

Liège, le

19 JUIN 2023

REÇU LE 21 JUIN 2023

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DE LIEGE I
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 Liège
Tél. 04/224.55.01 (secrétariat)
Fax 04/224.54.66

Vos réf.:

Nos réf.: F0215/62051/CFD/2023/1/U246/2315414

Annexe(s):

Votre contact: Mottet Bernadette | bernadette.mottet@spw.wallonie.be

OBJET : Demande de certificat d'urbanisme n°2 – Décision du Fonctionnaire délégué.

Commune : HERSTAL

Projet : la connaissance de la surface bâissable au sol et la volumétrie acceptée tout en valorisant au mieux la parcelle mise en vente pour la réalisation d'un projet

Adresse du bien : Rue Pied du Bois Gilles à 4040 HERSTAL

Références cadastrales : HERSTAL 4 DIV Section F N° 693 D.695.699 L.700 C.701 E

Demandeur :

LOT 3

Madame, Monsieur,

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

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

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

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE
Directeur a.i.

DECISION D'OCTROI DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2 PAR LE FONCTIONNAIRE DELEGUE

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que [redacted] a introduit une demande de certificat d'urbanisme n°2, relative à un bien sis Rue Pied du Bois Gilles, à 4040 HERSTAL cadastré HERSTAL 4 DIV Section F N° 693 D,695,699 L,700 C,701 E et ayant pour objet :

- la construction d'un immeuble à 3 appartements ;

Vu que cette demande a été introduite le 21/02/2023 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 02/03/2023 ; que le délai visé à l'article D.IV.48 du CoDT prend cours à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.23 du Code, le fonctionnaire délégué est compétent puisque le certificat concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux :

- 1° projetés par une personne de droit public inscrite sur la liste arrêtée par le Gouvernement ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme n°2 comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme n°2 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 1^{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 ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :
 - Zone d'éboulement – pente à risque faible ;
 - les affaissements miniers- présence de puits de Mines
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de MEUSE AVAL qui reprend celui-ci en régime d'assainissement Collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- du schéma de développement communal de la commune d'HERSTAL approuvé par le Conseil Communal du 28/11/2013 en vigueur depuis le 20/04/2014 et est repris en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation (40 à 60 logements/ha) et périmètre d'intérêt biologique à maintenir et protéger ;

- du guide régional d'urbanisme :

- o Le guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite – (Art. 414 et svt) ;

Considérant que la demande est motivée comme suit :

« Description succincte du projet :

La présente demande vise à connaître la surface bâtable au sol et la volumétrie acceptée tout en valorisant au mieux les parcelles qui seront mises en vente pour la réalisation d'un projet

Proposition immeuble rez+2 avec emplacement de parking et une zone de cours et jardins

Situé au plan de secteur : Liège — Zone d'affectation : habitat et au Schéma de développement communal : Habitat urbain apte à l'urbanisation (40 à 60 logements / ha) - Périmètre d'intérêt biologique à maintenir et protéger.

Cependant le nombre de logement est fortement diminué vu la configuration des lieux. En effet, les terrains sont relativement profonds et pentus. Leur morphologie engendre ainsi des contraintes techniques de construction qui ne permettent pas de répondre aux objectifs de densité prévu par le schéma de structure communal. » ;

Considérant que la demande s'écarte du Schéma de développement du territoire pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- densité inférieure à 40 logements/ha ;

Considérant que l'avis de la SPW ARNE - Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, sollicité en date du 02/03/2023 et transmis en date du 29/03/2023 est favorable conditionnel motivé comme suit :

« Suite à l'analyse cartographique réalisée par nos soins, il en ressort que :

- votre projet ne se situe pas dans un lieu susceptible d'accroître le risque ou les conséquences d'un accident majeur du fait de la proximité d'un établissement « Seveso » seuil haut ou seuil bas, dans lequel des substances dangereuses sont présentes, tel que défini par l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

- votre projet est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique, majeurs au sens de l'article D.IV.57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT).

