de rétention la plus profonde,...) ; que la sécurité des espaces publics relève cependant de la responsabilité du Bourgmestre et qu'il y a donc lieu de suivre l'avis du Collège communal en la matière ;

Considérant que l'égouttage du site, en ce compris les hypothèses de dimensionnement des ouvrages et le tracé des réseaux, a fait l'objet d'une analyse de l'AIDE ; que le projet a été modifié à la demande de l'AIDE de manière à diriger les eaux usées de l'ensemble du site vers l'égout présent dans la partie Sud de la rue Churchill et raccordé à la station d'épuration de la Brouck ;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est maîtrisé ;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;

Considérant que le projet peut être considéré comme ayant un effet positif sur le site d'un point de vue paysager, que la démarche d'aménagement respecte les lignes de force du paysage ;

Considérant, dès lors, que les conditions visées à l'article 127, § 3 précité sont réunies ;

En conséquence,

D E C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisation sollicité par la **SA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUF COUR** est octroyé aux conditions suivantes :

- Respecter les options d'aménagement, l'option architecturale d'ensemble et le cahier des prescriptions relatives aux constructions et aux abords annexés au présent permis ;
- Se conformer aux avis du SPW-DGO1-Direction des Déplacements doux et des partenariats communaux, du SPW-DGO3-Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, du Service technique provincial - Service des Cours d'eau, de Liège Zone 2 - IILE-SRI, de la CILE, du SPW-DGO3-Direction de la Protection des Sols, de RESA, de l'AIDE, du SPW-DGO4-Cellule Aménagement-Environnement et du SPW-DGO3-Département de la Nature et des Forêts, annexés au présent permis ;
- Réaliser les charges d'urbanisme suivantes conformément au dossier technique annexé au présent permis :
 - la réalisation d'un réseau de voiries hiérarchisées ;
 - la réalisation d'un réseau de cheminements cyclo-piétons ;
 - l'aménagement d'une noue et d'une coulée verte le long de l'axe cyclo-piéton principal ;
 - la réalisation d'un réseau d'égouttage séparatif relié au réseau existant rue Churchill, y compris la construction d'un poste de relevage ;
 - la réalisation d'un bassin d'orage enterré et d'une zone de rétention paysagère ;
 - la réalisation de poches de parcage public ;
 - la réalisation d'une place minérale au Sud du site ;
 - la réalisation d'une place verte au Nord du site, en connexion avec le RAVeL ;
 - l'équipement du nouveau quartier en eau, électricité, éclairage public, gaz, téléphonie et télédistribution ;
 - la mise en valeur d'un puits de mine devant la place verte ;
 - le placement de 2 bulles à verres enterrées dans le parking à l'entrée Nord-Ouest du site ;
 - l'aménagement de la connexion vers la plaine de jeux Noël Dessart jusqu'à ladite plaine (aménagement des accotements, abaissement des bordures, passage pour piétons,...) ;
 - le placement de mobilier urbain (bancs et poubelles) et de jeux sur l'ensemble des espaces publics du site ; un plan relatif à ce mobilier sera présenté pour accord auprès des services communaux ; le mobilier sera placé dans l'année de la réalisation des travaux d'équipement ;
 - la mise en place d'une intervention artistique et patrimoniale afin de mettre en avant le passé industriel du site minier, en accord avec les services communaux ;

