

Commune de Wanze	Dossier ° PUr 2017/01	Réf. n° Urbanisme LDC4/2017.1/338/227
---------------------	--------------------------	--

ANNEXE 31 - FORMULAIRE B

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION

DATE POSTULE
20 MAR. 2019

Le Collège communal,

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisation a été introduite par ~~NAXHELET SPRL~~ rue de Wanzoul, 66 à 4520 WANZE (Vinalmont), tendant à l'urbanisation de la première partie de la phase 1 de la ZACC "de Naxhelet" par la création d'une nouvelle voirie bordée par de l'habitat semi-ouvert (25 logements), sur des terrains situés entre la Chaussée de Wavre et la rue de Naxhelet à 4520 WANZE, sur les biens cadastrés 1ère division, section A, n°193x2 pie, 293G, 293v2 pie et 293W2;

Considérant que la demande de permis d'urbanisation a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 30/05/2017 ;

Considérant l'accusé de réception de dossier complet daté du 09/06/2017 ;

Considérant que le projet se situe dans le Rapport urbanistique et environnemental de Naxhelet; adopté par l'Arrêté Ministériel du 13/12/2011 ;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté au Plan de Secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du 20/11/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat périphérique à Wanze-centre prioritairement résidentielle avec densité faible avec surimpression de périmètre de risque géologique et surimpression de périmètre de risques technologiques et en zone destinée à la résidence à priorité ou phase 3 avec surimpression de périmètre de risques technologiques au Schéma de structure communal réputé favorable par Gouvernement wallon du 15/11/2003, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en Aires différenciées n° 6 (Aires de Bâtiments de grandes dimensions), Aires différenciées n° 4 (Aires d'habitat rural diversifié) et en Aires différenciées n° 3 (Aires d'habitat rural d'intérêt paysager) au règlement communal d'urbanisme adopté par le Conseil communal le 26/10/2015, approuvé par le Gouvernement wallon le 26/11/2015 et entré en vigueur le 01/01/2016, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant l'arrêté ministériel du 23.03.2004, publié le 14.05.2004, faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisation ne porte pas sur l'ensemble de la propriété du demandeur ; qu'elle est toutefois admissible au regard des arguments ci-dessous développés par le Conseil du demandeur :

relativement à la problématique rencontrée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisation introduite dans le cadre du projet Naxhelet à Wanze.

La problématique est assez simple. Votre demande de permis n'englobe pas toutes les parcelles formant une propriété d'un seul tenant appartenant au demandeur.

Dès lors, l'administration, tant communale que régionale, souhaite disposer des éléments juridiques afin de valider le périmètre tel qu'il a été introduit.

Voici les éléments que nous portons à votre connaissance.

1. La demande de permis d'urbanisation a été introduite avant le 1er juin 2017. Dès lors, ce sont bien les dispositions du CWATUP ancien qui s'appliquent à l'instruction de votre demande de permis.

L'article 88, § 1^{er}, du CWATUP, dispose ce qui suit :

« Nul ne peut sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège communal, du Fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, procéder à l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

Par procédé à l'urbanisation d'un bien, on entend une conception urbanistique relative à ce bien et qui vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou partie, à l'habitation et, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat. »

Le permis d'urbanisation n'est donc requis que pour autant que l'on urbanise « un bien », c'est-à-dire que l'on met en œuvre une conception urbanistique concernant ce bien.

2. Le CWATUP est muet quant à ce que recouvre la notion de « bien ».

La circulaire du 3 janvier 2010 précise, à cet égard, que « comme sous l'empire du permis de lotir, la notion de bien s'entend ici dans le sens d'ensemble immobilier » et rappelle que « constitue un ensemble immobilier une entité juridique homogène, étant précisé que :

L'homogénéité de l'ensemble s'apprécie dès la manifestation de l'intention de diviser ;

L'homogénéité doit être appréciée à la fois en droit et en fait ».

On remarque donc que, comme sous l'empire du permis de lotir par ailleurs, l'objet visé par le permis d'urbanisation demeure l'ensemble immobilier. Cette circulaire se base en réalité sur la jurisprudence du Conseil d'Etat, laquelle considère que l'ensemble immobilier s'entend des parcelles formant une propriété d'un seul tenant.

3. On précisera cependant que la circulaire rappelle « qu'une entité est homogène en droit lorsqu'une même personne dispose sur celle-ci d'un ou de plusieurs droits réels visés par l'article 88, sans qu'il n'apparaisse un élément de discontinuité reconnu par le droit de l'urbanisme et, notamment, par la jurisprudence judiciaire ou administrative et une entité est homogène en fait lorsqu'elle ne présente aucun élément physique impliquant une discontinuité suffisante et qui puisse être aisément déplacée (v. notamment CE, 29 juin 2004, n°133.324). »

A titre d'exemple, on précisera que constitue des éléments de rupture de l'homogénéité, l'existence d'un sentier traversant une propriété de part en part, celle d'un cours d'eau, d'une voirie publique, etc¹.

¹ Ainsi, dans l'arrêt du CE précité, la demande de permis concernait des parcelles qui étaient séparées par un sentier. Le CE a estimé qu'il y avait donc une discontinuité matérielle (les parcelles ne se touchent pas).

4. On sait, en l'espèce, que le périmètre concerné, qui s'étend sur quatre hectares, est limité :

- À l'ouest par le sentier n° 12 et le golf de Naxhelet ;
- Au nord, par le sentier aménagé pour la traversée des golfeurs entre la partie ouest et est du golf ;
- À l'est par le golf de Naxhelet ;
- Au sud par la chaussée de Wavre et les arrières des jardins des maisons pavillonnaires établis le long de cette route régionale (N643A).

Il peut dès lors être soutenu, compte-tenu de la jurisprudence précitée, que l'homogénéité des biens d'un seul tenant appartenant au demandeur n'est pas établie en fait dès lors qu'il existe des éléments physiques qui impliquent une discontinuité entre ces différentes parcelles.

On précisera que ce sentier est pourvu d'un revêtement en dolomie et qu'il est également matérialisé dans les faits, en ce compris sur la voirie par un plateau ralentisseur.

5. Par ailleurs, il faut préciser que l'objectif d'inclure dans le périmètre d'une demande de permis d'urbanisation l'ensemble des biens d'un seul tenant formant une entité homogène, a pour objectif de permettre à l'autorité d'avoir une vision globale quant au projet d'urbanisation que l'on entend développer sur ces parcelles.

En l'espèce, et la précision est importante, on rappellera que la demande de permis d'urbanisation telle qu'introduite ici s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre d'une ZACC, laquelle a fait l'objet d'un rapport urbanistique environnemental dûment approuvé, tant par les autorités communales que régionales.

Les autorités peuvent donc parfaitement statuer en toute connaissance de cause dans la mesure où la demande de permis s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de ce RUE.

5. Pour être tout à fait précis, on relèvera que le RUE propose lui-même quatre phases au total quant à la mise en œuvre du projet d'urbanisation.

Il est vrai que la phase 1 proposée dans le cadre du RUE est plus grande en surface que la présente demande de permis. Toutefois, il résulte de discussions avec les administrations dès 2015 et 2016, que cette phase 1 soit coupée en 3 sous-phases :

- o La phase 1A déposée actuellement avec l'ouverture de voirie ;
- o La phase 1B concernant l'urbanisation le long de la voirie existante ;
- o La phase 1C, laquelle constitue l'amorce de la 2^{ème} nouvelle voirie et les phases 2 et 3.

On rappellera que le RUE a un contenu à valeur indicative. Dès lors, les phases proposées par celui-ci ne sont nullement contraignantes.

6. *Afin d'être tout à fait complet, on précisera enfin que la présente demande de permis d'urbanisation s'inscrit également dans une réflexion générale validée à l'occasion de l'approbation du RUE mais aussi dans le cadre d'une évaluation globale des incidences sur l'environnement.*

L'article D.62 du livre 1er du Code de l'Environnement dispose ce qui suit :

« La délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre du système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement prévu par le présent chapitre.

S'il apparaît que, pour la réalisation du projet plusieurs permis sont requis, le système d'évaluation des incidences est mis en œuvre une seule fois et l'évaluation porte sur l'ensemble des incidences sur l'environnement que le projet est susceptible d'avoir ».

Cette disposition institue le principe de l'unicité de l'évaluation des incidences sur l'environnement. Celui-ci, qui constitue une obligation de type procédural, prohibe le fractionnement du projet global ayant pour effet de le soustraire à l'obligation d'une évaluation des incidences environnementales globales.

Le principe est toujours le même, l'évaluation des incidences doit être appréhendée de manière à ce que l'autorité administrative soit parfaitement informée de l'ensemble du projet et puisse statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, l'évaluation des incidences est bien globale dès lors qu'elle concerne l'ensemble du projet d'urbanisation à terme.

