

IV.B. 5

## **DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME**

Le Collège communal,

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

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

Vu le livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant que \_\_\_\_\_ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis **rue Burenville 87 à 4000 LIEGE**, cadastré 15°Division, section C, n° 896P, et ayant pour objet : **rénover un bâtiment après incendie et construire un logement supplémentaire** ;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre **récépissés datés des 29/03/2013 et 12/09/2013** ;

Considérant que le bien est situé **dans une zone d'habitat au 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 ;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé:

- règlement communal sur les bâtisses et les logements sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935, et ses modifications subséquentes ;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- 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 ;

**Considérant qu'en vertu de l'article 107/2°a) du CWATUPE, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire délégué ;**

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué ou le Collège communal peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;

Considérant que le(les) services ou commission(s) ci-après a (ont) été consulté(s) pour le (les) motif(s) suivant(s) :

SSSP : Sécurité et Salubrité Publique ; que son avis sollicité en date du 08/05/2013 et émis en date du 21/05/2013, est favorable ;

ACCESS+ : personnes à mobilité réduite ; que son avis sollicité en date du 08/05/2013 et émis en date du 06/06/2013, est favorable ;

Voirie : que son avis sollicité en date du 08/05/2013 et émis en date du 21/06/2013, est favorable conditionnel ;

IILE : conformité aux normes de sécurité incendie ; que son avis sollicité en date du 08/05/2013 et émis en date du 27/05/2013, est favorable conditionnel ;

**Considérant que le projet consiste à réhabiliter et agrandir un immeuble incendié ;**

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 ;

**Considérant que l'immeuble est mitoyen ; qu'il s'implante à l'angle de deux voies publiques, les rues de Burenville et Joseph Joset ; qu'il possède deux niveaux et présente une toiture à versants ; qu'un garage d'un seul niveau à toiture horizontale est accolé à gauche du volume principal ;**

**Considérant que cet immeuble s'insère dans un front de bâtisse qui se compose de gabarits similaires ;**

**Considérant que les actes et travaux consistent à :**

- **démolir le garage ;**
- **construire un volume supplémentaire à gauche de l'immeuble existant ;**
- **réaliser de nouveaux planchers dans l'immeuble incendié ;**
- **modifier la baie d'accès au commerce ;**
- **affecter l'ensemble reconstruit à des fonctions « bureau/commerce » au niveau rez-de-chaussée et à deux logements en duplex aux étages ;**

**Considérant que des plans modifiés ont été déposés en date du 12 septembre 2013 pour proposer une façade à rue dans le respect de la typologie des constructions existantes ;**

**Considérant que le volume projeté à gauche de l'immeuble existant remplit une dent creuse ; qu'il présente deux niveaux plus un niveau engagé dans la toiture ; que la toiture est à double versants ; que la hauteur de corniche ne dépasse pas de plus de 60 cm les hauteurs de corniche des bâtiments contigus ;**

**Considérant que ces actes et travaux couvrent toute la surface parcellaire ; que conformément à l'article 66 du Règlement communal sur les Bâtisses, *la cour n'est pas obligatoire pour les maisons situées à l'angle de deux voies publiques* ; que l'orientation – façade avant vers le nord – limite l'impact au niveau perte d'ensoleillement vis-à-vis des propriétés contiguës ;**

**Considérant que l'esthétique architecturale de la façade à rue a été améliorée par le dépôt de plans complémentaires ; que l'alignement des niveaux, ouvertures et baies – par rapport aux constructions voisines et dans le sens horizontal – est relativement respecté ;**

**Considérant que les matériaux et leurs teintes sont en harmonie avec le contexte bâti ;**

**Considérant que le programme prévoit une activité commerciale au rez-de-chaussée et deux logements en duplex aux étages ; que ces logements ont chacun une circulation privative ; qu'ils possèdent respectivement une surface brute habitable de ± 60 à 100 m<sup>2</sup> ; qu'ils sont conformes à l'article 108 du Règlement communal sur les Bâtisses relatif aux surfaces minimales de prises de jour et d'air ; que cette densité est justifiée par la particularité parcellaire, à l'angle de deux voiries ;**

**Considérant que les travaux envisagés sont admissibles pour l'endroit considéré ;**

**Considérant que le permis peut dès lors être délivré ;**

#### **DECIDE:**

Article 1<sup>er</sup> Le permis d'urbanisme sollicité par \_\_\_\_\_ est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- ✚ respecter les éventuelles conditions émises par le SSSP dans son rapport dont copie ci-jointe ;
- ✚ respecter les éventuelles conditions émises par ACCESS+ dans son rapport dont copie ci-jointe ;
- ✚ respecter les éventuelles conditions émises par l'IILE dans son rapport dont copie ci-jointe ;
- ✚ obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, l'architecte a l'obligation de prendre contact avec le conducteur responsable de la 3<sup>ème</sup> division de voirie ; tél. : M. Giuseppe BASILE (04/252.72.15);
- ✚ établir le nu de la (des) façade(s) à l'alignement ;
- ✚ descendre les fondations du mur de la (des) façade(s) à rue à 1m50 de profondeur sous le niveau du trottoir ;
- ✚ descendre les fondations du mur (des) mur(s) mitoyen(s) à 2m50 sous le niveau du trottoir
- ✚ ramener les eaux pluviales vers l'égout public ;
- ✚ le(s) mur(s) mitoyen(s) sera (eront) construit(s) plein(s), en briques et d'une brique et demie d'épaisseur, sauf accord écrit et préalable du (des) propriétaire(s) voisin(s) ;
- ✚ aucun vide ne pourra être toléré dans les murs mitoyens ;

