



## OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL



RH0026873

Octroi du permis d'urbanisme

Le Collège communal de GRACE-HOLLOGNE,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que **[REDACTED]**,  
**[REDACTED]**, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4460 GRACE-HOLLOGNE, rue du Vieux Chêne, n°19, cadastré 5<sup>ème</sup> division, section B, n° 186b, et ayant pour objet : **construction d'une maison unifamiliale** ;

Considérant que la demande déposée en date du 8 juillet 2020 a fait l'objet d'un relevé de pièces manquantes envoyé en date du 28 juillet 2020 en vertu de l'article D.IV.33 du Code ;

Considérant que le dépôt des compléments du relevé précité en date du 19 août 2020 a fait l'objet d'un second récépissé établi en vertu de l'article D.IV.32 du Code ;

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 27 août 2020 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours suivant pli recommandé daté du 18 décembre 2020 ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a déterminé, eu égard aux critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre 1er du Code de l'Environnement et au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement - en tenant compte des résultats des vérifications préliminaires ou des évaluations des incidences sur l'environnement déjà réalisées -, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1<sup>er</sup> du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse Aval (plan 22/49 ou 23/49) qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur, approuvé par arrêté de l'exécutif wallon en date du 26 novembre 1987, et dans lequel le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural en vertu de l'article D.II.25 du Code ;
- des guides communaux d'urbanisme suivants : règlement communal de bâtisse concernant la sécurité dans les lieux accessibles au public et y assimilés, règlement communal de bâtisse concernant l'entretien des parcelles à bâtir et règlement communal de bâtisse concernant la protection des arbres et des espaces verts ;

Considérant que le bien se situe également :

- dans un périmètre de prévention éloignée de prise d'eau ;
- en zone D au plan de développement à long terme de l'Aéroport de Liège-Bierset ;
- dans le périmètre de la carte archéologique ;
- à proximité d'un axe de ruissellement concentré ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments suivant le décret du 28 novembre 2013 et A.G.W. du 15 mai 2014 entrés en vigueur le 01 mai 2015 et A.G.W. du 15 décembre 2016 en vigueur le 01 janvier 2017 ;

Considérant que les normes du guide régional suivantes sont également applicables sur le territoire ou partie de territoire communal où le bien se situe :

- Le règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique des constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme de l'aéroport de Liège-Bierset (Art.442 et svt du CWATUP) ;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- CILE : que son avis transmis daté du 24 septembre 2020 est favorable conditionnel, réf. ACD20/KM/ND/P1033 ;
- AWAP : que son avis transmis est daté du 16 septembre 2020 est favorable, réf. SPW/DGO4/AWaP/DZE/SD/JML/pg/re201209 ;
- SPW-cellule GISER : que son avis transmis daté du 23 septembre 2020 est favorable, réf. n°2020/4666 ;
- RESA gaz : que son avis sollicité en date du 27 août 2020 est réputé favorable par défaut ;

Considérant les remarques reprises dans l'avis favorable conditionnel du Collège communal émis en date du 8 octobre 2020 et transmis au Fonctionnaire délégué en date du 13 octobre 2020 telles que reproduites ci-après :

**Observations du Département Urbanisme :**

- *La demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale isolée composée d'un volume principal à double versant reprenant l'habitation et d'un volume secondaire latéral à toiture plate reprenant le garage ;*
- *Le profil du terrain projeté est différent de celui du terrain naturel. La modification du relief n'est pas significative en termes de hauteur mais bien à cause de sa jonction avec la limite de propriété induisant la réalisation d'un mur de soutènement en mitoyenneté ;*
- *Malgré la largeur conséquente de la parcelle, le recul latéral côté pignon de l'habitation est insuffisant car inférieur à 3 mètres ;*

- Un joint gris moyen pour le parement en briques est requis afin de diminuer l'impact nuancé de la brique choisie ;
- Les avis émis par les différents services sollicités devront être en tout point respectés ;
- Des plans modifiés devront proposer une implantation respectant les reculs latéraux de 3 mètres et un relief projeté identique au relief existant à moins de 2 mètres des limites de propriété. Les niveaux de l'habitation doivent s'adapter aux niveaux du terrain naturel et non l'inverse ;
- La rédaction du permis d'urbanisme restera suspendue jusqu'au dépôt au Département Urbanisme du Service Technique communal de plans modifiés en 5 exemplaires complets en fonction des remarques précitées ;