I. Avis de la cellule Mines

La parcelle se situe dans la « zone de contrainte » du puits

1. La présence de plusieurs occurrences ou positions probables s'explique par la présence d'un même puits sur plusieurs sources de données (plans et cartes à échelles diverses, observations et mesures sur le terrain).
2. La précision est fonction des outils de mesure, de la qualité du plan, de l'échelle et du géoréférencement de celui-ci.

Ce puits se situe dans le périmètre de la concession minière suivante :

□ Grande Bacnure et Petite Bacnure (n° 192, mines de houille), dont le concessionnaire actuel est la S.A. des Charbonnages de Grande Bacnure, en liquidation, représentée par M. Patrick CHALANT, liquidateur.

Or, dans le dossier :

□ la demande n'est accompagnée d'aucun rapport de recherche ni d'aucune étude géophysique permettant d'écarter la présence éventuelle d'un puits.

En conséquence, l'avis* de la Cellule Mines est défavorable en ce qui concerne les aspects miniers.

Le demandeur doit fournir :

□ un rapport de recherche conforme aux recommandations minimales. Ces recommandations minimales sont expliquées dans l'annexe MIN2.

□ si le projet se trouve dans la zone de contrainte du puits, il doit également fournir une étude géotechnique conforme aux recommandations minimales. Ces recommandations minimales sont expliquées dans l'annexe MIN1. » ;

Considérant que l'avis du Collège communal de HERSTAL, sollicité en date du 02/03/2023 et transmis en date du 29/03/2023 est favorable conditionnel ;

Considérant que les conditions portent essentiellement sur :

- Le respect des conditions éventuellement émises par le Service Public de Wallonie - DEE - Direction des Risques Industriels, géologiques et miniers;
- La réalisation d'un trottoir, sur toute la longueur de la parcelle et sur une profondeur de 1,50 mètre,
- La préservation d'une distance de minimum 3 mètres entre la zone de construction et les limites latérales et arrières de la parcelle;
- L'aménagement du terrain en harmonie avec les parcelles voisines.
- La préservation de la végétation située en dehors de la « zone de construction » et des « zone de modifications du relief du sol »

- L'aménagement de 5 emplacements de parcage à implanter perpendiculairement à la voirie de façon à pouvoir conserver le poteau d'éclairage et à limiter la zone de déblai.
- Proposer une offre en stationnement pour vélos suffisante : idéalement 1 emplacement vélo par chambre avec un minimum de 2 emplacements vélo par appartement.);
- La conformité du nouveau bâtiment au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- Dès l'achèvement des travaux de gros œuvre, l'évacuation des terres excédentaires vers un centre de traitement agréé.
- Prescriptions type d'égouttage ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 21/02/2023 ;

Vu la Circulaire ministérielle du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable (MB 10.02.2022) ;

Vu la Circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;

Considérant qu'en vertu de l'article DIV.5, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que ces conditions sont partiellement rencontrées compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

Considérant les motivations du demandeur à savoir :

« En décembre 2016, de nombreuses parcelles faisant partie du patrimoine de la Ville ont fait l'objet d'un acte d'apport par la Ville de Herstal à Urbeo, la Régie Communale Autonome Immobilière de Herstal. Les parcelles, objet de la demande, font partie de cet acte. Durant de nombreuses années, la Ville ne les a jamais mises en œuvre, ni utilisées, elles sont toujours restées en friche.

Urbeo, propose, dès lors, l'aménagement des parcelles par du logement.

Situé au schéma de développement communal en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation (40 à 60 log./ha, la parcelle d'une superficie de 1.530,00m² pourrait, dès lors, recevoir 6 à 9 logements.

Cependant, seule une zone de +/- 300,00m² peut recevoir l'implantation d'un immeuble sans être contraint par l'existence d'un puits de mine. Les 1.230,00m² restant permettront de maintenir un espace de verdure boisé dans un périmètre d'intérêt biologique à maintenir et protéger.

De ce fait, pour éviter d'implanter une tour de 5 étages minimum rendant un profil disgracieux à l'endroit, cfr coupe, nous avons opté pour un immeuble à 2 niveaux répondant mieux au profit du site et aux gabarits voisins.

