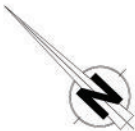


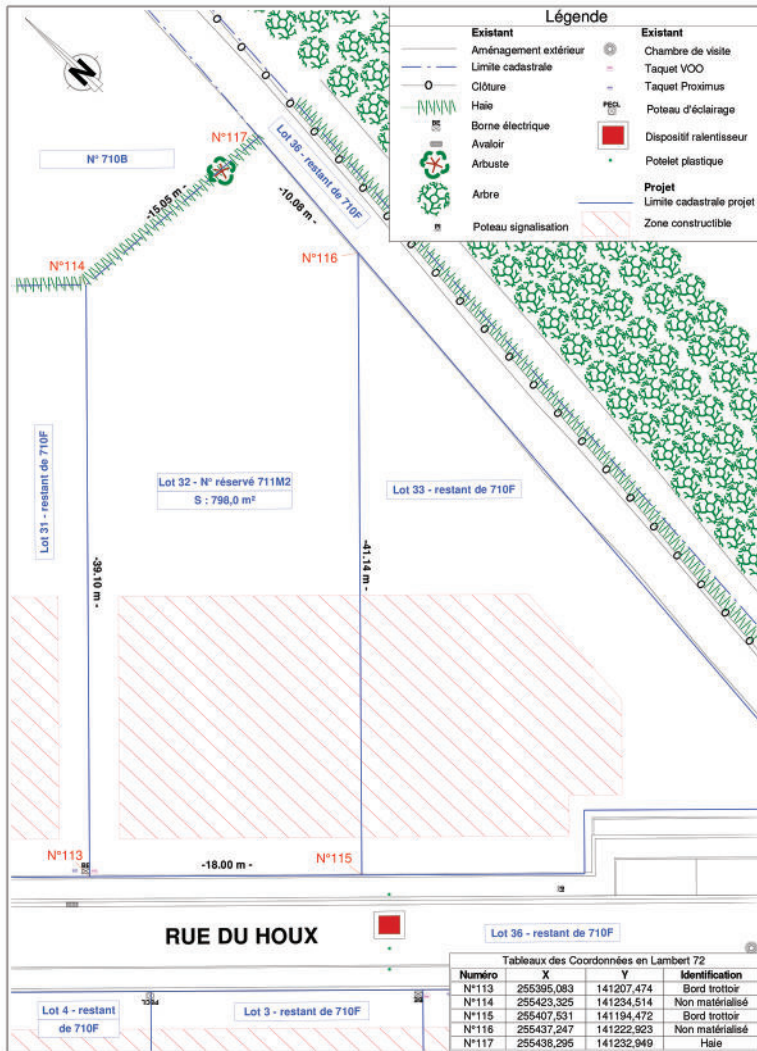
32

HEUSY
rue du Broux











Visuel non contractuel, à titre d'illustration.



Visuel non contractuel, à titre d'illustration.



Liège, le 25 MAR. 2024

RECOMMANDÉ

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DE LIEGE II
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 Liège
Tél. 04/224.54.11
Fax 04/224.54.22

BATICO SPRL
Monsieur CORMAN Georges
Voie de Liège, 104
4840 Welkenraedt

Vos réf.: 2023G0003-AF

Nos réf.: F0216/63079/LCO/2023/3/329M210/2330963

Annexe(s):

Votre contact: BECKERS Chantal | avis.liege2.territoire@spw.wallonie.be | 04/2245423 |
chantal.beckers@spw.wallonie.be

OBJET : Demande de permis d'urbanisation – Décision du Fonctionnaire délégué sur saisine.

Commune : VERVIERS

Projet : Modification du permis d'urbanisation en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons et de la régularisation de la construction de trottoirs

Adresse du bien : Rue du Houx à 4800 VERVIERS

Références cadastrales : VERVIERS 5 DIV Section A N° 710 A partie, 710 C

Demandeur : BATICO SPRL (Monsieur Georges CORMAN)

Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, la décision prise concernant la demande de permis visée sous objet.

J'adresse par même courrier, un exemplaire de la présente décision au Collège communal de la commune de VERVIERS.

Je vous informe que vous êtes en droit de réclamer auprès du Collège communal, en vertu de l'article D.IV.47 § 4 du Code du Développement territorial, la restitution du montant perçu au titre de frais de dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Fonctionnaire déléguée,

Anne-Walérie BARLET
Directeur

DECISION D'OCTROI D'UNE MODIFICATION DE PERMIS D'URBANISATION PAR LE FONCTIONNAIRE DELEGUE

Le Fonctionnaire délégué,

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

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

Considérant que la SPRL BATICO (Monsieur Georges CORMAN) a introduit une demande de permis d'urbanisation, relative à un bien sis Rue du Houx à 4800 VERVIERS, cadastré VERVIERS 5 DIV Section A N° 710 A partie, 710 C et ayant pour objet la modification du permis d'urbanisation n° 210 en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons et de la régularisation de la construction de trottoirs ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 12/06/2023 ;

Considérant qu'en l'absence de décision du collège communal dans les délais requis, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande en vertu de l'article D.IV.47, § 1^{er} du Code ;

❖ Evaluation des incidences sur l'environnement

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

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.65 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 de permis ne comprend pas une étude d'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.62 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 a lieu de se rallier à cette analyse ;

❖ Situation juridique

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural ainsi qu'en zone d'espaces verts au plan de secteur de Verviers - Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat 2^{de} couronne et en zone d'espaces verts au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal en date du 26/02/2011.

Qu'il se situe également le long de l'autoroute E 42 - A 27 et dans un périmètre LIDAXES : bassin versant (3-10 ha).

De plus, les actes et travaux concernent une haie remarquable.

❖ Mesures particulières de publicité

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 2° à une annonce de projet ; Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; Que celle-ci a été réalisée du 14/06/2023 au 05/07/2023 et n'a donné lieu à aucune réclamation ni aucune observation ;

❖ Services et commissions consultés

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable conditionnel en date du 05/07/2023, à savoir :

- « - Manque de stationnement, notamment au Nord du projet : aménager des places supplémentaires en fin du sens unique ou sur la voirie contiguë.
- Manque d'espaces de convivialité : planter 4 bancs sur le site.
- Manque de verdure : renforcer les plantations au sein du projet, notamment en zone de recul.
- Prévoir un écart de 3 m minimum entre une maison et sa mitoyenneté afin d'augmenter l'intimité.

Considérant que l'avis de l'AIDE - Association Intercommunale pour le Démergement et l'Epuración des communes de la province de Liège, sollicité en date du 12/06/2023 et émis en date du 22/06/2023 est défavorable, à savoir :

- « ... Nous insistons sur l'absolue nécessité de prévoir l'infiltration des eaux pluviales pour toutes les maisons qui seront bâties dans le cadre de ce projet, comme cela était prévu dans le dossier initial introduit par Scheer Immo. Les eaux pluviales des habitations ne pourront en aucun cas être rejetées dans un des réseaux posés en voirie.

D'autre part, la réalisation des trottoirs doit impérativement être prise en compte dans un nouveau calcul du bassin d'infiltration des eaux de voiries, qui mènera inévitablement à son agrandissement. Le débit complémentaire généré par ces superficies imperméabilisées est en effet loin d'être négligeable et entraînera un débordement de l'ouvrage lors de pluies importantes. Le nouveau dimensionnement et les plans de l'ouvrage de gestion des eaux devront nous être soumis pour validation.

Notre avis sur ce projet est donc défavorable. »

Considérant que l'avis du SPW - Département des infrastructures locales - Direction des déplacements doux, de la sécurité et des aménagements de voirie, sollicité en date du 12/06/2023 et émis en date du 06/07/2023 est défavorable, à savoir :

- « ... Nous remettons un avis défavorable sur le projet tel que présenté pour les raisons suivantes :

La piste cyclable est non conforme

Le promoteur a marqué une piste cyclable dans le sens unique limité. Ce marquage doit être supprimé.

Pour rappel, ce dispositif est exclusivement réservé aux cyclistes, les autres usagers n'ont pas le droit d'y circuler.

La configuration des lieux est telle que les usagers ne pourront pas respecter cette interdiction : à certains endroits, l'espace laissé libre sur la chaussée n'est que de 1,7 m.

Quelques chevrons et logos vélo de couleur blanche peuvent éventuellement être marqués sur la chaussée en lieu et place de la piste cyclable.

Zone 30

Pour créer une « zone 30 », il y a lieu de placer des panneaux « F4a » et « F4b » en début et fin de voirie et non des « C43(30) » et « C45(30) » comme mentionné sur les plans n°03 (plan d'occupation projetée) et n°04 (Plan masse).

Voie en sens unique

Nous n'avons pas d'objection à la mise en œuvre d'un sens unique limité.

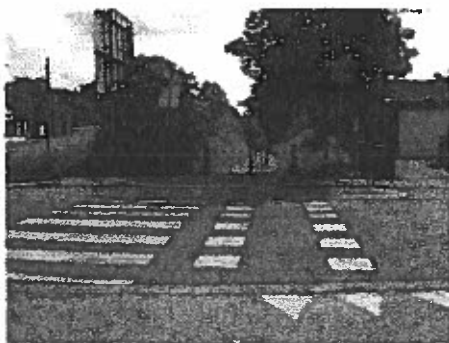
Cheminements piétons

Les cheminements piétons ne sont pas continus : des emplacements de parking entravent les trottoirs et il n'y a aucune jonction de prévue vers la rue Champs de Oiseaux.

Traversées cyclo-piétonnes

La traversée cyclo-piétonne, au carrefour formé par la rue du Houx et la rue Champs des Oiseaux n'est pas réglementaire ; tout comme celle au carrefour entre le chemin réservé longeant le pied de talus de l'autoroute et la rue des Béolles (non reprise sur les plans).

Un exemple de traversée conforme :



Zones d'évitement

Les zones d'évitement aux 2 carrefours avec les voiries communales existantes ne sont pas conformes... »

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural - Cellule GISER, sollicité en date du 12/06/2023 et émis en date du 29/06/2023 est favorable ;

Considérant que l'avis de la Zone de secours 4 - Vesdre-Hoëgne et Plateau, sollicité en date du 12/06/2023 et émis en date du 20/06/2023 est favorable conditionnel, à savoir :

« ...

Comme rédigé dans le rapport du 14/02/2023, il faut que la voirie respecte les prescriptions suivantes :

Accessibilité

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Largeur libre minimale de 4 m ; Nous tolérons les 3,6m à côté des lots 9-10 ; 15-16 et 24-25
- Rayon de braquage minimal de 11 m en courbe intérieure et 15 m en courbe extérieure ;
- Hauteur libre minimale de 4 m ;
- Pente maximale de 6% ;
- Capacité portante suffisante que pour permettre la circulation et le stationnement de véhicules dont la charge maximale par essieu est de 13 T.

Ressource en eau

- Conformément à la Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975, relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies, on trouvera, à moins de 100 mètres de l'entrée du bâtiment, une borne d'incendie du type BH 80 conforme à la NBN 521-019 (ou à défaut une bouche d'incendie conforme à la NBN 521-034) capable de débiter au minimum 20m³/h et ce pendant deux heures.
- Si ce débit n'est techniquement pas réalisable, une réserve d'eau complémentaire réservée à la lutte contre les incendies de 10 m³ minimum doit être prévue pour atteindre le débit minimum de 40m³ sur 2 heures (exemple : si la B.I. débite 13 m³/heure, une réserve de 14m³ sera prévue). Les ressources en eau seront conformes à la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975. Une conduite d'aspiration rigide ayant un diamètre intérieur de 100 mm doit être placée à demeure et elle doit être accessible en permanence aux autopompes des services de secours. L'extrémité immergée est pourvue d'une crépine et l'orifice à l'extrémité destinée à recevoir un tuyau d'aspiration mobile est garni d'un demi-raccord symétrique Guillemain (A.R. du 30 janvier 1975) et obturé par un demi-raccord bouchon retenu par chaîne.

Pour rappel, concernant les maisons unifamiliales :

- Nous conseillons le placement d'une porte EI1 30 (Rf 1/2 h) entre l'éventuel garage et le reste de l'habitation.
- Si les maisons sont mitoyennes celles-ci seront séparées, jusque et y compris en toiture, des bâtiments mitoyens par une paroi présentant une résistance au feu EI60 (Rf 1h)
- Conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, un détecteur autonome de fumée de type optique doit être placé dans chaque logement (1/ 80 m² / niveau).

- Nous conseillons le placement d'un extincteur à eau de 6 L normalisé EN 3 (ou à poudre de 6 kg) dans chaque habitation.
- L'installation électrique sera conforme au RGIE. Elle fera l'objet d'un contrôle par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie. Ce contrôle sera réalisé lors de la mise en service de l'installation, tous les 25 ans ainsi qu'à chaque modification importante de l'installation. Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme devront recevoir une suite adéquate sans délai.

Conclusion finale :

Rapport de prévention favorable moyennant le respect des conditions précitées... »

Considérant que l'avis du SPW MI - Direction des Routes de Verviers, sollicité en date du 12/06/2023 et émis en date du 11/07/2023 est favorable conditionnel, à savoir :

« ...

Mon service émet un avis favorable à la présente demande.

Toutefois, nous attirons votre attention sur le fait que le lotissement se situe dans une zone proche de l'autoroute et sera soumis à des nuisances sonores non négligeables. Les occupants devront être bien informés de cette situation et ne pourront, en aucune manière, réclamer au SPW ou à la SOFICO l'établissement de protections acoustiques de quelque nature.

Par ailleurs, notre avis au projet ne dispense pas de demande d'autorisation, au minimum un mois avant le début du chantier, pour la mise en œuvre de ce dernier :

- *En ce qui concerne les modifications à apporter à l'accotement ou au trottoir, la signalisation de chantier, l'occupation du domaine public par des matériaux, des engins de chantier ou un échafaudage, etc., les demandes sont à introduire via courrier ou mail à l'adresse suivante : autorisations.dgo152@spw.wallonie.be*
- *En ce qui concerne les demandes de raccordements aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécom, égouttage), celles-ci devront être introduites via la plate-forme POWALCO par l'Administration Communale concernée... »*

Considérant que l'avis de la cellule Mobilité – Service PASCAE, sollicité en date du 12/06/2023 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la Nature et des Forêts - Direction de Liège, sollicité en date du 12/06/2023 et émis en date du 10/07/2023 est favorable conditionnel, à savoir :

« ...

- *Considérant que le projet se situe*
 - *en zone d'habitat à caractère rural ou plan de secteur ;*
 - *au sein d'un site de haies remarquables (n°127) ;*
 - *ou sein d'une prairie pâturée ;*
- *que l'on note la présence d'une haie libre mélangée située à l'arrière des lots 1 à 14 et 34 35 ;*
- *que le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres ni d'arrachage de haies ;*
- *que la voirie et le bassin d'orage du lotissement sont déjà existants (permis précédent) ;*
- *que le projet prévoit la plantation d'un arbre haute tige, d'essence indigène, dans chaque lot ;*

le Département Nature et Forêts maintient son avis favorable conditionnel sur le projet

Les conditions sont les suivantes :

- *les haies présentes sur site seront maintenues et protégées durant toute la durée du chantier;*
- *les futurs propriétaires de chaque lot réaliseront la plantation d'une haie mélangée de min. 3 essences feuillues différentes reprises dans la liste fermée ci-jointe en annexe ;*
- *les plantations (haies/arbres) seront réalisées au plus tard l'année qui suit les travaux de gros œuvre ;*
- *le revêtement intérieur des lots, parkings, seront réalisés à l'aide de matériaux perméables (graviers, dalles gazons...)... »*

Faisant suite aux avis défavorables de l'AIDE et du Département des infrastructures locales - Direction des déplacements doux, de la sécurité et des aménagements de voirie, les avis suivants ont été sollicités sur base des plans modifiés, à savoir :

Considérant qu'un nouvel avis de l'AIDE - Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la province de Liège a été sollicité en date du 31/10/2023 ; Que celui-ci, émis en date du 14/11/2023 est favorable conditionnel, à savoir :

« ... Ce projet d'urbanisation a déjà été analysé par nos services dans le cadre de la convention « module 2 » qui lie la Ville à notre association.

Lors de notre analyse du projet initial, introduit par Scheen Immo (voir notre rapport transmis le 24/02/2020), nous indiquions que « le bassin naturel d'infiltration est dimensionné de manière sécuritaire ».

Il est en effet d'usage de surdimensionner les ouvrages de gestion des eaux, ce qui les rend plus performants, plus résilients et permet donc de limiter le risque de débordement.

Les calculs présentés dans les documents transmis indiquent effectivement que le bassin est suffisant pour reprendre les eaux des trottoirs et places de parkings (pour autant qu'ils aient bien été réalisés en pavés drainants) mais la sécurité est évidemment bien moindre.

D'autre part, nous insistons une nouvelle fois sur l'absolue nécessité de prévoir l'infiltration des eaux pluviales pour toutes les maisons qui seront bâties sur les parcelles, comme cela était prévu dans le dossier initial introduit par Scheen Immo. Les eaux pluviales des habitations ne pourront en aucun cas être rejetées dans un des réseaux posés en voirie, c'est encore plus important vu la reprise des trottoirs dans le bassin d'infiltration.

Cela étant, notre avis sur ce projet est favorable... »

Considérant qu'un nouvel avis du SPW - Département des infrastructures locales - Direction des déplacements doux, de la sécurité et des aménagements de voirie a été sollicité en date du 31/10/2023 ; Que celui-ci, émis en date du 30/11/2023 est défavorable, à savoir :

« ... Nous remettons un avis défavorable sur le projet tel que présenté pour les raisons suivantes :

Cheminements piétons

Les cheminements piétons ne sont pas continus ; des emplacements de parking et la présence de bancs sur les trottoirs entravent le passage. Il n'y a aucune jonction prévue vers la rue Chants d'Oiseaux.

A l'origine, le plan qui nous avait été présenté était aménagé en « zone de rencontre ». Cet aménagement ne requérant aucun trottoir, les emplacements de stationnement ne posait pas de problèmes.

En « zone 30 », ce n'est pas le cas.

Voirie en sens unique limitée

Comme il est interdit de circuler depuis le carrefour avec la rue des Béolles vers le carrefour avec la rue Chants d'Oiseaux, excepté pour les cyclistes, la mesure doit être matérialisée par les signaux « C 1 » complété par un additionnel « M2 » et « F 19 » complété par un additionnel « M4 ».

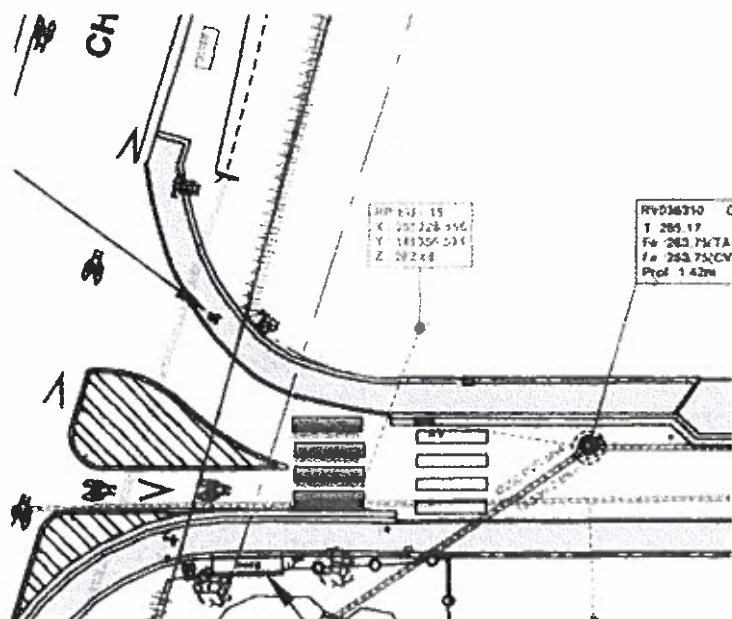
Le signal « B17 » complété par un additionnel « M9 » sera mis en place rue Champ des Oiseaux avant le carrefour avec la rue du Houx.

La signalisation d'entrée et de sortie de la zone 30 est à prévoir des deux côtés vu le double sens cyclable

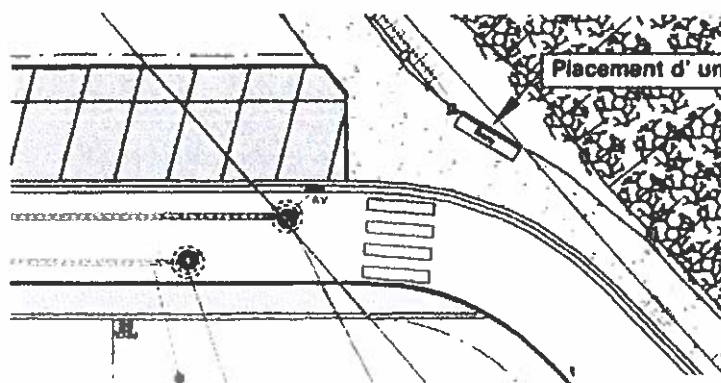
Traversées piétonnes

La multiplicité des traversées piétonnes n'est pas nécessaire au sein du lotissement.

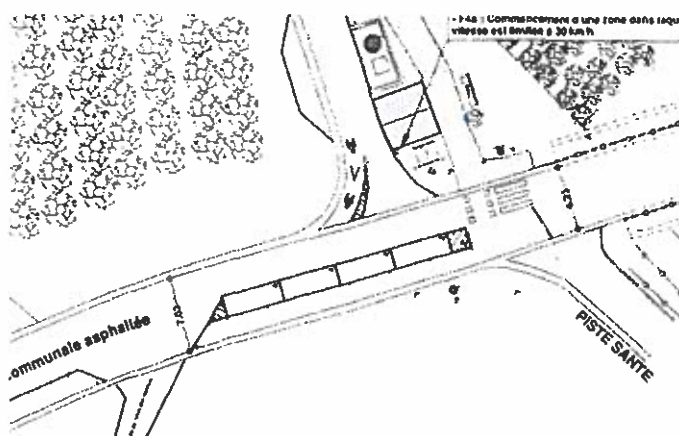
La traversée située au carrefour avec le chemin des Béolles peut être maintenue tout en étant décalée vers la zone striée.



La traversée vers le chemin réservé peut également être maintenue.
Les autres sont à supprimer.



Carrefour Rue du Houx/Rue Champs des oiseaux



L'ensemble de l'aménagement du carrefour est à revoir pour des raisons de sécurité et de cohérence :

- o Le débouché des cyclistes est non conforme : il induit un tourner à droite alors que les cyclistes peuvent emprunter les deux directions

- o Le carrefour est à priorité de droite mais la voirie est réduite à une bande par du stationnement : confusion dans les priorités entre usagers
- o La traversée cyclo-piétonne ne débouche sur aucun aménagement conforme et n'est pas conforme en elle-même
- o Le risque de collision frontale ou de comportement inadéquat est augmenté par cette configuration.
- o L'accès à la piste santé pour les véhicules pose des problèmes manque de lisibilité et conflits vu la configuration des lieux

➔ Il convient de supprimer ces emplacements de stationnement ainsi que la traversée cyclable. La traversée piétonne peut être maintenue pour peu qu'elle débouche sur un trottoir. L'accès à la piste santé est à maintenir.

Certaines de ces remarques ont déjà été reprises dans l'avis émis par mes services en date du 27/04/2022 et du 9/03/2023 et n'ont pas été prises en compte lors de l'établissement des plans de demande de permis d'urbanisme.

Nous attirons également l'attention sur le point suivant :

Lo piste cyclable est non conforme

La piste cyclable est toujours marquée sur place. Ce marquage doit être supprimé. Pour rappel, ce dispositif est exclusivement réservé aux cyclistes, les autres usagers n'ont pas le droit d'y circuler.

La configuration des lieux est telle que les usagers ne pourront pas respecter cette interdiction ; A certains endroits, l'espace laissé libre sur la chaussée n'est que de 1,7 m.

Comme prévu sur le plan, quelques chevrons et logos vélo de couleur blanche peuvent éventuellement être marqués sur la chaussée en lieu et place de la piste cyclable.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous conseiller lors de l'élaboration du plan de signalisation finalisé... »

Considérant que suite à cet avis, le SPW - Département des infrastructures locales - Direction des déplacements doux, de la sécurité et des aménagements de voirie a émis d'initiative un nouvel avis en date du 25/01/2024 ; Que cet avis, bien que restant défavorable, précise néanmoins que le Département des infrastructures locales - Direction des déplacements doux, de la sécurité et des aménagements de voirie « n'est pas opposé à la mise en œuvre du permis d'urbanisation et qu'il appartient au Collège Communal en tant que gestionnaire de voiries de voir si vous donnez un avis défavorable sur le projet en tant que tel ou si vous rendez un avis favorable en reprenant nos remarques en tant conditions pour le promoteur. Dans ce dernier cas, nous vous demandons de nous communiquer un Plan modifié pour avis. Ce dernier pourra alors vous servir d'avis technique préalable dans le cadre de la tutelle sur les RC communaux ; ... »

Considérant que l'avis de l'AWaP - Direction opérationnelle Zone Est, sollicité sur base des plans modifiés en date du 17/11/2023 et émis en date du 05/01/2024, à savoir hors du délai imparti, est favorable ;

❖ **Rapport du Collège communal sur le projet**

Considérant qu'en l'absence de décision du collège communal dans les délais requis, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande en vertu de l'article D.IV.47, § 1^{er} du Code ;

❖ **Avis du fonctionnaire délégué**

Considérant le contenu du formulaire de demande de permis (annexe 4) ;

Considérant les plans, objectifs d'aménagement et prescriptions initiaux immatriculés en mes bureaux en date du 15/06/2023 ainsi que les plans et documents modificatifs matriculés en mes bureaux en date du 03/11/2023 ; Considérant également le reportage photographique joint à la présente demande ;

Considérant que la demande initiale portait sur l'urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons et de la régularisation de la construction de trottoirs ; Considérant que la demande a été introduite en tant que nouvelle demande de permis d'urbanisation, au vu du recours pendant au Conseil d'Etat au moment de son introduction ;

Considérant qu'en date du 13/02/2024, les requérants se sont désistés du recours introduit ; Que de ce fait, le permis d'urbanisation délivré en date du 01/10/2020 est à ce jour ben et bien confirmé ;

Considérant que la présente demande, à savoir une demande de permis d'urbanisation, ne peut être traitée comme telle, au vu du permis d'urbanisation déjà existant sur le bien ; Qu'une modification aurait dû être sollicitée en lieu et place de la demande de permis d'urbanisation ;

Considérant néanmoins que dans le cas présent, le formulaire de demande de permis (annexe 10) est identique à celui d'une demande de modification de permis d'urbanisation ; Que les documents fournis dans la présente demande sont suffisants par rapport aux documents sollicités pour une demande de modification ; Que dans le cadre d'une modification de permis d'urbanisation, la signature des propriétaires des lots est requise ; Considérant que dans le cas qui nous occupe, la demanderesse a un droit réel sur l'ensemble des parcelles 710a (pie) et 710c ; Que de ce fait, aucune autre signature n'est requise au cadre 11 du formulaire de demande de permis ;

Considérant les éléments susmentionnés, le dossier peut être traité en requalifiant l'objet de la demande, à savoir : *modification du permis d'urbanisation n° 210 en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons et de la régularisation de la construction de trottoirs* ;

Considérant qu'un permis d'urbanisation (n° 210) a été délivré en date du 01/10/2020 sur ce bien ; Que la présente demande consiste à revoir ce permis d'urbanisation délivré, notamment en ce qui concerne :

- Les travaux d'équipement et la modification de la voirie ainsi que du chemin piéton lesquels ont fait l'objet d'un accord du Conseil Communal en date du 10/02/2020 dans le cadre du décret voirie ;
- La régularisation des trottoirs ;

Considérant que le principe de la présente demande est similaire au permis d'urbanisation délivré ; Que celle-ci portant également sur la régularisation des trottoirs, s'agissant de travaux d'équipements de la voirie sans modification du tracé de la voirie déjà autorisé dans la décision du conseil communal (demande précédente), il n'y a donc pas lieu de refaire la procédure de décret voirie dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que l'urbanisation est prévue pour un maximum de 33 maisons d'habitation unifamiliale, à savoir des maisons isolées (zone A) et des maisons semi-jointives (zone B) ;

Considérant que si le principe sollicité peut être accepté, il y a lieu de veiller à retrouver des matériaux similaires à ceux autorisés dans le permis d'urbanisation initial. Celui-ci autorisait principalement la brique de teinte brune nuancée, avec joint ton sur ton. Considérant que les matériaux plus typiques pour la région sont les briques de teinte rouge à rouge brun, il y a lieu revenir à ce type de teinte, d'autant plus qu'il s'agit dans le cas présent de réaliser un nouvel ensemble. Afin de rester cohérent avec les matériaux typiques et afin de former un ensemble cohérent, les mesures de mise en œuvre seront adaptées comme suit :

- Point 5.3.5 Matériaux d'élévation (page 17) :
 - Première phrase : Le volume principal et le volume secondaire seront réalisés en briques de parement moulées à la main. **La teinte sera de teinte unie rouge à rouge-brun, non nuancée** ;
 - En ce qui concerne les matériaux proprement dits :
 - Le bois ~~ou matériau d'aspect bois~~ **de teinte naturelle traité** ;
 - L'aluminium ;
 - ~~La fibre de bois~~ ;
 - **Le fibro-ciment** ;
 - Le zinc ;
 - La brique **de teinte unie rouge à rouge-brun non nuancée** ;
 - Le moellon **de teinte grise à beige** ;
 - Point 5.3.5 Matériaux des toitures (page 17) :
 - Aliéna 2, second tiret :
 - La tuile **matte** en terre cuite ou en béton, **de teinte anthracite** ;
 - Aliéna 3 :
 - Supprimer le premier tiret (membrane ...) ;
 - Second tiret : gravier roulé en lestage **pour les surfaces de toiture inférieures à 10m2** ;
 - Toiture végétalisée **pour les surfaces de toiture supérieures à 10m2** ;
- Végétaux et tout élément technique ... ;

- Point 5.3.5 Matériaux des menuiseries (page 18) :
 - Première phrase : Les matériaux autorisés pour les menuiseries sont **seront de teinte sobre et réalisés avec les matériaux suivants** :
- Point 5.3.6 Teintes (page 19 - 20) : ce point sera totalement supprimé (concerne donc les teintes des élévations, toitures et menuiseries) ;