**Remarques du Département Environnement :**

**1. Egouttage / écoulement des eaux pluviales :**

*La parcelle est en zone d'assainissement collectif au PASH Meuse Aval.*

*La voirie est équipée d'un égout de type unitaire.*

*Sur la propriété, les eaux usées seront séparées en deux flux distincts : eaux usées domestiques et eaux usées de ruissellement (pluviales).*

*Les eaux usées domestiques seront renvoyées à l'égout public. Conformément au RGPA, tous les immeubles seront raccordés individuellement à l'égout public (voir article 440).*

*Les eaux de ruissellement (eaux pluviales) seront infiltrées dans le sol.*

*Le drain n'est pas repris sur les plans.*

*Tout raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du Collège communal (voir règlement communal).*

*L'écoulement des eaux directement sur le domaine public ou les propriétés voisines est interdit.*

**2. Zones de prévention de captage : La parcelle est en zone de prévention éloignée de captage (CILE). Les impositions fixées par le Code de l'Eau pour cette zone sont d'application.**

**3. Cours d'eau et aléa d'inondation :**

*Cours d'eau : sans objet.*

*Aléa d'inondation : sans objet - voir cartographie régionale.*

**4. Gestion des matériaux et déchets sur le chantier – Gestion des déchets ménagers :**

*Les matériaux utilisés sur le chantier seront conformes à la législation wallonne.*

*Les déchets seront gérés conformément à la législation wallonne.*

*L'enfouissement et l'incinération de déchets sont interdits.*

**5. Plantation(s) :**

*Le cas échéant, les plantations seront choisies parmi les essences reprises dans les listes figurant dans l'Arrêté ministériel du 08 septembre 2016 (« Arrêté ministériel exécutant l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 septembre 2016 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation d'une haie vive, d'un taillis linéaire, d'un verger et d'alignement d'arbres ainsi que pour l'entretien des arbres têtards. – Remarque : tenir compte de la région naturelle).*

**6. Activités classées → Permis d'environnement ou déclaration (décret du 11 mars 1999) :**

*Sans objet sur base du dossier.*

**7. Gestion des sols et BDES : parcelle non reprise à la BDES.**

**8. Arbres et haies remarquables – Périmètre ADESA (voir cartographie régionale) : sans objet.**

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 du Code en date du 13 octobre 2020; que son avis est réputé défavorable en vertu de l'article D. IV.39 du Code ;

Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 15 décembre 2020 ; que ces plans ont été soumis à la consultation du Fonctionnaire délégué en date du 12 janvier 2021 ;

Considérant les remarques reprises dans l'avis favorable conditionnel du Collège communal émis en date du 7 janvier 2021 et transmis au Fonctionnaire délégué en date du 12 janvier 2021 telles que reproduites ci-après :

**Observation(s) du Département Urbanisme :**

*- Suite à l'avis conditionnel du Collège communal du 8 octobre 2020 et l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué du 17 novembre 2020, des plans modifiés ont été apportés au Service Technique communal en date du 10 décembre 2020 ;*

*- Les remarques n'émanant pas des instances consultées, celles-ci n'ont pas été à nouveau sollicitées mais leurs conditions devront être respectées ;*

*- Les reculs latéraux et l'adaptation de l'habitation au relief ont été modifiés ;*

*- Le relief naturel a davantage été respecté et le mur de soutènement en limite de propriété a été supprimé ;*

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur les plans modifiés a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 du Code en date du 12 janvier 2021; que son avis est joint en annexe;

Considérant l'avis interne émis en date du 27 août 2020 par le Conseiller en Environnement et retranscrit ci-avant;

Considérant que l'avis interne sollicité en date du 27 août 2020 auprès du Conseiller en Energie est resté à ce jour sans réponse ;

Considérant que le formulaire de déclaration PEB initiale a été transmis en date du 27 août 2020 au Conseiller en Energie ;

