



Province de Liège – Arrondissement de VERVIERS - Commune de 4880 AUBEL

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 17 avril 2023

Présents :

M. F. DEBOUNY, Président;
M. B. DORTHU, Bourgmestre f.f.;
Mme K. PEREE, Échevine;
Mme C. HUBIN, Présidente du CPAS;
M. JC. MEURENS, M. J. PIRON, Mme B. WILLEMS-LEGER, M. L. STASSEN, M. F. DUMONT, M. JJ MOXHET, Mme M. MEURENS, M. J. JACOB, Conseillers;
Mme V. GOOSSE, Directrice générale;

Excusés :

M. F. LEJEUNE, Bourgmestre;
M. T. MERTENS, Conseiller;

Absent pour ce point :

M. F. GERON, Bourgmestre f.f.;

URBANISME - / - Schéma d'orientation local visant la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC) n°1 dite « La Driesch », située entre les rues de Battice, Messitert, des Bocages et de Gorhez – Retrait de la décision du Conseil du 30.01.2023 et nouvelle adoption définitive du Schéma d'Orientation Local

Le Conseil communal, en séance publique,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1122-19 relatif aux interdictions de siéger ;

Considérant qu'en application de cette disposition, il est entre autres interdit à tout membre du Conseil d'être présent à la délibération sur des objets auxquels ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel ou direct ;

Considérant qu'en l'occurrence, Madame DOOME-COLLINS Marie, belle-mère de Monsieur GERON Francis, Bourgmestre f.f., est propriétaire d'une parcelle de terrain dans la zone C à urbaniser reprise dans le périmètre du SOL ;

Considérant dès lors, que **Monsieur GERON Francis se retire** pour ce point ;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le CODT), et plus précisément les articles D.II.11 et suivants ;

Vu le Schéma de Développement du Territoire (SDT) adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

Vu le plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par Arrêté royal du 23 janvier 1979 ;

Vu l'article D.II.12 du CoDT autorisant toute personne physique ou morale publique ou privée, titulaire d'un droit réel sur des parcelles d'un seul tenant de plus de 2 hectares, à élaborer un avant-projet de S.O.L. ; que celui-ci doit être élaboré par un auteur de projet agréé ;

Vu la décision motivée du Collège communal en date du 18.01.2021 d'abandonner l'élaboration du rapport urbanistique environnemental (RUE), et de s'orienter vers l'élaboration d'un Schéma d'orientation local (SOL) visant la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Communal Concerté, ZACC n°1 ;

Que l'initiateur privé de cette démarche, à savoir le groupe HORIZON, ainsi que son auteur de projet, le bureau AUPA, en ont été informés ;

Considérant que le groupe HORIZON a mis en vente les biens dont il était propriétaire ;

Considérant que la société LES BOCAGES, représentée par Mrs Stéphane et Georges CORMAN, est devenue propriétaire des biens mis en vente, inscrits dans la ZACC n°1 identifiée sur le territoire communal au Plan de secteur ;

Que ces biens, d'un seul tenant, présentent une superficie supérieure à 2 hectares ;

Que la société LES BOCAGES autorise, via la convention qui les lie jointe au dossier, la société BATICO à introduire un schéma d'orientation local ;

Que cette notion est à souligner, une erreur matérielle ayant été constatée dans les documents composant le S.O.L., à savoir que ce n'est pas la société BATICO qui dispose des droits réels sur une partie du bien dont objet ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de corriger cette précision, portant sur le statut du demandeur, dans l'ensemble des documents composant le Schéma d'orientation local dont objet ;

Que les documents en question ont été corrigés et fournis en date du 27.03.2023 ;

Que cette précision n'a cependant aucun impact sur le travail rendu dans le cadre de ce dossier, et ne remet pas en cause la procédure mise en œuvre jusqu'à ce stade ;

Considérant que Collège communal a retiré son transmis du dossier aux Services publics de Wallonie, afin que la procédure soit suspendue dans l'attente des documents corrigés ;

Que la décision du Conseil communal du 30.01.2023 doit par conséquent être retirée, et renouvelée en considérant l'erreur matérielle aujourd'hui corrigée ;

Considérant qu'en respect de l'article D.II.12 §1^{er} du CoDT, la société BATICO a fait part à l'autorité communale de son intention d'élaborer un S.O.L. visant la mise en œuvre de la ZACC citée ci-avant ; Qu'elle a mandaté à ses frais le bureau SEN5, auteur de projet agréé, pour l'élaboration d'un avant-projet de S.O.L. (art. D.I.11 du CoDT) ;

Considérant que la société BATICO a adressé cet avant-projet au Conseil communal, sous pli recommandé ; qu'il a été réceptionné à l'Administration en date du 01.02.2022 ;

Qu'il doit être soumis à l'approbation du Conseil communal en respect de l'art. D.II.12 du CoDT, lequel s'est prononcé en séance du 14.02.2022 (voir ci-après) ;

Que cet avant-projet, nommé *Avant-projet de Schéma d'Orientation Local dit « Driesch II »*, se compose des pièces suivantes (déposées en 3 exemplaires) :

- Partie 1 – Justification de la mise en œuvre de la ZACC et analyse contextuelle ;
- Partie 2 – Objectifs d'aménagement du Territoire et d'Urbanisme ;
- Partie 3 – Carte d'orientation ;

Que le demandeur a marqué son intérêt à l'ouverture de cette ZACC au travers d'activités conformes au plan de secteur pour la zone d'habitat à caractère rural, mais également, si besoin est, de services publics et/ou d'équipements communautaires, et de stationnement ;

Considérant le périmètre de l'étude du S.O.L., d'une superficie d'environ 18.9 hectares, délimité par la rue de Gorhez, la rue des Bocages, la rue de Messitert et la rue de Battice ;

Que le périmètre concerne l'ensemble de la zone d'aménagement communal concerté (Z.A.C.C.), et s'étend jusqu'aux voiries alentours (affectées en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural au plan de secteur) en intégrant la Cité Saint-Hubert ;

Considérant qu'une partie à l'Est de la ZACC est déjà partiellement mise en œuvre par un permis d'urbanisation, présent au sein du périmètre ;

Considérant que les documents composant l'avant-projet de S.O.L. ont été analysés par un Comité de suivi, et adaptés selon ses remarques successives ;

Que le comité de suivi se voit composé de représentants du S.P.W. T.L.P.E (DAL – Direction de Liège 2), ainsi que de représentants de la Commune d'Aubel ;

Qu'il s'est réuni en dates des 29 avril, 1^{er} octobre et 19 novembre 2021, et a procédé à une visite du site ;

Considérant que ces documents identifient les principaux enjeux de ce S.O.L., visant à

- renforcer la centralité d'Aubel et ainsi préserver les villages secondaires pour faire face aux évolutions démographiques attendues ;
- connecter les différents quartiers via des cheminements modes doux ;
- intégrer le développement du site à la trame verte existante et projetée ;
- intégrer les nouvelles poches d'urbanisation dans la trame existante, dans le respect de la ruralité et en préservant les vues ;

Vu la décision du Conseil communal du 14.02.2022, lequel

- a marqué son accord sur la proposition d'avant-projet de SOL et sur la poursuite de la procédure,
- a déterminé le projet de contenu du R.I.E. conforme à l'article D.VIII.33 du CoDT, visant également l'impact du projet sur la mobilité sur l'ensemble de la commune, et
- a soumis, en respect de l'article D.VIII.33 §4 du CoDT, ce projet de contenu du R.I.E. et l'avant-projet de S.O.L. aux instances suivantes pour avis en date du 18.02.2022 :
 - Pôle « Environnement »,
 - SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, et

CCATM ;

Que cette décision a été notifiée au demandeur, conformément à l'article D.II.12 du CoDT, dans les 60 jours de la réception de la proposition d'avant-projet de S.O.L., soit en l'espèce le 18.02.2022 ;
Que les demandes d'avis auxdites instances ou commission, conformément à l'article D.VIII.33 §4 du CoDT, ont été envoyées à cette même date ;

Considérant l'avis rendu par le CESE Wallonie - Pôle Environnement, nous parvenu en date du 18.03.2022 ; qu'il formulait quelques recommandations quant à la réalisation du R.I.E. ;