Sous réserve du respect des avis sollicités et des adaptations des mesures de mise en œuvre, la présente demande peut être acceptée ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : La modification de permis d'urbanisation sollicitée par la SPRL BATICO (Monsieur Georges CORMAN) est octroyée sous réserve des conditions suivantes :

- Les mesures de mise en œuvre seront adaptées comme suit. Elles seront envoyées (indiquées et datées) au Collège Communal et à mes services dans un délai d'un mois à dater de la réception par le demandeur de la présente décision :
 - Point 5.3.5 Matériaux d'élévation (page 17) :
 - Première phrase : Le volume principal et le volume secondaire seront réalisés en briques de parement moulées à la main. **La teinte sera de teinte unie rouge à rouge-brun, non nuancée** ;
 - En ce qui concerne les matériaux proprement dits :
 - Le bois ou matériau d'aspect bois **de teinte naturelle traité** ;
 - L'aluminium ;
 - La fibre de bois ;
 - Le fibro-ciment ;
 - Le zinc ;
 - La brique **de teinte unie rouge à rouge-brun non nuancée** ;
 - Le moellon **de teinte grise à beige** ;
 - Point 5.3.5 Matériaux des toitures (page 17) :
 - Aliéna 2, second tiret :
 - La tuile **matte** en terre cuite ou en béton, **de teinte anthracite** ;
 - Aliéna 3 :
 - Supprimer le premier tiret (membrane ...) ;
 - Second tiret : gravier roulé en lestage **pour les surfaces de toiture inférieures à 10m2** ;
 - Toiture végétalisée **pour les surfaces de toiture supérieures à 10m2** ;
 - Point 5.3.5 Matériaux des menuiseries (page 18) :
 - Première phrase : Les matériaux autorisés pour les menuiseries sont **seront de teinte sobre et réalisés avec les matériaux suivants** :
 - Point 5.3.6 Teintes (page 19 - 20) : ce point sera totalement supprimé (concerne donc les teintes des élévations, toitures et menuiseries) ;
 - Les options d'aménagement et les mesures de mise en œuvre seront scrupuleusement respectées pour les futures demandes de permis d'urbanisme ;
 - Les avis des différentes instances interrogées, joints en annexe de la présente décision, seront respectés ;
 - l'avis de la Zone de secours 4 - Vesdre-Hoëgne et Plateau du 20/06/2023, à savoir :
 - « Accessibilité
- La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :
- Largeur libre minimale de 4 m ; Nous tolérons les 3,6m à côté des lots 9-10 ; 15-16 et 24-25
 - Rayon de braquage minimal de 11 m en courbe intérieure et 15 m en courbe extérieure ;

- Hauteur libre minimale de 4 m ;
- Pente maximale de 6% ;
- Capacité portante suffisante que pour permettre la circulation et le stationnement de véhicules dont la charge maximale par essieu est de 13 T.

Ressource en eau

- Conformément à la Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975, relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies, on trouvera, à moins de 100 mètres de l'entrée du bâtiment, une borne d'incendie du type BH 80 conforme à la NBN 521-019 (ou à défaut une bouche d'incendie conforme à la NBN S21-034) capable de débiter au minimum 20m³/h et ce pendant deux heures.
- Si ce débit n'est techniquement pas réalisable, une réserve d'eau complémentaire réservée à la lutte contre les incendies de 10 m³ minimum doit être prévue pour atteindre le débit minimum de 40m³ sur 2 heures (exemple : si la B.I. débite 13 m³/heure, une réserve de 14m³ sera prévue). Les ressources en eau seront conformes à la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975. Une conduite d'aspiration rigide ayant un diamètre intérieur de 100 mm doit être placée à demeure et elle doit être accessible en permanence aux autopompes des services de secours. L'extrémité immergée est pourvue d'une crépine et l'orifice à l'extrémité destinée à recevoir un tuyau d'aspiration mobile est garni d'un demi-raccord symétrique Guillemain (A.R. du 30 janvier 1975) et obturé par un demi-raccord bouchon retenu par chaîne.

Pour rappel, concernant les maisons unifamiliales :

- Nous conseillons le placement d'une porte EI 30 (Rf 1/2 h) entre l'éventuel garage et le reste de l'habitation.
 - Si les maisons sont mitoyennes celles-ci seront séparées, jusque et y compris en toiture, des bâtiments mitoyens par une paroi présentant une résistance au feu EI60 (Rf 1h)
 - Conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, un détecteur autonome de fumée de type optique doit être placé dans chaque logement (1/ 80 m² / niveau).
 - Nous conseillons le placement d'un extincteur à eau de 6 L normalisé EN 3 (ou à poudre de 6 kg) dans chaque habitation.
 - L'installation électrique sera conforme au RGIE. Elle fera l'objet d'un contrôle par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie. Ce contrôle sera réalisé lors de la mise en service de l'installation, tous les 25 ans ainsi qu'à chaque modification importante de l'installation. Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme devront recevoir une suite adéquate sans délai. »
- l'avis du SPW MI - Direction des Routes de Verviers du 11/07/2023, à savoir :

« ... Toutefois, nous attirons votre attention sur le fait que le lotissement se situe dans une zone proche de l'autoroute et sera soumis à des nuisances sonores non négligeables. Les occupants devront être bien informés de cette situation et ne pourront, en aucune manière, réclamer au SPW ou à la SOFICO l'établissement de protections acoustiques de quelque nature.

Par ailleurs, notre avis au projet ne dispense pas de demande d'autorisation, au minimum un mois avant le début du chantier, pour la mise en œuvre de ce dernier :

- En ce qui concerne les modifications à apporter à l'accotement ou au trottoir, la signalisation de chantier, l'occupation du domaine public par des matériaux, des engins de chantier ou un échafaudage, etc., les demandes sont à introduire via courrier ou mail à l'adresse suivante : autorisations.dgo152@spw.wallonie.be
 - En ce qui concerne les demandes de raccordements aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécom, égouttage), celles-ci devront être introduites via la plate-forme POWALCO par l'Administration Communale concernée... »
- l'avis du SPW ARNE - Département de la Nature et des Forêts - Direction de Liège du 10/07/2023, à savoir :
- « les haies présentes sur site seront maintenues et protégées durant toute la durée du chantier;

- les futurs propriétaires de chaque lot réaliseront la plantation d'une haie mélangée de min. 3 essences feuillues différentes reprises dans la liste fermée ci-jointe en annexe :
- les plantations (haies/arbres) seront réalisées au plus tard l'année qui suit les travaux de gros œuvre :
- le revêtement intérieur des lots, parkings, seront réalisés à l'aide de matériaux perméables (graviers, dalles gazons...)... »
- l'avis de l'AIDE du 14/07/2023, à savoir :

« ... l'absolue nécessité de prévoir l'infiltration des eaux pluviales pour toutes les maisons qui seront bâties sur les parcelles, comme cela était prévu dans le dossier initial introduit par Scheen Immo. Les eaux pluviales des habitations ne pourront en aucun cas être rejetées dans un des réseaux posés en voirie, c'est encore plus important vu la reprise des trottoirs dans le bassin d'infiltration. »
- l'avis d'initiative du SPW - Département des infrastructures locales - Direction des déplacements doux, de la sécurité et des aménagements de voirie du 25/01/2024. Un plan adapté sur base de ces conditions et réalisé en collaboration avec ce service sera transmis au Collège Communal ainsi qu'à mes services après approbation de cette instance. Les conditions de cet avis sont les suivantes :
 - « La piste cyclable est non conforme

Le promoteur a marqué une piste cyclable dans le sens unique limité. Ce marquage doit être supprimé.

Pour rappel, ce dispositif est exclusivement réservé aux cyclistes, les autres usagers n'ont pas le droit d'y circuler.

La configuration des lieux est telle que les usagers ne pourront pas respecter cette interdiction ; à certains endroits, l'espace laissé libre sur la chaussée n'est que de 1,7 m.

Quelques chevrons et logos vélo de couleur blanche peuvent éventuellement être marqués sur la chaussée en lieu et place de la piste cyclable.
 - Zone 30

Pour créer une « zone 30 », il y a lieu de placer des panneaux « F4a » et « F4b » en début et fin de voirie et non des « C43(30) » et « C45(30) » comme mentionné sur les plans n°03 (plan d'occupation projetée) et n°04 (Plan masse).
 - Voirie en sens unique

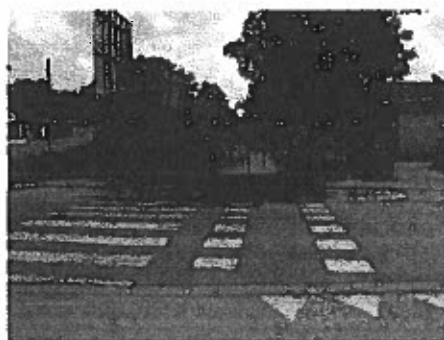
Il est interdit de circuler depuis son carrefour avec la rue des Béolles vers son carrefour avec la rue Champ des Oiseaux, excepté pour les cyclistes.

La mesure est matérialisée par les signaux « C 1 » complété par un additionnel « M2 » et « F19 » complété par un additionnel « M4 ».

Le signal « B17 » complété par un additionnel « M9 » sera mis en place rue Chants d'Oiseaux avant son carrefour avec la rue du Houx.
 - Cheminements piétons

Les cheminements piétons ne sont pas continus ; des emplacements de parking entravent les trottoirs et il n'y a aucune jonction de prévue vers la rue Chants d'Oiseaux.
 - Traversées cyclo-piétonnes

La traversée cyclo-piétonne, au carrefour formé par la rue du Houx et la rue Chants d'Oiseaux n'est pas réglementaire ; tout comme celle au carrefour entre le chemin réservé longeant le pied de talus de l'autoroute et la rue des Béolles (non reprise sur les plans).



- Zones d'évitement

Les zones d'évitement aux 2 carrefours avec les voiries communales existantes ne sont pas conformes.

- Certaines de ces remarques ont déjà été reprises dans l'avis émis par mes services en date du 27/04/2022 et n'ont pas été prises en compte lors de l'établissement des plans de demande de permis d'urbanisme. »

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de VERVIERS.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois, décrets ou règlements.

25 MAR. 2024

A Liège, le.....

La Fonctionnaire déléguée,

Anne-Valérie BARLET
Directeur

Votre contact : BECKERS Chantal | 04/224 54 23 | chantal.beckers@spw.wallonie.be

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**VOIES DE RECOURS****Art. D.IV.63**

§1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62.
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1^{er} ou §2.
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48.
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci.
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :
 - a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants.
 - b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants.
 - c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants.
 - d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants.
 - e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2**Art. D.IV.98**

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

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

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1^{er}. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1^{er}. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62.

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 .

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1^{er}. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1^{er}. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

- **Dossier 2023G0001-AF : Rue du Houx – BATICO - Urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons unifamiliales et régularisation de la construction de trottoirs.**

- **Présentation du projet par le CATU**

- CCCATM consultée à nouveau suite à une nouvelle procédure en raison de l'erreur de la précédente.
- Projet de 33 maisons prévues selon plan masse, toutefois, ce qui a force d'affectation dans un permis d'urbanisation c'est le plan d'occupation, le plan masse n'est qu'indicatif et peu donc évoluer (taille des lots, nombre de maisons dans telle partie tant que la densité est respectée...)
- Projet racheté par Batico au lotisseur qui a obtenu le permis d'urbanisation initial.
- Batico vend des maisons clé sur porte avec un degré de finition important, comprenant notamment les abords. Il s'agit de produits résidentiels de bonne gamme.
- Il y a toujours un recours pendant sur la voirie du permis précédent et sur le permis d'urbanisation.
- Batico qui souhaite revoir les prescriptions pour les adapter à sa signature et donc revoir les prescriptions, et éviter de solliciter des permis avec des écarts sur tous les permis introduits lots. Il a donc été validé avec la FD qu'il fallait une modification du lotissement car pratiquer des écarts pour tout reviendrait à adopter une « règle générale » et non plus un écart ponctuel.
- Les grands principes sont conservés : implantations (bien que juste reculées), répartition des 3 ou 4 façades, ... et sont prises pour acquises par le nouveau projet.
- Les deux modifications principales, outre une adaptation des matériaux sont: des maisons plus hautes avec deux niveaux francs sous corniche contre 1.5 avant et un recul supérieur des habitations avec une zone avant agrandie pour permettre le stationnement des voitures perpendiculairement à la voirie.
- La voirie et le domaine public ne SONT pas l'objet de la présente demande, ils sont autorisés par la demande précédente qui est acquise, sauf aboutissement du recours. La voirie est déjà aménagée et est désormais à comprendre comme une voirie communale.
- Toutefois, le demandeur souhaite que l'accotement enherbé prévu pour les impétrants soit prévu en pavés. Cet aménagement est déjà réalisé et constitue donc une demande de régularisation joint dans la présente demande.
- La CCCATM n'a pas été consultée dans le permis initial car il a été instruit durant les mois d'été ce qui n'a pas permis la consultation de la CCCATM.
- Le bien sera urbanisé par Batico via 3 architectes déjà désignés pour concevoir chaque permis, ce qui va garantir une conception d'ensemble.

- **Débat des membres sur :**

- Manque de diversité de conception dans les implantations, malgré le fait que le nouveau projet reprenne le permis initial.
- Pas d'espace convivial prévu: il faudrait placer quatre bancs sur les placettes.
- Proposition d'arrondir un « coin » de la place pour agrandir le domaine public. La CCCATM regrette que la voirie ne soit pas objet de la présente demande et ait déjà été validée et aménagée.
- Plantations sont insuffisantes sur les plans dans les jardins et dans les zones de recul.
- Les places de stationnement sur les placettes ne sont pas judicieuses et dénaturent le sens même des placettes.
- Pas de parking visiteur à l'extrémité Nord du permis d'urbanisation ce qui est une faiblesse et engendrera un problème de stationnement.
- Les quelques places dans le lotissement sont insuffisantes, alors que paradoxalement les places sur les placettes sont inadaptées en plus.

- **Votes :**

- 0 favorable.
- 0 défavorables.
- 13 « défavorable conditionnel » : la CCCATM réémet les mêmes conditions que la dernière fois mais fait part l'absence d'évolution du dossier qui mériterait du coup un avis défavorable. Les conditions seront donc à nouveau soumises au demandeur.
 - Manque de stationnement, notamment au Nord du projet : aménager des places supplémentaires en fin de site ou sur la voirie contiguë.
 - Manque d'espaces de convivialité : planter 4 bancs sur le site.
 - Manque de verdure : renforcer les plantations au sein du projet, notamment en zone de recul.
 - Prévoir un écart de 3 m minimum entre une maison et sa mitoyenneté afin d'augmenter l'intimité.
- 0 Favorable conditionnel.
- 0 abstentions

- **Avis :**

L'avis de la CCCATM est donc « défavorable conditionnel », conditions identiques à l'avis précédent

- Manque de stationnement, notamment au Nord du projet : aménager des places supplémentaires en fin du sens unique ou sur la voirie contiguë.
- Manque d'espaces de convivialité : planter 4 bancs sur le site.
- Manque de verdure : renforcer les plantations au sein du projet, notamment en zone de recul.
- Prévoir un écart de 3 m minimum entre une maison et sa mitoyenneté afin d'augmenter l'intimité.



**ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR LE DÉMERGEMENT ET L'ÉPURATION
DES COMMUNES DE LA PROVINCE DE LIÈGE SC**



SERVICES, ETUDES ET TRAVAUX
GESTION INTEGREE DES RESEAUX
Aménagement du territoire

Administration communale de Verviers
Place du Marché 55
4800 VERVIERS



ACO00085743

Saint-Nicolas, le 22 juin 2023

V/Réf. : 2023G0003-AF
N/Réf. : PD/JP/2816/2023
Agent traitant : Jérôme Brixko
Gestionnaire
04/234 97 09
j.brixko@aide.be

Annexe : /

Madame, Monsieur,

Concerne : Verviers – Rue du Houx
Permis d'urbanisation BATICO SRL
77.2.01.002

Nous accusons réception de votre courrier du 12 juin 2023 dont référence sous rubrique relatif à la demande de permis d'urbanisation introduite par la SRL BATICO en vue de la construction d'un ensemble de 33 logements et la régularisation de la construction de trottoirs, rue du Houx.

Ce projet d'urbanisation a déjà été analysé par nos services dans le cadre de la convention « module 2 » qui lie la Ville à notre association.

Nous insistons sur l'absolue nécessité de prévoir l'infiltration des eaux pluviales pour toutes les maisons qui seront bâties dans le cadre de ce projet, comme cela était prévu dans le dossier initial introduit par Scheen Immo. Les eaux pluviales des habitations ne pourront en aucun cas être rejetées dans un des réseaux posés en voirie.

D'autre part, la réalisation des trottoirs doit impérativement être prise en compte dans un nouveau calcul du bassin d'infiltration des eaux de voiries, qui mènera inmanquablement à son agrandissement. Le débit complémentaire généré par ces superficies imperméabilisées est en effet loin d'être négligeable et entraînera un débordement de l'ouvrage lors de pluies importantes.

Le nouveau dimensionnement et les plans de l'ouvrage de gestion des eaux devront nous être soumis pour validation.

Notre avis sur ce projet est donc défavorable.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour AIDE


Béatrice Leporcq,
Directeur.



Wallonie
mobilité infrastructures
SPW

Date :
Page 1 sur 3

06 JUL. 2023



Aux membres du Collège communal de
VERVIERS
Place du Marché 55
4800 Verviers

Objet : Demande de permis d'urbanisme – Remise d'avis.

Ref. : 2023G0003-AF

Commune : Verviers

Projet : Urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons unifamiliales et régularisation de la construction de trottoirs

Adresse du bien : rue du Houx à 4802 Heusy

Référence cadastrale : Verviers 5 Div. section A n°710A pie, 710C

Demandeur : BATICO SRL

RAVeL et/ou itinéraire cyclable concerné(s) :

Madame, Monsieur,

Mes Services ont bien reçu votre courrier du 12 juin 2023 par lequel vous nous demandiez de vous transmettre un avis concernant le projet repris en objet.

Nous remettons un avis défavorable sur le projet tel que présenté pour les raisons suivantes :

- **La piste cyclable est non conforme**

Le promoteur a marqué une piste cyclable dans le sens unique limité.

Ce marquage doit être supprimé.

Pour rappel, ce dispositif est exclusivement réservé aux cyclistes, les autres usagers n'ont pas le droit d'y circuler.

La configuration des lieux est telle que les usagers ne pourront pas respecter cette interdiction ; à certains endroits, l'espace laissé libre sur la chaussée n'est que de 1,7 m.

Quelques chevrons et logos vélo de couleur blanche peuvent éventuellement être marqués sur la chaussée en lieu et place de la piste cyclable.

- **Zone 30**

Pour créer une « zone 30 », il y a lieu de placer des panneaux « F4a » et « F4b » en début et fin de voirie et non des « C43(30) » et « C45(30) » comme mentionné sur les plans n°03 (plan d'occupation projetée) et n°04 (Plan masse).

- **Voirie en sens unique**

Nous n'avons pas d'objection à la mise en œuvre d'un sens unique limité.

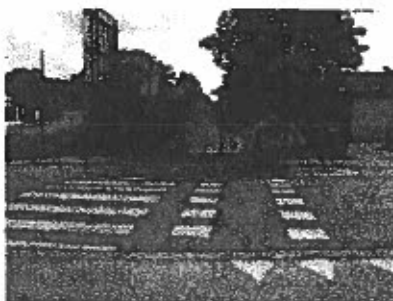
- **Cheminements piétons**

Les cheminements piétons ne sont pas continus ; des emplacements de parking entravent les trottoirs et il n'y a aucune jonction de prévue vers la rue Champs de Oiseaux.

- **Traversées cyclo-piétonnes**

La traversée cyclo-piétonne, au carrefour formé par la rue du Houx et la rue Champs des Oiseaux n'est pas réglementaire ; tout comme celle au carrefour entre le chemin réservé longeant le pied de talus de l'autoroute et la rue des Béalles (non reprise sur les plans).

Un exemple de traversée conforme :



- **Zones d'évitement**

Les zones d'évitement aux 2 carrefours avec les voiries communales existantes ne sont pas conformes.

Toutes ces remarques ont déjà été reprises dans les avis émis par mes services en date des 27/04/2022 et 03/2023 et n'ont pas été prises en compte lors de l'établissement des plans de demande de permis d'urbanisme.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer,
Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur f.f.,

Ir. Frédéric BAELEN

**CONTACT**

Département des infrastructures
locales

Direction des déplacements doux
et de la sécurité des
aménagement de voiries

Boulevard du Nord, 8
B - 5000 Namur

VOTRE GESTIONNAIRE

Abdulkadir Senlik
abdulkadir.senlik@spw.wallonie.be

Laurence Dewez
laurence.dewez@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Numéro :
Nos références :
AvisPU_BATICO_VERVIERS_230619

2023/45342



**Wallonie
service public
SPW**



Date : 29/06/2023
Page 1 sur 2

Collège communal

Place du Marché, 55

4800 VERVIERS

Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2023/3179)

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après l'avis de la **Cellule GISER** concernant le risque pour les personnes, les biens et l'environnement lié au ruissellement concentré en rapport avec le projet.

Type de permis : permis d'urbanisation
Objet : Urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons unifamiliales et régularisation de la construction de trottoirs
Demandeur : **BATICO SRL**
Localisation du projet : Rue du Houx - 4802 Heusy
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. 5, Sect. A, n° 710A pie, 710C

AVIS FAVORABLE

Motivation

Sur base du dossier, des éléments mis à disposition et des données disponibles, le projet ne semble pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

Il ne fait pas obstacle au ruissellement, ne dévie pas les écoulements vers les fonds voisins et n'aggrave pas la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

La Cellule GISER émet dès lors un avis favorable. La Cellule GISER se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,

Manon STIENON, Gradué

Depuis le 1^{er} avril 2022, la **circulaire relative à la constructibilité en zone inondable** s'applique pour les projets soumis à un aléa d'inondation et/ou situés sur un axe de ruissellement concentré. Des informations complémentaires sont à apporter au dossier pour assurer une compréhension circonstanciée de la demande, notamment en application des points 7.2.1.4 et 7.2.2. pour le ruissellement. La circulaire est disponible sous le lien <https://bit.ly/37mHf6x>.

**CONTACT**

Département du Développement,
de la Ruralité, des Cours d'Eau et
du Bien-être Animal
Direction du Développement rural
Cellule GISER
Av. Prince de Liège 7 5100 JAMBES
avis.giser@spw.wallonie.be

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Manon STIENON
081/33.64.61
avis.giser@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :
Demande du 12/06/2023
Vos réf. 2023G0003-AF
Grégory MERCIER/Aline
FAIGNAERT

Nos références :
GISER/2023/3179

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

- Code du Développement Territorial (CoDT) et Code de l'Environnement
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation (M.B. 24.03.2021)
- Circulaire administrative du 01/07/2018 : Prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis
- Circulaire ministérielle du 23/12/2021 : Constructibilité en zone inondable (<https://bit.ly/37mHf6x>)

RESSOURCES UTILES :

- Le site Inondations en Wallonie (<https://inondations.wallonie.be>)
- Guide pratique : Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré dans une demande de permis et autorisation urbanistique – Informations à l'attention des demandeurs (<https://inondations.wallonie.be/urbanisme-ruissellement> et QR code)
- FAQ sur la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable : <https://bit.ly/3rptHpk>



La Région wallonne ne pourra être tenue responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir dus à des conditions exceptionnelles ou imprévisibles au moment de la rédaction de cet avis. Notre avis juge de l'opportunité du projet par rapport au caractère inondable (ruissellement) de la zone dans des conditions de pluies qui ont une période de retour de maximum 100 ans (c.-à-d. une chance sur 100 d'observer une telle pluie chaque année), sur base des statistiques de l'IRM. Il appartient au maître d'œuvre d'anticiper les événements à caractère extrême s'il le souhaite (période de retour supérieure à 100 ans).

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter le Médiateur : www.le-mediateur.be.

F0216/63079/LCO/2023/3/329M210/2330963



ZONE DE SECOURS
VESDRE - HOËGNE & PLATEAU

+ UKS
+ DGM
+ JAH
+ SN



20/06/2023

Monsieur le Bourgmestre ff de Verviers
Place du Marché, n° 55
4800 Verviers

Contact :	FIRMIN Michèle	Nombre de plans :	6
Tél./GSM :	087 479.750	Plans datés du :	27/04/2023
Fax :	087/22.13.63	Code de facturation :	A5
Email :	michele.firmin@zone-vhp.be	Numéro national :	
Donneur d'ordre	BATICO Srl.	BCE :	0431.101.058
Mail :	g.corman@batico.be	Transmis :	Bourgmestre de Verviers
V/réf :	urba/2023G0003-af		Demandeur + facture
Date réception :	14/06/2023		
N/réf :	VHP/06875/001/2		
Objectif :	Urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons unifamiliales et régularisation de la construction de trottoirs		
Type de mission :	Permis de Lotir		

Adresse installation : BATICO Srl., Rue du Houx n° à 4802 Verviers

Adresse maître d'ouvrage : BATICO Srl., Voie de Liège n° 104 à 4840 Welkenraedt.

Architecte : INGE0 GROUP srl, Avenue Monbijou n° 14 à 4960 Malmedy. Tel : 0477 517.442 Mail : info@ingeo.group

Monsieur le Bourgmestre ff de Verviers,

Réglementation d'application :

- R.G.I.E. : nouveau Règlement général sur les installations électriques, approuvé par l'arrêté royal du 8 septembre 2019, d'application au 1er juin 2020 (Livres I, II et III)
- La Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 concernant les ressources en eau pour l'extinction des incendies ;

RAPPORT DE PREVENTION :

Il s'agit de la demande d'un permis d'urbanisation en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons unifamiliales. La voirie résidentielle sera à sens unique.

(Rue champs des oiseaux → Rue de l'usine/Chemin des Béolles).

Comme rédigé dans le rapport du 14/02/2023, il faut que la voirie respecte les prescriptions suivantes :

1. Accessibilité

- La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :
 - o Largeur libre minimale de 4 m ; Nous tolérons les 3,6m à côté des lots 9-10 ; 15-16 et 24-25
 - o Rayon de braquage minimal de 11 m en courbe intérieure et 15 m en courbe extérieure ;
 - o Hauteur libre minimale de 4 m ;
 - o Pente maximale de 6% ;
 - o Capacité portante suffisante que pour permettre la circulation et le stationnement de véhicules dont la charge maximale par essieu est de 13 T.

2. Ressource en eau

- Conformément à la Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975, relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies, on trouvera, à moins de 100 mètres de l'entrée du bâtiment, une borne d'incendie du type BH 80 conforme à la NBN S21-019 (ou à défaut une bouche d'incendie conforme à la NBN S21-034) capable de débiter au minimum 20m³/h et ce pendant deux heures.
- Si ce débit n'est techniquement pas réalisable, une réserve d'eau complémentaire réservée à la lutte contre les incendies de 10 m³ minimum doit être prévue pour atteindre le débit minimum de 40m³ sur 2 heures (exemple : si la B.I. débite 13 m³/heure, une réserve de 14m³ sera prévue). Les ressources en eau seront conformes à la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975. Une conduite d'aspiration rigide ayant un diamètre intérieur de 100 mm doit être placée à demeure et elle doit être accessible en permanence aux autopompes des services de secours. L'extrémité immergée est pourvue d'une crépine et l'orifice à l'extrémité destinée à recevoir un tuyau d'aspiration mobile est garni d'un demi-raccord symétrique Guillemain (A.R. du 30 janvier 1975) et obturé par un demi-raccord bouchon retenu par chaîne.

3. Pour rappel, concernant les maisons unifamiliales :

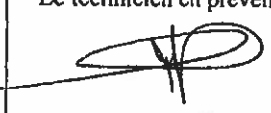
- Nous conseillons le placement d'une porte EI30 (Rf ½ h) entre l'éventuel garage et le reste de l'habitation.
- Si les maisons sont mitoyennes celles-ci seront séparées, jusque et y compris en toiture, des bâtiments mitoyens par une paroi présentant une résistance au feu EI60 (Rf 1h)
- Conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, un détecteur autonome de fumée de type optique doit être placé dans chaque logement (1 / 80 m² / niveau).
- Nous conseillons le placement d'un extincteur à eau de 6 L normalisé EN 3 (ou à poudre de 6 kg) dans chaque habitation.
- L'installation électrique sera conforme au RGIE. Elle fera l'objet d'un contrôle par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie. Ce contrôle sera réalisé lors de la mise en service de l'installation, tous les 25 ans ainsi qu'à chaque modification importante de l'installation. Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme devront recevoir une suite adéquate sans délai.

Conclusion finale :

Rapport de prévention favorable moyennant le respect des conditions précitées.

Motivation de la conclusion :

Le respect de la réglementation en vigueur

Le technicien en prévention,  FIRMIN Michèle	Visa du Commandant de zone  Le Colonel Ing. Q GREGOIRE
---	---



Wallonie
mobilité infrastructures
SPW



RECOMMANDE

Verviers, le 11 JUL. 2023

Au Collège Communal
de la Ville de VERVIERS

Place du Marché, 55

4800 VERVIERS

AVIS sur une demande de permis d'urbanisation

Requérant : BATICO SRL
Monsieur CORMAN Georges
Voie de Liège, 104
4840 WELKENRAEDT

Travaux : Urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons
unifamiliales et régularisation de la construction de trottoirs

Situation : Rue du Houx

Cadastre : VERVIERS
Div. : 5 Sect. : A Parcelle(s) : 710A – 710C

Route : A27 Bk : 9.300 Côté droit

Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal,

Faisant suite à notre accusé de réception envoyé par mail en date du 16 juin 2023 et notre avis rendu en date du 29 mars 2023, veuillez trouver ci-dessous la réponse de mon service.

Considérant :

- l'obtention de la dérogation à la zone non aedificandi obtenue en date du 02 août 2019 (copie ci-jointe),
- que les plans joints à la demande respectent la dérogation accordée,
- que la modification du projet vise la régularisation de trottoir n'ayant aucun impact sur le Domaine autoroutier,

Mon service confirme son avis favorable rendu en date du 29 mars 2023.

Toutefois, nous attirons votre attention sur le fait que le lotissement se situe dans une zone proche de l'autoroute et sera soumis à des nuisances sonores non négligeables. Les occupants devront être bien informés de cette situation et ne pourront, en aucune manière, réclamer au SPW ou à la SOFICO l'établissement de protections acoustiques de quelque nature.

