

SERVICE: URBANISME

Visa du Service:

Visa de M. la Directrice générale f.f.:

PROJET DE DELIBERATION - CONSEIL COMMUNAL DU 24 JUIN 2019

SEANCE PUBLIQUE

N° * URBANISME – Rue Frantz Poussard – PRIMABEL s.a. (2016A0191-AF) -
Création d'une nouvelle voirie, d'un espace public et de cheminements piétons -
Conseil communal

LE CONSEIL,

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Livre 1^{er} du Code de l'Environnement – Dispositions communes et générales
– Parties décrétales et réglementaires – Partie V – Evaluation des incidences sur
l'environnement;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du
Patrimoine (dénommé ci-après CWATUP);

Vu le décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Vu la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées introduite en date
du 22 décembre 2016, complétée en date du 03 mars 2017 par PRIMABEL S.A. relative à
la construction de 4 immeubles à appartements pour un total de 22 logements et une profession
libérale sur un bien sis rue Frantz Poussard à 4800 Petit-Rechain, parcelle cadastrée 9ème
division, section A, n°212E4, 212K4, 212N4 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme implique la création d'une
nouvelle voirie, d'un espace public central et de cheminements piétons ;

Considérant que la demande en cause tombe sous l'application des législations
susmentionnées ;

Considérant que, conformément à l'article 11 du décret voirie, le dossier de demande
de création de voirie comprend un schéma général du réseau des voiries, une justification de
la demande et un plan de mesurage ;

Considérant que dans le cadre de la procédure, dans son ensemble, diverses
instances ont été consultées en date du 18 avril 2017, à savoir DNF, CCCATM, AIDE, STP
Cours d'Eau, Zone de Secours-VHP, Zone de Police ;

Considérant que, relativement au volet « création de voirie », les instances n'ont
formulé aucune remarque particulière ;

Considérant que la demande de permis a fait l'objet d'une enquête publique
conjointe relativement aux volets « création de voirie » et « permis d'urbanisme », réalisée du
28 avril au 29 mai 2017 conformément à l'article 24 du décret voirie et aux articles 330 2°, 8°,
9°, 11° du CWATUP ;

Vu le procès-verbal de séance de clôture d'enquête établi le 29 mai 2017 ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi le 31 mai 2017;

Considérant que l'enquête publique, dans son ensemble, a donné lieu à 26 consultations et 59 lettres de réclamations/d'observations dont 1 pétition ;

Que les thématiques abordées sont les suivantes :

- urbanisation de la ZACC ;
- qualité paysagère
- intégration au cadre bâti
- densité – nouvelles affectations
- égouttage
- mobilité
- chantier
- autres

Que les remarques relatives au volet « création de voirie » sont résumées comme suit :

- Impact sur la mobilité, circulation plus dense, fluidité du trafic ;
- Prévoir un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- Saturation du stationnement au centre du village et dans les rues aux alentours ;
- Quid des infrastructures routières et de la circulation dans le village ;
- Limiter la rue Henri Hans à la circulation locale car elle est peut praticable voire dangereuse ;

Considérant que les autres remarques sont prises en compte dans le cadre du volet « permis d'urbanisme » ;

Considérant qu'une réunion de concertation s'est tenue le 16 juin 2017 en application de l'article 25 du décret voirie ;

Considérant que le procès-verbal de ladite réunion a été transmis aux participants en date du 10 juillet 2017 ;

Considérant qu'une réunion de travail a été organisée le 06 juillet 2017 au sein des bureaux de la Fonctionnaire déléguée en présence du demandeur, du bureau d'études Pissart et d'un représentant de la Ville de Verviers ;

Que le demandeur est invité à revoir son projet, sous réserve de vérification technique, pour éviter toute réalisation de la voirie et des immeubles dans la ZACC et en prévoyant par exemple du stationnement dans la ZACC ;

Vu les plans modifiés déposés en date du 09 octobre 2017 ;

Considérant que les modifications apportées consistent à implanter l'immeuble A uniquement en zone habitat, réaliser une voirie interrompue (partie en tarmac en zone d'habitat et partie en pavés drainants en ZACC) et aménager une zone de stationnement empierrée dans la ZACC ;