Considérant que le dossier graphique daté du 1<sup>er</sup> décembre 2020 se compose de 3 feuilles (format A0) et se trouve joint au présent permis ;

Considérant que les actes et travaux projetés ne compromettent pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural ;

Considérant que les travaux sont conformes à la destination de la zone d'habitat à caractère rural ;  
Pour les motifs précités,

**D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup>. : Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] est octroyé uniquement aux conditions reprises ci-après :

- 1° *Respect des remarques et conditions émises dans l'avis du Collège communal du 8 octobre 2020 et du 7 janvier 2021 reproduits ci-dessus ;*
- 2° *Respect des remarques émises par le Fonctionnaire délégué dans son avis repris en annexe;*
- 3° *Respect de l'avis émis par les différents services mentionnés ci-avant ;*
- 4° *La teinte du joint sera du même ton que la brique ou de ton gris moyen afin de ne pas accentuer la nuance de la brique ;*
- 5° *A l'exception du raccordement au réseau d'égouttage public, aucun élément enterré (canalisation, chambre de visite, citerne,...) ne pourra se trouver à moins de 1.50 mètres des limites de propriété et à moins de 2.00 mètres de la limite du domaine public ;*
- 6° *Si nécessaire pour cette demande, toutes les démarches administratives, ainsi que les frais relatifs à la modification ou le déplacement d'infrastructures publiques reprises sur le domaine privé ou public (arbre, chicane, signalisation, ralentisseur, poteau d'éclairage public, borne incendie, coffret électrique, extension d'un réseau d'égouttage, électrique et/ou fluide, etc..) seront exclusivement à charge du demandeur/constructeur ;*
- 6° *Evacuation des déblais : l'évacuation des terres doit être réalisée conformément à la législation wallonne en vigueur (évacuation via centre d'enfouissement technique CET), soit vers un centre de recyclage, soit la réutilisation des terres suivant l'A.G.W. du 14-06-2001) ;*
- 7° *L'évacuation de toutes les terres de déblais devra obligatoirement être exécutée avant la première domiciliation. Les profils devront respecter ceux renseignés dans le dossier graphique validé par le Collège communal et joint au présent permis ;*
- 8° *Il est interdit d'utiliser des véhicules agricoles pour transporter des terres ou tout autre matériau du site sur le réseau routier local ;*
- 9° *Gestion des matériaux et déchets sur le chantier : les matériaux de démolition et les déchets issus du chantier seront évacués conformément à la législation en vigueur. L'enfouissement de matériaux et de déchets ou leur incinération, sont interdits sur le site ;*
- 10° *Le demandeur est tenu de garantir sur la propriété une zone réservée au parcage de tous les conteneurs pour les déchets ménagers (2 conteneurs par ménage) ;*
- 11° *Excepté avis du Collège communal, le strict respect de toutes les infrastructures renseignées au plan d'implantation est d'application (réseau d'égouttage, nature des revêtements, aménagement des abords, profils, plantations, .....) ;*
- 12° *Plantation (pour mémoire) : le cas échéant, seules les essences indigènes sont autorisées dans le respect de l'AGW du 08 septembre 2016 – plantation et entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ;*
- 13° *Il est strictement interdit d'apporter des modifications au(x) plan(s) de construction lors de la réalisation des travaux et actes (tonalité et nature des matériaux, suppression ou ajout, etc..) En cas de manquement, il sera dressé pro justitia à charge de toutes les parties impliquées, lequel sera transmis à Monsieur le Procureur du Roi;*
- 14° *Contrôle de l'implantation : conformément aux dispositions de l'article D.IV.72 du Code, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débuter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis. Un premier exemplaire du formulaire de demande de contrôle joint au présent permis (ou sur le site [www.grace-hollogne.be](http://www.grace-hollogne.be)) est à transmettre par pli normal ou à déposer au Département urbanisme du Service Technique communal, dûment complété et signé ayant pour but d'initier le dossier de contrôle de l'implantation. Une copie accompagnée du dossier graphique requis (plan d'implantation ou toutes autres informations) est à transmettre par le demandeur à la SA GEOTOP, rue de la Montagne, n° 2 à 5000 NAMUR (Tél. 0470/91.23.57 et courriel : [bureau@geotop.eu](mailto:bureau@geotop.eu)), qui représente l'Administration communale pour cette charge suivant un marché public attribué jusqu'au 31 décembre 2023. Le procès-verbal de vérification (favorable ou défavorable)*

ratifié par le Collège communal sera transmis dans les 15 jours de la réception de ce dernier par le Département urbanisme. A aucun moment, et sous aucun prétexte, l'absence de réponse n'autorise le demandeur/constructeur de débiter les travaux (terrassement et/ou construction) ;