Considérant l'avis favorable conditionnel rendu par la C.C.A.T.M. en séance du 08.03.2022 ; qu'il invitait le R.I.E. à porter attention à la mobilité (accès unique au site) et à la gestion des eaux usées et pluviales ;

Considérant que l'avis du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement ne nous est pas parvenu ; qu'il est par conséquent considéré réputé favorable par défaut, en respect de l'article D.I.16 §3 du CoDT ;

Vu la décision du Conseil communal du 11.04.2022, fixant définitivement le contenu du Rapport sur les incidences environnementales (R.I.E.) de l'avant-projet de S.O.L., à savoir :

- l'article D.VIII.33 du CoDT, mais également
- les recommandations du Pôle Environnement, ainsi que
- l'impact du projet sur la mobilité et
- la gestion des eaux usées et pluviales ;

Considérant que la procédure d'adoption du S.O.L. s'est poursuivie comme suit, en respect de l'art. D.II.12 du CoDT §2 : un rapport sur les incidences environnementales (R.I.E.) a été réalisé sur l'avant-projet de S.O.L., à l'initiative et à charge de la société BATICO dans le cadre de la convention qui la lie avec la société LES BOCAGES ;

Considérant que ce R.I.E., élaboré par le bureau d'études SEN5, a analysé l'ensemble des points requis, et a émis des recommandations quant à la mise en œuvre du projet de S.O.L., depuis son avant-projet présenté au Conseil du 14.02.2022 ;

Qu'en termes de densités, le RIE recommande de les revoir à la hausse, principalement les poches A et C ;

Que ces densités sont en écart au schéma de développement communal ;

Que les densités mesurées aux alentours s'avèrent d'ailleurs plus importantes que celles prévues par le SDC ;

Que les objectifs du SDC, approuvé par le Conseil communal en date du 12 décembre 1994, se veulent obsolètes, les valeurs de densité ne prenant pas en considération l'évolution démographique et le manque croissant de logements, mis en avant dans l'analyse contextuelle ;

Que le projet de SOL est en accord avec la Déclaration de Politique régionale 2019-2024 qui pour freiner l'étalement urbain, a pour objectif de densifier les centres ;

Que les recommandations du R.I.E. ont également porté, notamment, sur les points suivants :

- la zone de fauche tardive existante a été préservée, ainsi que les pourtours de la poche B ;
- les notions de chromatiques et de matériaux ont été étoffées ;

- les logements doivent, pour partie, être adaptés aux personnes à mobilité réduite ;
- les espaces publics existants et à créer ont été hiérarchisés, avec la possibilité d'accueillir d'autres fonctions telles qu'un espace vert ;
- le revêtement perméable a été favorisé pour les cheminements et stationnements ;
- une liaison écologique a été définie, et l'aspect bocager du site a été étoffé ;

Considérant que la carte d'orientation a intégré les recommandations du R.I.E., et s'est vue modifiée ;

Considérant qu'il appartient au Conseil communal (article D.II.12 §3 du Code) d'adopter ou non le projet de S.O.L. et la liste des outils urbanistiques à réviser ou abroger en tout ou en partie ;

Que le cas échéant, le Conseil chargera le Collège de soumettre le projet de S.O.L. et le R.I.E. à enquête publique, et de solliciter l'avis d'instances – ces avis de la CCATM, du pôle « Environnement » et d'autres instances définies par le Conseil seront transmis dans les 45 jours de l'envoi de la demande du Collège communal ;

Considérant que le Conseil communal s'est réuni en séance du 12.09.2022 ;

Qu'un débat politique a eu lieu en séance, suite à la présentation du projet de S.O.L. par l'auteur de projet (Bureau SEN5, représenté par Mme S. JADOUL et Monsieur B. KERKHOF), lequel a pu apporter des réponses aux questions techniques posées ;

Considérant que le Président du Conseil communal, lors de cette même séance, a proposé aux membres du Conseil communal d'amender le projet en limitant la densité de la poche C à 25-30 logement/Ha – densité nette à considérer ;

Considérant que cette proposition d'amendement a été motivée comme suit, motivations lues en séance par le Président du Conseil :

« Considérant que les principaux enjeux de ce S.O.L., visant à

- renforcer la centralité d'Aubel et ainsi préserver les villages secondaires pour faire face aux évolutions démographiques attendues ;*
- connecter les différents quartiers via des cheminements modes doux ;*
- intégrer le développement du site à la trame verte existante et projetée ;*
- intégrer les nouvelles poches d'urbanisation dans la trame existante, dans le respect de la ruralité et en préservant les vues ;*

Considérant l'avis favorable conditionnel rendu par la C.C.A.T.M. en séance du 08.03.2022 ; que le R.I.E. devra porter attention à la mobilité (accès unique au site) et à la gestion des eaux usées et pluviales ;

Considérant qu'il ne nous semble pas pertinent d'augmenter la densité de la poche C sur seul critère de la nécessité de créer des petits logements pour personnes isolées, pour personnes âgées ou pour permettre l'accès à la propriété aux jeunes ménages ;

Considérant que le RIE évoque à maintes reprises une densité de 25-30 en poche C acceptable ;

Considérant que l'impact sur la mobilité aux abords du projet doit être limité au maximum » ;

Vu la décision du Conseil communal du 12.09.2022 d'approuver la proposition d'amendement du projet de Schéma d'orientation local (S.O.L.) dit « La Driesch » visant à une réduction de la densité pour la zone C, revenant à celle proposée dans l'avant-projet, à savoir 25-30 logements/hectare ;
Que le demandeur et son auteur de projet en ont été informés ;

Considérant que le projet de S.O.L. s'est vu amendé en ce sens ; en effet, la carte d'orientation et les objectifs ont été adaptés, et déposés en nos services en date du 15.09.2022 par l'auteur de projet ;

Considérant qu'il appartient au Conseil communal d'approuver le projet de S.O.L. amendé, préalablement à l'organisation de l'enquête publique et la consultation des instances requises ;

Considérant que le Conseil communal s'est réuni en séance du 10.10.2022 ;

Vu sa décision :

- **d'adopter** le projet de Schéma d'orientation local (S.O.L.) dit « La Driesch »,
- de charger le Collège communal de soumettre ce projet de Schéma d'orientation local (S.O.L.) et le rapport sur les incidences environnementales (R.I.E.) s'y rapportant à **enquête publique** conformément à l'article D.II.12 §3 du CoDT, et
- de charger le Collège communal de **soumettre pour avis** le projet de Schéma d'orientation local (S.O.L.) et le rapport sur les incidences environnementales (R.I.E.) s'y rapportant :
 - au pôle « Environnement »,
 - à la Commission communale de l'aménagement territorial et de la mobilité (CCATM),
 - au Service public de Wallonie - Agriculture, Ressources naturelles et Environnement –Département de la Nature et des Forêts – Direction de Liège,
 - à l'Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la Province de Liège Scrl (A.I.D.E.) ,
 - au Service public de Wallonie - Agriculture, Ressources naturelles et Environnement –Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction des Eaux souterraines,
 - à la Zone de secours VHP, Département « prévention incendie »,
 - au Service public de Wallonie - Agriculture, Ressources naturelles et Environnement –Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être Animal -Direction du Développement rural - Cellule GISER,
 - à la Province de Liège – Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable – Service des Cours d'eau,
 - à la Province de Liège – Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable – Cellule Voirie communale,
 - au Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – Cellule Aménagement – Environnement ;
- **d'en aviser** la société BATICO, le SPW-TLPE – Direction de l'Aménagement Local, et le SPW-TLPE – Direction extérieure de Liège II ;

Que cette décision a été notifiée au demandeur ainsi qu'au Service public de Wallonie le 21.10.2022 ;

Que les demandes d'avis aux instances ou commission précitées ont été envoyées à cette même date ;

Considérant que le projet de S.O.L. et le rapport sur les incidences environnementales (R.I.E.) s'y rapportant ont été soumis, conformément aux articles D.II.12 §3 et D.VIII.1 du Code, à une enquête publique ; que celle-ci a eu lieu du 30.10.2022 au 30.11.2022 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique établi le 12.12.2022 ;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, 18 réclamations et/ou observations ont été introduites ;

Que les réclamations/observations émises portent sur les thèmes suivants :

- le ruissellement des eaux
- le parking envisagé derrière la rue de Battice
- les modes actifs
- le lotissement de la Driesch I
- la complétude du dossier
- les plantations
- les espaces de jeux
- la division des parcelles
- la valeur juridique du S.O.L.
- la densité
- les équipements
- la mobilité