Ainsi, il ne peut être nullement question en limitant le présent périmètre, d'avoir voulu éluder, de quelque manière que ce soit, les obligations formelles et d'avoir voulu cacher des éléments aux autorités compétentes. Celles-ci peuvent parfaitement statuer en toute connaissance de cause.

Tels sont les éléments, Cher Monsieur Pieters, que nous pouvons vous soumettre à ce stade.

N'hésitez pas à communiquer la présente aux autorités de manière à ce que celles-ci puissent se positionner.

Bien évidemment, nous sommes disposés à les rencontrer, et ce à votre meilleure convenance.

Nous terminerons en précisant qu'en ce qui concerne une éventuelle exclusion du périmètre, nous attirons l'attention sur le fait que le libellé de l'article 88, §2, est fort strict dans la mesure où l'autorité ne peut réduire le périmètre que si celui-ci ne présente aucun intérêt et que si les terrains concernés par cette exclusion ne sont pas destinés à la construction d'habitations ou inaptes à une telle construction pour des raisons techniques ou juridiques.

Or, en l'espèce, les autres parcelles sont bien destinées à terme à recevoir des constructions, et ce dans le cadre de la mise en œuvre du solde du RUE.

Nous ne sommes donc pas formellement dans le cas d'une exclusion. » ;

Considérant que ladite étude a prévu des recommandations concernant le contexte territorial (sous-sol, sol, contraintes géotechniques, risques naturels, données climatiques, qualité de l'air, environnement sonore), l'occupation du sol et le contexte biologique, le contexte paysager, le contexte bâti, (densité, composition urbanistique et architecturale, respect des principes du développement durable, composition et organisation des espaces publics), le contexte socio-démographique (enjeux démographiques, besoins en équipements structurants, emplois), le contexte d'accessibilité (modes doux, transports en commun, véhicules particuliers, charge de trafic générée, stationnement, services de secours), les infrastructures techniques (gaz, électricité, éclairage public, gestion des déchets, distribution d'eau, égouttage et gestion des eaux de ruissellement) ;

Considérant qu'une série de recommandations sont en relation avec les phases ultérieures ; que ces recommandations seront prises en compte dans le cadre de l'analyse des futurs dossiers ;

Considérant que les recommandations de l'étude d'incidences en termes de mobilité se basent sur des analyses restreintes au niveau du site sans prise en considération de la mobilité dans le centre de Wanze (exutoire d'une partie du trafic généré par le projet dans son ensemble) ; que les chiffres annoncés pour le site annoncent une augmentation de +/- 15% du trafic existant sur la N643a en heures de pointe ; que l'ensemble du site créé devrait générer un flux de 1.300 mouvements quotidiens ; que l'étude ne parle pas des impacts de cette augmentation au niveau du centre de Wanze ; que l'étude recommande de limiter l'accès au site via la rue Naxhelet aux modes doux ; que le projet tel que déposé ne présente à ce stade aucune solution eu égard au nombre restreint de logements ; qu'il conviendra d'analyser les prochaines phases en lien avec cette recommandation et les analyses en ce compris les prises en charges des éventuels aménagements ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande d'augmenter (très sensiblement) la densité de logements en vue d'une gestion parcimonieuse ; que cette augmentation doit être en tout état de cause mise en balance avec la mobilité aux abords du site mais également dans le centre de Wanze ;

Considérant que la commune du Wanze a commandé une étude de mobilité en liaison avec l'urbanisation ainsi qu'une analyse de l'égouttage en vue de vérifier la capacité du centre de Wanze à évoluer en termes d'urbanisation avec une mobilité soutenable ; que les données ne sont pas encore connues ; que les phases ultérieures seront analysées à la lumière des conclusions de l'étude commandée par la commune ; que la densité sera dès lors adaptée également à ces conclusions ;

Considérant qu'un certain nombre de mesures en termes de mobilité (fermeture de voiries, modification du régime de vitesse, création d'espaces partagés, création des passages pour piétons, création de dessertes locales, création de zones résidentielles, modification de la cadence des transports en commun, limitation du stationnement pour encourager les modes doux...) sont proposées en lien avec les phases ultérieures ; que des réflexions devront être menées lors du dépôt de demandes d'urbanisation ultérieures ;

Considérant que plusieurs mesures sont listées dans les recommandations, dont certaines sont supposées être prises en charge par l'autorité publique car elles sortent du périmètre d'intervention ; qu'il y aura lieu de prévoir des éventuelles charges d'urbanisme dans l'analyse des dossiers ultérieurs (aménagements de sécurité routière, assainissement de sols pollués...) ;

Considérant que des conclusions de l'étude font état de la nécessité de procéder à des plantations en nombre dans les zones de voiries et d'espace public en structurant l'espace par des alignements d'arbres ; que ces remarques seront rencontrées via les plantations existantes au sein du golf ;

Considérant que l'étude d'incidences fait état d'une charte en liaison notamment avec l'utilisation de production phyto-sanitaires ; que le dossier ne comprend pas cette charte ; que l'administration ne peut donc évaluer l'impact de cette charte ;

Considérant que l'étude d'incidences n'analyse pas la possibilité de se raccorder aux égouts publics ; que cette problématique a été résolue en accord avec l'AIDE ; que les eaux usées seront dirigées vers l'égout comme indiqué dans le PASH ;

Considérant que l'étude recommande de n'effectuer aucun abattage durant la période de nidification des espèces à savoir entre mi-mars et mi-juillet ; que cette période de non-abattage doit être élargie jusque mi-août en raison de la possibilité de voir se développer des nichées tardives ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisation prévoit l'ouverture d'une voirie qui sera rétrocédée au domaine public communal,

Considérant que l'ouverture de la voirie a été soumise à enquête publique du 14/06/2017 au 13/07/2017 et que l'avis d'enquête a été affiché sur place, à l'administration communale et a été publié dans un journal hebdomadaire toutes-boîtes et dans un quotidien ;

Considérant que conformément au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie, le Conseil communal doit se prononcer quant à la modification des voiries communales ;

Considérant qu'en date du 26/07/2018, le Collège communal a transmis au Conseil communal le dossier d'ouverture d'une voirie

Considérant qu'en sa séance du 21/08/2017, le Conseil communal a décidé :

- l'ouverture d'une nouvelle voirie communale perpendiculairement à la voirie menant au golf de Naxhelet (voirie dénommée rue du Cerisier) et conformément au plan dressé par A cube en date d'avril 2017 ainsi qu'aux éventuelles conditions émises dans le cadre du permis d'urbanisation y relatif et a accepté la cession gratuite, pour cause d'utilité publique, de la voirie et de ses équipements d'une superficie totale de 1550 m² après réception de celle-ci ;

Considérant qu'en date du 01/09/2017, le Conseil communal a signifié au Collège communal sa décision prise en date du 21/08/2017 ;

Considérant que le Bourgmestre a certifié en date du 30/09/2018 que la décision du Conseil communal du 21/08/2017 avait été affichée et notifiée conformément aux prescrits des articles 16 et 17 du décret relatif à la voirie communale du 6 février 2014 ;

Considérant qu'aucun recours n'a été réceptionné par le Service Public de Wallonie ; que la décision peut sortir ses effets ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme pour :

- zones sous les lignes électriques aériennes ;
- volume en porte-à-faux ;
- typologie de toiture des volumes principaux (toits plats) ;
- nombre et proportions des matériaux de parement pour les volumes principaux ;

Considérant que le projet déroge au RUE pour :

- densité de logement ;
- périmètre non aedificandi sous la ligne à haute tension ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- CWATUP art. 330, 9° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'article : ouverture d'une voirie ;
- CWATUPE art. 330, 11° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 : dérogations au règlement communal d'urbanisme : zones sous les lignes électriques aériennes, volume en porte-à-faux, typologie de toiture des volumes principaux (toits plats), nombre et proportions des matériaux de parement pour les volumes principaux et dérogation au RUE : densité de logement, périmètre non aedificandi sous la ligne à haute tension ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 14/06/2018 au 13/07/2018; qu'aucune réclamation n'a été introduite ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

Considérant qu'en sa séance du 22/08/2017, le Collège communal estimait que la demande devait être soumise à l'avis de la CCATM car elle porte sur l'urbanisation de la première partie d'une partie d'une ZACC ; que celle-ci aura un impact évident sur le territoire communal ; qu'il y a lieu à ce stade d'associer la CCATM à la réflexion sur l'aménagement du territoire d'une portion significative de la commune ; que, de plus, le dossier présente plusieurs dérogations au règlement communal d'urbanisme qui sont habituellement soumises à l'avis de la CCATM ;

Considérant qu'en sa séance du 11/09/2017, les membres de la CCATM émettaient un avis favorable (8 voix pour et 1 abstention) considérant que les dérogations sont acceptables vu qu'il s'agit de la création d'un nouveau quartier étudié pour présenter une certaine cohérence architecturale ; que l'égouttage devra être étudié pour rencontrer les avis des organismes externes si cela s'avère techniquement possible ;

Considérant que l'avis des membres de la CCATM est pertinent ;

Considérant la motivation de l'auteur de projet est libellée comme suit :

« Demandes de dérogations au RCU de Wanze »

Le projet est situé dans l'aire différenciée n°3 (AD3 : aire d'habitat rural d'intérêt paysager) du règlement communal d'urbanisme (RCU) de Wanze.

