



**Direction de l'Urbanisme et de
l'Aménagement du Territoire**

SÉANCE DU 12 juin 2026 - II.B.35

Responsable administratif : DEHALU Céline

Pour tout contact :

Tél.: 04/221.90.57

Email : urbanisme@liege.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION de refus du permis d'urbanisme
PU/95821 G - L57813/2436191

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que la _____ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Lambinon 33 à 4000 LIEGE, cadastré LIEGE (3) section D n° 77 A2, et ayant pour objet : diviser en deux logements (régularisation) et transformer l'habitation ;

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 4 septembre 2025 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 20 jours, conformément à l'article D.IV.46 du Code ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV. 16. 3° relatif au D.IV.4. 6° du CoDT, cette demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : création de logement et travaux d'impact limité ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage ; les biens matériels et le patrimoine culturel ; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

100

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : en zone d'habitat ;
- du guide régional d'urbanisme (GRU) ;
 - 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 (art. 414 et 415 et suivants) ;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;

Considérant que le service ci-après a été consulté pour le motif suivant :

- SPW – Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers : présence potentielle de puits de mines ; que son avis sollicité en date du 1er septembre 2025 et transmis en date du 29 septembre 2025 est favorable ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison d'habitation mitoyenne dont le volume principal, à rue, est de gabarit R+2 à toiture à double pente symétrique ; qu'il comprend également deux volumes secondaires de deux et trois niveaux, une cour et un jardin ;

Considérant que les actes et travaux visent à

- régulariser la division de la maison en deux logements ;
- augmenter le volume de la toiture pour viabiliser l'étage sous combles ;

Considérant que le programme est le suivant :

- rez et 1er étage : un duplex trois chambres – surface brute (SB) $\pm$ 102 m² ;
- 2e étage + combles : un duplex deux chambres – SB $\pm$ 78 m² ;

Considérant qu'en séance du 7 novembre 2025, notre Assemblée a sollicité des plans modificatifs sur base de l'analyse suivante :

"[...] Considérant que l'étage sous combles est augmenté, à l'avant, par une large lucarne implantée sur presque toute la largeur du bâtiment et, à l'arrière, par une rehausse de la pente de toiture de façon à obtenir une toiture plate ;

Considérant que pour la façade à rue, la corniche de belle facture est conservée ; que toute la séquence des maisons allant des n°29 à 41 forment un ensemble historique cohérent et très homogène ; que la lucarne surdimensionnée rompt cette harmonie ; qu'elle ne s'intègre pas dans le contexte bâti ;

Considérant que la rehausse de la toiture arrière présente un impact moins important sur la séquence ; qu'elle n'est pas visible du domaine public ; qu'un précédent existe déjà au n°29 ; qu'elle semble donc admissible ;

Considérant que les matériaux de parement restent inchangés pour les deux façades ; que les modifications de toiture sont réalisées en ardoise ou en tuile de teinte gris foncé ; que cela s'intègre bien dans l'environnement bâti ;

Considérant que pour garantir un traitement équitable des demandes, préserver le cadre de vie, limiter les nuisances, proposer des conditions d'habitabilité dignes, performantes et attractives, et favoriser la mixité des typologies et des populations, notre Assemblée a émis plusieurs directives, à savoir :

- la directive du 14 octobre 2016 établissant les caractéristiques que doit présenter un bien pour pouvoir être divisé en plusieurs logements ;
- les directives du 12 octobre 2018 définissant les critères de qualité nécessaires à la création de logement et à l'équilibre des programmes d'occupation, et visant le stationnement automobile ;
- la directive du 4 mai 2018 concernant le stationnement vélo ;

Considérant que le programme doit être analysé tant dans sa globalité que pour chaque unité ;

Considérant que d'après le cadastre, cette maison est divisée en deux logements depuis au moins 1979 ; que ces deux entités ne sont pas remises en cause ;

Considérant que les deux logements proposés sont quasiment conformes à notre directive en matière de qualité, ainsi qu'au Code wallon de l'habitation durable (CWHd) ; qu'en effet, la superficie du duplex réparti sur les 2^e et 3^e étages est en léger déficit ; qu'il ne bénéficie d'aucun espace extérieur ; que néanmoins, s'agissant d'une rénovation dans des « murs » existants, le logement reste confortable et de bonne qualité générale ; que l'ensemble semble admissible sur le plan urbanistique ;

Considérant, par contre, que pour être tout à fait conforme au CWHd, les WC ne peuvent s'ouvrir directement dans les pièces de vie ; qu'un sas devra être aménagé entre les deux ;

Considérant qu'en matière de mobilité automobile, le projet se situe en zone B de la directive communale ; que la densité d'occupation de l'immeuble n'est pas augmentée ;

Considérant que les travaux envisagés sont l'occasion de penser à une solution pour encourager la mobilité douce ; que le projet n'en propose aucune ; que tenant compte des deux logements présents de longue date et de la conservation de deux entités, nous pourrions estimer que les besoins en mobilité sont peu augmentés ; que le projet crée deux chambres supplémentaires ; que l'immeuble peut désormais accueillir sept à huit habitants ; que les besoins en stationnement sont entièrement reportés sur le domaine public déjà saturé ; qu'il reste regrettable que cette préoccupation n'ait pas été intégrée au projet ;

En conclusion, nous sollicitons, avant décision finale, l'introduction de plans modificatifs répondant à nos remarques :

- créer des sas entre les WC et les pièces de vie ;
- supprimer la lucarne prévue en façade avant ainsi que la chambre y relative ;
- étudier une solution pour intégrer du rangement vélo ;

Considérant que, par un courrier envoyé le 18 novembre 2025 et réceptionné le 20 novembre 2025, le demandeur a fait part de son intention de déposer des plans modificatifs ;

Considérant que le demandeur n'a pas introduit les plans modificatifs dans le délai qui lui était imparti ;

Considérant que les travaux ne sont pas admissibles pour l'endroit considéré ; que, dès lors, le permis ne peut être délivré ;

Sur proposition de Monsieur l'Echevin de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, des Espaces verts et de la Propreté,

REFUSE le permis d'urbanisme sollicité par la relatif à un bien sis rue Lambinon 33 à
4000 LIEGE, pour diviser en deux logements (régularisation) et transformer l'habitation.
(PU/95821 G)

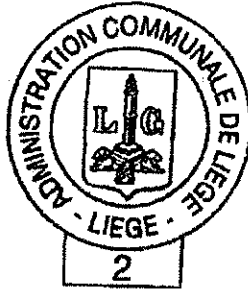
Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Le Directeur général,

~~Laurent~~ REA FUENTE

PAR LE COLLÈGE



Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER

