

Engis, le 27/12/2018

AXIMO sprl
Monsieur Michael Gereon
Place Emile Dupont, 5
4000 Liège

SERVICE CADRE DE VIE
P-UR18-38/Gereon/permis/1196/JLG/eg

Annexes :

Agent(e) chargé(e) du dossier :

Eric Gaillard

Tél. : 04 259 89 07

eric.gaillard@engis.be

Fax : 04/259 89 16

**OBJET : Communication de la décision du Collège Communal - Art. D.IV.46
du Code du Développement Territorial**

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article D.IV.46 du Code du Développement Territorial, nous portons à votre connaissance que le Collège communal en séance du 27/12/2018, a émis un octroi sur votre demande de permis d'urbanisme.

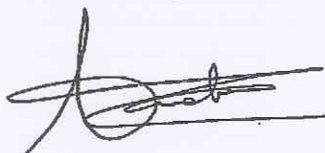
Pour respecter la législation, nous notifions ce jour notre décision au fonctionnaire délégué et transmettons une copie à votre architecte.

Un recours contre cette décision peut être introduit auprès du Gouvernement wallon. Les modalités de recours figurent dans la décision annexée.

Veuillez agréer, Monsieur l'expression de notre considération distinguée.

Par le Collège :

La Directrice générale ff,



V. ARNOLD



Le Bourgmestre ff,



M. VOUE



Wallonie

OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal de Engis,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que la société AXIMO représentée par Monsieur Gereon Michael ayant ses bureaux Place Emile Dupont 5 à 4000 Liège a introduit une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées relative à un bien sis à 4480 Engis, Rue du Bois et cadastré 1^e division, section B n°16C pie, 7R31 pie, 7C27 pie, et ayant pour objet la construction de 14 maisons ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 27/09/2018 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible- d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte :

~~à un site monument ensemble architectural inscrit sur la liste de sauvegarde classé soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel visée à l'article 187,12° du Code wallon du patrimoine ... ;~~

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) :

- PROXIMUS : que son avis sollicité en date du 28 septembre 2018 est réputé favorable par défaut ;
- RESA GAZ : que son avis sollicité en date du 28 septembre 2018 est réputé favorable par défaut ;
- RESA : que son avis sollicité en date du 28 septembre 2018 et transmis en date du 13 octobre 2018 est favorable conditionnel ;
- SWDE Direction Régionale de Liège : que son avis sollicité en date du 28 septembre 2018 et transmis en date du 09 octobre 2018 est favorable conditionnel ;
- SPW - DGO 3
Cellule RAM : que son avis sollicité en date du 28 septembre 2018 et transmis en date du 31 octobre 2018 est Favorable conditionnel et libellé comme suit :

Considérant l'avis favorable du Collège communal rendu en date du 12/11/2018 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 20/11/2018 ; que son avis du 18/12/2018 reçu en date du 19/12/2018 est défavorable et joint en annexe ;

Considérant le Décret transposant la Directive européenne PEB adopté par le Gouvernement wallon le 19 avril 2007 et l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 avril 2008 fixant les exigences d'isolation thermique et de ventilation fixées ;

Considérant que l'emprise du projet n'est pas concernée par les zones d'aléa de ruissellement faible à moyen comme le démontre l'extrait de plan joint à la présente décision ; Considérant dès lors que l'avis de la cellule GISER n'est pas requis ;

Considérant que le projet présenté maintient le tracé actuel de la rue du bois ; que le RUE des Terres rouges prévoit la modification du tracé de la rue du bois de manière à recréer un îlot semi-fermé avec des jardins en vis à vis ;

Considérant que le déplacement de cette voirie impliquerait de déplacer la conduite principale d'égout située sous cette voirie ;

Considérant que cette canalisation est le collecteur principal du quartier et situé à une profondeur de 6,00 m ;

Considérant que la présence de cette canalisation rend le déplacement de cette voirie impossible ;

Considérant que le Rapport urbanistique des Terres rouges recommande des groupements de constructions constitués de 2 à 6 habitations maximum ;

Considérant que le projet prévoit des groupements de 7 maisons par blocs au lieu des 6 prévues par les dispositions du R.U.E. ;

