



ANNEXE 12

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME Collège communal séance du 28/11/2022

DOSSIER N°10.718

Présents :

M. E. DOSOGNE, Bourgmestre ffs -Président.

M. J. MOUTON, M. E. ROBA, M. A DELEUZE, M. A. HOUSIAUX, Mme KUNSCH-LARDINOIT, Echevins.

Mme G. NIZET, Présidente du CPAS.

Mr M. BORLEE, Directeur Général.

Le Collège communal de Huy,

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

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation,

Vu le livre Ier du Code de l'environnement,

Vu le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale,

Considérant qu'une demande de **permis d'urbanisme**, reprise sous la référence communale **10.718**, a été introduite par **Madame STALPORT Céline**, demeurant Rue des Soeurs-Grises, 11 A, à 4500 Huy, pour un bien sis **Chemin de Gabelle**, à 4500 Huy, cadastré division 1, section B n°1147B, et ayant pour objet : **la construction d'une habitation**,

Revu sa délibération du 7 mars 2022 par laquelle il considère que la demande implique une modification du chemin communal N°89 repris à l'Atlas des chemins et sentiers vicinaux et décide de proposer au Conseil communal de prendre acte des résultats de l'enquête publique et de refuser la modification du chemin n°89 accompagnant la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que, sur base de cette proposition, le **Conseil communal** s'est ainsi prononcé sur les aspects relatifs à la voirie dans le cadre de ce projet; qu'en **séance du 25 avril 2022**, il a pris acte des résultats de l'enquête publique et **a refusé la modification du chemin n°89 accompagnant la demande de permis d'urbanisme** ;

Considérant que le demandeur a introduit, conformément à la législation en vigueur, un **recours contre cette décision**;

Considérant que, par **arrêté du 26 août 2022**, le **Gouvernement wallon** a décidé d'annuler la **décision du Conseil communal** sus-visée; qu'il a, en effet, **estimé que les modifications apportées au chemin n'étaient pas concernées par le "décret voirie" du 06 février 2014;**

Considérant que la délibération du 7 mars 2022 est un acte préparatoire à une délibération du Conseil communal, fondée notamment sur des appréciations relatives à l'application du « **décret voirie** » qui **ne trouve pas à s'appliquer**-et que cette délibération du Conseil communal a été **ANNULÉE**, il y a dès lors lieu, pour autant que de besoin, de retirer sa délibération du 7 mars 2022 et de poursuivre l'instruction de la demande de permis d'urbanisme au regard des éléments du dossier déposé ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 28 mai 2021,

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,

Considérant 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 ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs,

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines,

Considérant que le terrain faisant l'objet de la demande de permis ne présente pas de qualité biologique ou patrimoniale particulière,

Considérant que le projet n'engendre pas d'odeur ni de bruit significatifs ; qu'il n'est pas de nature à entraîner des nuisances anormales ou excessives pour le voisinage,

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'a dès lors pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement,

Considérant que la demande ne se rapporte pas :

- à un site - monument - ensemble architectural - inscrit sur la liste de sauvegarde - classé - soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine - figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel visée à l'article 187,12° du Code wallon du patrimoine,
- à un bien immobilier situé dans une zone de protection – repris à l'inventaire du patrimoine archéologique – en vertu du Code wallon du patrimoine,
- à un bien comportant un arbre, un arbuste ou une haie remarquable,
- à un site karstique ou à un bien exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3,
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, les affaissements miniers, le risque sismique, d'autre risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs,...,
- à un bien immobilier situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature - d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière - visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature,
- à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent,
- à une Zone Vulnérable ou à un bien dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement,
- à un bien situé à proximité d'un site Seveso,

Considérant que le bien n'est soumis à aucun des outils suivants :

- carte d'affectation des sols,
- schéma de développement pluricommunal,
- schéma de développement communal,
- permis d'urbanisation,

Considérant qu'il est par contre soumis à l'application des outils suivants:

- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme), sans objet dans le cadre de ce dossier,
- Guide régional d'urbanisme sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/166 du Guide régional d'urbanisme) ; sans objet dans le cadre de ce dossier,
- ~~- Guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
- ~~- Guide régional d'urbanisme — Règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
- **Performances énergétiques des bâtiments (arrêté du Gouvernement Wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013),**
- Guide communal d'urbanisme : règlement sur la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse ; sans objet dans le cadre de ce dossier,

Considérant que le bien n'est pas visé à la carte archéologique,

Considérant que le bien se situe en **zone d'habitat au plan de Secteur** de Huy-Waremme approuvé par AR du 20.11.1981,

Considérant que l'article D.II.24 du Code précité stipule que : « *La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.* »,

Considérant que le projet porte sur la construction d'une habitation unifamiliale et que, dès lors, les **travaux** envisagés sont **compatibles avec la destination de cette zone**,

Considérant que la maison s'implante en "partie haute" du site, côté chemin, là où le terrain est le plus plat; qu'elle se situe plus bas que le niveau du chemin (pente du terrain);

Considérant que l'emprise au sol de l'habitation couvre +/- 84m²; que le projet prévoit également l'aménagement d'une zone de stationnement et la construction d'un abri de jardin / remise de +/- 10m²;

Considérant que la construction projetée présente une typologie relativement simple, s'élevant sur un seul niveau + toiture à 2 versants de faible pente; que le projet implique très peu de modification du relief naturel du sol;

Considérant que les principaux matériaux de parement de la maison sont le bois et la toiture végétale; que l'abri de jardin et les murets seront, quant à eux, réalisés en gabions (pierres calcaires grises);

Considérant que l'allée d'accès privée et la zone de stationnement sont projetées en graviers, dalles gazon et pavés; qu'une station d'épuration avec drains de dispersion est prévue ainsi que la pose d'une citerne d'eau de pluie; que le demandeur envisage la pose de panneaux solaires en toiture et l'installation d'une pompe à chaleur;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une portion du chemin communal n°89 repris à l'Atlas des chemins et sentiers vicinaux (sur une longueur de ± 73m et une largeur de 4m) à l'aide de la mise en œuvre d'un géotextile et d'un empierrement stabilisé de manière à permettre, en tout temps, l'accès de la future habitation aux véhicules d'urgence ;

Considérant que si ces aménagements n'auront pas pour conséquence de supprimer le chemin et que son accès sera toujours possible, ce chemin relie les voiries « chemin de Gabelle » et « Notre-Dame » via un cheminement piéton public largement boisé qui constitue un **parcours de balade privilégié dans le quartier de la Sarte** ; qu'il revient aux autorités communales de veiller à favoriser la **mobilité douce**; qu'en ce sens, **ce parcours doit être préservé** ;

Considérant que ce projet porte sur la construction d'une habitation sur un terrain situé en **zone d'habitat au plan de secteur**, mais qui ne se trouve pas à front d'une voirie suffisamment équipée au sens du CoDT ;

Considérant que l'art. D.IV.55 du CoDT stipule que : « *le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants : 1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (...)* » ;

Considérant, à cet égard, que l'implantation projetée doit être assortie d'aménagements spécifiques visant à rendre la parcelle « apte à recevoir une habitation » ;

Considérant que le **Collège en séance du 25 novembre 2016** avait émis sur la **demande d'avis préalable** introduite par Mr STALPORT, architecte pour la **construction d'une habitation à cet endroit** (parcelles anciennement cadastrées 1 e DIV - Section B num 977K et 978B), un **avis réservé aux conditions suivantes** :

- . les prescriptions de la zone de secours Hemeco seront de stricte application*
- . l'ensemble des travaux d'aménagement liés à la viabilisation du bien seront à charge du demandeur*
- . aucune entrave ne pourra mettre en péril les cheminements publics du chemin vicinal 89*
- . les documents fournis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme devront pouvoir permettre de vérifier l'intégration du bien à son contexte (relevé du terrain, implantation de l'habitation précisée, coupes transversales mentionnant les niveaux du terrain naturel et projeté,...)*
- . la pertinence de certains éléments architecturaux devra être justifiée au regard du contexte (casquette sur bâtiment)*
- . la demande de permis d'urbanisme devra relever, avec précision, le statut de chaque arbre présent sur le site (à maintenir / à abattre) et les replantations envisagées*
- . les prescriptions qui seront émises par le DNF seront également de stricte application,*

Considérant qu'il importe de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités; d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;

Considérant que le projet, objet de la présente demande, n'impacte la zone que de manière limitée à l'échelle du territoire concerné (emprise au sol relativement restreinte de l'habitation, mise en œuvre de matériaux perméables pour les abords, modification limitée du relief naturel du sol, utilisation d'énergies renouvelables,...) ;