Par ailleurs, notre avis au projet ne dispense pas de demande d'autorisation, au minimum un mois avant le début du chantier, pour la mise en œuvre de ce dernier :

- En ce qui concerne les modifications à apporter à l'accotement ou au trottoir, la signalisation de chantier, l'occupation du domaine public par des matériaux, des engins de chantier ou un échafaudage, etc., les demandes sont à introduire via courrier ou mail à l'adresse suivante : autorisations.dgo152@spw.wallonie.be
- En ce qui concerne les demandes de raccordements aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécom, égouttage), celles-ci devront être introduites via la plate-forme POWALCO par l'Administration Communale concernée.

F0216/63079/LCO/2023/3/329M210/2330963

Je vous remercie par avance de me faire parvenir une copie de votre décision.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur des Ponts et Chaussées,



Mr Ph. ELSEN.



**DEPARTEMENT
DU RESEAU DE LIEGE**

**DIRECTION
DES ROUTES DE VERVIERS**
Rue Xhavée, 62
4800 VERVIERS
Tél : 087/32 31 31
Fax : 087/35 35 06

VOTRE GESTIONNAIRE

Agent technique : SCHEEN Stéphanie
Tél : 087/32 31 24
autonsations.dgo152@spw.wallonie.be
Agent administration : DOUDELET Nicole
Tél : 087/32 31 43
autonsations.dgo152@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos Réf : 2023G0003-AF
Nos Réf : 2023/0478/VER/A27/PL –
2023/050783

NOS ANNEXES

Annexe(s) : 2023/0085/VER/A27/PL
19/DIV/VER/003

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : www.le-mediateur.be.



Le 10 juillet 2023
Page 1 sur 2

Vos réf. : 2023G0003-AF
Agent traitant : gline.faignaert@verviers.be
Nos réf. : CD 990.3 - 51001 - 50456

Administration communale de VERVIERS
Service de l'Urbanisme
A/A Madame la Bourgmestre

4800 VERVIERS

Objet : VERVIERS : demande d'avis relative à une demande de permis d'urbanisme pour l'urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons unifamiliales. Rue du Houx à Heusy. Div 5 Sect A n° 710A, 710C.

Demandeur : BATICO SRL.

Madame la Bourgmestre,

Faisant suite à votre demande, réceptionnée par mes services en date du 13 juin 2023 et après examen des plans modifiés, j'ai l'honneur de vous communiquer les avis et remarques suivants, relatifs à l'objet décrit et référencé sous rubrique.

Notre avis du 06 avril dernier restant inchangé.

Considérant :

- que le projet se situe :
 - en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;
 - au sein d'un site de haies remarquables (n°127) ;
 - au sein d'une prairie pâturée ;
- que l'on note la présence d'une haie libre mélangée située à l'arrière des lots 1 à 14 et 34-35 ;
- que le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres ni d'arrachage de haies ;
- que la voirie et le bassin d'orage du lotissement sont déjà existants (permis précédent) ;
- que le projet prévoit la plantation d'un arbre haute tige, d'essence indigène, dans chaque lot ;

le Département Nature et Forêts maintient son avis **favorable conditionnel** sur le projet

Les conditions sont les suivantes :

- les haies présentes sur site seront maintenues et protégées durant toute la durée du chantier;
- les futurs propriétaires de chaque lot réaliseront la plantation d'une haie mélangée de min. 3 essences feuillues différentes reprises dans la liste fermée ci-

jointe en annexe ;

- les plantations (haies/arbres) seront réalisées au plus tard l'année qui suit les travaux de gros œuvre ;
- le revêtement intérieur des lots, parkings, seront réalisés à l'aide de matériaux perméables (graviers, dalles gazons...).

Afin d'assurer le suivi de ce dossier, nous vous saurions gré de bien vouloir nous informer de la teneur de votre décision dans ce dossier.

Le Département de la Nature et des Forêts reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Madame la Bourgmestre, à l'assurance de ma considération distinguée.

HERVE
PIERRET
2023.07.10
14:18:52
'00'02+
Mr Hervé PIERRET
Directeur

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)



CONTACT

Département de la Nature et des Forêts
Direction de Liège
Rue Montagne Sainte Walburge, 2
B - 4000 LIEGE

VOTRE GESTIONNAIRE

Séverine GASPARD
Tél. : 04/224 58 78
severine.gaspar@spw.wallonie.be

VOS ANNEXES : liste fermée d'essences indigènes

COPIE

Cantonement de Verviers

F0216/63079/LCO/2023/3/329M210/2330963



ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR LE DÉMERGEMENT ET L'ÉPURATION
DES COMMUNES DE LA PROVINCE DE LIÈGE SC



IM10010480000027342



Ville de Verviers
Place du Marché, 55
4800 Verviers

SERVICES, ETUDES ET TRAVAUX
GESTION INTEGREE DES RESEAUX
Aménagement du territoire



ACO00088136

V/Réf. : 2023G0003-AF

N/Réf. : PD/JBx/4552/2023

Agent traitant : Jérôme Brixko
Gestionnaire
04/234 97 09
j.brixko@aide.be

Annexe : /

Saint-Nicolas, le 14 novembre 2023

Madame, Monsieur,

Concerne : Verviers – Rue du Houx
Permis d'urbanisation BATICO SRL
77.2.01.002

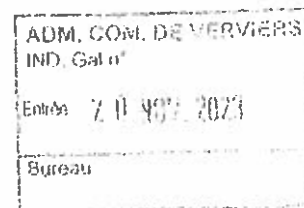
Nous accusons réception de votre courrier du 31 octobre 2023 dont référence sous rubrique par lequel vous nous transmettez les plans modifiés relatifs à la demande de permis d'urbanisation introduite par la SRL BATICO en vue de la construction d'un ensemble de 33 logements et la régularisation de la construction de trottoirs, rue du Houx.

Ce projet d'urbanisation a déjà été analysé par nos services dans le cadre de la convention « module 2 » qui lie la Ville à notre association.

Lors de notre analyse du projet initial, introduit par Scheen Immo (voir notre rapport transmis le 24/02/2020), nous indiquions que « le bassin naturel d'infiltration est dimensionné de manière sécuritaire ».

Il est en effet d'usage de surdimensionner les ouvrages de gestion des eaux, ce qui les rend plus performants, plus résilients et permet donc de limiter le risque de débordement.

Les calculs présentés dans les documents transmis indiquent effectivement que le bassin est suffisant pour reprendre les eaux des trottoirs et places de parkings (pour autant qu'ils aient bien été réalisés en pavés drainants) mais la sécurité est évidemment bien moindre.

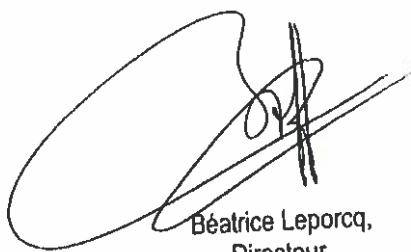


D'autre part, nous insistons une nouvelle fois sur l'absolue nécessité de prévoir l'infiltration des eaux pluviales pour toutes les maisons qui seront bâties sur les parcelles, comme cela était prévu dans le dossier initial introduit par Scheen Immo. Les eaux pluviales des habitations ne pourront en aucun cas être rejetées dans un des réseaux posés en voirie, c'est encore plus important vu la reprise des trottoirs dans le bassin d'infiltration.

Cela étant, notre avis sur ce projet est favorable.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour l'AIDE,



Béatrice Leporcq,
Directeur.

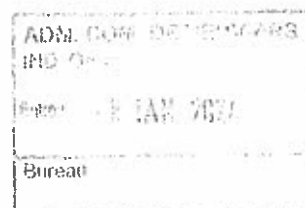


Date : 30/11/2023
Page 1 sur 4



Aux membres du Collège communal de
VERVIERS

Place du Marché 55
4800 Verviers



Objet : Demande de permis d'urbanisme – Plans modifiés – Remise d'avis.

Ref. : 2023G0003-AF

Commune : Verviers

Projet : Urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons unifamiliales

Adresse du bien : Rue du Houx Verviers

Référence cadastrale : Verviers 5 Div. section A n°710A, 710C

Demandeur : BATICO SRL - INGEO SRL

RAVel et/ou itinéraire cyclable concerné(s) :

Madame, Monsieur,

Mes Services ont bien reçu votre courrier du 31 octobre 2023 par lequel vous nous demandiez de vous transmettre un avis concernant le projet repris en objet.

Nous remettons un avis défavorable sur le projet tel que présenté pour les raisons suivantes :

- **Cheminements piétons**

Les cheminements piétons ne sont pas continus ; des emplacements de parking et la présence de bancs sur les trottoirs entravent le passage. Il n'y a aucune jonction prévue vers la rue Chants d'Oiseaux.

A l'origine, le plan qui nous avait été présenté était aménagé en « zone de rencontre ». Cet aménagement ne requérant aucun trottoir, les emplacements de stationnement ne posait pas de problèmes.

En « zone 30 », ce n'est pas le cas.

- **Voirie en sens unique limité**

Comme il est interdit de circuler depuis le carrefour avec la rue des Béolles vers le carrefour avec la rue Chants d'Oiseaux, excepté pour les cyclistes, la mesure doit matérialisée par les signaux « C1 » complété par un additionnel « M2 » et « F19 » complété par un additionnel « M4 ».

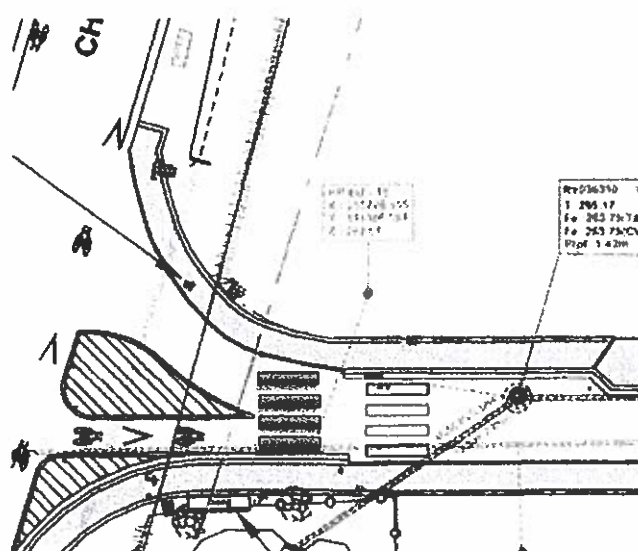
Le signal « B17 » complété par un additionnel « M9 » sera mis en place rue Champ des Oiseaux avant le carrefour avec la rue du Houx.

La signalisation d'entrée et de sortie de la zone 30 est à prévoir des deux côtés vu le double sens cyclable

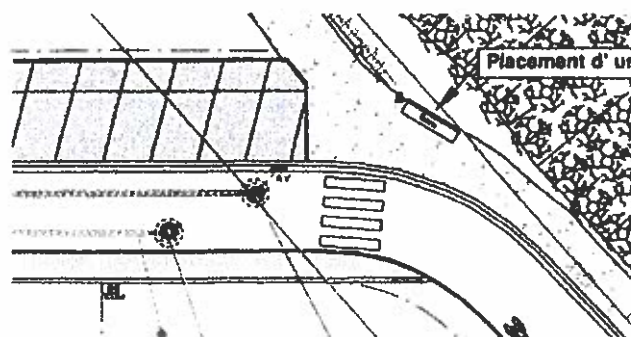
- **Traversées piétonnes**

La multiplicité des traversées piétonnes n'est pas nécessaire au sein du lotissement.

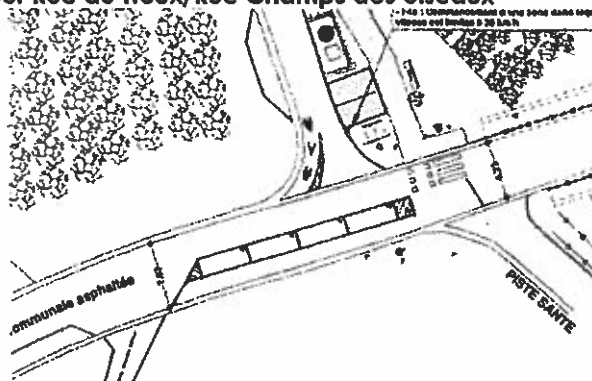
La traversée située au carrefour avec le chemin des Béoilles peut être maintenue tout en étant décalée vers la zone striée.



La traversée vers le chemin réservé peut également être maintenue. Les autres sont à supprimer.



• **Carrefour Rue du Houx/Rue Champs des oiseaux**



L'ensemble de l'aménagement du carrefour est à revoir pour des raisons de sécurité et de cohérence :

- Le débouché des cyclistes est non conforme : il induit un tourner à droite alors que les cyclistes peuvent emprunter les deux directions
- Le carrefour est à priorité de droite mais la voirie est réduite à une bande par du stationnement : confusion dans les priorités entre usagers
- La traversée cyclo-piétonne ne débouche sur aucun aménagement conforme et n'est pas conforme en elle-même
- Le risque de collision frontale ou de comportement inadéquat est augmenté par cette configuration.
- L'accès à la piste santé pour les véhicules pose des problèmes : manque de visibilité et conflits vu la configuration des lieux

→ Il convient de supprimer ces emplacements de stationnement ainsi que la traversée cyclable. La traversée piétonne peut être maintenue pour peu qu'elle débouche sur un trottoir. L'accès à la piste santé est à maintenir.

Certaines de ces remarques ont déjà été reprises dans l'avis émis par mes services en date du 27/04/2022 et du 9/03/2023 et n'ont pas été prises en compte lors de l'établissement des plans de demande de permis d'urbanisme.

Nous attirons également l'attention sur le point suivant :

• **La piste cyclable est non conforme**

La piste cyclable est toujours marquée sur place. Ce marquage doit être supprimé. Pour rappel, ce dispositif est exclusivement réservé aux cyclistes, les autres usagers n'ont pas le droit d'y circuler.

La configuration des lieux est telle que les usagers ne pourront pas respecter cette interdiction ; à certains endroits, l'espace laissé libre sur la chaussée n'est que de 1,7 m.

Comme prévu sur le plan, quelques chevrons et logos vélo de couleur blanche peuvent éventuellement être marqués sur la chaussée en lieu et place de la piste cyclable.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous conseiller lors de l'élaboration du plan de signalisation finalisé.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur f.f.,

Ir. Frédéric BAELEN

**CONTACT**

Département des infrastructures
locales

Direction des déplacements doux
et de la sécurité des
aménagements de voiries

Boulevard du Nord, 8
B-5000 Namur

VOTRE GESTIONNAIRE

Aurélie BERG

aurelie.berg@spw.wallonie.be

Josette DOCTEUR

josette.docteur@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Numéro :

Nos références :

AvisPU_BATICO_INGEO_VE
RVIERS_Plans_Mod_231114

2023/12132

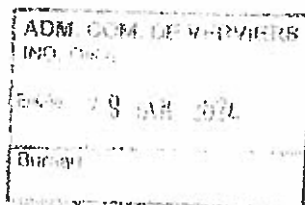


Wallonie
mobilité infrastructures
SPW

Date : **25 JAN. 2024**
Page 1 sur 3



IM10010480000028849



Aux membres du Collège communal de
VERVIERS
Place du Marché 55
4800 Verviers

Objet : Demande de permis d'urbanisme – Remise d'avis (complément à l'avis rendu)

Ref. : 2023G0001-AF

Commune : Verviers

Projet : Urbanisation d'un bien en vue de la construction d'un ensemble de 33 maisons unifamiliales Urbanisme/2023G0001-AF

Adresse du bien : Rue du Houx Verviers

Référence cadastrale : Verviers 5 Div. section A n°710A, 710C

Demandeur : BATICO SRL - INGEO SRL

RAVel et/ou itinéraire cyclable concerné(s) :

Madame, Monsieur,

Mes Services ont bien reçu votre courrier du 8 février 2023 par lequel vous nous demandiez de vous transmettre un avis concernant le projet repris en objet.