La présente demande de permis respecte la quasi-totalité des dispositions du RCU. Des dérogations sont toutefois sollicitées pour les aspects suivants :

1. Zones sous les lignes électriques aériennes

Les dispositions communes du RCU prévoient (p. 50) que seules des constructions de 12 m1 maximum peuvent être autorisées à moins de 30 mètres de l'axe d'une ligne à haute tension.

Dans la demande de permis d'urbanisation, deux zones résidentielles (zones 10.1) sont situées à 25 mètres de l'axe de la ligne. Cette implantation constitue donc une dérogation par rapport aux dispositions communes du RCU puisque des parties de deux des futures habitations pourraient se retrouver à moins de 30 mètres de la ligne.

Nous le justifions par les conclusions de l'étude d'incidences sur l'environnement, qui recommande, en sa section 3.9.1., de diminuer cette large bande non aedificandi afin de faciliter la densification (augmentation du nombre de logements) du projet, elle-même justifiée par ailleurs (voir section 3.6.1. de l'EIE et le point B.1 ci-dessous). Cette recommandation s'appuie sur une jurisprudence récente. Le principe défendu par le BBEMG (Belgian bio électro magnetic group) est que les espaces dans lesquels le séjour prolongé est déconseillé doivent être adaptés au cas de figure rencontré. Ces

experts préconisent respectivement des couloirs sans logement de 30 mètres de large (15 mètres de part et d'autre de l'axe) sous une ligne 70 Kv, 80 mètres (40 mètres de part et d'autre de l'axe) sous une ligne 150 Kv et 180 mètres (90 mètres de part et d'autre de l'axe) sous une ligne 380 Kv. Voir aussi la justification du deuxième écart (portant sur le même objet) au Rapport Urbanistique et Environnemental.

2. Volume en porte-à-faux

Les dispositions communes du RCU balisent (pp. 36 à 43) toutes les formes de saillies ou excroissances que l'on pourrait rencontrer : loggias, balcons, enseignes perpendiculaires à une façade, brise-soleil, marquises, auvents, stores extérieurs, bannes fixes,...

Par ailleurs, les règles particulières de l'AD3 précisent (p. 91) que les éventuelles excroissances en façade sont limitées à 1,5 mètre depuis la façade.

Dans le carnet des options et prescriptions (= document « PUR 2 ») de la présente demande, nous avons prévu un cas de figure dans lequel un volume peut déborder de l'alignement (front de bâtisse) prévu au plan d'occupation projetée (= document « PUR 2_02 ») en porte-à-faux au-dessus d'une zone d'avant-cour, de 3,5 mètres maximum.

Nous justifions cette disposition par le souhait de permettre la réalisation d'habitations présentant des jeux volumétriques peu courants, assez « aériens » (le modèle de maison illustré ci-après, au point A.4, s'appelle d'ailleurs « Albatros »). L'objectif est d'apporter une certaine variation dans les alignements : quelques exceptions disséminées dans le quartier qui éviteront la monotonie des implantations. Il convient aussi de souligner que les encorbellements visés ne sont en aucun cas susceptibles de déborder sur le domaine public (ce que s'attachent à cadrer les dispositions communes) mais seulement, le cas échéant, sur des avant-cours privatives.

3. Typologie de toiture des volumes principaux

Le RCU prévoit (p. 91) que les toitures en AD3 sont à deux versants.

Le projet conçu pour le plateau de Naxhelet, dont la présente demande constitue la phase 1A, propose une combinaison de volumes principaux à toit plat et à deux versants. Cette option, qui a été débattue préalablement avec la Direction extérieure de Liège II de la DG04 et avec la Commune.

La justification de cette demande réside dans les arguments suivants :

- le futur quartier de Naxhelet n'est pas en contact direct avec un bâti rural traditionnel qui aurait pu éventuellement justifier de se cantonner intégralement à la typologie classique des toitures en bâtières ;
- la proposition d'appliquer une option « combinaison de toits plats et à versants » prend du sens dès lors que c'est un quartier entier qui est concerné ;
- ce principe figure d'ailleurs dans le RCU de Wanze, pour les AD4 et AD5, dans lesquelles des volumes principaux à toiture plate sont admis pour autant que le projet soit significatif (minimum 10 logements et un certain développement à rue).

Le RCU prévoit par ailleurs (p.92) que le bas des versants de toiture est muni d'une gouttière pendante ou d'une gouttière rampante (dite « chéneau ardennais »).

Nous sollicitons la possibilité de réaliser des chéneaux intégrés afin d'obtenir un résultat le plus esthétique possible. Ce détail, s'il n'est pas des plus faciles à réaliser, présente l'avantage de dissimuler complètement le système de récolte des eaux pluviales. Il participe à notre recherche d'expression contemporaine. Il se combine idéalement avec les couvertures en ardoises, matériau que nous avons choisi pour l'ensemble des toitures à versant dans le projet (option qui garantit à elle seule une unité bien plus grande que dans n'importe quel lotissement).

4. Nombre et proportions des matériaux de parement pour les volumes principaux

Le RCU prévoit (pp. 94-95) que les volumes principaux en AD3 peuvent être revêtus de (maximum) deux matériaux de parement : un principal et un secondaire. N'entrent pas en compte dans ce chiffre les éventuels soubassements et encadrements de baies.

Le matériau principal de parement doit représenter au moins 70 % de la surface de l'ensemble des façades.

Le projet conçu pour le plateau de Naxhelet présente la particularité de viser une forte homogénéité urbanistique et recours pour ce faire à une gamme limitée de matériaux de parement: la brique de terre cuite de teinte brun-rouge non nuancée, le crépis de teinte similaire aux moellons de grès ou de calcaire et le bardage en cèdre. Nous proposons donc trois matériaux au lieu de deux et demandons à pouvoir déroger à la règle des 70 % de surface pour le principal.

Nous justifions ces dérogations de la manière suivante :

- le RCU limite à deux matériaux de parement pour le volume principal mais la liste au sein de laquelle s'opère ce choix contient au moins 5 possibilités, ce qui peut potentiellement impliquer des résultats hétérogènes au sein d'une rue ou d'une partie de quartier ;
- opérer un choix aussi restreint que nôtre implique de pouvoir « jouer » avec des combinaisons de ces trois matériaux afin de créer une certaine variété au sein de l'unité globale et permettre ainsi à chaque ménage d'identifier sa propre habitation, en ce compris au niveau des proportions de surface qu'occupera chaque matériau en élévation (proportions qu'il serait intéressant de pouvoir faire varier). L'objectif est de réinterpréter l'atmosphère aérée et homogène des beaux quartiers périurbains construits dans le premier tiers du 20ème siècle, avec la nuance importante de la « touche personnelle » que chaque candidat propriétaire wallon souhaitera posséder en ce début de 21ème siècle ;

- le RCU tolère un troisième matériau de parement à l'échelle d'une propriété (en tenant compte du fait que les volumes secondaires ou annexes doivent pouvoir recevoir, pour différentes raisons dont le coût, un autre matériau de parement que le volume principal), dans ce cas-ci cette tolérance aura déjà été « exploitée » en amont puisque le troisième matériau que nous demandons de pouvoir utiliser sera aussi bien valable pour le volume principal que pour les éventuels volumes secondaires ou annexes.

Demande d'écart par rapport aux dispositions du RUE de la ZACC « de Naxhelet »

La zone d'aménagement communal concerté (ZACC) « de Naxhelet » a fait l'objet d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE), document à valeur indicative.

1. Densité de logements

Le RUE prévoit que la densité d'occupation de la zone par des résidences sera de l'ordre de 4 logements par hectare (+/- 95 logements sur +/- 25 hectares).

La présente demande s'écarte de cette option en proposant une densité brute plus importante (de l'ordre de 6,5 logements par hectare).