Considérant que le bien est notamment situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la Meuse aval et y est repris en zone d'assainissement autonome; qu'en date du 3 juin 2021 notre **service des travaux** a marqué son **accord sur le placement d'une micro-station d'épuration** ; que l'étude de gestion des eaux, réalisée par le bureau RAISO srl, et jointe au dossier de demande conclut, après tests de percolation, à la **bonne perméabilité du sol** et à sa capacité à infiltrer les eaux usées et de pluie de projet; que le positionnement et les dimensions de ces ouvrages devront respecter les prescriptions de cette étude ; que le projet prévoit également avantageusement le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située à plus de 70m du site Natura 2000; considérant, par ailleurs, que le site général est fortement boisé ; que le projet s'implante néanmoins, au regard du reportage photographique joint à la demande, dans une petite "clairière" et que le dossier mentionne qu'il n'implique que l'abattage de 2 arbres ;

Considérant que le **SPW-Département de la Nature et des Forêts**, sollicité au regard de des caractéristiques susvisées, a émis, en date du 26 juillet 2021, un avis favorable conditionnel ; que **cet avis rendu hors délai est néanmoins réputé favorable par défaut** ;

Considérant qu'en date du 30 juin 2021, notre **service environnement** a émis un **avis favorable** sur le projet, aux **conditions** suivantes :

- 1) l'abattage uniquement des deux chênes prévus aux plans*
- 2) les autres arbres doivent être conservés et protégés durant le chantier. Aucune atteinte ne devra être portée ni à leur cime ni à leurs racines via les mesures de protection suivantes durant le chantier :*
 - * la création d'une zone d'exclusion tout autour de la zone de chantier et englobant les arbres à conserver*

* la matérialisation physique de cette zone d'exclusion par des barrières de chantier et un panneau

* dans cette zone d'exclusion, seront strictement interdites les actions suivantes :

- pas de circulation ni de stationnement de véhicules ni de machines
- pas de stockage ou de dépôt de matériaux ou de terres
- pas d'utilisation de produits chimiques
- pas de tranchée ou d'excavation

3) la plantation d'un frêne, d'un merisier et d'un érable de dimensions de minimum H.T. 8/10 (circonférence en cm du tronc à 1 m de hauteur). La plantation devra être effectuée en bon père de famille avec protections adéquates et surveillance de la reprise au cours des trois premières années après plantation. Un arrosage est à prévoir au moins une fois par semaine en cas de sécheresse et les plantations qui viendraient à dépérir devront être remplacées,

Considérant toutefois que notre service environnement mentionne également que, d'une part, « **il y a déjà eu dégagement d'une clairière entre 2016 et 2018 (visible sur les photos satellites). Une demande d'abattage avait été rentrée en 2017 où il avait effectivement été constaté qu'une grande partie du terrain avait déjà été mise à blanc sans autorisation. Les arbres encore présents sont principalement des chênes, dont quelques beaux sujets, ainsi que quelques merisiers. La demande avait été refusée à l'époque, en attente du dépôt d'un permis d'urbanisme** »; que le peu de déboisement revendiqué par le dossier de demande de permis est dès lors à remettre en question au vu de ces éléments; **que l'aspect boisé du site est clairement impacté par le projet**; Que, d'autre part, il relève également que : « *l'étude du réseau écologique réalisée par le bureau d'études de Gembloux Agro-BioTech au lancement du PCDN mentionne cette zone comme: « zone de développement », définie comme zone d'intérêt biologique moindre mais recelant néanmoins un potentiel important en matière de biodiversité.*

Considérant que plusieurs éléments du projet permettent de tendre effectivement vers un niveau raisonnable de protection de cette zone: **implantation d'une habitation unifamiliale de superficie restreinte (\pm 84m² pour une parcelle d'une superficie approximative de 1630m²), s'élevant sur un seul niveau, mise en œuvre de matériaux naturels (parements de façades en bois et toiture végétalisée) et de matériaux perméables (gravier, dalles gazon) pour la zone de stationnement et les abords**,..., il apparaît toutefois que d'autres, comme la construction d'un muret en gabions (pour l'abri de jardin) de presque 3m de hauteur, côté chemin, le déboisement déjà réalisé et induit par le projet et la modification des caractéristiques naturelles du chemin concerné ne sont pas de nature à assurer cette protection; que des plantations compensatoires devront donc être prévues, tel que prévu par le projet et proposé par notre service de l'environnement afin d'atténuer ces effets;

Considérant que l'**avis du SPW-Cellule Giser** n'ayant pas été reçu, il est considéré, conformément aux dispositions du CoDT en la matière, comme « **favorable par défaut** » ;