La voirie a été équipée récemment par Infrabel» ;

Considérant que les objectifs du schéma de développement communal sont résumés comme suit :

- Mettre en évidence une structure spatiale forte
- Planifier l'activité économique dans le respect du territoire et des habitants
- Améliorer le cadre de vie
- Gérer la mobilité
- Préserver et valoriser le patrimoine
- Contribuer aux biens être des herstaliens
- Faire avancer le projet communal

Considérant que la Sous-zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation émet les recommandations suivantes :

- protection particulière de la fonction résidentielle principale - fourchette de densité nette admissible de min. 40 — max. 60 logements à l'hectare mixité/diversité sociale, plus particulièrement aux étages sur rez-de-chaussée commercial, division maîtrisée des logements (v. RCU) ;

La dimension relative des parcelles est une donnée non négligeable pour différencier le « Herstal urbain » (avec un esprit clairement urbain et plus d'espaces verts publics) et le « Herstal rural » (avec un esprit semi rural affirmé* des jardins privés stabilisés, des terrains agricoles confirmés et des zones d'intérêt protégées).

- maintien ou développement des espaces non bâtis de qualité comme espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations, rencontre, jeux et détente pour âges différents) ;
- maintien ou développement de la fonction commerciale diversifiée à rez-de-chaussée, générant un noyau commercial » fort ;
- accueil de nouveaux (petits) équipements publics et communautaires locaux et polarisateurs, en harmonie avec et au service de la fonction résidentielle : crèches, médiathèque, maison de quartier, etc.
- création, maintien et extension d'équipements publics à caractère « identitaire » : maison communale, musée, centre culturel ;
- interdiction des garages et entreprises qui nécessitent l'entreposage de véhicules hors d'usage ;
- implantation de nouvelles activités économiques « urbaines » sur les friches et SAR et à proximité de la (des) gare(s) : petit artisanat, petites entreprises, bureaux ; activités autorisées ponctuellement, à petite échelle et préférentiellement pour des activités de proximité ; peu de nuisances pour le quartier, et intégration du bâtiment à la structure urbaine assuré. L'installation d'activités ayant un lien avec les fonctions de la zone urbaine est préférable ;
- établissements socioculturels, de services publics et les équipements communautaires existants confirmés ; ménager des possibilités d'extension pour les écoles du fondamental ;
- implantation des équipements sportifs, récréatifs, touristiques, de loisirs compatibles avec la fonction résidentielle.

Considérant que le périmètre d'un intérêt biologique au schéma précise les éléments suivants :

« Le périmètre d'intérêt biologique vise à garantir aux espèces animales et végétales le maintien, la protection et l'entretien des biotopes relevés lors de la situation existante du SSC,

Et à tout le moins dans les zones concernées. Les portions de territoire situées en zone urbanisable au plan d'affectation et sur lesquelles figure en surimpression un -périmètre d'intérêt biologique feront l'objet d'une attention spéciale lors de l'examen des demandes de permis. En effet, les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection. » ;

Considérant les motivations du collège :

« Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs du schéma de développement communal ;

Considérant que la densité préconisée par ledit schéma est de 9 à 14 logements pour les parcelles concernées ;

Considérant cependant qu'au vu de configuration des parcelles (parcelles très profondes et dont la pente est contraignante), il est difficile d'y développer un tel nombre d'entités de logement ;

Considérant également qu'un puit de mine est présent sur la parcelle et que seule une zone de +/-300m² n'est pas contrainte par l'existence de ce puit ;

Considérant en outre que l'implantation de l'immeuble et son gabarit tient compte du contexte environnant ;

Considérant que cette construction participe à la densification maîtrisée de la zone d'habitat existante tout en développant des logements de qualité sur l'entité de la Ville de Herstal » ;

Considérant qu'une première demande a été refusé aux motifs repris ci-après :

« ...