Nous justifions cette densité par les quatre arguments suivants :

- La densité proposée est certes supérieure à celle prévue dans le RUE mais néanmoins en parfait accord avec celle du document d'orientation supérieur et antérieur qu'est le schéma de structure communal (SSC) de Wanze, qui prévoit une densité brute comprise entre 5 et 10 logements à l'hectare ;
- Si la densité prévue dans le RUE est si faible, c'est parce que le règlement communal d'urbanisme en vigueur à l'époque de l'adoption du RUE prévoyait que les parcelles destinées à la construction d'habitations devaient présenter une surface minimale de 3.000 m² en aire rurale d'intérêt paysager (ce qui équivalait, concrètement, à une densité de 3,3 logement par hectare). Or, le règlement communal d'urbanisme a été révisé entre temps et le texte actuel ne comporte plus cette prescription. L'aire différenciée n°3 continue d'être concernée par des objectifs de composition de l'urbanisation dans un souci de protection du paysage, mais qui ne passe plus nécessairement par une obligation de grands terrains ;
- Les études préalables réalisées par les auteurs de projet des demandeurs ont fait l'objet d'estimations budgétaires, confirmées par des remises de prix d'entreprises spécialisées en réalisation d'infrastructures (routes, égouttage, impétrants, assainissement,...), qui montrent qu'une densité inférieure à 8 logement par hectare n'est économiquement pas viable, même en tablant sur un prix au m² légèrement supérieur au marché immobilier ;
- Enfin, l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau agréé Pluris constate que, compte tenu de la localisation et de l'accessibilité des terrains concernés, la densité d'urbanisation gagnerait à être augmentée dans un souci d'usage parcimonieux du sol. Cette recommandation corrobore notamment les documents régionaux d'orientation (schéma de développement de l'espace régional, « Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle : lignes de force »), les conclusions des travaux de la conférence permanente du développement territorial (CPDT) relatifs aux coûts de la désurbanisation et le schéma de développement territorial de l'arrondissement de Huy-Waremme.

2. Périmètre non aedificandi sous la ligne à haute tension

Il s'agit ici du même sujet que celui exposé en demande de dérogation au RCU (voir A.I. ci-dessus). L'absence de certitude scientifique à propos des éventuelles conséquences sur la santé d'une exposition prolongée au rayonnement électromagnétique d'une ligne à haute tension avait amené la Wallonie à inscrire, en mars 1995, un principe de précaution dans son Plan d'environnement et de développement durable (PWEDD). Le RUE reprend ce raisonnement tel quel et recommande de préserver un corridor d'une largeur de 60 mètres (30 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne) sans habitation.

La faiblesse de cette disposition du PWEDD résidait dans le fait qu'elle ne contient aucune nuance en fonction du type de ligne (70 Kv, 150 Kv ou 380 Kv). Or, nous avons ici affaire à une ligne 70 Kv, dont le champ électromagnétique est donc relativement moins important que celui des deux autres types de lignes.

Dans la demande de permis d'urbanisation, deux zones résidentielles (zones 10.1) sont situées à 25 mètres de l'axe de la ligne. Cette implantation constitue donc un léger écart par rapport au contenu du RUE.

Nous le justifions, comme en A.1., par les conclusions de l'étude d'incidences sur l'environnement, qui recommande, en sa section 3.9.1., de diminuer cette large bande non aedificandi afin de faciliter la densification (augmentation du nombre de logements) du projet, elle-même justifiée par ailleurs (voir section 3.6.1. de l'EIE et le point B.1. ci-dessus). Cette recommandation s'appuie sur une jurisprudence plus récente. Le principe défendu par le BBEMG est que les espaces dans lesquels le séjour prolongé est déconseillé doivent être adaptés au cas de figure rencontré. Ces experts préconisent respectivement des couloirs sans logement de 30 mètres de large (15 mètres de part et d'autre de l'axe) sous une ligne 70 Kv, 80 mètres (40 mètres de part et d'autre de l'axe) sous une ligne 150 Kv et 180 mètres (90 mètres de part et d'autre de l'axe) sous une ligne 380 Kv. » ;

Vu que l'avis du SPW-DGO1 (direction des routes et des autoroutes) sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 07/07/2017 et qu'il est favorable conditionnel ;

Vu que l'avis de la zone de secours HEMECO sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 14/07/2017 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis du SPW – DGO3 – Cellule GISER sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 18/07/2017 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis de la SPW – DGO3 – Direction des Eaux de surfaces sollicité en date du 14/06/2017 n'a pas été reçu à ce jour ; qu'il est favorable par défaut ;
Vu que l'avis de PROXIMUS sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 27/06/2017 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis de RESA électricité sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 03/07/2017 et qu'il est défavorable n'ayant pas été sollicité par le demandeur au préalable pour l'établissement d'un devis ;
Vu que l'avis de RESA gaz sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 03/07/2017 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis du SPW-DGO3- Direction des Risques industriels, géologiques et miniers sollicité en date du 14/06/2018 a été reçu en date du 13/07/2018 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis du Service Technique Provincial – voiries sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 19/07/2018 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis de la SWDE sollicité en date du 14/06/2017 n'a pas été reçu à ce jour ;
Vu que l'avis d'ELIA sollicité en date du 14/06/2018 a été reçu en date du 29/06/2018 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis du CWEDD sollicité en date du 14/06/2018 a été reçu en date du 05/07/2018 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis du SPW – DGO4- service de l'Achéologie sollicité en date du 14/06/2018 a été reçu en date du 04/07/2017 et qu'il est favorable conditionnel ;
Vu que l'avis de l'A.I.D.E. sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 10/07/2017 et qu'il est défavorable ;
Vu que l'avis de la CRAT sollicité en date du 14/06/2017 a été reçu en date du 18/07/2017 et qu'il est favorable conditionnel ;

Considérant que le demandeur a pris contact avec RESA électricité suite à son avis du 03/07/2017 ; qu'en date du 16/11/2017, ce service a transmis les conditions d'équipement du projet ;

Considérant que le demandeur a versé le montant de 179.594,37 à RESA électricité couvrant les frais relatifs à l'équipement en éclairage et en énergie ; que la réalisation de la tranchée reste à charge du demandeur ; que celle-ci est prévue dans le cahier des charges joint à la présente demande ;

Considérant qu'un lot, dénommé 12bis, a été créé afin de recevoir si nécessaire une cabine électrique pour RESA ; que RESA introduira la demande de permis d'urbanisme en cas de nécessité ; que les matériaux des parements devront être similaires aux habitations avoisinantes conformément au règlement communal d'urbanisme et à la charte du demandeur ;

Considérant que suite à une démarche de l'auteur de projet du demandeur, la SWDE a transmis son avis sur l'équipement du projet en date du 17/05/2017 ; qu'il est favorable conditionnel ; que la SWDE a adressé une facture en date du 21/09/2017 pour un montant de 63.984,19 € ; que le demandeur a payé ces frais relatifs à la fourniture et la mise en œuvre des canalisations d'adduction d'eau conformément au devis de la SWDE ; que le demandeur doit par ailleurs mettre une tranchée à disposition de la SWDE ; que celle-ci est prévue dans le cahier des charges joint à la présente demande ;

Considérant que suite à l'avis défavorable de l'AIDE, l'auteur de projet et l'Administration communale ont rencontré l'AIDE afin de modifier le système d'égouttage et rencontrer leurs conditions ; qu'en date du 10/09/2018, l'AIDE a émis un avis favorable sur le dossier en rappelant toutefois que la capacité des ouvrages d'infiltration du golf, dans lesquels se déverseront les eaux pluviales de la future voirie n'a pas été vérifiée par l'auteur de projet ; que ce choix se fait donc sous son entière responsabilité ;

Considérant que par courrier déposé à l'Administration communale en date du 07/12/2018 et joint en annexe, l'auteur de projet apporte les éléments permettant d'assurer le bon fonctionnement du système de récolte des eaux de pluies ;

Considérant que le système d'égouttage a été modifié suite aux conditions de l'AIDE ; que la présente phase du permis d'urbanisation sera équipée en assainissement collectif ; que dès lors, la seconde remarque émise dans l'avis du SPW- DGO1 (direction des routes et des autoroutes) du 07/07/2017 n'est plus d'actualité ;

Considérant que suite à l'avis du SPW – DGO3 – Cellule GISER (favorable conditionnel) – reçu en date du 18/07/2017, l'auteur de projet a produit des plans modifiés ; que ceux-ci ont été soumis à l'avis de la Cellule GISER en date du 08/11/2018 et qu'un nouvel avis annulant l'avis précédent a été reçu en date du 27/11/2018 ; que cet avis mentionne les conditions suivantes :

- *Prévoir un dévers particulier à la voirie en cul de sac, afin que le ruissellement n'aille pas directement vers la dernière maison et profiler (fossé parabolique) le jardin dans le prolongement du dernier avaloir afin de conduire les eaux correctement vers la 1^{re} noue d'infiltration ;*
- *Le lot 12 est particulièrement mal positionné topographiquement, mais il semble ne pas être au point bas de la voirie (voir profil altimétrique de l'extrait de carte ci-dessous) : il faut donc veiller à ce que l'habitation ne reçoive pas les eaux de ruissellement de la voirie, par exemple en conduisant le flux d'eau par un fossé parabolique dans les jardins. Ce fossé parabolique aura également des conséquences au niveau du lot 13, situé dans le fond de la voirie. Le lot 4 est particulièrement mal positionné topographiquement, il faut donc veiller ce que l'habitation ne reçoive pas les eaux de ruissellement de la voirie, donc peut être en conduisant le ruissellement dans un fossé en V ouvert entre les habitations des lots 3 et 4 ;*

que ces remarques étaient déjà intégrées dans les plans soumis en date du 08/11/2018 et sont donc rencontrées ;