Considérant que, par courrier du 01/06/2021, la société **RESA** a estimé que « *à condition que le terrain concerné soit situé le long d'une voirie carrossable en zone d'habitat (...) elle pourrait procéder à son alimentation électrique (...) en effectuant les aménagements nécessaires suivant offre de raccordement (...)* » ;

Considérant que l'**avis émis**, en date du 29/06/2021, par la **zone de secours Hemeco** est **favorable conditionnel** ; qu'il mentionne, notamment, « la nécessité de disposer d'une borne incendie à moins de 200m de l'entrée de l'habitation » ; que la conformité de ce projet ne sera rencontrée que s'il est réalisé moyennant le strict respect des normes en vigueur et des prescriptions reprises dans leur rapport;

Considérant que la **CILE** a émis, en date du 22/06/2021, un **avis défavorable** sur le projet mais qu'elle mentionne que cet avis sera « rapporté dès réception de l'engagement écrit du demandeur de prendre à ses charges le coût de l'extension » ;

Considérant que l'**avis de la CCATM** transmis en date du 18/07/2021, hors délai, est réputé **favorable par défaut** ;

Considérant que, l'**avis** daté du 01 mars 2022 du Département technique et entretien met en évidence les éléments suivants :

- *avantage de la mise en œuvre d'un revêtement de type "empierrement" sur le chemin (perméabilité) et désavantage (durée de vie limitée dans le temps)*
- *mise en doute de la bonne infiltration des eaux au vu de la nature du sol à cet endroit*

- aucun problème relatif à l'aléa d'inondation relevé à cet endroit
- étroitesse du passage au vu de la présence d'arbres et non possibilité de maintenir une largeur de 4m sur toute la longueur du chemin";

Considérant que conformément aux avis émis par les impétrants, les équipements en eau et électricités seront acheminés, à partir du chemin de Gabelle jusqu'à la parcelle concernée (sur une longueur approximative de plus de 110m) et que le chemin sera aménagé de manière à permettre l'accès à la future habitation pour les véhicules de secours conformément aux conditions fixées par HEMECO, le tout à charge du demandeur;

Attendu qu'en séance du 25 novembre 2016 le Collège a décidé, tel que spécifié ci-haut, ce qui suit :

« Émet un avis réservé sur la demande d'avis préalable introduite par Mr Stalport, architecte pour la construction d'une habitation sur un terrain sis chemin de Gabelle / Thier au Pequet à Huy, parcelles cadastrées 1 e DIV - Section B num 977K et 978B, aux conditions suivantes :

- . les prescriptions de la zone de secours Hemeco seront de stricte application*
- . l'ensemble des travaux d'aménagement liés à la viabilisation du bien seront à charge du demandeur*
- . aucune entrave ne pourra mettre en péril les cheminements publics du chemin vicinal 89*
- . les documents fournis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme devront pouvoir permettre de vérifier l'intégration du bien à son contexte (relevé du terrain, implantation de l'habitation précisée, coupes transversales mentionnant les niveaux du terrain naturel et projeté, ...)*
- . la pertinence de certains éléments architecturaux devra être justifiée au regard du contexte (casquette sur bâtiment)*
- . la demande de permis d'urbanisme devra relever, avec précision, le statut de chaque arbre présent sur le site (à maintenir / à abattre) et les replantations envisagées*
- . les prescriptions qui seront émises par le DNF seront également de stricte application. »,*

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 du CoDT, ce dossier a été soumis à l'**avis du Fonctionnaire délégué** ; que celui-ci, daté du 17 novembre 2022 et joint en annexe, est **défavorable**; que les principaux éléments ayant motivé cet avis peuvent être résumés de la manière suivante :

- le manque d'information sur les abattages précédemment réalisés sans autorisation sur la parcelle (entre 2016 et 2018) qu'il y aurait lieu de régulariser
- le manque d'information quant à l'aménagement de l'accès carrossable (soumis à permis d'urbanisme) jusqu'à la parcelle concernée
- l'aspect lourd, massif et non intégré au contexte de la remise projetée (hauts murs en gabions)
- la possibilité de bénéficier d'un accès à une voirie suffisamment équipée non démontrée
- le questionnement sur l'opportunité d'urbaniser les terrains situés le long de ce chemin

Considérant que nous ne partageons pas cet avis;

Considérant que nous avons suffisamment d'informations quant à l'aménagement de l'accès projeté; que nous estimons que celles-ci ne sont pas de nature à modifier significativement les caractéristiques du chemin existant; que les interventions nécessaires seront à charge du demandeur;

Considérant que la demande prévoit des replantations dans le cadre de la mise en oeuvre du projet; que la remise projetée occupe une faible superficie au regard du site;