-15° Préalablement aux travaux, les requérants effectueront un état des lieux de la voirie (trottoirs, bordures, filet d'eaux, avaloirs,...) et le communiqueront à notre Administration, au plus tard lors de la déclaration de début des travaux ; en l'absence de cette formalité, il sera admis que les lieux sont en parfait état. Toute dégradation constatée sera à charge des requérants ;

-16° Réalisation d'un trottoir :

Département Voirie-Environnement du Service Technique communal :

*Dans toutes les rues carrossables pourvues d'un filet d'eau ou d'une bordure en saillie, un trottoir sera établi sur toute la largeur de la propriété et de l'accotement (avec un minimum 1,50 mètre de large), soit dans les 2 ans qui suivront la délivrance du permis d'urbanisme, soit dans les 6 mois de la réception provisoire ou de la première domiciliation.*

Dispositions du Règlement General de Police Administrative (RGPA) applicable au 1er mars 2017 – Chapitre 8, article 43 :

*La construction de trottoirs ou d'accotements devra, dans tous les cas, faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège communal. Toute demande de construction, de remise en état complète ou de réparation d'un trottoir est adressée par écrit, au Collège communal (Service Technique communal - Département Voirie-Environnement), au moins 2 mois avant le commencement des travaux, et ce indépendamment de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.*

*Les accotements doivent être aménagés suivant les prescriptions déterminées par le Département Voirie-Environnement du Service Technique communal ou, le cas échéant, celles qui sont contenues dans le permis d'urbanisme ou le permis d'urbanisation.*

*En ce qui concerne les trottoirs, la réalisation du pavage devra se faire :*

- soit en dalles 30 x 30 cm x 6 cm posés sur une fondation en béton de 15 cm d'épaisseur ;
- soit en klinkers 22 cm x 11 cm x 8 cm posés sur une fondation en béton de 15 cm d'épaisseur ;
- soit en pavés de pierre posés sur une fondation en béton de 15 cm d'épaisseur, pour les zones d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;
- soit en tarmac pour les entrées carrossables des entreprises et/ou des commerces.

*Cette épaisseur est portée à 20 cm pour la partie donnant accès à un garage.*

*Ce trottoir devra en outre présenter une pente transversale pour amener les eaux vers la rigole et être raccordé au trottoir voisin sans créer d'obstacle pour les usagers et, notamment, pour les personnes à mobilité réduite. De plus, dans la mesure du possible, il devra présenter une largeur minimale de 1,50m.*

*Les accotements situés le long des chemins de remembrements ne peuvent en aucun cas, sans accord préalable de l'autorité communale, subir de modification quelle qu'elle soit, ni être désherbés de quelque manière que ce soit.*

- 17° Raccordement à l'égout :

« Egouttage (avis général à faire valider par Département Voirie-Environnement du Service Technique communal endéans le début du chantier) : »

*L'attention du requérant est attirée sur le fait qu'il est fortement conseillé de solliciter son raccordement à l'égout avant le début de sa construction et ce afin d'éviter d'éventuels problèmes de niveaux qui surviendraient et dont notre administration ne pourrait être tenue responsable.*

*L'ensemble du formulaire de demande de raccordement à l'égout public est accessible sur le site [www.grace-hollogne.be](http://www.grace-hollogne.be), ou via le lien <http://www.grace-hollogne.be/ma-commune/subfolder1/formulaires/FormulaireDemandeRacc.Egouts.pdf/view>*

*Cette demande est à déposer au Département Voirie-Environnement du Service Technique communal, dûment complétée et signée.*

*La profondeur du réseau d'égouttage public ne sera jamais communiquée par les autorités communales. Elle devra obligatoirement faire l'objet d'un relevé de la part du constructeur et ou de l'architecte.*