Considérant que la taille réduite des façades proposés permet de créer des groupements de 7 maisons sans augmenter le gabarit global de l'ensemble créé ;

- Respecter les recommandations et conditions émises par les différentes instances d'avis ;
- Mettre en œuvre les travaux de viabilisation des terrains tels que recommandés par les différentes instances d'avis consultées ;
- Réaliser les charges suivantes :
 - Création d'un trottoir contrebuté d'une largeur de 1,50 m ayant les caractéristiques suivantes :
 - Revêtement en pavés de béton ép. 10 cm
 - Sable stabilisé 0/2 ép. 3 cm
 - Béton maigre ép. 20 cm
 - Géotextile
 - Contrebutage bordure béton ép. 15 cm côté filet d'eau existant et ép. 10 cm côté domaine privé.

La canalisation d'égout PVC diam. 300 restant inscrite en domaine privé ne pourra être intégrée au réseau public d'égouttage.

Un acte de copropriété mentionnant son existence, son emplacement exact sur base d'un plan as-built ainsi que les dispositions afférentes à son entretien, à sa réparation et à son remplacement devra être établi. Les couts relatifs à ces travaux resteront solidairement à charge de l'ensemble des propriétaires des habitations construites

L'ensemble des travaux exécutés seront conformes au cahier des charges « Qualiroute » dernière version.

Les plans d'exécution et le cahier spécial des charges des travaux devront être transmis au service travaux de la Commune d'Engis pour accord préalable.

L'ensemble des ouvrages à l'exception du système d'égouttage inscrit en domaine privé seront cédés gratuitement à la commune après réception provisoire et définitive.

La réception définitive des travaux sera réalisée 5 ans minimum après la réception provisoire.

Article 2 : L'occupation des nouveaux bâtiments est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège communal concernant les travaux et charges imposées au demandeur en matière d'aménagement et d'équipement de la voirie.

Cette attestation indiquera clairement que ces travaux ont été entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire a été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

Article 3 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 27/12/2023.

Article 4 : Le titulaire du permis devra effectuer les travaux :

- Conformément aux plans joints à la demande dûment approuvés par le Collège communal ;

- Dans les règles de l'art et de la bonne construction ;
- Sous réserve de tous droits des tiers ;
- **Après un délai de 30 jours de la délivrance du permis.**

Article 5 : Le titulaire du permis devra se conformer au CoDT, Art. D. I.V 70, notamment en matière d'affichage du permis.

Article 6 : Le titulaire du permis avertira, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes suivant l'Art. D.IV.71 ;

Article 7 : 15 jours avant de commencer les travaux, solliciter le géomètre-expert mandaté par la commune pour procéder à l'indication de l'implantation suivant l'Art. D. IV.72 ;

Article 8 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 9 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, et au Fonctionnaire délégué.

A Engis, le 27/12/2018

PAR LE COLLÈGE :

LA SECRÉTAIRE,
V. ARNOLD

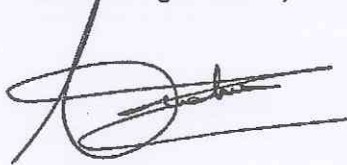
LES ÉCHEVINS,
D. BRUGMANS
J. ANCIA
M. PENA HERRERO

LA PRÉSIDENTE DU CPAS,

LE PRÉSIDENT,
M. VOUE

Pour extrait conforme : A Engis, le 27 décembre 2018

La Directrice générale ff,


V. ARNOLD



Le Bourgmestre ff,


M. VOUE

Considérant que l'accroissement de densité résultant de l'ajout d'une unité d'habitation n'est pas de nature à mettre en péril les dispositions essentielles du Rapport urbanistique et environnemental ;

Considérant que les analyses récentes relatives aux besoins en logement sur le territoire communal ont mis en lumière la nécessité de créer des unités de logement de petites dimensions ;

Considérant que les espaces cuisines des plus petits modules d'habitations sont des espaces ouverts sur les lieux de vie ; que ces espaces constitue un ensemble fonctionnel ouvert en relation directe avec le séjour des habitations ;