Attendu que les conditions émises dans le dispositif de notre délibération n° 73 du 25/11/2016 **ne mettaient pas en question la possible urbanisation du site** et que le principe de l'accès à la parcelle à urbaniser était admis par l'autorité ;

Considérant que **les conditions émises préalablement sont entièrement rencontrées par le demandeur** et donc, que l'autorité violerait sa ligne de conduite et le principe général de droit administratif de légitime confiance en s'opposant à ce projet ;

Pour les motifs précités,

Statuant à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1er

Le permis d'urbanisme sollicité par Mme Stalport Céline en vue de la construction d'une habitation chemin de gabelle (chemin n° 89) à Huy est **OCTROYE** aux conditions suivantes :

- 1) réaliser les travaux conformément aux plans approuvés
- 2) réaliser les travaux conformément aux dispositions du Code Civil en matière de vues sur propriétés voisines et de mitoyenneté
- 3) respecter des prescriptions émises par la zone de secours Hemeco
- 4) la prise en charge des travaux d'aménagement liés à la viabilisation du bien par le demandeur
- 5) à tout moment, aucune entrave ne pourra mettre en péril les cheminements publics du chemin vicinal 89
- 6) respecter les recommandations émises par notre service de l'environnement, à savoir :
 - l'abattage uniquement des deux chênes prévus aux plans
 - les autres arbres doivent être conservés et protégés durant le chantier.

Aucune atteinte ne devra être portée ni à leur cime ni à leurs racines via les mesures de protection suivantes durant le chantier :

* la création d'une zone d'exclusion tout autour de la zone de chantier et englobant les arbres à conserver

* la matérialisation physique de cette zone d'exclusion par des barrières de chantier et un panneau

* dans cette zone d'exclusion, seront strictement interdites les actions suivantes: pas de circulation ni de stationnement de véhicules ni de machines / pas de stockage ou de dépôt de matériaux ou de terres / pas d'utilisation de produits chimiques / pas de tranchée ou d'excavation

- la plantation d'un frêne, d'un merisier et d'un érable de dimensions de minimum H.T. 8/10 (circonférence en cm du tronc à 1 m de hauteur). La plantation devra être effectuée en bon père de famille avec protections adéquates et surveillance de la reprise au cours des trois premières années après plantation. Un arrosage est à prévoir au moins une fois par semaine en cas de sécheresse et les plantations qui viendraient à dépérir devront être remplacées

Article 2

Il est porté à la connaissance du titulaire du présent permis d'urbanisme qu'en cas d'occupation du domaine public, un règlement-taxi est en vigueur et sera appliqué.

Article 3

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.

A Huy, le 28 novembre 2022.

POUR LE COLLEGE :

Le Directeur Général,
M. BORLEE

Le Bourgmestre ffs
E. DOSOGNE

Par délégation,
La Directrice Générale adjointe

F. LEDUC

POUR EXTRAIT CONFORME,



Le Bourgmestre ffs

E. DOSOGNE

- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1^{er}. 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^{er} 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.

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 1^{er} 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^{er}, 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^{er}, 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^{er}. 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^{er}.

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^{er}. 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^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} 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^{er}. 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^{er}. 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.

Considérant que la remise projetée se compose de deux murs en gabion, remplis de pierre calcaires grises, de respectivement 8 m et 6 m de long, s'élevant sur des hauteurs respectives de 3,82 m et de 3,65 m, entre lesquels une toiture et deux parois de fermeture sont insérées ;

Considérant que cette construction présente un aspect particulièrement lourd et massif ; qu'elle ne s'intègre absolument pas au contexte ; que les éléments en gabion sont plus appropriés à un usage en élément de soutènement et d'accroche au relief ; que le volume annexe doit être prévu dans une architecture beaucoup plus légère (élévations en bardage bois) et subordonnée au volume principal de l'habitation ;

Vu l'article D.IV.55 : « Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

(...) »

Considérant que le dossier de demande ne démontre pas la possibilité de bénéficier d'un accès à une voirie suffisamment équipée ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué s'interroge quant à l'opportunité d'urbaniser les terrains situés le long du chemin du Thier au Pêquet ;

Émet un avis défavorable au projet présenté.

A Liège, le **17 NOV. 2022**

Pour la fonctionnaire déléguée absente,
Le fonctionnaire délégué



Edouard LIBOTTE
Premier Attaché f.f.

Votre correspondante : : FRANSOLET Michèle | 042/245414 | michele.fransolet@spw.wallonie.be