Considérant que la CRAT dans son avis reçu en date du 18/07/2017 regrette que la largeur des voiries et des trottoirs est trop importante pour un quartier dont la vocation est résidentielle et stipule que les revêtements de voiries et trottoirs devraient être revus de manière à diminuer les surfaces imperméabilisées du quartier ;

Considérant que la largeur du domaine public permet une accessibilité aisée aux services de secours, d'entretien, de récolte des déchets, ... dans cette voirie sans issue ; que la largeur des trottoirs répond aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ; que le choix du béton pour les voiries et des pavés de béton pour les trottoirs a été fait en raison de leur durabilité et du peu d'entretien qu'ils nécessitent ; que le réseau d'égouttage a été revu de manière à prendre en compte le faible taux de perméabilité des espaces publics ; que les eaux de pluies ainsi récoltées sont dirigées, récoltées et épandues sur le terrain de golf contigu via la noue ; qu'elles seront donc réincorporées dans le sol à proximité du projet sans conséquence dès lors pour l'alimentation des nappes phréatiques locales ;

Considérant que la CRAT dans son avis reçu en date du 18/07/2017 regrette également que les espaces verts publics sont inexistantes ;

Considérant que les plantations ne sont pas souhaitables étant donné les contraintes d'entretien et de techniques d'entretien que cela engendre ; que le choix a donc été orienté par un souci qualitatif plutôt que quantitatif mais qu'il faut souligner que l'environnement du futur quartier sera particulièrement vert vu la présence du golf contigu et que chaque habitation dispose d'un jardin privatif spacieux ; que des espaces verts publics seront prévus dans d'autres phases du site et en fonction de la densité de logements ;

Considérant que la CRAT dans son avis reçu en date du 18/07/2017 regrette encore que le système d'égouttage ne soit pas clairement défini ;

Considérant que depuis cet avis, en collaboration avec l'AIDE, un système de récolte des eaux usées de type collectif a été étudié et prévu ;

Considérant que pour répondre à l'avis du CWEDD reçu en date du 05/07/2017, le système d'égouttage a été étudié en collaboration avec l'AIDE ; qu'un système de récolte des eaux usées de type collectif sera mis en œuvre ;

Considérant que l'implantation du lot 19 a été modifiée pour que l'habitation soit située à 28m de l'axe de la ligne haute tension ;

Considérant que la société PROXIMUS prendra en charge la fourniture et l'installation des câbles de télécommunication pour autant que le demandeur mette à disposition une tranchée répondant à leurs critères ;

Considérant que suite à l'avis du SPW-DGO3- Direction des Risques industriels, géologiques et miniers l'auteur de projet stipule que le PEHD sera utilisé partout où c'est possible pour permettre une certaine souplesse des canalisations ;

Considérant que le demandeur n'envisage pas de procéder au raccordement au gaz ;

Considérant qu'une proposition de dérogation a été adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué en date du 27/12/2018; qu'une telle proposition est requise ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été transmis en date du 06/02/2019 en application de l'article 107 §2 du Code précité ; que son avis favorable conditionnel est libellé comme suit :

« La Fonctionnaire déléguée.

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que la SPRL NAXHELET a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis à WANZE cadastré section B A 193x2, 293g, 293v2, 293w2 et ayant pour objet la création d'une voirie et l'Urbanisation d'un terrain pour l'implantation de 25 habitations unifamiliales ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale le 30/05/2017 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 09/02/2017 ;

Considérant que le Collège Communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 04/01/2019 ;

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté au Plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/1 1/1981 ;

Considérant qu'il se localise également en zone d'habitat périphérique à Wanze-centre prioritairement résidentielle avec densité faible et surimpression de périmètre à risque géologique + périmètre de risques technologiques et en zone destinée à la résidence de priorité 3 avec surimpression de périmètre de risques technologiques au Schéma de structure communal ;

Considérant que le bien est repris en aire différenciée n°6 (aire de bâtiments de grandes dimensions), en aire n°4 (aire d'habitat rural diversifié) et en aire n°3 (aire d'habitat rural d'intérêt paysager) au RCU ; qu'il se situe également le long d'une route régionale (N643) ; qu'il est concerné par une zone inondable et des axes de ruissellement aléa moyen et élevé ;

Considérant que la ZACC est couverte par le Rapport urbanistique et environnemental de Naxhelet approuvé par Arrêté ministériel du 13/12/2011 et autorisant la mise en œuvre de la zone ;

Considérant que la présente demande répond aux affectations prévues au RUE

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisation ne couvre pas l'ensemble de la propriété du demandeur ; qu'il convient à cet égard de prendre note de l'analyse juridique suivante :

- La demande de permis d'urbanisation a été introduite avant le 1^{er} juin 2017. Dès lors, ce sont les dispositions du CWATUP qui s'appliquent à l'instruction de la demande de permis. L'article 88 §1^{er} du CWATUP stipule que nul ne peut sans un permis préalable procéder à l'urbanisation d'un bien. Par procéder à l'urbanisation d'un bien, on entend une conception urbanistique relative à ce bien et qui vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation et, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

- La notion de bien vise l'ensemble immobilier. La jurisprudence du Conseil d'Etat considère que l'ensemble immobilier est constitué par les parcelles formant une propriété d'un seul tenant et sans discontinuité physique. Considérant que le site concerné est limité :

- à l'Ouest par le sentier n°12 et le golf de Naxhelet

- au Nord par le sentier aménagé pour la traversée des golfeurs entre les parties Ouest et Est du golf

- à l'Est par le golf de Naxhelet

- au Sud par la chaussée de Wavre et les jardins des habitations établies le long de cette voirie régionale ;

Considérant que des éléments physiques existants impliquent une discontinuité au niveau de la propriété du demandeur ;

Considérant, dès lors, que le permis d'urbanisation ne doit pas nécessairement porter sur l'entièreté de la propriété du demandeur et que la présente demande peut être instruite ;

Considérant par ailleurs que les autorités possèdent les éléments utiles pour juger en pleine connaissance ; que l'aménagement global de toute la propriété a été évalué dans le cadre du RUE ;

Considérant que le RUE propose un phasage et que la présente demande s'inscrit dans la première phase de mise en œuvre mentionnée au RUE ;

Considérant que la demande a été soumise de plein droit à étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'évaluation environnementale a été réalisée sur le projet global d'urbanisation de la propriété ;

Considérant, dès lors, que les autorités peuvent appréhender l'aménagement total de la zone et juger en toute connaissance de cause ;

Considérant que l'étude d'incidences sur l'environnement préconise des recommandations en relation avec les différentes phases d'urbanisation ;

Considérant que les recommandations corolaires aux phases ultérieures seront prises en compte dans le cadre de l'établissement des futurs dossiers ;

Considérant qu'en ce qui concerne la phase 1A, le demandeur tient globalement compte des recommandations de l'EIE et justifie ses choix en matière de suivi des recommandations ;

Considérant que la demande de permis nécessite l'ouverture d'une voirie communale impliquant l'application du décret du 6 février 2004 sur la voirie communale ;

Considérant que le Conseil communal a délibéré en la matière en date du 21/08/2017 ;

Considérant que le Conseil communal a marqué accord sur la création de la voirie interne et sur l'incorporation des emprises inhérentes à ces aménagements dans le domaine public ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité (application du décret voirie et écarts aux outils de planification locale) ;

Considérant que l'enquête publique n'a soulevé aucune réclamation portant ;

Vu l'avis de la DGO1 reçu le 07/07/2017 ;

Vu l'avis de la Cellule GISER reçu en date du 18/07/2017 ;

Vu l'avis réputé favorable de la Direction des Eaux de surface ;

Vu l'avis de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers reçu le 13/07/2018 ;

Vu l'avis de la zone de secours HEMECO reçu le 14/07/2017 Vu l'avis de PROXIMUS reçu le 27/06/2017 ;

Vu l'avis du Service de l'Archéologie reçu le 04/07/2017 ;

Vu les avis de l'AIDE reçus les 10/07/2017 et 10/09/2018 ;

Vu l'avis du STP reçu le 19/07/2018 ;

Vu l'avis de SWDE transmis le 17/05/2017 ;

Vu l'avis d'ELIA reçu le 29/06/2018 ;

Vu l'avis de RESA reçu les 03/07/2017 ;

Vu l'avis de la CCATM émis le 11/09/2017 ;

Vu l'avis de la CRAT reçu le 18/07/2017 ;

Vu l'avis du CWEDD reçu le 05/07/2018 ;

Considérant qu'un besoin en nouveaux logements sur la commune de Wanze d'ici 2035 est évalué à 1200/1800 logements ;

Considérant que la ZACC de Naxhelet constitue la seule zone de réserve foncière attenante au centre de Wanze et le long d'un axe structurant dûment équipé ;