Considérant qu'au vu des spécificités du bien (présence de puits de Mines, accessibilités mal aisée), la diminution du nombres de logements est admissible même si la partie du territoire dans laquelle le projet prend place dispose d'un potentiel suffisant pour le développement socioéconomique et pour améliorer son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants ; qu'elle offre, soit trois services de base différents (école fondamentale, commerce alimentaire de plus de 100m² de superficie de vente, pharmacie, bureau de poste, administration communale ou CPAS) à moins de 700m , qui est la distance piétonne maximale qu'accepte de parcourir l'usager lambda à pied pour atteindre le service, soit deux services de base différents à moins de 700m et une desserte importante en transport en commun en bus/métro/tram, soit une desserte importante en transport en commun en train ;

Considérant que les écarts sollicités remettent partiellement en cause les objectifs précités notamment au niveau la prise en compte des données du territoire à savoir la problématique géologique (puits de mines) et l'amélioration du caractère vert de la commune (zone d'espace vert à préserver) ;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est mal perçu au regard du dossier introduit ; que le projet ne précise pas la qualité de la végétation existante et n'analyse pas le potentiel biologique du bien ;

Considérant que si les arbres existants ont une taille répondants aux critères à l'article R.IV.4 -7, ils devront être préservés ;

Considérant que, dès lors, sur le plan de la légalité, le projet n'est pas admissible vu la présence de puits de mines au droit de l'implantation du projet au regard de la carte transmise par la Direction des risques industriels, géologiques et miniers et ; qu'aucune étude géotechnique n'est jointe à la demande afin de vérifier la stabilité du terrain et conformément à l'article D.IV.57 qui précise :

«Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

Et vu le périmètre d'intérêt biologique à maintenir et préserver » :

Considérant que le projet a été revu afin de répondre à ces motivations : que le projet ne prévoit plus que la construction d'un volume R+2 dans la zone absente de végétation ;

Considérant que je partage les motivations du collège communal et du demandeur quant à l'écart sollicité ; que les objectifs ne sont pas remis en cause d'autant plus la situation proche d'une voie de chemin de fer et l'absence de gare à proximité (10minutes à pied)

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le certificat d'urbanisme n°2 sollicité par Hersta est octroyé sous réserve des conditions suivantes :

- un rapport de recherche conforme aux recommandations minimales devra être introduit à la demande de permis d'urbanisme . Ces recommandations minimales sont expliquées dans l'annexe MIN2.
- si le projet se trouve dans la zone de contrainte du puits, il doit également fournir une étude géotechnique conforme aux recommandations minimales. Ces recommandations minimales sont expliquées dans l'annexe MIN1.
- La réalisation du trottoir, sur toute la longueur de la parcelle et sur une profondeur de 1,50 mètre, sera imposée à charge du demandeur, dans le cadre de la demande de permis. Le revêtement sera en en pavés de béton chanfreinés de ton gris (22x11x8 cm), posés sur un empierrement (ép. 2 à 3 cm), une fondation en béton maigre de type I (ép.20 cm) et un géotextile. Une bordure de contrebutage avec emboîtement (100x30x10 cm) sera placée entre le trottoir et la limite de parcelle ;
- Une distance de minimum 3 mètres sera conservée entre la zone de construction et les limites latérales et arrières de la parcelle ;
- Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. Les déblais et remblais doivent être réalisés à plus de 2 mètres des limites de propriété. Le terrain projeté doit rejoindre le terrain naturel par des talus 4/4 végétalisés ;
- La végétation située en dehors de la « zone de construction » et des «zone de modifications du relief du sol» sera préservée ;
- Les 5 emplacements de parcage à aménager seront implantés perpendiculairement à la voirie de façon à pouvoir conserver le poteau d'éclairage (qui devra impérativement être maintenu) et à limiter la zone de déblai. Les éventuels murs de soutènements seront construits en gabions ;
- Les bâtiments de logements multiples doivent disposer d'une offre en stationnement pour vélos suffisante : idéalement 1 emplacement vélo par chambre avec un minimum de 2 emplacements vélo par appartement. Les locaux vélos devront être qualitatifs et accessibles (voir fiche jointe) ;
- Le nouveau bâtiment devra être conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

- Dès l'achèvement des travaux de gros œuvre, les terres excédentaires doivent être évacuées vers un centre de traitement agréé, elles ne pourront en aucun cas être étalées sur le terrain.
- Prescriptions relatives à l'égouttage
 - o L'évacuation des eaux résiduaires sera réalisée conformément aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires figurant aux articles R. 274. et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau.
Pour rappel, sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées :
 - 1° prioritairement dans le sol par infiltration ;
 - 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
 - 3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.(1)(2)
(1)[A.G.W. 06.12.2006] - (2)[A.G.W. 01.12.2016 - entrée en vigueur au 01.01.2017
 - o Pour les nouvelles habitations, les eaux usées et les eaux de pluie devront être séparées à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble ;
 - o Réaliser une chambre de disconnection, par immeuble, conformément au croquis annexé à la présente et en faisant partie intégrante, au plus près du domaine public, tout en restant sur la propriété du demandeur.

