

Responsable administratif : Céline Dehalu

Email: celine.dehalu@liege.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
PU 81204G -L32616/351755

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 1er du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant que la **S.A. "DG INVEST" - M. Laurent MASSILLON** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis **rue Bairoua 104 à 112 à 4000 LIEGE**, cadastré 10°Division, section B n° 1494 E, et ayant pour objet : **construire cinq unités d'habitation** ;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre récépissés datés des 02/12/2013, 03/02/2014 et 03/04/2015 ;

Considérant que le bien est situé en 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 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 la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le (les) motif(s) suivant(s) : article 330/2° du CWATUPE ; que 17 réclamations ont été introduites ;

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

- IILE : sécurité incendies ; que son avis, sollicité en date du 12/01/2015 (plans modifiés), et émis en date du 04/02/215, est favorable conditionnel ;
- Voirie communale : réseau d'égouttage ; que son avis, sollicité en date du 12/01/2015 (plans modifiés), et émis en date du 05/02/215, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 05/05/2015 en application de l'article 107 §2 du Code précité ; que son avis est favorable ; que son avis est libellé et motivé comme suit :

"AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu le Livre 1er du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets ;

Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé ;

Considérant que DG INVEST SA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Bairoua 104 à 112 à 4000 LIEGE, cadastré section B n° 1494 e, ayant pour objet : construction de deux immeubles à appartements ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de LIEGE, dont le récépissé porte la date du 02/12/2013, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 11/03/2014 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 05/05/2015 ;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de LIEGE, en zone d'habitat approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26/11/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA);

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : article 330/2° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 12/01/2015 au 27/01/2015 ;

Considérant que 17 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- l'augmentation de la densité ;
- les nuisances liées à l'augmentation du trafic ; la diminution de l'offre de stationnement par la création de garages et entrées/sorties de véhicules ;
- le côté vert du site ;
- l'implantation en retrait ; la perte de lumière ;
- la privation d'exposition au vent permettant de lutter contre le taux d'humidité ;
- l'accord avec le propriétaire de la parcelle visée sur une implantation de bâtiment maintenant un dégagement de 5 mètres et la préservation du mur pignon de l'habitation reprise au n° 114 ;
- la perte d'intimité ;
- les plans ne reflétant pas la réalité du terrain ;
- les risques d'écoulement des eaux.

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 19/01/2015 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Voirie a transmis son avis en date du 29/01/2015 ;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Vu l'article 26 du C.W.A.T.U.P.E. ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 12/03/2014;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 13/01/2015 et en date du 20/04/2015;

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

Considérant que suite à l'enquête, les réclamations et observations formulées sont partiellement fondées pour les raisons circonstanciées émises par le Collège auxquelles je me rallie ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits afin de répondre à cette enquête ;

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE, LE PERMIS PEUT ETRE DELIVRE.

Conformément à l'article 119 § 2, le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du Collège Communal pour autant que le demandeur soit informé de l'envoi simultané de cette décision au Fonctionnaire délégué.

Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus en vertu de l'article 117.

Le cas échéant, 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 (art. 87, §1er.).

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE

André DELECOUR,
Directeur."

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

Considérant que le projet consiste à construire cinq unités d'habitation ;

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 le contexte du projet est caractérisé par l'intérêt paysager et écologique du site ; que le projet s'implante cependant dans la partie la plus densément bâtie de la rue Bairoua ; que les constructions environnantes sont des habitations unifamiliales au style hétéroclite et comprenant 2 ou 3 niveaux avec toiture plate ou à versants ; qu'au sud, la parcelle longe un site classé nommé « *ensemble formé par la ferme Fabry et ses abords* » ; que la parcelle est reprise dans la structure écologique principale des Coteaux de la Citadelle, telle que définie par la Région wallonne ; qu'enfin, elle fait partie du SGIB de la Citadelle (l'inventaire des sites de grand intérêt biologique) et de la zone de liaison PCDN et, dès lors, visée par des objectifs devant servir à maintenir, développer et restaurer la biodiversité ;