Considérant que le RUE élaboré dans le cadre de la mise en œuvre de cette ZACC a démontré que l'urbanisation du site par l'habitat est prioritaire en raison de sa localisation dans le tissu urbanisé, de sa proximité directe avec le centre de Wanze, l'absence de contraintes importantes, de sa connexion directe à des voiries permettant un accès aisé, à la présence de réseaux d'infrastructures techniques et d'un faible morcellement parcellaire optimisant la réalisation de l'urbanisation ;

Considérant qu'au regard des options régionales d'aménagement du territoire, le site est compris dans un périmètre de « ville à vélo » ;

Considérant que plusieurs arrêts de bus existent à proximité ;

Considérant que le centre de Huy ainsi que 2 gares sont proches ;

Considérant que les futurs résidents bénéficieront des services, équipements et commerces des zones urbaines voisines ;

Considérant que la propriété urbanisée ne présente pas une grande valeur écologique ;

Considérant que le paysage est actuellement caractérisé par des cultures, des vues longues vers les versants opposés de la Meuse et de la Moselle entrecoupées par quelques points d'appel (ligne à haute tension, usine BioWanze, centrale de Tihange) ;

Considérant que le bâti alentours est majoritairement constitué d'habitations pavillonnaires ;

Considérant que tant le SSC que le RCU reprennent le site dans une aire destinée à l'urbanisation résidentielle ;
Considérant que l'étude d'incidences environnementale n'a pas relevé de contraintes s'opposant à l'urbanisation du site ;

Considérant que les options d'aménagement en matière d'affectations prévoient :

Une densité nette de 8,3 logements/hectare

Une fonction résidentielle unifamiliale en principal + profession libérale tolérée Un couloir non aedificandi sous la ligne à haute tension

Considérant que les options d'aménagement relatives au transport prévoient :

Une desserte locale à créer en connexion de la voirie principale existante reliant la chaussée de Wavre et la ferme-château de Naxhelet

La création de sentiers desservant le site et favorisant les connexions avec le centre de Wanze

Les stationnements utiles sur domaine privé et public

Considérant que les options d'aménagement relatives au paysage prévoient :

Des ouvertures paysagères vers le golf et les vallées de la Meuse et de la Moselle

Des plantations accompagnant l'intégration paysagère des constructions et structurant l'espace

Considérant que les options d'aménagement relatives à l'urbanisme et à l'architecture prévoient :

Des constructions établies en ordre semi-ouvert et structurées le long des voiries (recul limité- front de bâtisse)

Des parcelles de dimensions variées permettant une diversité des séquences visuelles Des compositions architecturales harmonieuses par l'homogénéité des gabarits, volumétries et matériaux mis en oeuvre

Considérant que les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie prévoient :

Le respect des normes en vigueur et l'optimisation des économies et performances énergétiques

Considérant qu'au regard des observations de RESA, un lot (12bis) est réservé à l'implantation d'une cabine électrique ;

Considérant que le système d'égouttage est configuré de manière à répondre aux directives de l'AIDE;

Considérant que la présente phase d'urbanisation est concernée par un assainissement collectif ;

Considérant que l'auteur de projet (par courrier déposé à l'Administration communale en date du 07/12/2018) a démontré l'efficacité du système de récolte des eaux de pluie projeté ;

Considérant que l'auteur de projet a modifié les plans (plans modifiés du 08/11/2018) en fonction des observations de la Cellule GISER (notamment réalisation de fossés reprenant les éventuelles eaux de ruissellement);

Considérant que la CRAT regrette la largeur des trottoirs et de la voirie dans ce futur quartier à caractère résidentiel et préconise une diminution des surfaces imperméabilisées;

Considérant que le dimensionnement du domaine public a été établi de manière à permettre l'accessibilité des services de secours et que les trottoirs ont été calibrés de façon à répondre aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les revêtements du domaine public ont été déterminés en raison des impératifs d'entretien et de durabilité imposés par la commune;

Considérant que le réseau d'égouttage est élaboré de manière à prendre en compte le faible taux de perméabilité des espaces publics ;

Considérant que la CRAT déplore également l'absence d'espaces verts publics ;

Considérant que l'environnement du futur quartier compte tenu de la présence du golf offrira de facto des espaces non construits;

Considérant, en outre, que les autres phases d'urbanisation comporteront des espaces verts publics ;

Considérant que ces espaces verts publics comporteront des plantations ; que celles-ci seront réalisées par le demandeur ; que leur entretien et les coûts induits lui incombent conformément à l'engagement établi le 07/12/2018 ;

Considérant que la configuration du lot 19 a été modifiée afin que l'habitation soit reculée de l'axe de la ligne à haute tension ;

Considérant que la demande s'écarte du RUE à valeur d'orientation en ce qui concerne :

- densité de logements

Considérant que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du RCU en ce qui concerne :

- volume en porte-à-faux
- typologie de toiture (toit plat) des volumes principaux
- nombre et proportions des matériaux de parement

Considérant la motivation de l'auteur de projet à cet égard :

« Densité de logements »

Le RUE prévoit que la densité d'occupation de la zone par des résidences sera de l'ordre de 4 logements par hectare (+/- 95 logements sur +/- 25 hectares).

La présente demande s'écarte de cette option en proposant une densité brute plus importante (de l'ordre de 6,5 logements par hectare).

Nous justifions cette densité par les quatre arguments suivants :

- La densité proposée est certes supérieure à celle prévue dans le RUE mais néanmoins en parfait accord avec celle du document d'orientation supérieur et antérieur qu'est le schéma de structure communal (SSC) de Wanze, qui prévoit une densité brute comprise entre 5 et 10 logements à l'hectare ;
- Si la densité prévue dans le RUE est si faible, c'est parce que le règlement communal d'urbanisme en vigueur à l'époque de l'adoption du RUE prévoyait que les parcelles destinées à la construction d'habitations devaient présenter une surface minimale de 3.000 m² en aire rurale d'intérêt paysager (ce qui équivalait, concrètement, à une densité de 3,3 logement par hectare). Or, le règlement communal d'urbanisme a été révisé entre temps et le texte actuel ne comporte plus cette prescription. L'aire différenciée n°3 continue d'être concernée par des objectifs de composition de l'urbanisation dans un souci de protection du paysage, mais qui ne passe plus nécessairement par une obligation de grands terrains ;
- L'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau agréé Pluris constate que, compte tenu de la localisation et de l'accessibilité des terrains concernés, la densité d'urbanisation gagnerait à être augmentée dans un souci d'usage parcimonieux du sol. Cette recommandation corrobore notamment les documents régionaux d'orientation (schéma de développement de l'espace régional, « Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle : lignes de force »), les conclusions des travaux de la conférence permanente du développement territorial (CPDT) relatifs aux coûts de la désurbanisation et le schéma de développement territorial de l'arrondissement de Huy-Waremme

Volume en porte-à-faux

Les dispositions communes du RCU balisent (pp. 36 à 43) toutes les formes de saillies ou excroissances que l'on pourrait rencontrer : loggias, balcons, enseignes perpendiculaires à une façade, brise-soleil, marquises, auvents, stores extérieurs, bannes fixes,...

Par ailleurs, les règles particulières de l'AD3 précisent (p. 91) que les éventuelles excroissances en façade sont limitées à 1,5 mètre depuis la façade.

Dans le carnet des options et prescriptions (= document « PUR 2 ») de la présente demande, nous avons prévu un cas défiguré dans lequel un volume peut déborder de l'alignement (front de bâtisse) prévu au plan d'occupation projetée (= document « PUR 2_02 ») en porte-à-faux au-dessus d'une zone d'avant-cour, de 3,5 mètres maximum.

Nous justifions cette disposition par le souhait de permettre la réalisation d'habitations présentant des jeux volumétriques peu courants, assez « aériens » (le modèle de maison illustré ci-après, au point A.4, s'appelle d'ailleurs « Albatros »). L'objectif est d'apporter une certaine variation dans les alignements : quelques exceptions disséminées dans le quartier qui éviteront la monotonie des implantations. Il convient aussi de souligner que les encorbellements visés ne sont en aucun cas susceptibles de déborder sur le domaine public (ce que s'attachent à cadrer les dispositions communes) mais seulement, le cas échéant, sur des avant-cours privatives.

Typologie de toiture des volumes principaux

Le RCU prévoit (p. 91) que les toitures en AD3 sont à deux versants.

Le projet conçu pour le plateau de Naxhelet, dont la présente demande constitue la phase 1A, propose une combinaison de volumes principaux à toit plat et à deux versants.

La justification de cette demande réside dans les arguments suivants :

- le futur quartier de Naxhelet n'est pas en contact direct avec un bâti rural traditionnel qui aurait pu éventuellement justifier de se cantonner intégralement à la typologie classique des toitures en bâtières ;
- la proposition d'appliquer une option « combinaison de toits plats et à versants » prend du sens dès lors que c'est un quartier

entier qui est concerné ;

- ce principe figure d'ailleurs dans le RCU de Wanze, pour les AD4 et AD5, dans lesquelles des volumes principaux à toiture plate sont admis pour autant que le projet soit significatif (minimum 10 logements et un certain développement à rue).