Nous remettons un avis défavorable sur les aménagements de voirie pour les raisons suivantes. **Néanmoins, mon service n'est pas opposé à la mise en œuvre de ce lotissement, il vous appartient en tant que gestionnaire de voiries de voir si vous donnez un avis défavorable sur le projet en tant que tel ou si vous rendez un avis favorable en reprenant nos remarques en tant conditions pour le promoteur. Dans ce dernier cas, nous vous demandons de nous communiquer un plan modifié pour avis. Ce dernier pourra alors vous servir d'avis technique préalable dans le cadre de la tutelle sur les RC communaux :**

- **La piste cyclable est non conforme**

Le promoteur a marqué une piste cyclable dans le sens unique limité.

Ce marquage doit être supprimé.

Pour rappel, ce dispositif est exclusivement réservé aux cyclistes, les autres usagers n'ont pas le droit d'y circuler.

h

La configuration des lieux est telle que les usagers ne pourront pas respecter cette interdiction ; à certains endroits, l'espace laissé libre sur la chaussée n'est que de 1,7 m.

Quelques chevrons et logos vélo de couleur blanche peuvent éventuellement être marqués sur la chaussée en lieu et place de la piste cyclable.

- **Zone 30**

Pour créer une « zone 30 », il y a lieu de placer des panneaux « F4a » et « F4b » en début et fin de voirie et non des « C43(30) » et « C45(30) » comme mentionné sur les plans n°03 (plan d'occupation projetée) et n°04 (Plan masse).

- **Voie en sens unique**

Il est interdit de circuler depuis son carrefour avec la rue des Béoilles vers son carrefour avec la rue Champ des Oiseaux, excepté pour les cyclistes.

La mesure est matérialisée par les signaux « C1 » complété par un additionnel « M2 » et « F19 » complété par un additionnel « M4 ».

Le signal « B17 » complété par un additionnel « M9 » sera mis en place rue Chants d'Oiseaux avant son carrefour avec la rue du Houx.

- **Cheminements piétons**

Les cheminements piétons ne sont pas continus ; des emplacements de parking entravent les trottoirs et il n'y a aucune jonction de prévue vers la rue Chants d'Oiseaux.

- **Traversées cyclo-piétonnes**

La traversée cyclo-piétonne, au carrefour formé par la rue du Houx et la rue Chants d'Oiseaux n'est pas réglementaire ; tout comme celle au carrefour entre le chemin réservé longeant le pied de talus de l'autoroute et la rue des Béoilles (non reprise sur les plans).



- **Zones d'évitement**

Les zones d'évitement aux 2 carrefours avec les voiries communales existantes ne sont pas conformes.

Page 2 sur 3

Page 3 sur 3

Certaines de ces remarques ont déjà été reprises dans l'avis émis par mes services en date du 27/04/2022 et n'ont pas été prises en compte lors de l'établissement des plans de demande de permis d'urbanisme.

Mes services se tiennent à votre disposition pour la conseiller lors de l'élaboration du plan de signalisation finalisé.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur f.f.,

M. Frédéric BAELEN



www.wallonie.be
N° vert : 1718 (Informations Générales)

**CONTACT**

Département des Infrastructures
locales

Direction des déplacements doux
et de la sécurité des
aménagement de voiries

Boulevard du Nord, 8
B - 5000 Namur

VOTRE GESTIONNAIRE

Aurélië BERG

aurelie.berg@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Numéro :

Nos références :

AvisPU_BATICO_INGEO_VE
RVIERS_230217

2023/12132



Flémalle, le 05 JAN, 2024

Page 1 sur 1

Agence wallonne du Patrimoine
Direction opérationnelle Zone est

Rue Maréchal-Foch, 21A
B-4400 Flémalle

Tél. : +32 (0)4 224 55 22
Mél : zoneest@awap.be

Ville de Verviers
A l'att. du Service Urbanisme
Place du Marché, 55
4800 Verviers

Vos réf. : 2023G0003-AF
Nos réf. : AWaP/DZE/CG/pg/re030460 2024/000 337
Annexe(s) : 0

Votre contact : Patricia Gillet - 0471/653 185 - patricia.gillet@awap.be



**AVIS SIMPLE FACULTATIF VISE A L'ARTICLE D.IV.35, ALINEA 3,
DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

Objet : Verviers, rue du Houx à Heusy

En réponse à votre demande d'avis mieux identifiée sous objet, datée du 17-11-2023 et réceptionnée par l'Agence wallonne du Patrimoine (ci-après : « l'AWaP ») le 20-11-2023 ;

- Vu le Code wallon du Patrimoine (ci-après : « le CoPat ») ;
- Vu le Code du Développement Territorial, l'article D.IV.35, alinéa 3
- Vu le dossier de demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant que le bien est situé en zone de carte archéologique ;
- Considérant que les travaux projetés ont un effet minime sur le sous-sol archéologique ;

Au regard de l'ensemble des motifs précités, l'AWaP remet un avis simple **favorable** concernant la demande mieux identifiée sous objet.

Par ailleurs, en cas de découverte d'un bien ou d'un site archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du permis, une déclaration de découverte fortuite doit être adressée à la commune et l'AWaP dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la découverte fortuite conformément à l'article 40 du CoPat.

Claire GOFFIOL,

Directrice a.i.

25-04-2024

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DE LIEGE II
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 Liège
Tél. 04/224.54.11
Fax 04/224.54.22

BATICO SPRL
Monsieur CORMAN Georges
Voie de Liège, 104
4840 Welkenraedt

Vos réf.: 2023G0003-AF

Nos réf.: F0216/63079/LCO/2023/3/329M210/2330963/CB/RV

Annexe : 1 copie du rapport urbanistique réceptionné en nos services en date du 17/04/2024

Votre contact: BECKERS Chantal | 04/2245423 | chantal.beckers@spw.wallonie.be

Copie de la présente est transmise à l'auteur de projet et à l'Administration
Communale pour information

Commune : VERVIERS

Projet : Modification du permis d'urbanisation en vue de la construction d'un
ensemble de 33 maisons et de la régularisation de la construction de trottoirs

Adresse du bien : Rue du Houx à 4800 VERVIERS

Références cadastrales : VERVIERS 5 DIV Section A N° 710 A partie, 710 C

Demandeur : BATICO SPRL (Monsieur Georges CORMAN)

Monsieur,

Faisant suite au mail de votre auteur de projet du 17/04/2024 dans le cadre du
dossier susmentionné, je vous prie de trouver en annexe la copie du rapport
urbanistique adapté suite au permis d'urbanisation délivré et destinée à servir de base
au traitement des futures demandes de permis d'urbanisme.

J'attire votre attention sur le fait qu'une des conditions n'ayant pas été suivie
(notamment matériau fibro-ciment à la page 17), le point a été biffé des mesures de
mise en œuvre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Fonctionnaire déléguée,

Anne-Valérie BARLET
Directeur.

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE VERVIERS
PERMIS D'URBANISATION



Situé Rue du Houx, 4800 Heusy Verviers

Parcelles : VERVIERS – 5ème division – HEUSY
Section A : N° 710A partie -710C

BATICO SRL

Maître de l'ouvrage
Domicilié à

Batico srl
Voie de Liège 104 – 4840 Welkenraedt

ANNEXE C – CADRE 10 – RAPPORT URBANISTIQUE

Auteur de projet :



INGEO G SRL
Avenue Monbijou 14, 4960 Malmedy
Tél : 080 / 60 50 12
Mail : info@ingeo.group
Site : www.ingeo.group

Indice	Date	Modifications
A	27/04/2023	Réalisation de la demande
B	17/04/2024	Modifications suivant conditions permis

Dossier :
17S009

PROVINCE DE LIEGE
Ville de Verviers

Permis d'urbanisation Rue du houx– Heusy Verviers

Indice B - 17/04/2024

RAPPORT



Batico srl
Voie de Liège 104
B-4840 Welkenraedt
087 88 29 98

TABLE DES MATIERES

1	Note introductive	3
2	Analyse de la situation existante de fait	3
2.1	Localisation	3
2.2	Accessibilité	4
2.3	Contexte urbanistique	6
2.3.1	Structure spatiale	6
2.3.2	Approche paysagère et écologique	6
2.3.3	Relief	6
2.3.4	Hydrologie	6
2.3.5	Typologie du bâti	7
2.3.6	Equipements techniques	9
2.3.7	Zone d'espaces verts	9
3	Schéma des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	10
4	Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	11
5	Mesures de mise en œuvre des objectifs	13
5.1	Parcellaire et affectations	13
5.1.1	Densité	13
5.1.2	Destination des zones	13
5.2	Implantation et nivellement	15
5.2.1	Implantation	15
5.2.2	Nivellement	15
5.3	Parti architectural	16
5.3.1	Style architectural de l'ensemble	16
5.3.2	Gabarits et volumétrie	16
5.3.3	Toitures	16
5.3.4	Ouvertures et baies	17
5.3.5	Matériaux	17
5.4	Réseau viaire	19
5.5	Infrastructures et réseaux techniques	20
5.5.1	Gestion des eaux usées	20
5.5.2	Gestion des eaux pluviales	20
5.5.3	Autres équipements	21
5.6	Espaces publics	21
5.7	Structure écologique et plantations	21

1 NOTE INTRODUCTIVE

L'objet du présent dossier est une demande de nouveau Permis d'Urbanisation (PUR) pour la construction de 33 lots sur un terrain sis à Heusy.

L'objectif du permis d'urbanisation est de définir un projet qui permette à la société Batico, qui a racheté le site, de définir des prescriptions établies sur la signature Batico.

2 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

2.1 LOCALISATION

Le terrain faisant l'objet du PUR est localisé à Heusy dans la partie Sud du territoire communal de Verviers, à 500 m à vol d'oiseaux du centre d'Heusy.

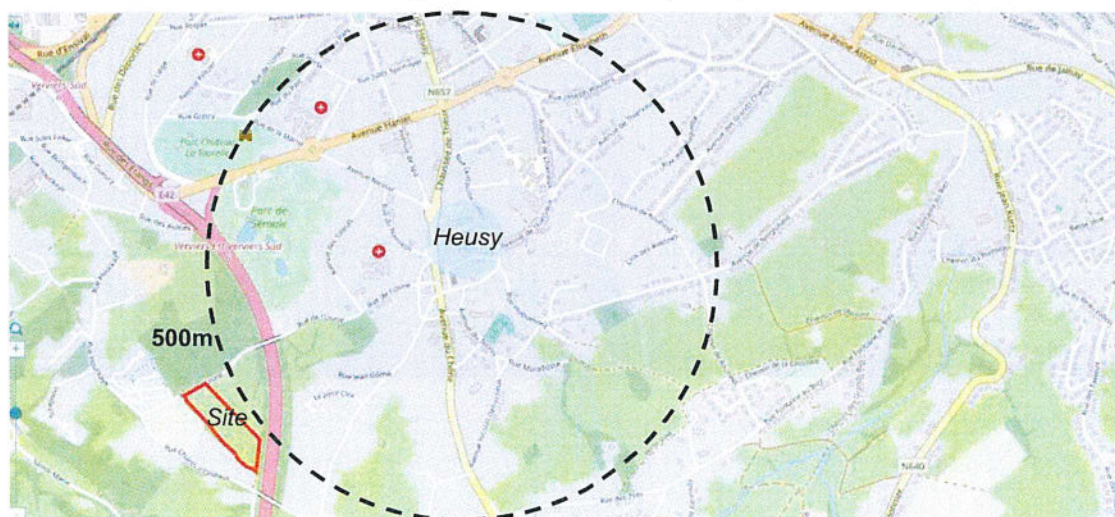
Le centre d'Heusy dispose d'une offre complète en équipements et en services de proximité : écoles, administrations, commerces de proximité, supermarché et Horeca.

Les parcelles (*Verviers Section A, 5^{ème} division*) concernées par le projet portent les numéros cadastraux 710 C et 710A (uniquement pour la partie affectée en zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur).

La superficie du périmètre du permis est de 1,847 ha.

Le site est bordé au Nord par les parcelles boisées et en pâture le long de la rue de l'Usine/Chemin des Béoilles, à l'Ouest par un lotissement « Clos de Beguines », au Sud par les fonds de jardins des habitations de la rue Champs des Oiseaux, à l'Est par l'autoroute E42.

Figure 1 Localisation (SPW)



2.2 ACCESSIBILITÉ

Accessibilité voiture :

A l'échelle communale, le réseau local assure une bonne accessibilité du site en voiture du fait de la proximité de l'autoroute E42, dont l'accès est à seulement 1 km (sortie 6).

A l'échelle locale, le site est accessible en véhicule motorisé uniquement depuis la rue Champs des Oiseaux (puisqu'elle sera à sens unique).

Accessibilité en transports en commun :

Les lignes de TEC les plus proches sont les numéros 706 Verviers/Heusy et 703 Ensival/Jehanster. Les arrêts de bus le plus proche se trouvent à respectivement 250 m et 950m du site, au niveau de la rue Houckaye et la Chaussée de Theux.

L'arrêt de train le plus proche est la gare de Verviers Central, à 2,5 km.

