

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

**DIRECTION GENERALE OPERATIONNELLE
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE
ET DE L'ENERGIE (DGO4)
Direction de Liège 2**

Service de l'Urbanisme
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 LIEGE

Tél. 04/224.54.11
Fax. 04/224.54.22

Vos réf. : 2034
Nos réf.: F0216/64008/UAP3/2017/6/H48032/472166/RE/CV
Annexe : 1

COMMUNE DE BERLOZ				
CE	SC	FIN	POP	REC
10 NOV. 2017				
EC	TRV	COM	ENS	URB
MCAE				

Communiq  arch. 27/11

Avis du Fonctionnaire Délégué sur une demande de permis d'urbanisme

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêts du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêt du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie r glementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que MDG GROUP SPRL a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue des Champs   4257 BERLOZ, cadastré BERLOZ: A*912 I
ayant pour objet : **Construction d' un immeuble de cinq appartements et d' un ensemble de quatre maisons mitoyennes ; abattages d' arbres ;**

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de BERLOZ, dont le récépissé porte la date du 29/05/2017, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 19/06/2017 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 06/10/2017 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy -- Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981;
la parcelle concernée comprend trois arbres remarquables.

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Département de la Nature et des Forêts a transmis son avis en date du 18/08/2017 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service technique provincial a transmis son avis en date du 25/08/2017 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 07/08/2017 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, l'AIDE a transmis son avis en date du 09/08/2017 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la SWDE a transmis son avis en date du 14/08/2017 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, RESA a transmis son avis en date du 22/08/2017 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, C.C.A.T.M a transmis son avis en date du 30/05/2017 ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 28 juillet 2017 ;

Considérant le reportage photographique en notre possession.

Considérant le rapport urbanistique rédigé par le demandeur et l'architecte (bureau FORM.): descriptif des actes et travaux, options d'aménagements, parti architectural,... (- copies annexées.

Vu l'analyse globale du service communal de l'urbanisme ainsi que l'avis favorable conditionnel émis par le Collège communal dans son rapport en séance du 06 septembre 2017 ; analyse qui mentionne et souligne les éléments suivants :

Attendu que, sur interrogation du Gouvernement wallon, le village de Berloz a été identifié comme noyau d'habitat par le Collège communal, de même que par la C.C.A.T.M. ;

Attendu que les noyaux d'habitat sont les zones à densifier en priorité ;

Attendu qu'une augmentation de la densité dans cette rue est corollaire au développement des objectifs d'accueil de population supplémentaire et de développement des services évoqués dans la déclaration de politique générale ;

Attendu que le projet (création de logements) s'implante dans une zone destinée à cet effet, dans une rue urbanisée, proche des services et commerces centraux de la commune, ainsi que de la zone de sports et de loisirs (rue du Brouck et rue de la Drève) ;

Attendu que l'implantation et la surface d'occupation projetée présentent un répondant similaire à celles des habitations existantes (et à celles imposées dans le lotissement voisin), sises côté rue Orban ;

.....

Attendu que les habitations sises aux extrémités du bloc de mitoyens ne comportent pas de prises de lumière naturelle en pignons (rez et premier), alors que celles-ci sont possibles et amélioreraient le confort de vie intérieur (lumière, vues, ventilation) ;

Attendu, de même, que les car-ports projetés pour les 2 habitations centrales diminuent considérablement l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie ;

Attendu que les 4 habitations projetées comportent chacune 4 chambres ; que cette densité d'occupation ne correspond pas aux surfaces de vie projetées par logement, ni aux possibilités de stationnement sur place ;

Attendu que le choix de construire 4 habitations sur la surface disponible amène à une très grande proximité des habitations et de l'immeuble à appartements, ainsi qu'à une grande profondeur des maisons ;

Attendu que ces éléments sont pertinents ; que les remarques développées visent, entre autres :

- Le parcage des véhicules (zone à définir, quantité,...) ,
- Les pentes de toiture faible (expression et profil du pignon),

- Aménagement pour l'accessibilité des P.M.R.,
- Conformité du réseau d'égouttage et absence d'un local poubelles,
- Diminution du nombre d'habitations individuelles. (trois habitations au lieu de quatre)
-

Les actes et travaux visant la constructions d' habitats et de logements est en conformité avec la destination générale de la zone.