Nombre et proportions des matériaux de parement pour les volumes principaux

Le RCU prévoit (pp. 94-95) que les volumes principaux en AD3 peuvent être revêtus de (maximum) deux matériaux de parement : un principal et un secondaire. N'entrent pas en compte dans ce chiffre les éventuels soubassements et encadrements de baies.

Le projet conçu pour le plateau de Naxhelet présente la particularité de viser une forte homogénéité urbanistique et recourt pour ce faire à une gamme limitée de matériaux de parement : la brique de terre cuite de teinte brun-rouge non nuancée, le crépis de teinte similaire aux moellons de grès ou de calcaire et le bardage en cèdre. Nous proposons donc trois matériaux au lieu de deux.

Nous justifions ces dérogations de la manière suivante :

- le RCU limite à deux matériaux de parement pour le volume principal mais la liste au sein de laquelle s'opère ce choix contient au moins 5 possibilités, ce qui peut potentiellement impliquer des résultats hétérogènes au sein d'une rue ou d'une partie de quartier ;

- opérer un choix aussi restreint que le nôtre implique de pouvoir « jouer » avec des combinaisons de ces trois matériaux afin de créer une certaine variété au sein de l'unité globale et permettre ainsi à chaque ménage d'identifier sa propre habitation. L'objectif est de réinterpréter l'atmosphère aérée et homogène des beaux quartiers périurbains construits dans le premier tiers du 20ème siècle, avec la nuance importante de la « touche personnelle » que chaque candidat propriétaire wallon souhaitera posséder en ce début de 21ème siècle ;

- le RCU tolère un troisième matériau de parement à l'échelle d'une propriété (en tenant compte du fait que les volumes secondaires ou annexes doivent pouvoir recevoir, pour différentes raisons dont le coût, un autre matériau de parement que le volume principal), dans ce cas-ci cette tolérance aura déjà été « exploitée » en amont puisque le troisième matériau que nous demandons de pouvoir utiliser sera aussi bien valable pour le volume principal que pour les éventuels volumes secondaires ou annexes. »

Considérant que le Collège communal adhère aux écarts et dérogations aux outils locaux et considère que ceux-ci sont liés à la création d'un nouvel ensemble de logements assimilable à un nouveau quartier et que, dès lors, le bâti peut y développer une identité propre sans que les prescriptions des documents réglementaires ou d'orientation ne soient remises en question pour le reste du territoire communal ;

Considérant qu'en ce qui concerne le taux d'occupation du site, la densité doit être appréciée sur l'ensemble de la ZACC et qu'elle peut varier par endroit ;

Considérant que la densité proposée est adaptée à la localisation de la phase 1A, à la contrainte induite par la ligne à haute tension et impliquant une zone non aedificandi, à la présence du golf et au maintien d'une zone tampon par rapport aux habitations existantes ;

Considérant que la détermination de la densité sera réévaluée dans les phases ultérieures ;

J'émetts un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- 1) Les avis des Instances seront observés.
- 2) Les frais relatifs aux équipements et plantations seront pris en charge par le lotisseur. Un cautionnement bancaire est déposé par le demandeur à cet effet.
- 3) La réalisation des domaines publics tient compte des directives des services techniques communaux. Un cautionnement bancaire est déposé par le demandeur.
- 4) Un échantillon des matériaux sera présenté pour approbation à la commune et ce avant toute mise en œuvre des constructions.
- 5) Les dispositions du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite seront respectées.
- 6) Les recommandations de l'étude d'incidences environnementales concernant la phase 1A seront suivies conformément au tableau repris en annexe. (« recommandations/ réponses aux recommandations »)

Liège, le 06 FEV. 2019
Pour le Ministre,
La Fonctionnaire déléguée
Ludivine NOWE,
Première Attachée a.i »

Considérant que les espaces publics comportent des plantations proposées par le maître d'ouvrage ; que celles-ci seront réalisées par et aux frais du demandeur et que leur entretien lui incombe également conformément à son engagement daté du 07/12/2018 ;

Considérant que les plantations qui apparaissent dans le plan masse le sont à titre indicatif et figuratif ; qu'il n'y a aucune obligation de les réaliser ; que les acquéreurs des habitations devront respecter les indications du règlement communal d'urbanisme et de la charte du demandeur ;

Considérant que les frais relatifs aux réseaux de téléphonie et de distribution d'eau sont essentiellement pris en charge par les sociétés concessionnaires ; que toutefois les frais de mise à disposition d'une tranchée seront à charge du demandeur et les frais de raccordement aux habitations seront à charge des demandeurs des permis d'urbanisme individuels ;

Considérant que la voirie sera rétrocédée à la commune ; que les services communaux doivent dès lors être associés aux états des lieux et à la phase d'exécution de la voirie ;

Considérant l'avis des services techniques communaux libellé comme suit :

a) Les essais suivants doivent être réalisés, au minimum :

Essais à la plaque sur fond de coffre (le coefficient de compressibilité M1 doit être au moins de 17 MPa) et fondations (le coefficient de compressibilité M1 doit être au moins de 110 MPa en chaussée)

Mesure de l'épaisseur des couches de fondation et sous-fondation

Résistance à la compression simple sur carotte de béton ciment

L'administration communale se laisse le droit de faire effectuer des essais complémentaires sur les matériaux et mises en œuvre de ceux-ci sur la partie de la voirie à rétrocéder, si cela s'avère nécessaire.

b) Structure de la voirie rétrocédée :

Conformément aux prescriptions du cahier des charges type Qualiroutes ;

Les pavés doivent un certificat de qualité BENOR ;

La fondation est dressée parallèlement à la surface du revêtement. En alignement droit, sa pente transversale est au moins de 2 %. Pour les caniveaux pavés, leur pente est au moins de 2%.

c) Position d'éléments sur le domaine privé :

Tous les éléments de type égouttage et autres concessionnaires devront être localisés sur le domaine qui sera rétrocédé à la commune.

d) Acheminement de remblais sur le site :

Les éventuels matériaux qui seraient acheminés sur le site devront être compatibles avec les normes VS type III « Habitat » du décret sol relatif à la gestion des sols.

Au droit de la voirie, ceux-ci devront être compatibles avec les normes VS type V (axes routiers) du décret du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols.

e) Comportement des matériaux

Après leur mise en œuvre, les matériaux sont inertes, c'est-à-dire qu'ils ne subissent plus de transformation physique, chimique ou biologique importante et qu'ils répondent aux critères d'élution repris dans l'annexe III de la Directive du Conseil des Communautés européennes concernant la mise en décharge des déchets ainsi qu'à la législation environnementale wallonne.

f) Déblais

Pour rappel, les déblais (en terrain meuble, rocheux ou compact) sont des déchets valorisables

g) DIU

Le DIU sera transmis, pour la partie de la voirie à rétrocéder à la commune, en une version papier et une version digitale sur CD ou clés USB. Elles reprendront chacune au minimum, les plans as built sous format dwg et pdf, les fiches techniques et les résultats des essais réalisés en pdf.

Considérant que conformément au cahier des charges type Qualiroutes, la garantie sur les infrastructures à céder à la commune est de 5 ans ;

Considérant que la rétrocession de la voirie sera effective via un acte authentique après la réception définitive ;

Considérant qu'un plan de bornage ainsi qu'un plan as-built devront être réalisés aux frais du demandeur afin de permettre la cession de la voirie à la commune et joints à l'acte de cession;

Considérant que tous les frais relatifs à la cession de la voirie seront à charge du demandeur; de même que tous les frais relatifs à la procédure à réaliser afin de faire entrer cette voirie dans la voirie communale ;
Considérant que les frais relatifs à la construction de la voirie sont détaillés dans un métré estimatif joint à la demande de permis d'urbanisation ; que le montant des travaux est évalué à 923.516,55 € TVAC ; qu'il sera à charge du demandeur ; que ce montant devra être cautionné avant mise en œuvre du permis ;

Considérant que les travaux de construction, d'aménagement et d'équipement de la voirie et d'extension des réseaux devront être réalisés préalablement à l'octroi de toute demande de permis d'urbanisme pour les habitations individuelles afin que celles-ci bénéficient de tous les équipements nécessaires ; **qu'une attestation que ces travaux ont été entièrement réalisés doit parvenir à l'administration** dès leur complet achèvement ou, conformément à l'article 128, §2 du CWATUP, le demandeur doit fournir la garantie financière avec cautionnement auprès d'un organisme agréé, nécessaire à la réalisation à ses frais des travaux nécessaires à la voirie et à ses équipements, au parage et aux abords ; que le montant de la garantie est établi comme suit :

- Voirie : selon le métré estimatif du demandeur :	923.516,55 € TVAC
- Majoration de 10% couvrant les révisions de prix éventuelles :	92.351,66 € <u>TVAC</u>
- TOTAL :	1.015.868,20€ TVAC

Considérant qu'il conviendra de prévoir un état des lieux des voiries adjacentes avant le début des travaux avec les gestionnaires concernés à savoir la commune de Wanze et le SPW – DGO1 ;