Figure 2 Réseau TEC (SPW)



Accessibilité modes doux :

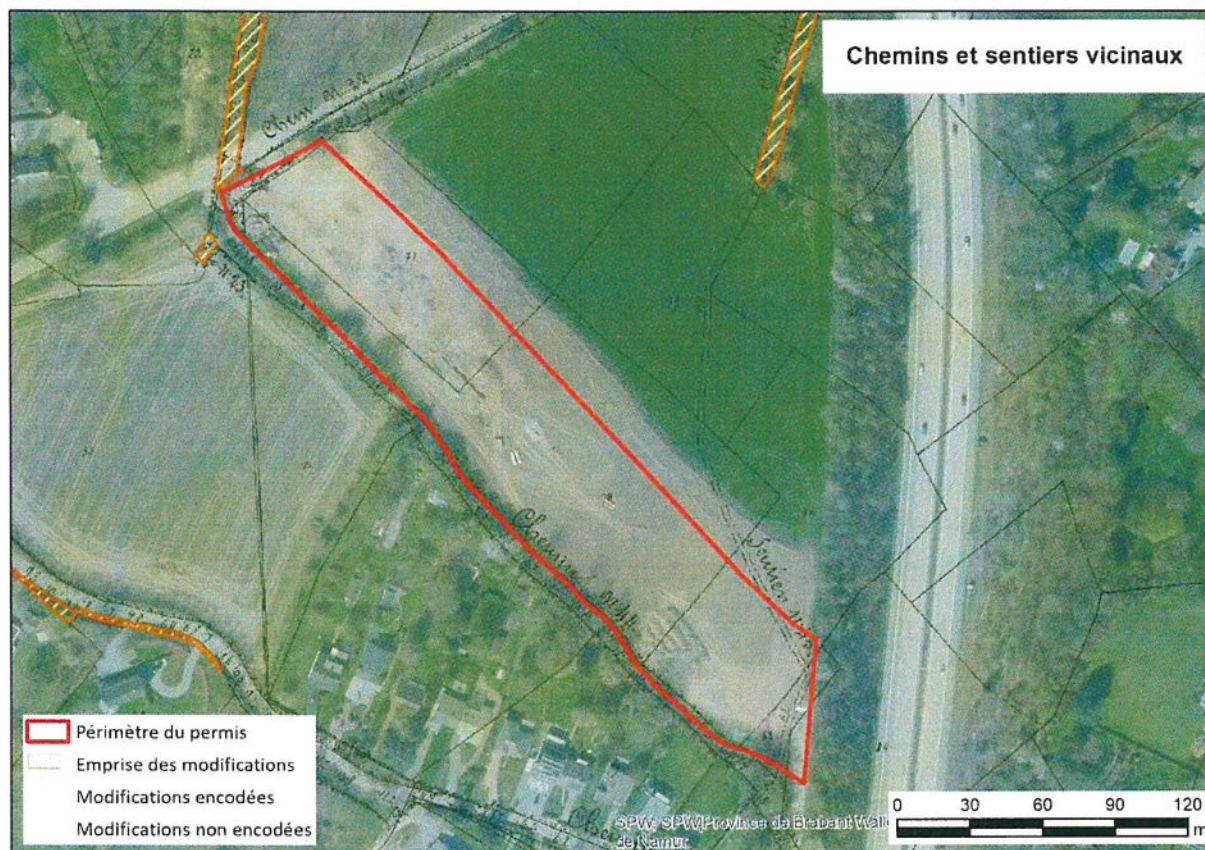
La rue de l'Usine / Chemin des Béolles et la rue du Champs des oiseaux qui desservent le site ne disposent pas de trottoirs mais d'étroits accotements enherbés typiques des milieux ruraux.

Le chemin des Béolles (empruntable par les cyclistes et piétons) longe le site à l'Ouest.

Le site est bordés de chemins vicinaux : chemin 44 le long de la limite Sud, Chemin 22 à l'Ouest (chemin des Béolles) et sentier n°45 à l'Est.

Un chemin a été aménagé depuis la limite Est du site, le long du talus de l'autoroute, pour rejoindre le pont du chemin des Béolles.

Figure 3 Chemin vicinal (SPW)



2.3 CONTEXTE URBANISTIQUE

2.3.1 Structure spatiale

Les caractéristiques paysagères du site et de ses alentours sont représentatives d'une zone de périurbanisation où alternent quelques bâtis traditionnels et des lotissements plus anciens et plus récents avec des sites non urbanisés de type pâtures et forêts.

Le long des voiries adjacentes au site, le bâti est implanté de façon variée : perpendiculaire, parallèle, voire en diagonale par rapport à la voirie et avec un recul dont la profondeur est variable par rapport à l'alignement.

Le bâti est dense au N-O du site, dans le Clos de Béguines (maisons mitoyennes et semi-mitoyennes) et d'avantage isolé au Sud (maisons type « quatre façades »).

2.3.2 Approche paysagère et écologique

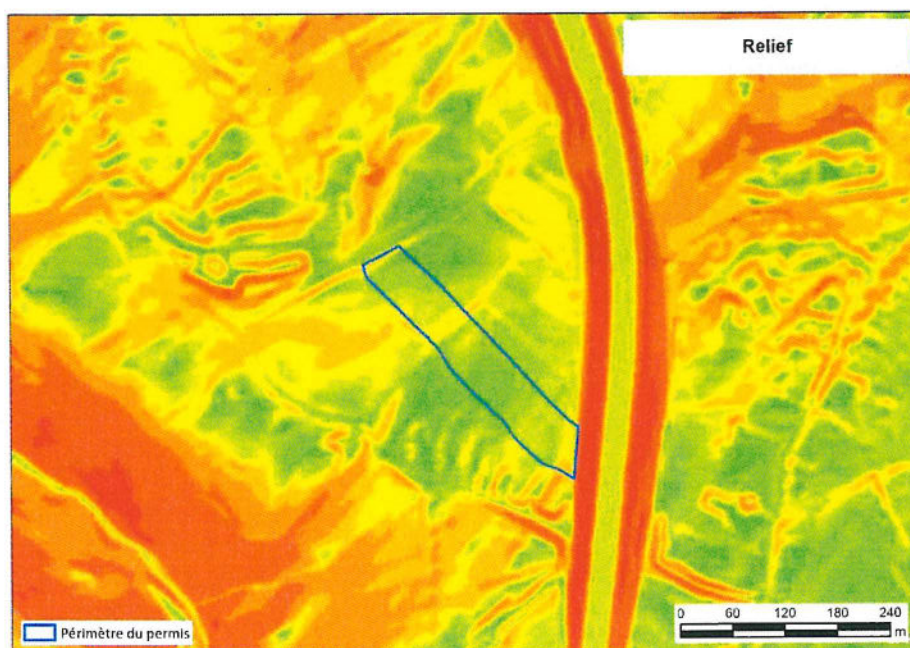
Actuellement, le site est une prairie pâturée entourée, au Nord/Est/Ouest par des haies vives d'essences indigènes variées : Bouleau (*Betula pubescens*) ; Aubépine (*Craetagus sp.*) ; Noisetier (*Corylus avellana*) ; Robinier (*Robinia pseudoacacia*) ; Hêtre (*Fagus sylvatica*) ; et au Sud par des essences exotiques de fond de jardin (Thuya, etc...). La prairie ne comprend aucun arbre isolé.

Les vues depuis l'intérieur et vers le site sont courtes étant donné la présence de l'habitat et des haies bocagères qui entourent le site de manière continue.

2.3.3 Relief

Localement, le terrain présente une pente descendante vers le Nord-Est et d'intensité plutôt faible (de 2 à 8%). Le relief est donc peu marqué sur le site par rapport à d'autres sites proches.

Figure 4 Relief : Modèle numérique des pentes (SPW)



2.3.4 Hydrologie

Le site n'est pas concerné par des aléas d'inondation ni des axes de ruissellement. Les plus proches sont situés dans le Clos de Béguines ou de l'autre côté de l'Autoroute.

Figure 5 Aléa d'inondation



2.3.5 Typologie du bâti

Comme mentionné précédemment, le bâti environnant est composé de maisons unifamiliales, semi-jointives ou isolées dites quatre-façades.

Le clos des Beguines est une singularité du quartier puisqu'il s'agit d'une cité sociale plus récente comprenant maisons et appartements, mais qui ne constitue dès lors pas une référence à suivre.

La typologie dans les environs directs est très variée comme l'illustre les différentes photos ci-dessous, prises rue Champs des oiseaux et Clos de Béguines. On retrouve des maisons de briques rouges, de briques peintes en blanc, des maisons en briques avec soubassement en pierres naturelles et des maisons en crépi. Les gabarits varient entre R et R+1+T. Les toitures sont à un ou deux versants. Quelques volumes secondaires disposent d'une toiture plate.

Figure 6: Reportage photographique (Google Maps)



Champ des Oiseaux 13



Champ des Oiseaux 21



Champ des Oiseaux 22



Clos des Béguines 89

2.3.6 Equipements techniques

Les voiries de desserte (rue de l'Usine / Chemin des Béolles et rue Champs des oiseaux) sont équipées en eau, en électricité (aérien), de téléphonie, internet et télévision.

La voirie de la rue du Houx est déjà aménagée, en sens unique, avec accotements. Ces accotements ont été équipés en trottoirs, ce qui constitue un écart au permis précédent et qui requiert donc une régularisation (voir formulaire de demande de permis). Le cheminement cyclo piéton à l'Est a été aménagé dans le cadre du permis précédent.

Le site n'est pas actuellement desservi en gaz. Il est égoutté (assainissement collectif).

Il n'y a pas de lignes haute tension, de canalisation importante ni d'autre contrainte technique à proximité.

Lors des aménagements de voirie, comme prévu par le permis précédent, un bassin d'orage a été aménagé à l'Ouest du périmètre afin de gérer les eaux de pluie issues des espaces publics.

2.3.7 Zone d'espaces verts

Le site à urbaniser longe une zone affectée en zone d'espaces verts au plan de secteur. Cette zone n'est pas bâissable. Le présent permis ne couvre pas cette zone et ne modifie en rien l'affectation au plan de secteur.

3 SCHEMA DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

Le schéma de principe ci-dessous illustre les objectifs d'aménagement présentés dans le chapitre 4 du rapport.

Figure 7. Schéma de principe des aménagements



4 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

La mise en œuvre du site est guidée par les objectifs d'aménagement découlant de l'analyse de la situation existante et des recommandations du Schéma de Développement Communal.

Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.

Objectif 1 L'affectation globale est résidentielle unifamiliale. Complémentairement à la résidence, les fonctions professionnelles tertiaires compatibles avec l'habitat sont possibles pour autant qu'elles restent résiduelles et pour autant qu'un stationnement suffisant pour l'activité soit garanti sur fond privé, sans compromettre le stationnement de l'habitation ni le caractère végétal de la zone de recul

Justification de l'objectif 1 : Le projet s'intègre dans le tissu existant où la fonction actuelle principale est résidentielle et unifamiliale.

Le bien est donc dédié au logement, mais une activité compatible avec la fonction résidentielle peut être admise si elle est compatible avec l'habitat et n'est pas génératrice de flux automobiles importants.

Objectif 2 Le bâti est implanté en ordre ouvert ou semi-fermé, en retrait par rapport à la voirie afin de permettre le stationnement en zone avant. Un volume secondaire est autorisé.

Justification de l'objectif 2 : l'implantation en ordre ouvert ou semi-fermé respecte le cadre bâti existant et permet la bonne intégration du nouvel ensemble. Le milieu étant assez rural et la voiture restant le moyen de transport principal, un recul suffisant par rapport à la voirie permet le stationnement de l'ensemble des véhicules privés de chaque logement sur la parcelle concernée.

Objectif 3 Le gabarit du volume principal est de deux niveaux francs surmontés de la toiture dans laquelle un niveau peut être aménagé (R+1+T). Le gabarit de l'éventuel volume secondaire est d'un seul niveau franc surmonté de la toiture dans laquelle un niveau peut être aménagé (R+T)

Justification de l'objectif 3 : les gabarits proposés permettent une bonne intégration dans le cadre bâti et maintiennent une distinction claire entre les volumes secondaires et principaux.

Objectif 4 La toiture du volume principal est à double versants. La toiture de l'éventuel volume secondaire est soit à double versant, soit de type plateforme.

Justification de l'objectif 4 : Les toitures à double versant assurent une bonne intégration dans le cadre bâti environnant au caractère architectural plutôt rural et traditionnel. L'autorisation des toitures plates sur le volume secondaire permet une touche plus moderne tout en maintenant une bonne intégration à l'existant.

- Objectif 5** Les façades sont de teinte sobre et sont réalisées avec au maximum deux matériaux différents : une brique (matériau principal) et un élément décoratif (matériau secondaire).
- Justification de l'objectif 5 : Les teintes sobres et le nombre limité de matériaux contribuent à la bonne intégration dans le cadre bâti, au respect des typologies locales et à la création d'un paysage bâti de qualité.
- Objectif 6** Les zones de recul seront perméables et végétalisées, sauf pour les accès et parkings qui peuvent être minéralisés (mais perméables). Elles sont obligatoirement minérales (et perméables) au droit des chemins d'accès aux maisons.
- Justification de l'objectif 6 : La végétalisation des zones de recul assure un cadre paysager qualitatif et leur perméabilité permet de respecter le cycle naturel de l'eau et réduire les risques de ruissellement.
- Objectif 7** Le stationnement des véhicules des habitants est réalisé sur parcelle privée avec au minimum deux emplacements en zone de recul, en veillant à son intégration paysagère (haie, intégration végétale...) afin de ne pas générer des parkings trop massifs.
- Justification de l'objectif 7 : Le stationnement sur parcelle privée permet de réduire la présence des véhicules dans l'espace publics et favorise donc un cadre paysager plus agréable, améliore la sécurité routière, améliore la qualité paysagère, la perception positive des lieux et facilite la vie des riverains et des passants.
- Objectif 8** Les jardins privés constituent le maillage vert et ils sont végétalisés dans le respect des essences et des caractéristiques paysagères locales
- Justification de l'objectif 8 : Les jardins et abords participent à la qualité du paysage rural local et ils doivent le renforcer en respectant ses caractéristiques et ses essences végétales indigènes.
- Objectif 9** L'assainissement des eaux usées est collectif, conformément au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique.
- Justification de l'objectif 9 : le PASH demande un assainissement collectif et un réseau d'égouttage existe sous la rue de l'Usine été chemin des Béolles, ce qui permet le rejet des eaux usées du projet.
- Objectif 10** Les eaux de pluies sont prioritairement temporisée et infiltrées dans le sol. En cas de manque de perméabilité, elles sont temporisées avant rejet du trop-plein vers le réseau séparatif.
- Justification de l'objectif 10 : le code de l'eau demande d'infiltrer les eaux pluviales au sein de chaque parcelle si le sol le permet.

5 MESURES DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS

Voir plan d'occupation projetée et coupes longitudinales et transversales en annexe.

Voir plan masse et vues 3D en annexe.

5.1 PARCELLAIRE ET AFFECTATIONS

5.1.1 Densité

Un maximum de 33 logements est autorisé. La densité nette (voiries non comprises) est donc conforme à celle préconisée dans le Schéma de structure Communal de Verviers, à savoir 20 logements à l'hectare (33 logements pour 1,65 hectares nets (hors voirie).

5.1.2 Destination des zones

Chaque lot comprendra une zone capable de construction, une zone de cours et jardins et une zone de recul.

Le site de projet est subdivisé en 5 types de zone :

1. Zone capable de construction

C'est une zone de construction comprenant tous les volumes bâtis principaux et secondaires (y compris les garages, les carports...).

La superficie non bâtie des zones capables de construction est aménagée en cour ouverte et/ou en avant-cour fermée et/ou en cours et jardins ensuivant la cohérence du plan d'occupation projetée.

La zone capable de construction est subdivisée en 2 sous-zones :

A : Zone capable de construction – Zone d'habitat unifamilial isolé

Ces zones accueilleront chacune une maison 4 façades.

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à dessiner harmonieusement l'espace public.

B : Zone capable de construction – Zone d'habitat unifamilial semi jointif

Elles accueilleront chacune des maisons semi-mitoyennes (3 façades) avec mitoyenneté obligatoire par le volume principal ou secondaire. La mitoyenneté par les volumes principaux sera acquise de plein droit.

2. Zone de recul

Cette zone est aménagée pour permettre la réalisation de l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garage(s), au(x) carport(s) et au stationnement de deux véhicules par lot au minimum. Le solde de cette zone de recul non affectées à ces aménagements, sera pourvue de gazon et/ou de plantations ornementales d'essence régionale.

La zone de recul est réalisée en stricte continuité avec la voirie. Son aménagement sera strictement limité aux équipements décrits ci-dessus. Dans la zone de recul commune à deux maisons semi jointives, l'aménagement du sol ne pourra pas être continu entre les propriétés. Des éléments naturels (haie, petits arbres, pelouse) devront ponctuer la limite mitoyenne.