Toutefois, dans l' état actuel du dossier, j' émets un avis défavorable :

La conception, l'aménagement et la composition du projet devront être revues et complétées afin de rencontrer l'ensemble des conditions (dix-neuf) émises par le Collège communal dans son rapport en séance du 06 septembre 2017.

L' analyse détermine également un rapport d' occupation du sol (rapport P/S) de valeur équivalente à 0,60. ; cette occupation doit être considérée comme trop importante.

Une conception avec seulement deux habitations (trois façades chacune) sera plus équilibrée afin pour accorder des espaces et des zones plus dégagées.

A LIEGE le 9/11/2017
Pour le Ministre,
La Fonctionnaire déléguée,

09 NOV. 2017

Anne-Valérie BARLET
Directeur

Votre correspondant : Roger ETIENNE, Architecte
Tél. 04/224.54.12 - ✉ roger.etienne@spw.wallonie.be





Département de la Nature et
des Forêts

Direction de Liège

Montagne Sainte-Walburge, 2,
B-4000 LIEGE

Tél. : +32 (4) 224.58.71
Fax : +32 (4) 224.58.77
liege.dnf.dgarne@spw.wallonie

Vos réf. :

Nos réf. : CD 990.3 n° 40001

Annexe(s) :

Votre contact : Nicolas Delhaye : 04/224.58.78 – nicolas.delhaye@spw.wallonie.be

Administration communale de
BERLOZ
à l'attention de Monsieur le
Bourgmestre

COMMUNE DE BERLOZ					
CBE	SC	FIN	POP	REC	
23 AOUT 2017					
EC	TRV	COM	ENS	URB	MCAE

**Objet : BERLOZ – Demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un
immeuble à appartements et de 4 habitations mitoyennes et
l'abattage d'arbres rue des Champs à 4257 BERLOZ**

Demandeur : [REDACTED]

Monsieur le Bourgmestre,

Faisant suite à votre demande d'avis réceptionnée par mes services en date du 28 juillet 2017
et après visite sur place de nos agents, j'ai l'honneur de vous communiquer les avis et
remarques suivants.

Considérant :

- que le projet est situé en Zone d'Habitat à caractère rural au Plan de Secteur ;
- que le projet prévoit l'abattage des 15 arbres situé sur la parcelle ;
- que les 3 saules en bordure de parcelle peuvent être traités en têtards de manière à être compatibles avec le projet ;
- que ces arbres sont plus âgés ont été régulièrement étêtés et comportent plusieurs cavités propices à la faune cavernicole ;
- que les autres arbres à abattre sont des frênes, des érables, des chênes et de merisiers ;
- la présence d'une haie périphérique tout autour de la parcelle ;
- que le projet prévoit la replantation de 5 arbres au moyen d'érable rouge, d'érable du Japon et de cerisiers ornementaux ;
- que ces espèces sont peu adaptées au contexte local et présentent peu d'intérêt biologique ;

le Département Nature et Forêts émet un avis **favorable conditionnel** au projet.

Les conditions du DNF sont les suivantes :

- les 3 saules situés le long de la voirie seront maintenus et taillés en têtards ;
- les abattages d'arbres auront lieu en dehors de la période de nidification des oiseaux (soit pas d'abattages entre le 1^{er} avril et le 30 juin) ;
- la haie périphérique sera intégralement préservée à l'exception des voies d'accès à chaque habitation ;

- les plantations de ligneux seront exclusivement composées d'espèces indigènes ou d'arbres fruitiers à haut tige de variété régionale.

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, Monsieur le Bourgmestre, à l'assurance de ma considération distinguée.

Copie à M. le Chef de Cantonement de Liège (13546)

Le Directeur,

Ir. Hervé. Pierret