Considérant que la dérogation au règlement communal d'urbanisme et au RUE relative à la distance de construction par rapport à la ligne à haute tension aérienne peut exceptionnellement être admise attendu que seul le lot 19 est concerné et que la distance entre la future habitation et l'axe de la ligne à haute tension a été modifiée et qu'elle sera à présent quand même de 28m au lieu des 30m préconisés ;

Considérant que les dérogations au règlement communal d'urbanisme relatives aux volumes en porte-à-faux, à la typologie de toiture des volumes principaux (toits plats), au nombre et aux proportions des matériaux de parement pour les volumes principaux sont liées à la création d'un nouvel ensemble de logements assimilable à un « quartier » et que dès lors, le bâti peut y trouver une identité propre sans que les prescriptions du RCU soient remises en question pour le reste du territoire communal ; qu'il y a toutefois lieu d'y permettre une certaine variation des matériaux, typologies et gabarits pour apporter une dynamique à l'ensemble ;

Considérant que la demande de dérogation au RUE pour la densité de logement doit être évaluée à l'ensemble de la ZACC en pouvant présenter par endroit de légères variations de densité ; que la densité proposée est acceptable vu la localisation de la phase 1A mais qu'elle sera analysée indépendamment de celle-ci dans les phases ultérieures ;

Vu son avis favorable conditionnel du 27/12/2018 ;

Par ces motifs,

DECIDE :

Article 1er.

Le permis d'urbanisation sollicité par **NAXHELET SPRL**, rue de Wanzoul, 66 à 4520 WANZE (Vinalmont), tendant à l'urbanisation de la première partie de la phase 1 de la ZACC "de Naxhelet" par la création d'une nouvelle voirie bordée par de l'habitat semi-ouvert (25 logements), sur des terrains situés entre la Chaussée de Wavre et la rue de Naxhelet à 4520 WANZE, sur les biens cadastrés 1ère division, section A, n°193x2 pie, 293G, 293v2 pie et 293W2; **est octroyé pour autant que :**

1. Les conditions émises par la Fonctionnaire déléguée dans son avis du 06/02/2019 reproduit ci-dessus soient respectées, à savoir :

1. *Les avis des instances seront observés.*
2. *Les frais relatifs aux équipements et plantations seront pris en charge par le lotisseur. Un cautionnement bancaire est déposé par le demandeur à cet effet.*
3. *La réalisation des domaines publics tient compte des directives des services techniques communaux. Un cautionnement bancaire est déposé par le demandeur.*
4. *Un échantillon des matériaux sera présenté pour approbation à la commune et ce avant toute mise en œuvre des constructions.*
5. *Les dispositions du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite seront respectées.*
6. *Les recommandations de l'étude d'incidences environnementales concernant la phase 1A seront suivies conformément au tableau repris en annexe. (« recommandations/ réponses aux recommandations »)*

2. Les conditions émises dans les avis du SPW – DGO1 (direction des routes et des autoroutes), de la zone de secours HEMECO, de PROXIMUS, de la SWDE, de RESA électricité, du Service Technique Provincial – voiries, d'ELIA, du SPW – DGO4- service de l'Achéologie soient respectées ;
3. Les conditions émises dans l'avis du SPW-DGO3- Direction des Risques industriels, géologiques et miniers soient respectées notamment par la mise en œuvre de canalisations en PEHD partout où c'est possible ;
4. Les plans modifiés produits par l'auteur de projet et soumis à l'avis du SPW – DGO3 – Cellule GISER en date du 08/11/2018 soient respectés ;
5. les frais de mise à disposition d'une tranchée pour les réseaux de téléphonie et de distribution d'eau soient à charge du demandeur et les frais de raccordement aux habitations à charge des demandeurs des permis d'urbanisme individuels ;
6. tous les frais relatifs aux extensions et raccordements aux réseaux de la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, éclairage public et de télédistribution soient à charge du demandeur ;
7. tous les frais inhérents au respect des conditions de la zone de secours HEMECO soient pris en charge par le demandeur (e.a. mise en conformité liée aux pressions demandées ou tout système alternatif approuvé par la zone de secours HEMECO, portance de la voirie, ...) ;
8. la voirie soit rétrocédée gratuitement à la commune ; la rétrocession sera effective via un acte authentique après la réception définitive ; un plan de bornage et un plan as-built devront être réalisés aux frais du demandeur et annexés à l'acte ; tous les frais relatifs à la cession de la voirie seront à charge du demandeur ; de même que tous les frais relatifs à la procédure à réaliser afin de faire entrer cette voirie dans la voirie communale ;
9. les services communaux soient associés aux états des lieux et à la phase d'exécution de la voirie et de ses équipements ;
10. les travaux relatifs aux travaux de construction, d'aménagement et d'équipement de la voirie et d'extension des réseaux soient réalisés préalablement à l'octroi de toute demande de permis d'urbanisme pour les habitations individuelles afin que celles-ci bénéficient de tous les équipements nécessaires ; **une attestation que ces travaux ont été entièrement réalisés doit parvenir à l'administration** dès leur complet achèvement ou fassent l'objet d'un **cautionnement**, préalablement au début des travaux, pour un montant de **1.015.868,20 €** comme garantie financière ; la libération de la garantie financière sera effective pour moitié à la réception provisoire de la voirie et pour le solde à la réception définitive de la voirie qui aura lieu de façon contradictoire 5 ans après la réception provisoire de la voirie ;
11. les travaux de voirie soient réalisés conformément au cahier des charges type Qualiroutes et que la garantie sur les infrastructures à céder à la commune soit de 5 ans ;
12. l'ensemble des recommandations des services techniques communaux soient prises en compte, à savoir :
 - a. **Les essais suivants doivent être réalisés, au minimum :**
Essais à la plaque sur fond de coffre (le coefficient de compressibilité M1 doit être au moins de 17 MPa) et fondations (le coefficient de compressibilité M1 doit être au moins de 110 MPa en chaussée)
Mesure de l'épaisseur des couches de fondation et sous-fondation
Résistance à la compression simple sur carotte de béton ciment

L'administration communale se laisse le droit de faire effectuer des essais complémentaires sur les matériaux et mises en œuvre de ceux-ci sur la partie de la voirie à rétrocéder, si cela s'avère nécessaire.

b. Structure de la voirie rétrocédée :

Conformément aux prescriptions du cahier des charges type Qualiroutes ;

Les pavés doivent un certificat de qualité BENOR ;

La fondation est dressée parallèlement à la surface du revêtement. En alignement droit, sa pente transversale est au moins de 2 %. Pour les caniveaux pavés, leur pente est au moins de 2%.

c. Position d'éléments sur le domaine privé :

Tous les éléments de type égouttage et autres concessionnaires devront être localisés sur le domaine qui sera rétrocédé à la commune.

d. Acheminement de remblais sur le site :

Les éventuels matériaux qui seraient acheminés sur le site devront être compatibles avec les normes VS type III « Habitat » du décret sol relatif à la gestion des sols.

Au droit de la voirie, ceux-ci devront être compatibles avec les normes VS type V (axes routiers) du décret du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols.

e. Comportement des matériaux

Après leur mise en œuvre, les matériaux sont inertes, c'est-à-dire qu'ils ne subissent plus de transformation physique, chimique ou biologique importante et qu'ils répondent aux critères d'éluion repris dans l'annexe III de la Directive du Conseil des Communautés européennes concernant la mise en décharge des déchets ainsi qu'à la législation environnementale wallonne.

f. Déblais

Pour rappel, les déblais (en terrain meuble, rocheux ou compact) sont des déchets valorisables

g. DIU

Le DIU sera transmis, pour la partie de la voirie à rétrocéder à la commune, en une version papier et une version digitale sur CD ou clés USB. Elles reprendront chacune au minimum, les plans as built sous format dwg et pdf, les fiches techniques et les résultats des essais réalisés en pdf.

13. un état des lieux des voiries adjacentes soit réalisé avec les gestionnaires des voiries (Commune de Wanze et SPW-DGO1) avant le début des travaux ;
14. les conclusions de l'étude d'incidences annexée au présent dossier servent d'analyse pour les dossiers ultérieurs ainsi que les conclusions de l'étude mobilité-urbanisation commandée par la commune de Wanze ;
15. la charte en lien avec l'utilisation de produits phytosanitaires et relatives aux plantations soit remise à la commune de Wanze avant le dépôt des permis d'urbanisme des maisons ;
16. aucun abattage ni élagage ne sera effectué entre mi-mars et mi-août ;
17. les plantations proposées par le maître d'ouvrage dans les espaces publics soient réalisées par et aux frais du demandeur et que leur entretien lui incombe également conformément à son engagement daté du 07/12/2018 ;

Article 2

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

A Wanze, le 19 mars 2019,

Le Directeur général.

Ph. RADOUX

PAR LE COLLEGE :

Le Bourgmestre.

Ch. LAGROIX