*Le raccordement sera toujours implanté perpendiculairement à la voirie, à une distance minimum de 3.00 mètres d'une limite latérale de la propriété.*

*Attention ! Le manchon de raccordement sera toujours placé sur le tiers supérieur de la canalisation publique (autant que possible le point haut de la canalisation sera toujours privilégié). Le constructeur et/ou l'architecte devra toujours faire le nécessaire afin que le point bas du tuyau « privé » soit au minimum égal au point haut de la canalisation publique, mesure prise à l'axe de la canalisation publique. Si une différence de niveau devait être constatée lors du raccordement au droit de la limite avec le domaine public, le Service Technique communal ou son représentant ne pourra en aucun cas être mis en cause. Tous les travaux nécessaires à l'adaptation ou à la modification du raccordement seront uniquement et entièrement à charge du demandeur.*

*En vertu de l'article 277. § 2. du Code de l'Eau ; le raccordement à l'égout public devra faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du Collège communal.*

*Les travaux de raccordement, sur le domaine public, seront réalisés sous le contrôle de la commune et seront effectués uniquement par un entrepreneur agréé désigné par le demandeur.*

*A aucun moment sous peine d'amende, le demandeur ne pourra prendre l'initiative de réaliser ou de faire réaliser les travaux par un autre entrepreneur que celui désigné par la Commune.*

*En cas de non respect de la procédure de raccordement à l'égout public, en sus de l'application d'une amende, le Collège communal fera procéder par l'entrepreneur qu'il aura désigné, à la réouverture de la voirie afin de vérifier la conformité du raccordement exécuté illicitement, et si nécessaire procéder à son remplacement. Le coût réel de ces travaux sera entièrement et uniquement à charge du contrevenant.*

*-18° Formulaire de déclaration PEB finale : Le demandeur est tenu de faire l'envoi du document dans un délai de 12 mois à partir d'un des deux événements suivants : l'occupation du bâtiment ou l'achèvement du chantier, et, en tout cas, avant le terme du délai de validité du permis (5 ans) ;*

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 3 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

A GRACE-HOLOGNE, le 11 mars 2021 ;

Le Directeur général,  
Stéphane NAPORA

Visa de service,  
MS

PAR LE COLLEGE :



Le Bourgmestre,  
Maurice MOTTARD

L'Echevin de l'Urbanisme,  
Jean Marie HERBILLON

## EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

### VOIES DE RECOURS

#### Art. D.IV.63

§1<sup>er</sup>. 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, §1<sup>er</sup> 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.

### **DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX**

Art. D.IV.73.

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 au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :

- 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, 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, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

### **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 1<sup>er</sup> 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, §1<sup>er</sup>, 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, §1<sup>er</sup>, 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

§1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>.

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 1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> 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

§1<sup>er</sup>. 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

§1<sup>er</sup>. 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.

## **AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE ET PROPOSITION DE DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE FONCTIONNAIRE DELEGUE**

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Considérant que [REDACTED] ont introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis rue du Vieux Chêne, 19 à 4460 GRACE-HOLLOGNE cadastré 5<sup>ème</sup> division section B N°186 B et ayant pour objet la construction d'une maison ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale par dépôt contre récépissé en date du 08/07/2020 ;

Considérant que le Collège communal a envoyé au demandeur et à son architecte un relevé des pièces manquantes en date du 28/07/2020 ;

Considérant que les pièces manquantes ont été déposées à la commune par dépôt contre récépissé en date du 19/08/2020 ;

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 27/08/2020 ; que le délai visé à l'article D.IV.46 du CoDT prend cours à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 14/10/2020 ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis 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<sup>er</sup> 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, qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la demande se rapporte :

- À un bien repris dans la carte archéologique ;

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, et est repris en zone. d'habitat à caractère rural linéaire ;
- Du guide régional d'urbanisme sur la qualité acoustique des constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme de l'aéroport de LIEGE – BIERSET (Art. 442 et svf) ;

Considérant que le bien se situe également :

- Dans un périmètre de prévention éloignée de prise d'eau ;
- En zone D au Plan de développement à long terme de l'aéroport de Lige-Bierset ;
- A proximité d'un axe de ruissellement ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et AGW du 15/05/2014 entrés en vigueur le 1er mai 2015 et AGW du 15/12/2016 entré en vigueur le 01/01/2017) ;

Considérant que l'avis de la Cellule GISER daté du 23/09/2020 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de l'AWAP daté du 16/09/2020 est favorable ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.38, le Collège a rédigé un rapport sur le projet dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 08/10/2020, transmis le 14/10/2020 ;

Considérant que le Collège sollicite le dépôt de plans modifiés avant la décision sur base des remarques suivantes :

- « La demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale isolée composée d'un volume principal à double versant reprenant l'habitation et d'un volume secondaire latéral à toiture plate reprenant le garage ;
- Le profil du terrain projeté est différent de celui du terrain naturel. La modification du relief n'est pas significative en termes de hauteur mais bien à cause de sa jonction avec la limite de propriété induisant la réalisation d'un mur de soutènement en mitoyenneté ;
- Malgré la largeur conséquente de la parcelle, le recul latéral côté pignon de l'habitation est insuffisant car inférieur à 3 mètres ;
- Un joint gris moyen pour le parement en briques est requis afin de diminuer l'impact nuancé de la brique choisie ;
- Les avis émis par les différents services sollicités devront être en tout point respectés ;
- Des plans modifiés devront proposer une implantation respectant les reculs latéraux de 3 mètres et un relief projeté identique au relief existant à moins de 2 mètres des limites de propriété. Les niveaux de l'habitation doivent s'adapter aux niveaux du terrain naturel et non l'inverse ;
- La rédaction du permis d'urbanisme restera suspendue jusqu'au dépôt au Département Urbanisme du Service Technique communal de plans modifiés en 5 exemplaires complets en fonction des remarques précitées. » ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.42 du Code, le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 15/12/2020 ;

Considérant que ces plans modificatifs font suite au rapport du Collège du 8/10/2020 et à mon avis défavorable du 17/11/2020, à savoir :

*« Sur le plan de la légalité, le projet est admissible ;*

*Toutefois, le projet suscite les remarques suivantes :*

*Considérant que je partage les remarques émises par la commune concernant les modifications du relief du sol ;*

*Considérant que si du côté du terrain voisin bâti on peut admettre de remblayer partiellement vu le remblai avec talus en limite de propriété peu opportun réalisé sur celui-ci ;*

*Considérant que toutefois, il n'y a pas lieu de reproduire le même genre d'erreur du côté non bâti, que le placement de L en béton de soutènement des terres n'est pas une solution admissible, que les remblais doivent être limités ;*

*Considérant que la terrasse pourrait être en partie contenue par un muret de soutènement avec un accès au jardin par quelques marches, que le terrain pourrait alors être maintenu en grande partie à son niveau actuel ; »*

Considérant que les modifications apportées au projet sont les suivantes : adaptation du niveau d'implantation afin de supprimer les remblais et le mur de soutènement en limite parcellaire et adaptation du recul latéral ;

Considérant que le Collège a rédigé un rapport sur base des plans modificatifs dans lequel il a émis un avis favorable en date du 07/01/2021, transmis le 12/01/2021 ;

Considérant que le Collège n'impose pas de charge d'urbanisme ;

F0218/62118/UCO/2020/74/L45886/2121658

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 28/02/2020 ;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 16/12/2020 ;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;

Considérant que les travaux projetés portent sur la construction d'une habitation quatre façades ;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible ;

Considérant que les plans modifiés répondent aux remarques émises dans mon avis défavorable précité ;

En conclusion, j'émet un avis favorable ;

Considérant que dans le cas où le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, §3, alinéa 2, et §4, alinéa 4, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision en application de l'article D.IV.47, §2 ;

Considérant que dans cette hypothèse et pour les motifs précités, la décision sur le permis est la suivante :

Article 1<sup>er</sup> : - Le permis d'urbanisme sollicité par M. [REDACTED] est octroyé.

Article 2 - 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 quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 3 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 4 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Collège communal.

Liège, le

10 FEV. 2021

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE  
Directeur a.i.