Le choix des matériaux vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments et des espaces publics. La gamme de teinte d'une zone de recul est similaire à celle de ses voisines contiguës.

La zone de recul autorise la présence de l'unité extérieure d'une pompe à chaleur. Cela étant, cette unité devra toujours se trouver à une distance par rapport à la mitoyenneté de 3 m minimum et pourra être implantée sur l'alignement du domaine public. L'unité sera pourvue d'un cache unité en acier « Corten » ou en acier laqué dans la tonalité des menuiseries extérieures.

3. Zone de cours et jardins

Elle comprend les plantations (pelouses, arbres, haies) de chaque habitation. Les constructions légères (type serre, abris de jardin etc.) y sont autorisées.

La zone de cours et jardins est principalement destinée à l'aménagement de jardins d'agrément.

Les terrasses au sol sont attenantes à l'habitation et peuvent déborder de maximum 4 m par rapport à la zone de construction.

La clôture latérale et arrière sera obligatoirement constituée par une haie d'essences feuillues indigènes.

La hauteur des haies latérales ne sera pas inférieure à 1 mètre ni supérieure à 2 mètres. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu.

Les limites donnant sur l'espace rue restent des espaces largement ouverts. En cas de plantation de haie en limite avant, sa hauteur sera de maximum 1 mètre.

Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à large mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,5 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

4. Zone de voirie

Cette zone correspond à la voirie existante.

NB : Zone non aedificandi de l'Autoroute

Chaque futur constructeur concerné par la zone non aedificandi de l'Autoroute devra solliciter auprès du Service Public de Wallonie Mobilité et Infrastructure la dérogation à ladite zone et joindre l'autorisation obtenue à la demande de Permis d'urbanisme.

5.2 IMPLANTATION ET NIVELLEMENT

5.2.1 Implantation

Les bâtisses s'implantent dans les zones capables de construction. Chacune de ces zones possèdera un seul accès à la voirie. L'implantation des bâtiments devra se faire de manière harmonieuse.

Une zone de recul sera observée par rapport aux trottoirs. Les volumes principaux ou secondaires seront implantés dans la zone capable de construction. Les volumes secondaires seront attenants en tout ou partie au volume principal ou articulé avec celui-ci.

Pour les constructions mitoyennes, le premier demandeur ayant obtenu le permis d'urbanisme fixera la norme pour l'implantation, le gabarit et les matériaux.

Pour les constructions non-mitoyennes, les volumes seront implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites latérales.

Les garages se situeront en façade avant ou latérales. Ils pourront être conçus dans le volume principal, dans un volume secondaire ou annexe.

Au moins deux emplacements de stationnement par logement sont à prévoir sur chaque parcelle. L'emplacement dévolu pour chaque voiture dans un garage n'est pas considéré comme un de ces emplacements.

5.2.2 Nivellement

Les constructions sont implantées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Leur accès depuis l'espace public est réalisé au plus près du niveau du terrain naturel.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le plus possible le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non-bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Le niveau de référence du rez-de-chaussée, soit le niveau du hall d'entrée – 15 cm sera situé au plus près du terrain naturel.

Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés actuels du terrain (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du seuil de la porte d'entrée de l'habitation projetée. Si un projet d'implantation d'un bâtiment engendre les mouvements de terres ou fait face à un relief marqué amenant un différentiel de niveau de plus de 150 cm entre les deux façades d'un même volume, la composition devra recourir à des volumes séparés et/ou à des demi-niveaux afin de s'intégrer au mieux au site.

Le niveau du garage sera situé au plus près du terrain naturel. L'accès respectera au mieux la dénivellation naturelle du terrain en limitant au maximum les remblais et/ou déblais. La pente admise pour les rampes n'excédera pas 4 % sur les cinq premiers mètres à partir du trottoir et 10 % sur les mètres suivants.

Le nivellement des terres entre deux parcelles distinctes devra être réalisé de manière cohérente et harmonieuse. Dès lors, le profilage raisonnable des terres sur la mitoyenneté sera toléré de manière à éviter la formation de fossés entre parcelles.

Au niveau des jardins et abords, aucune modification importante du relief du sol n'est autorisée. La création de murs de soutènement ou la pose de palissades de soutènement liés à l'aménagement d'une terrasse et des espaces cours et jardins est cependant autorisée.

5.3 PARTI ARCHITECTURAL

5.3.1 Style architectural de l'ensemble

Que ce soit par une architecture contemporaine ou traditionnelle, les constructions devront exprimer les caractéristiques architecturales individuelles. Une cohésion doit caractériser les groupes d'habitations et une harmonie doit régner sur l'ensemble du site.

Tout en permettant une liberté d'expression mesurée, l'objectif en matière d'architecture est de créer sur l'ensemble du périmètre du permis d'urbanisation un quartier unitaire. Chaque concepteur par l'architecture qu'il y développera participera à la poursuite de cet objectif. Le parti général reposera sur l'unicité des matériaux pour le volume principal. La variété sera apportée par le jeu de volumétrie et d'implantation.

Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne peut mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière...). En conséquence, toute élévation implantée en limite mitoyenne du lot considéré est strictement aveugle.

L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vue droite. Article 3.132 (Section 2 - Distances)

5.3.2 Gabarits et volumétrie

Chaque parcelle accueille un volume principal et au maximum deux autres volumes secondaires.

Les constructions présenteront pour les volumes principaux des volumétries simples et compactes.

La hauteur sous corniche des volumes principaux sera comprise entre 5,30 m à 5,80 m par rapport au terrain mesuré devant la porté d'entrée.

La hauteur sous corniche des volumes secondaires et/ou annexes sera au minimum 1,5 m inférieure à celle du volume principal.

Les garages non intégrés au volume principal et les carports sont considérés comme des volumes secondaires.

5.3.3 Toitures

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison comprise entre 35° et 40°, de même longueur de pente, dont le faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Dans le cas d'un ensemble de maisons mitoyennes, c'est l'ensemble qui détermine la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Les dépassants de toiture en pied de versant de toiture n'excéderont pas 30 cm de profondeur. Les dépassants latéraux sont proscrits.

La toiture des volumes secondaires sera composée d'une plateforme ou de deux versants de même longueur. Les cas échéant, les versants auront la même inclinaison que celle du volume principal. Le faîtage des volumes secondaires sera parallèle ou perpendiculaire au faîtage du volume principal.

Les verrières constituées de vitrages transparents plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture qui les intègre. Elles se limiteront à une superficie égale ou inférieure à 40 pourcents de la superficie du versant concerné.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise naturelle ou artificielles de teinte similaire à la toiture. Des buses en inox de teinte identique au revêtement de toitures pourront être admises.

5.3.4 Ouvertures et baies

Le traitement des baies s'effectuera de manière homogène et harmonieuse et participera à la composition architecturale de l'ensemble.

L'ensemble des baies et ouvertures de façades traduira un caractère dominant de type vertical.

Des grandes baies horizontales sont acceptées au rez de chaussée pour certaines fonctions (cuisine ou séjour).

Les ensembles architecturaux horizontaux composés de baies à dominante verticale, séparées par des éléments de bardages ne remettent pas en cause la verticalité de ces baies.

5.3.5 Matériaux

Les matériaux sont choisis de façon à s'harmoniser à l'environnement bâti.

Matériaux d'élévations :

Le volume principal et le volume secondaire seront réalisés en briques de parement moulée à la main. La teinte sera de teinte unie rouge à rouge-brun, non nuancée.

Le recours à un matériau secondaire destiné à égayer les façades des divers volumes sera admis. Il ne remettra pas en question la dominante verticale des baies de fenêtres qui se définissent à dominante verticale par elles-mêmes.

Le matériau secondaire peut être choisi dans la liste suivante :

- le bois de teinte naturelle traité,
- ~~le fibrociment~~,
- le zinc,
- la brique de teinte unie rouge à rouge-brun non nuancée,
- le moellon de teinte grise à beige.

Matériaux des toitures :

Un seul matériau sera mis en œuvre pour la couverture des toitures à versants, le même pour le volume principal et le volume secondaire. Un matériau différent est autorisé pour le volume secondaire si son toit est plat.

Les matériaux de couverture des toitures inclinées autorisés sont :

- l'ardoise naturelle ou artificielle dont la tonalité paraît naturelle
- la tuile matte en terre cuite ou en béton, de teinte anthracite,
- zinc pré-patiné

Les matériaux de couverture des toitures plates sont :

- gravier roulé en lestage pour les surfaces de toiture inférieures à 10 m²,
- toiture végétalisée pour les surfaces de toiture supérieures à 10 m² : végétaux et tout élément technique de support de ces derniers

Les souches de cheminées seront soit recouvertes d'ardoises de tonalité similaire à la couverture, soit en maçonnerie identique aux élévations. Les cheminées en inox sont acceptées.
Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront en zinc.
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis sur les toitures.

Matériaux des menuiseries :

Les matériaux autorisés pour les menuiseries seront de teinte sobre et réalisés avec les matériaux suivants :

- le bois ;
- le pvc ;
- l'aluminium.

Les matériaux autorisés pour les vitreries sont :

- verre clair ;
- matériaux translucides de couleur neutre.

5.4 RÉSEAU VIAIRE

Accès :

La voirie de desserte du quartier est déjà réalisée, ainsi que les zones de parcage pour visiteurs. Les maisons s'implantent autour de la voirie sans appeler à sa modification.

Un chemin mode doux est déjà réalisé entre les deux ponts autoroutiers participant ainsi au renforcement du réseau de mobilité douce.

Stationnement :

Les deux emplacements de stationnements requis sur chaque lot seront réalisés en matériaux perméables : gravier ou pavé drainant.

Pour les constructions abritant une activité professionnelle compatibles avec le caractère résidentiel des lieux, un nombre suffisant de places de stationnement doit être prévu sur le lot pour accueillir l'ensemble des travailleurs et visiteurs.

5.5 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES

5.5.1 Gestion des eaux usées

Le réseau d'égouttage séparatif est déjà réalisé sous la voirie. Chaque maison y sera raccordée pour l'évacuation de ses eaux usées.

5.5.2 Gestion des eaux pluviales

Conformément au Code de l'eau, le réseau des eaux pluviales est séparé du réseau des eaux usées.

Pour éviter tout rejet direct des eaux pluviales dans les égouts communaux, des systèmes de rétention et d'infiltration des eaux doivent être implantés sur chaque lot. Chaque habitation sera dotée d'une citerne de récolte des eaux de pluie d'une capacité de 7.500 litres.

Une étude hydrologique générale a démontré la possibilité pour chaque parcelle d'infiltrer ses propres eaux pluviales en sortie de citerne de récolte d'eaux de pluie. Cela étant, une étude spécifique, par un bureau agréé, maison par maison, devra être réalisée en temps opportun. Elle fera partie intégrante du dossier de demande de permis d'urbanisme de chaque maison ou de chaque groupe de maisons semi-jointives afin de s'assurer de manière spécifique que la possibilité d'infiltrer est réalisable. Elle en définira les modalités techniques et pratiques. S'il devait s'avérer que l'infiltration est irréalisable, les eaux seraient évacuées vers le système d'égouttage séparatif et la citerne pour eau de pluie de 7.500 litres serait commuée en citerne de type tampon / bassin d'orage de 7.500 litres.

Au niveau des abords, il est nécessaire de :

- favoriser des matériaux perméables : pavés drainants, dalles gazon, dolomie, pavés non rejointoyés, etc.
- maximiser les surfaces végétales perméables (jardins privés, potagers, bosquets...).

Un bassin d'orage a été réalisé en même temps que la voirie pour reprendre les eaux pluviales de cette dernière.

Le lot qui reprend le bassin d'orage sera une copropriété entre tous les propriétaires des parcelles bâtissables. La copropriété veillera à l'entretien du bassin naturel.

Une convention de gestion permettra d'assurer son bon entretien. Elle comprendra à minima les éléments suivants :

- La zone végétalisée sera gérée en prairie de fauche tardive excepté les accotements praticables et la zone du banc qui seront fauchés plus régulièrement.
- Le fond du bassin sera curé selon une récurrence maximale tous les 3 ans afin de garantir une profondeur utile de 50 cm et d'éviter le colmatage.

Elle sera rédigée par un notaire et soumise à l'approbation de la Ville de Verviers au plus tard à la réception provisoire des travaux et préalablement à la vente des lots.

La parcelle sera entourée d'une clôture en ganivelles et d'un panneau didactique sera aménagé.

5.5.3 Autres équipements

Les raccordements des lots aux réseaux d'électricité, d'eau potable de distribution publique, de télécommunications (téléphone, télévision, internet) sont déjà posés dans une tranchée disposée le long des nouvelles voiries (sous les trottoirs, de 1,50 m de large).

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité est obligatoire et sera exécuté pendant la construction des bâtiments. Le recours aux énergies renouvelables est recommandé pour le chauffage des habitations et de l'eau. En cas de chauffage par pompe à chaleur, les unités extérieures de ces dernières seront implantées et adossées à un des pignons des habitations ou en façade arrière. Comme indiqué au point 5.1.2, elles peuvent être implantées dans la zone de recul. Dans ce cas, la pompe à chaleur devra se trouver à une distance par rapport à la mitoyenneté de 3 m minimum, pourra être implantée sur l'alignement du domaine public et l'unité sera pourvue d'un cache unité en acier « Corten » ou en acier laqué dans la tonalité des menuiseries extérieures.

L'installation de zones de stockage pour mazout, gaz ou autres citernes de combustibles fossiles est interdite à l'air libre.

L'installation de systèmes de compostage des déchets ménagers organiques est encouragée. Le système doit être implanté dans une zone limitant toutes nuisances envers le voisinage et à minimum 2 mètres des limites de mitoyenneté.

5.6 ESPACES PUBLICS

Les espaces publics en devenir sont constitués de la nouvelle voirie composée du ruban en asphalte et des placettes centrales y insérées et réalisées en pavés béton. L'espace public comprend également les trottoirs sous lesquels sont posés les canalisations et les câblages qui appartiennent notamment aux régies distributrices.

5.7 STRUCTURE ÉCOLOGIQUE ET PLANTATIONS

La haie remarquable et la haie située le long du chemin des Béolles seront intégralement préservées.

Un arbre fruitier¹ de haute tige devra être planté dans la zone de cours et jardins de chaque parcelle. L'arbre devra être tuteuré, de dimension 16/18, conditionné en motte et de variété locale reconnue. Ces arbres permettront notamment de recomposer un verger entre la zone urbanisable et la zone verte. Dans chaque parcelle, il est obligatoire de planter au moins 2 arbre basse ou haute tige, en plus de l'arbre fruitier, au plus tard dans les deux ans qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction.

Chaque lot dispose d'une zone de cours et jardins de grande taille.

Les zones de cours et jardins sont composées de zones engazonnées et de plantations d'essences indigènes.

Les haies et alignements d'arbres existants doivent être maintenus. Au besoin, une taille d'entretien peut être effectuée.

La clôture sera obligatoirement constituée par une haie d'essences feuillues indigènes. L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution de haies.

Les haies seront érigées dans un délai d'un an à dater de l'achèvement du gros œuvre de l'habitation.

Aucune espèce exotique envahissante ne pourra être plantée dans les jardins.

¹Objectifs du « Plan Maya »