Après réalisation de la chambre de visite de disconnection conformément au croquis annexé à la présente et en faisant partie intégrante, demander l'agrément de ladite chambre de visite et le raccordement à l'égout public, au moyen d'un des formulaires annexés à la présente, dûment complété, daté et signé.

Le formulaire A doit être utilisé si le raccordement est à effectuer par l'entreprise désignée par la Ville.

Le formulaire B doit être utilisé si le raccordement est à effectuer par une autre entreprise.

Si le raccordement est effectué par une autre entreprise que celle désignée par la Ville, le titulaire du permis devra respecter ce qui suit :

- Le titulaire du permis devra être en possession de l'autorisation du Collège communal avant de commander les travaux de raccordement. Cette autorisation est obtenue après avoir rentré le formulaire susvisé de demande de raccordement.
- Les travaux de raccordement doivent avoir fait l'objet d'une autorisation de police préalablement à leur réalisation.
- Les autorisations requises doivent être présentes sur le chantier pendant toute la durée des travaux de raccordement ainsi que les plans fournis par les concessionnaires. Ces documents pourront être réclamés par le surveillant de la Ville.
- L'entreprise choisie doit disposer d'une agrément C1, Classe 1 et être enregistrée c'est-à-dire qu'elle doit être inscrite dans la banque de données des entreprises agréées en Région wallonne.
- L'entreprise choisie devra respecter les clauses techniques annexées au permis et relatives aux travaux de raccordement à l'égout public.
- L'entreprise choisie devra respecter le décret du 30 avril 2019 relatif aux travaux en domaine public.
- L'entreprise devra respecter le CCT « Qualiroutes ».
- Le surveillant de la Ville se réserve le droit de réclamer les bons d'évacuation des terres excavées et les fiches techniques des matériaux mis en œuvre.
- Toute imposition supplémentaire donnée par le surveillant communal pour des raisons techniques ou de sécurité, entraînant une dépense supplémentaire, sera à charge du titulaire du permis.
- Un cautionnement de 2.500,00 € devra être effectué au profit de la Ville de Herstal. Le cautionnement pourra être effectué soit par dépôt du montant à la Caisse des Dépôts et Consignations, soit par une garantie bancaire.
- La preuve du cautionnement sera transmise à la Ville de Herstal avec le formulaire de demande de raccordement susvisé.

- Le cautionnement sera libéré à la fin des travaux de raccordement à la condition que ceux-ci aient fait l'objet d'une surveillance par l'agent technique communal délégué à cet effet.
 - Les travaux de raccordement pourront débuter du lundi au jeudi de 8h à 16h. (En aucun cas le vendredi)
 - Aucun travail à effectuer dans le cadre du raccordement ne pourra être réalisé les week-end et les jours fériés.
 - La date prévue pour la réalisation du raccordement devra être communiquée au technicien en charge de la surveillance de ces travaux (Monsieur André Fraikin, 04/256.83.71 ou ville@herstal.be) au moins 15 jours à l'avance.
 - Tous travaux de raccordement réalisés sans la surveillance du délégué communal seront recommencés d'office par l'entrepreneur de la Ville aux frais du titulaire de permis.
- o Remarque
- Dans les voiries pourvues d'égouts publics, le réseau d'égouttage privé doit être établi à un niveau permettant le branchement au collecteur. Ce branchement doit respecter les conditions techniques suivantes :
1. présenter une pente de 3 cm par mètre vers le collecteur;
 2. être établi à une profondeur de 1,50 m minimum sous le niveau du trottoir mesurée au-dessus de la canalisation;
 3. le percement doit être situé dans la partie supérieure du collecteur.
- Si la profondeur de l'égout public ne permet pas de respecter ces conditions, le requérant devra envisager soit une installation d'égouttage suspendue avec reprise éventuelle des fonds de cave par pompage, soit demander une dérogation afin de réaliser un raccordement à une profondeur inférieure à 1,50 mètre. Il appartient au demandeur de vérifier la profondeur du collecteur et la faisabilité du raccordement.