- ✚ ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4dm<sup>2</sup> de section, aboutissant à l'air libre ;
- ✚ l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, articles 675 et suivants, concernant les vues directes et obliques sur les propriétés voisines ;
- ✚ les seuils d'entrée ne peuvent présenter une saillie plus grande que celle des pieds-droits qui les entourent ;
- ✚ aux façades visibles de la voie publique, établir un soubassement en pierre d'au moins 0,40m de hauteur ;
- ✚ la (les) porte(s) ne pourra(ront) en aucun cas déborder sur la voie publique lors de sa (leur) manoeuvre ;
- ✚ toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- ✚ un échantillon du parement et/ou une fiche technique du matériau sera présenté au Service de l'Urbanisme pour accord avant le début des travaux ;

✚ conformément aux articles 678 et suivants du Code civil, *on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a 1 m 90 de distance entre le mur où on le pratique et ledit héritage.* La fenêtre de toiture placée dans le versant arrière de l'extension et destinée à éclairer la salle de bains n'est pas conforme à ce règlement. Cependant, la salle de bains n'étant pas une pièce destinée à être habitée, l'obligation d'y amener de la lumière naturelle n'est pas rendue obligatoire conformément à l'article 108 du Règlement communal sur les Bâtisses. En conséquence, aucune prises de jour et d'air ne sera pratiquée par le versant arrière de la toiture. Une ventilation mécanique sera prévue pour ce local.

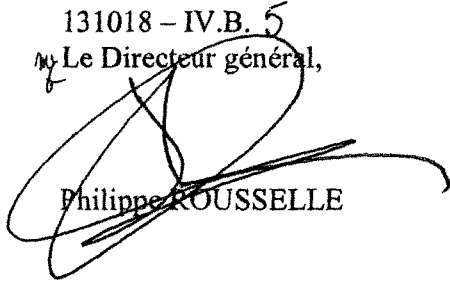
Article 2 - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal ;

Article 3 - 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.

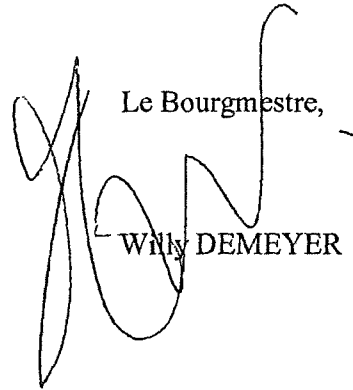
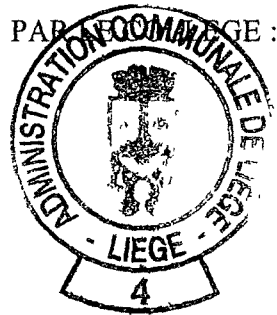
Article 4 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Séance du 18 octobre 2013

131018 - IV.B. 5  
Le Directeur général,



Philippe ROUSSELLE



Le Bourgmestre,  
Willy DEMEYER

## **AVIS IMPORTANT POUR LA COMPREHENSION DU TEXTE QUI SUIV**

Le Code de Démocratie locale et de Décentralisation a renommé le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Cette instance est dorénavant appelée Collège communal.

Cette nouvelle appellation est reprise dans la décision du Collège ci-annexé.

Cependant, les annexes de cette décision étant des extraits du CWATUP, nous nous voyons dans l'obligation d'y laisser l'ancienne dénomination tant que le code précité n'aura pas été modifié comme il convient.

---

## **EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

### **1) VOIES DE RECOURS**

**Art. 119. § 1<sup>er</sup>.** Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi dans les trente jours de la réception de la décision du collège des Bourgmestre et échevins.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est adressé par envoi auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

**Art. 452/12.** Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

**Art. 122.** Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par envoi, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

**Art. 108. § 1<sup>er</sup>.** Le fonctionnaire délégué vérifie que la procédure a été régulière, que le permis est motivé et qu'il est conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au schéma de structure communal, au plan communal, au permis de lotir ou au rapport urbanistique et environnemental visé à l'article 33 ;

3° à un règlement régional d'urbanisme ou à un règlement communal d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins 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 présent Code, soit :

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

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;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

## **2) SUSPENSION DU PERMIS**

**Art. 119.** §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé par envoi simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

## **3) AFFICHAGE DU PERMIS**

**Art. 134.** Un avis indiquant que le permis a été délivré 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 doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

#### **4) PEREMPTION DU PERMIS**

**Art. 87. § 1<sup>er</sup>.** Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

#### **5) PROROGATION DU PERMIS**

**Art. 87. §3.** A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1<sup>er</sup>.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins.

#### **6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX**

**Art. 139.** (Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que :

1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés ;

2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté – Décret-programme du 3 février 2005, art.93)

En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.

#### **7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES**

**Art. 126.** Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce



compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1<sup>er</sup> ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.

### **8) INDICATION DE L'IMPLANTATION**

**Art. 137.** Le permis peut déterminer l'ordre dans lequel les travaux doivent être exécutés et le délai endéans lequel les conditions qui assortissent le permis doivent être réalisées.

(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 collègue des bourgmestre et échevins.

Il est dressé procès-verbal de l'indication – Décret-programme du 3 février 2005, art.92)