Considérant que le Collège communal en séance du 27 avril 2018 a décidé d'interdire tous travaux d'aménagement dans la ZACC (hors ceux destinés à l'aménagement d'une zone conforme à l'affectation et notamment le placement de mobilier urbain) ;

Considérant que par courrier du 09 mai 2019, le demandeur est invité à étudier la possibilité d'aménager du stationnement sous les immeubles pour éviter tout aménagement dans la ZACC ;

Vu les plans modifiés déposés en date du 14 septembre 2018 ;

Considérant que le projet prévoit désormais du stationnement sous les immeubles A et B ;

Que les seuls aménagements prévus dans la ZACC sont la réalisation de plantations et d'un noue (gestion des eaux) ;

Considérant que le Collège communal en séance du 27 février 2019 a estimé, après analyse, qu'il n'était finalement pas opportun de réaliser du parking souterrain en raison de la présence d'un axe de ruissellement qui pourrait engendrer des risques d'inondation au niveau des parkings pour les immeubles A/B;

Que par ailleurs, en plus de ces écoulements possibles, le site est globalement humide ce qui impose un drainage important pour éviter l'infiltration des eaux dans les volumes enterrés ; Que les dispositifs techniques proposés n'offraient pas de garantie suffisante pour éviter cette infiltration ;

Qu'enfin, l'enfouissement du parking engendrerait une excavation importante des sols qui pourrait augmenter significativement le charroi en période de chantier et donc les nuisances associées ;

Vu les plans modifiés déposés en date du 08 avril 2019 ;

Considérant que le tracé de la voirie est inchangé vis-à-vis du tracé soumis à enquête publique ;

Que la voirie desservant le projet est réalisée en tarmac pour sa partie située en zone d'habitat avec une réserve de stationnement dans la ZACC (parking empierré de 18 places);

Que l'aménagement du parking en ZACC est cohérent avec la répartition et la gestion des autres poches de stationnement prévues au sein du projet ;

Considérant que le plan de délimitation a été mis à jour en date du 03 juin 2019 ;
Qu'il précise les emprises qui seront cédées à la Ville ;

Considérant que lesdits plans ont fait l'objet d'un accusé de réception en date du 06 juin 2019 dans lequel le demandeur est informé de la suite de la procédure ;

Considérant que la création d'une nouvelle voirie fait partie d'un projet de construction de 4 immeubles à appartements ;

Que ce projet est situé à proximité directe du noyau villageois de Petit-Rechain.

Que les immeubles sont desservis par une nouvelle voirie qui se connecte au réseau existant soit un nouveau rond-point situé au carrefour des rues Frantz Poussart et de Grand-Rechain ;

Considérant que la nouvelle voirie présente des aménagements publics dont : une placette située au centre des immeubles, un plan d'eau servant également de bassin d'orage aérien, un chemin piéton prolongeant la nouvelle voirie vers l'Ouest et un chemin piéton prolongeant la nouvelle voirie vers l'Est (parking public) ;

Que ces cheminements piétons favorisent la mobilité douce aux abords du projet et une connexion avec le centre du village ;

Considérant que la nouvelle voirie permet également de viabiliser des terrains situés en zone d'habitat autour des immeubles ;

Considérant que le réseau d'égouttage (eaux usées et eaux pluviales) a fait l'objet d'une étude complète dans la demande de permis d'urbanisme ;

Que les mesures envisagées (bassin d'orage, noues paysagères, égout séparatif) permettent la gestion de ces eaux sur l'ensemble du projet ;

Que la situation existante se verra dès lors améliorée ;

Considérant que le stationnement est géré au sein du projet à la parcelle à savoir un minimum de 1,5 place de stationnement par logement, ce qui est la « norme » pour ce type de projet résidentiel ;

Que la nouvelle voirie permettra également de créer quelques places de parking supplémentaires dans le domaine public (7) ;

Que cette offre de stationnement pourra bénéficier à l'ensemble du quartier ;

Qu'en outre, la réalisation d'un parking à destination des riverains est imposé en charge d'urbanisme ce qui apportera à terme une réponse à leur demande ;

Considérant que le stationnement en empiérement et ses accès prévus dans la zacc sont perméables et donc compatibles avec la destination de zone d'espaces verts définie au RUE ;