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

A Liège, le.....19 JUI 2023.....

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE
Directeur a.i.

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. 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, §1er 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 1er 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, §1er, 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, § 1er, 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

§1er. 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 1er.

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 1er. 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 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er 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

§ 1er. 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

§ 1er. 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.



LIEGE ZONE 2
IILE - SRI

Service Opérationnel

Département PRÉVENTION

Contact : WEICKMANS Serge
Tél./GSM : 04/340.25.62
Fax : 04/340.25.55
Email : s.weickmans@iile.be

REÇU LE 14 OCT. 2022, le 04 octobre 2022

À rappeler dans tout courrier :

Votre lettre du :	Vos références :	Nos références :	Annexe(s) :
S/O	S/O	15/10/8836/LCR/SWC	copie du rapport du 04 octobre 2022

**Objet : Projet d'aménagement de 3 immeubles bel-étage et d'une maison d'habitation avec garage et terrasse
Rue Pied du Bois Gilles, à 4040 Herstal**

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver en annexe, pour information, copie du rapport de prévention incendie adressé à l'autorité concernant le bien repris en objet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Responsable du Département,


Capt. CHARBON Laurent ing.

V e r s o t r a n s m i s

LIEGE ZONE 2 IILE-SRI
Adresse postale :
Rue Ransonnet, 5 à 4020 Liège
www.iile-sri.be

Bureau :
Rue Basse-Campagne, 1 à 4040 Herstal
prevention@iile.be

Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs
S.C.R.L

0248.929.120 RPM Liège

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le Règlement sur la tarification des prestations payantes de l'IILE-SRI. Ce règlement est à votre disposition sur notre site internet www.iile-sri.be dans l'onglet "prestations payantes".



Département PRÉVENTION

Contact : WEICKMANS Serge
Tél./GSM : 04/340.25.62
Fax : 04/340.25.55
Email : s.weickmans@iile.be

Monsieur le Bourgmestre

de et à

4040 HERSTAL

À rappeler dans tout courrier :

Votre lettre du :	Vos références :	Nos références :	Annexe(s) :
S/O	S/O	15/10/8836/C/LCR/SWC	S/O

**Objet : Proposition de 4 maisons d'habitation bel étage avec garage et jardin
Rue Pied du Bois Gilles, à 4040 Herstal**

Demandeur :

Monsieur le Bourgmestre,

Suite à votre demande d'avis relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous communiquons que nous n'avons pas de remarque particulière à formuler, nous émettons donc **un rapport favorable** à la réalisation du projet de **4 maisons unifamiliales**.

Toutefois :

- Les installations électriques doivent être conformes au Règlement Général sur les Installations Electriques.
- Le cas échéant, les installations au gaz (naturel et LPG) doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.
- L'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements doit être respecté.
- Les maisons jointives doivent être séparées, jusque et y compris en toiture, des bâtiments mitoyens par une paroi présentant une résistance au feu EI60 (Rf 1h).
- L'article 23 de l'Arrêté Royal du 08 novembre 1967 et la Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 concernant les ressources en eau pour l'extinction des incendies sont d'application.

Il sera vérifié qu'à moins de 200 mètres de l'entrée de chaque bâtiment, on trouve 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 30 m³/h et ce pendant deux heures.

Conclusion

A l'examen, des dispositions légales et réglementaires applicables en la matière, nous estimons devoir émettre un rapport de prévention **favorable** à l'avant-projet de construction de 4 maisons unifamiliales.

Nous sommes à votre disposition pour analyser les plans définitifs.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, en l'expression de notre parfaite considération.