Considérant l'avis rendu par le Service public de Wallonie - Agriculture, Ressources naturelles et Environnement –Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être Animal -Direction du Développement rural - Cellule GISER, daté du 05.12.2022 ; que son avis est favorable conditionnel ;

Considérant l'avis rendu par la Commission communale de l'aménagement territorial et de la mobilité (CCATM) en séance du 08.11.2022 ; que son avis est favorable conditionnel ;

Considérant l'avis rendu par le pôle « Environnement », daté du 15.11.2022 ; que son avis est favorable conditionnel ;

Considérant la réponse rendue par la Zone de secours VHP, Département « prévention incendie », datée du 22.11.2022 ; qu'aucun avis n'a été rendu, aucune information ne figurant au projet de S.O.L. sur le projet futur ;

Considérant que les avis des instances listées ci-dessous ne nous sont pas parvenus ; qu'ils sont par conséquent réputés favorables par défaut, conformément à l'article D£.II.12 §3 du Code :

- Service public de Wallonie - Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – Département de la Nature et des Forêts – Direction de Liège,
- Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la Province de Liège Scrl (A.I.D.E.) ,
- Service public de Wallonie - Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction des Eaux souterraines,
- Province de Liège – Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable – Service des Cours d'eau,

- Province de Liège – Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable – Cellule Voirie communale,
- Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – Cellule Aménagement – Environnement ;

Considérant que des modifications ont été apportées au projet de S.O.L. suite aux recommandations et mesures formulées dans le R.I.E., aux avis des instances et aux réclamations émises lors de l'enquête publique ;

Qu'il n'y a pas lieu de recommencer celle-ci, étant donné que les modifications découlent des remarques formulées ;

Considérant que le demandeur a déposé en date du 12.01.2023 en notre Administration le projet de Schéma d'orientation local composé des pièces suivantes :

- Partie 1 – Justification de la mise en œuvre de la ZACC et analyse contextuelle ;
- Partie 2 – Objectifs d'aménagement du Territoire et d'Urbanisme ;
- Partie 3 – Carte d'orientation
- Rapport des incidences environnementales (R.I.E.)
- Résumé non technique du R.I.E.

Considérant la Déclaration environnementale relative audit Schéma d'orientation local, annexée à la présente décision ;

Considérant que la déclaration environnementale résume la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées au S.O.L. ;

Qu'elle résume également la manière dont le R.I.E., les avis des instances, et les réclamations et observations ont été pris en considération, ainsi que d'autres solutions raisonnables envisagées ;

Considérant, en respect de l'article D.VII.33 §2 du Code, que certains aspects mis en avant par les instances consultées et les réclamants seront évalués à d'autres stades du processus, afin d'éviter une répétition de l'évaluation,

DÉCIDE, par 8 voix pour, 1 contre et 4 abstentions,

Article 1^{er} : de retirer la décision du Conseil communal du 30.01.2023, compte tenu de l'erreur matérielle soulevée quant au statut du demandeur.

Article 2 : d'adopter définitivement le Schéma d'orientation local (S.O.L.) visant la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC) n°1 dite « La Driesch », accompagné de la Déclaration Environnementale.

Article 3 : d'effectuer, lors de la mise en œuvre du S.O.L., un suivi des impacts de l'urbanisation du site tel que repris en page 43 de la Déclaration environnementale, afin d'identifier les éventuels impacts négatifs imprévus et d'engager des actions correctrices appropriées.

Article 4 : de charger le Collège communal de transmettre le Schéma d'orientation local (S.O.L.) accompagné de la Déclaration environnementale, du Rapport sur les incidences environnementales (R.I.E.) :

- au Fonctionnaire délégué (Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – Direction de Liège II) ;
- au Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – Direction de l'aménagement local).

Article 5 : d'informer le demandeur de la présente décision.

La Directrice générale,
(s) V. GOOSSE

Par le Conseil,

Le Bourgmestre f.f.,
(s) B. DORTHU

Pour extrait conforme,
Par le Collège,

La Directrice générale

Véronique GOOSSE



Le Bourgmestre

Freddy LEJEUNE