Que cet aménagement rencontre les recommandations de la Fonctionnaire déléguée émises lors de la réunion de travail du 06 juillet 2017 ;

Que ce stationnement est destiné uniquement aux résidents des immeubles A/B ;

Considérant que la nouvelle voirie a été conçue, gabarits et aménagements, pour recevoir le trafic interne lié à ce projet ;

Considérant que le trafic au sein de Petit-Rechain est composé d'un trafic de transit et d'un trafic local ;

Considérant que le premier est plus important que le second car le centre de Petit-Rechain permet de rejoindre la route régionale ;

Que le projet situé au coeur de Petit-Rechain n'influencera pas ce trafic de transit ;

Considérant que le rond-point entre les rues Frantz Poussart et de Grand-Rechain a été conçu pour recevoir l'augmentation du trafic local engendré par l'urbanisation du lotissement « Les pâturages » et des zones à bâtir du quartier ;

Considérant que les travaux en cours de réalisation dans le cadre du plan communal d'investissement 2013-2016 concernent l'aménagement de la voirie et de l'égouttage rue de Grand-Rechain et au niveau de la place de Petit-Rechain ;

Que ces nouveaux aménagements amélioreront à terme la mobilité et sont suffisants pour absorber le trafic local supplémentaire généré par le projet ;

Considérant qu'un nouvel égout sera également posé rue Henri Hans dans le cadre des travaux du centre de Petit-Rechain ;

Que le projet n'impactera pas de manière significative le transit dans cette rue puisque seul un chemin piéton débouchera sur cette voirie ;

Que la mise en circulation locale souhaitée par les riverains n'est dès lors pas justifiée à travers la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les emprises réalisées sur les parcelles 212K4 (phase 1), 212N4 (emprise de 17m²) et 212E4 (emprise de 21m²) sont suffisantes pour viabiliser le projet ;

Que les aménagements prévus au niveau des lots identifiés phases 2A et 2B au plan de délimitation sont conçus uniquement pour l'accès et le stationnement des immeubles A/B ;

Qu'ils seront gérés par la copropriété et resteront dès lors dans la propriété privée du demandeur ;

Vu la décision (n°2413) du Collège communal en sa séance du 11 juin 2019 d'inscrire ce dossier au Conseil communal du 24 juin 2019 ;

Vu la décision (n°**) du Collège communal en sa séance du 18 juin 2019 de soumettre ce dossier au Conseil communal du 24 juin 2019 ;

Vu l'avis émis par la Section « Développement territorial (Urbanisme, Logement et Patrimoine privé) », en sa séance du 19 juin 2019 ;

Par * voix contre * et * abstentions,

DECIDE:

Art. 1.-

De marquer son accord sur la création d'une nouvelle voirie conformément au plan de mesurage dressé par le bureau PISSART en date du 01 mars 2017 et mise à jour en date du 29 mai 2019.

Art.2 -

De marquer son accord sur la cession

- d'une emprise d'une superficie d'environ 3.363m² reprise sous liseré jaune (phase 1), partie de la parcelle 212K4, dans le domaine public à sa première demande telle que définie au plan de mesurage;
- d'une emprise d'une superficie d'environ 17m² reprise sous liseré orange, partie de la parcelle 212N4, dans le domaine public à sa première demande telle que définie au plan de mesurage.

Art.3 -

De verser un excédent de voirie d'une superficie d'environ 21m² repris sous liseré bleu, partie de la parcelle 212E4, dans le domaine public de la Ville tel que défini au plan de mesurage.

Art.4 -

De maintenir dans la propriété privée du demandeur le lot d'une superficie d'environ 453m² repris sous liseré vert clair (phase 2A), partie de la parcelle 212K4, et du lot d'une superficie d'environ 361m² repris sous liseré vert foncé (phase 2B), partie de la parcelle 212K4, tel que défini au plan de mesurage.

Art.5 -

De publier la présente décision dans les formes prévues au décret du 6 février 2014 du Gouvernement Wallon relatif à la voirie communale.

Art.6-

De Transmettre la présente décision au Gouvernement wallon, à Madame la Fonctionnaire déléguée de la Région wallonne, au demandeur et aux propriétaires riverains/réclamants.

PROJET soumis au Conseil communal