L'Agent Technicien en
Prévention Incendie,

Signé électroniquement par
CONNECTIVE NV - Connective
eSignatures de la part de Serge
Weickmans (s.weickmans@iile.be)
Date : 07/10/2022 11:04:09
Signé avec le code à usage unique
: 987033

WEICKMANS Serge

Le Responsable du
Département,

Signé électroniquement par
CONNECTIVE NV - Connective
eSignatures de la part de Laurent
Charbon (l.charbon@iile.be)
Date : 07/10/2022 13:04:50
Signé avec le code à usage unique
: 597406

Capt. CHARBON Laurent ing.

Le Commandant de zone,

Signé électroniquement
par Luc Scevenels
(Signature)
Date : 10/10/2022
07:47:01

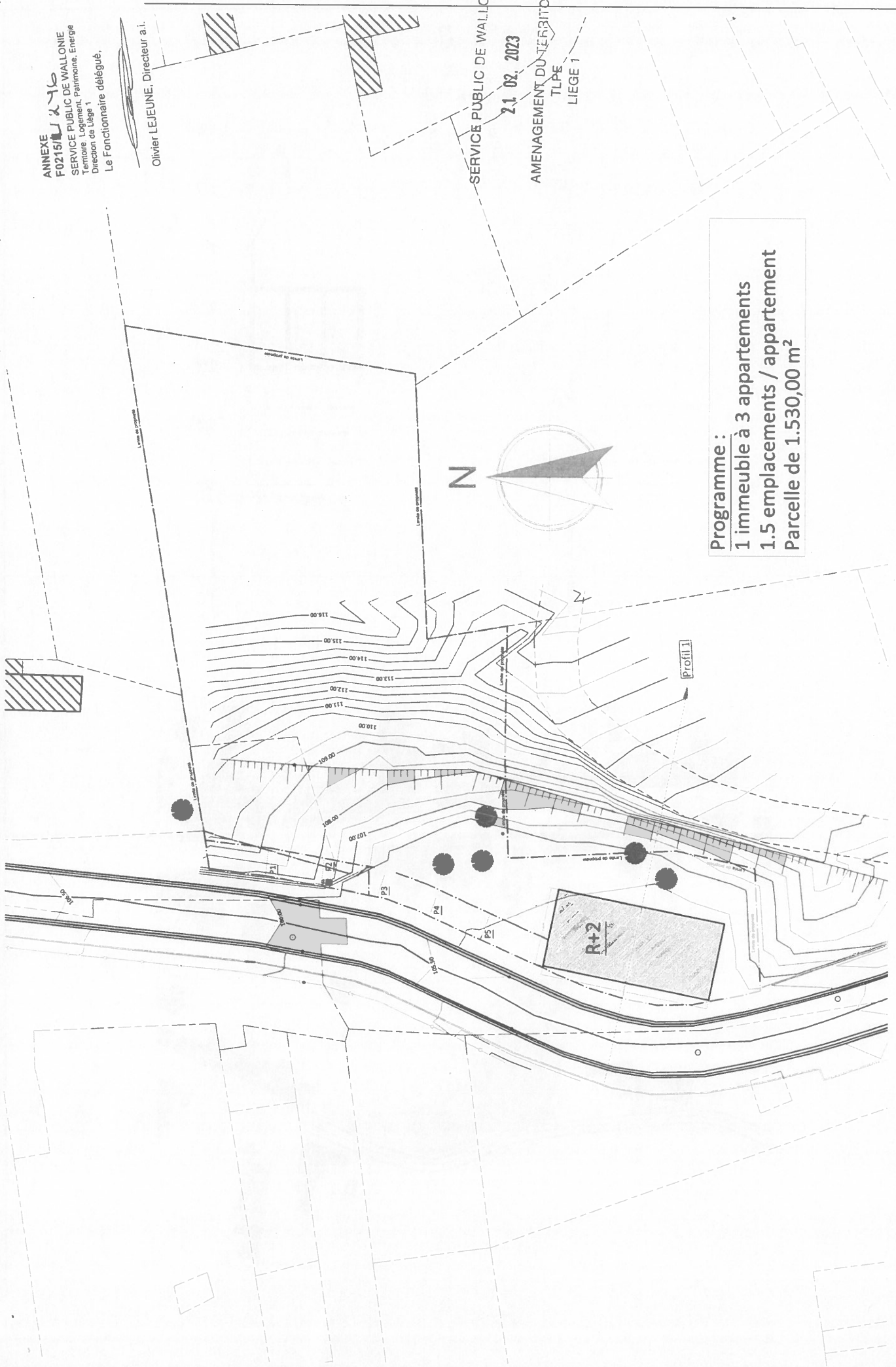
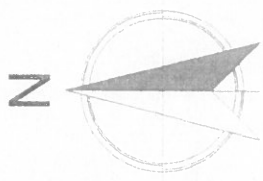
Col. SCEVENELS Luc ir.