Considérant que ces espaces cuisines bien que présentant une faible largeur respectent les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement ;

Considérant que le Collège communal ne partage dès lors pas l'analyse du fonctionnaire délégué sur l'exiguïté des cuisines des habitations ;

Considérant que les unités de logement proposées prises isolément ne respectent pas les dispositions du guide communal d'urbanisme en matière de rapport longueur gouttereau/largeur pignon ;

Considérant que le groupement et l'alignement de ces unités de logement par gabarit similaires permet de structurer en ensemble de volumes qui respectent le prescrit indicatif du guide communal d'urbanisme ;

Considérant que l'avis de la Direction des risques industriels, géologiques et miniers fait état de zone de contrainte minière à proximité du projet considéré et de contrainte géotechnique ;

Considérant que le demandeur a fait réaliser deux campagnes d'essais de sol sur le site pour lesquelles les rapports du bureau agréé ont été transmis à l'autorité compétente ;

Considérant que ces études prennent en compte les problématiques soulevées par la Direction des risques industriels, géologiques et miniers et comportent des recommandations techniques à respecter par le demandeur en termes de stabilité des constructions ;

Considérant que le projet proposé est conforme au caractère architectural de la zone ; qu'il ne va pas à l'encontre des orientations fondamentales du Guide Communal d'Urbanisme ;

Vu le formulaire de déclaration PEB présent dans le dossier ;

Considérant que les charges imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées comme suit : viabilisation des terrains à construire ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er}. : - Le permis d'urbanisme de constructions groupées sollicité par AXIMO sprl est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- ~~à un bien immobilier situé dans une zone de protection repris à l'inventaire du patrimoine archéologique en vertu du Code wallon du patrimoine...~~
- ~~dans la région de langue allemande, à un bien qui fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;~~
- ~~à un bien comportant un arbre arbuste une haie remarquable;~~
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique – autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs : risques miniers et contraintes géotechniques ;
- ~~- à un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature d'une réserve naturelle domaniale d'une réserve naturelle agréée d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique d'une zone humide d'intérêt biologique d'une réserve forestière visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature...~~
- ~~à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent...~~
- ~~à la création modification d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement...~~
- à un bien dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique MEUVE AVAL qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège, approuvé par AR en date du 26/11/1987 ;
- ~~de la carte d'affectation des sols...~~
- ~~du schéma de développement pluricommunal...~~
- du schéma de développement communal, adopté en date du 24/04/1995 ;
- ~~du schéma d'orientation local...~~
- ~~du guide régional d'urbanisme...~~
- du guide communal d'urbanisme, adopté par AR en date du 19/05/2011 ;
- ~~d'un permis d'urbanisation...~~

Considérant que le projet s'écarte du guide communal d'urbanisme car il est non-conforme sur les points suivants :

- Art. 51 §3. Volume principal – Rapport longueur gouttereau/largeur pignon

Considérant que le projet s'écarte du contenu du R.U.E. des Terres Rouges sur les points suivants :

- Nombre de maisons par blocs (7 au lieu de 6 prescrites)
- Maintien de la voirie existante rue du bois

Attendu qu'une annonce de projet a été réalisée du 16/08/2018 au 30/08/2018, conformément aux dispositions du CoDT (article D.IV.40) ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

AVIS URBANISME

Le Collège communal fait savoir que le permis d'urbanisme introduit par AXIMO sprl ayant ses bureaux Place Emile Dupont 5 à 4000 Liège pour exécuter sur le terrain situé Rue du Bois à 4480 Engis et cadastré Division 1, section B n°16C pie, 7R31 pie, 7C27 pie, les travaux ou actes suivants :

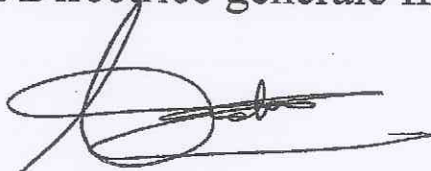
construction de 14 maisons

a été obtenu en date du 27/12/2018

A Engis, le 27/12/2018

Par le Collège,

La Directrice générale ff,



V. ARNOLD



Le Bourgmestre ff,



M. VOUE