- l'aménagement de mares de substitution pour les crapauds calamites conformément à l'avis du SPW-DGO3-Département de la Nature et des Forêts annexé au présent permis ;
- les plantations conformément au plan des plantations annexé au présent permis et à l'avis du SPW-DGO3-Département de la Nature et des Forêts en ce qui concerne les essences à utiliser ; les plantations seront réalisées dans l'année de la réalisation des travaux d'équipement ;
- rue Churchill : le marquage des emplacements de stationnement et la pose des bacs de plantation se feront en accord avec les services communaux ; les 4 emplacements prévus au droit du triangle de stationnement seront notamment revus car ils risquent de ne pas rendre possible l'utilisation des emplacements dudit triangle ; par ailleurs, 2 bulles à verres enterrées seront placées dans cette zone de stationnement triangulaire ;
- La zone de rétention paysagère dont la hauteur d'eau peut atteindre 1,30 m sera clôturée conformément à la demande du Collège communal, sauf si après concertation, d'autres dispositifs peuvent être mis en œuvre pour rencontrer les préoccupations sécuritaires de la commune ;
- Pour chacune des phases, exécuter les charges d'urbanisme correspondantes ou effectuer un dépôt bancaire comme garantie couvrant le montant total des travaux à réaliser (hormis les impétrants pour lesquels la preuve du paiement des travaux versé aux gestionnaires sera demandée), et ce avant toute vente de parcelle : l'accomplissement de cette formalité sera constaté dans un certificat délivré par le Collège communal qui en transmet une copie au Fonctionnaire délégué ;
- Les travaux d'équipement feront l'objet, par phase, d'une réception provisoire par le Collège communal ; des plans as-built seront fournis à cette occasion ;
- Quand ils seront aménagés, les voiries et espaces publics repris sur le plan d'emprise annexé au présent permis seront cédés à la commune de Fléron à titre gratuit ;
- Les essais de perméabilité mentionnés dans la note de calcul de l'égouttage seront fournis à la commune ;
- Lors de la réalisation des travaux d'équipement :
 - informer les riverains du déroulement des travaux en désignant un responsable à cet effet et en réalisant un document écrit reprenant le planning des travaux ;
 - les voies d'accès aux chantiers seront nettoyées régulièrement et les camions seront bâchés en cas de sécheresse pour limiter les dépôts de poussière ;
 - les camions et véhicules de chantier utiliseront l'entrée Ouest du site pour accéder et sortir du chantier ;
 - prévoir des zones de parcage délimitées pour les engins de chantier et pourvues de séparateurs d'hydrocarbures ;
- La délimitation de la zone T (zone commerciale) tiendra compte de l'aménagement des mares de substitution pour les crapauds calamites sollicitées par le SPW-DGO3-Département de la Nature et des Forêts ;

- Pour les habitations mitoyennes, le premier permis d'urbanisme délivré définira la norme du bloc d'habitations concerné en ce qui concerne la volumétrie et les matériaux de parement et de couverture ;
- La partie bâtie de la parcelle cadastrée Section A, n° 770 a3 est exclue du périmètre du permis d'urbanisation ;

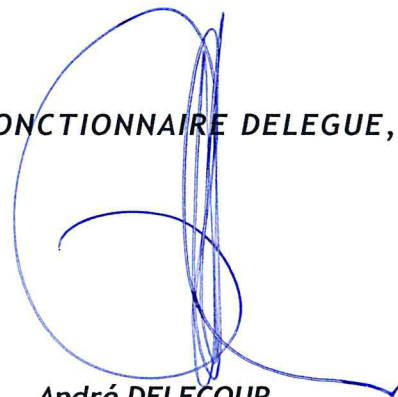
Article 2 - Les travaux ou actes permis seront réalisés en 6 phases successives, comme il est précisé au point 2.4.3 des Options d'aménagement ;

Les travaux d'équipement de chaque phase devront être entamés dans un délai de 2 ans maximum à dater de la réception provisoire des travaux d'équipement de la phase précédente ;

Chaque phase pourra toutefois être réalisée de manière simultanée avec la précédente ;

Article 3 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et Collège Communal de FLERON.

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,



André DELECOUR
Directeur

Votre correspondant : LEJEUNE Olivier - Premier attaché 

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DU
PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE**

1) VOIES DE RECOURS

Art. 127. § 6. Le demandeur et le collège communal peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué.

Art. 452/8. Le recours visé à l'article 127 est envoyée à l'adresse du directeur général de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie du service public de Wallonie.

Le demandeur qui introduit le recours mentionne :

- 1° soit la date à laquelle il a reçu la décision du Fonctionnaire délégué;
- 2° soit la date de la saisine du Fonctionnaire délégué.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant, de la décision dont recours.

2) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article 155, § 5, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture au chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué ou le jugement visé à l'article 155, § 5, doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

3) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie restante lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article 88, § 1er, alinéa 4.

Art. 99. Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. 100. La péremption du permis d'urbanisation s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

4) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. Soit à l'initiative du collège communal, soit à la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis d'urbanisation, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription de tout ou partie des documents contenus dans le permis d'urbanisation, dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. § 1er. Les dispositions réglant le permis d'urbanisation sont applicables à sa modification.

Le collège communal adresse, par envoi, une copie conforme de sa demande à tous les propriétaires d'un lot. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au fonctionnaire délégué, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 2. En cas d'initiative du collège communal, la demande de modification est instruite conformément à l'article 127, § 2.

§ 3. En cas de demande d'un propriétaire d'un lot et avant d'introduire la demande, celui-ci en adresse une copie conforme, par envoi, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au collège communal, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 4. Lorsque les documents contenus dans le permis d'urbanisation ont, conformément à l'article 92, acquis valeur de rapport urbanistique et environnemental, leur modification s'opère conformément à l'article 33.

Art. 105. La modification du permis d'urbanisation n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisation dont la modification est demandée.

5) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERMIS D'URBANISATION IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE D'UNE VOIRIE COMMUNALE

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division d'une partie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisation, qui implique des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.