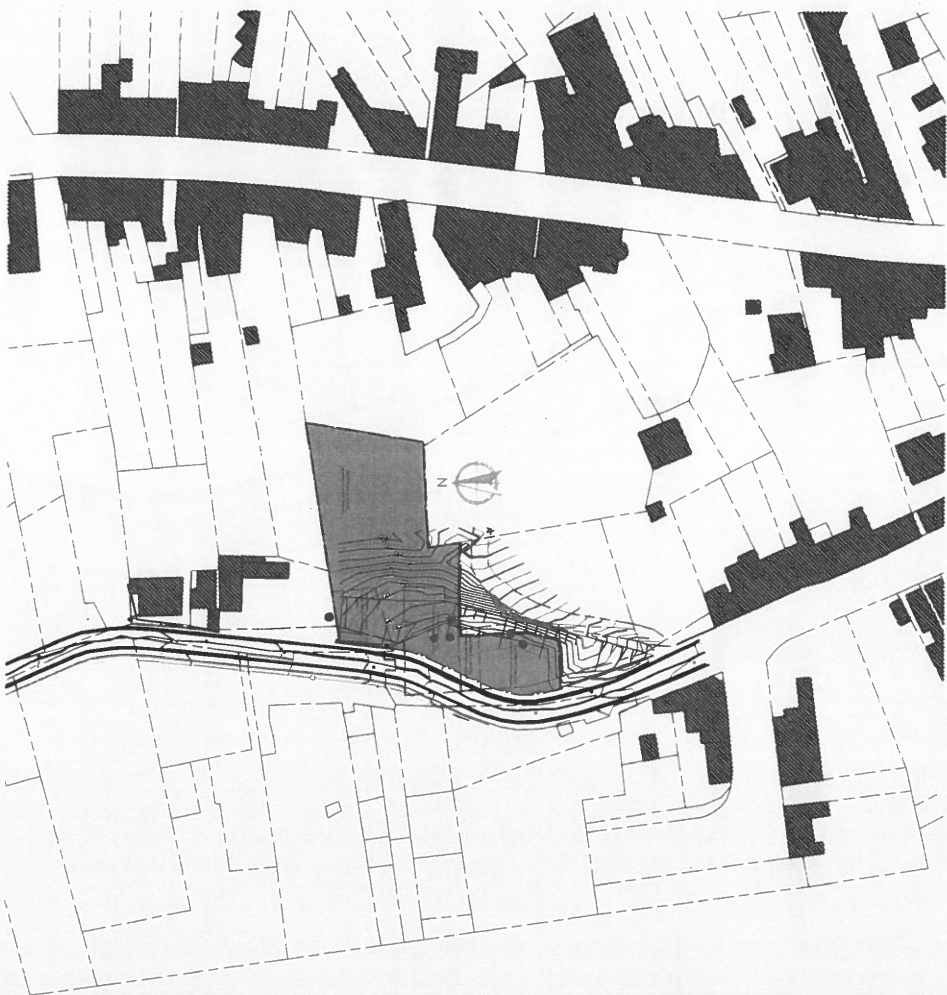
ANNEXE
F0215
SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie
Direction de Liège 1
Le Fonctionnaire délégué,

OLIVIER LEJEUNE, Directeur a.i.

SERVICE PUBLIC DE WALLON
21.02.2023
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
TLPE
LIEGE 1

Programme :
1 immeuble à 3 appartements
1.5 emplacements / appartement
Parcelle de 1.530,00 m²





SERVICE PUBLIC DE WALLU
 21. 02. 2023
 AMENAGEMENT DU TERRITOIR
 TLPE
 LIEGE 1