Considérant que le projet déposé en date du 02/12/2013 présentait initialement un programme de 5 habitations en 2 blocs implantés en retrait, isolés entre eux et non accolés au bâti existant ; que vu la configuration du projet, aucune enquête publique n'était requise ;

Considérant qu'un premier examen du dossier a considéré que si le développement du projet à cet endroit était admissible, il convenait cependant de tirer davantage parti des caractéristiques du lieu, de diminuer l'emprise bâtie et de masquer le pignon aveugle de l'habitation existante à gauche de la parcelle ;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés en date du 19/12/2014 ; que cette version du projet a été introduite pour construire 4 habitations réparties en 2 blocs et implantées en face de l'aire de rebroussement de la rue Bairoua, soit un programme diminué d'une unité d'habitation ;

Considérant que les 2 blocs - A et B - comprenaient chacun 2 habitations unifamiliales mitoyennes et semi-mitoyennes à 3 niveaux avec toitures plates (2 X 3 chambres ; 2 X 2chambres) ; qu'elles étaient implantées à la limite de propriété et du domaine public ; que le terrain présentait un important talus et une déclivité montante depuis la voirie ; que les niveaux rez et R+1 étaient semi-enterrés ; que les niveaux +2 étaient traversants et en liaison avec le jardin ;

Considérant que cette nouvelle configuration nécessitait une enquête publique conformément à l'article 330/2° du CWATUPE pour la construction d'un bâtiment dont la profondeur mesurée à l'alignement se trouve à plus de 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës ; que l'enquête publique a eu lieu du 12/01/15 au 27/01/15 et qu'elle a suscité 17 lettres de réclamation ;

Considérant que celles-ci concernent :

- l'augmentation de la densité ;
- les nuisances liées à l'augmentation du trafic ; la diminution de l'offre de stationnement par la création de garages et entrées/sorties de véhicules ;
- le côté vert du site ;
- l'implantation en retrait ; la perte de lumière ;
- la privation d'exposition au vent permettant de lutter contre le taux d'humidité ;
- l'accord avec le propriétaire de la parcelle visée sur une implantation de bâtiment maintenant un dégagement de 5 mètres et la préservation du mur pignon de l'habitation reprise au n° 114 ;
- la perte d'intimité ;
- les plans ne reflétant pas la réalité du terrain ;
- les risques d'écoulement des eaux ;

Analyse des réclamations

- L'augmentation de la densité

Considérant que la densité, compte tenu de la superficie parcellaire se trouvant en zone d'habitat au plan de secteur, est de 28 logements/ha ; que, au regard de cette superficie parcellaire mais aussi des distances entre les 2 blocs projetés dégagant des espaces latéraux végétalisés, de la gestion du stationnement (1 garage + 1 aire de stationnement/habitation) et du caractère unifamilial des habitations en cohérence avec le bâti existant, la densité de 28 logements/ha est estimée supportable et raisonnable pour le milieu qui, certes bucolique, reste un quartier urbain ; qu'elle correspond d'ailleurs à la densité actuelle des parcelles du quartier ;

Considérant que ce point des réclamations est non-retenu.

- Les nuisances liées à l'augmentation du trafic ; la diminution de l'offre de stationnement par la création de garages et entrées/sorties de véhicules

Considérant que la fonction unifamiliale projetée ne génère objectivement pas de nuisances autres que celles de son fonctionnement normal et, par ailleurs, est tout à fait similaire au reste du quartier (rue Bairoua) ;

Considérant que l'équipement de la voirie permet règlementairement la construction d'habitations à cet endroit ;

Considérant que le projet prévoit un garage + une aire de stationnement/logement en réponse aux recommandations de la Circulaire ministérielle du 04 août 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage, la règle étant d' "*un emplacement/logement pour tous travaux de construction aboutissant à la création d'un nouveau logement*" ;

Considérant que les garages et car-port du projet ne diminuent pas les possibilités de stationnement sur l'espace public puisque l'aire de rebroussement devant laquelle s'implante le projet ne peut, par définition, être encombrée par des véhicules en stationnement ;

Considérant que ce point des réclamations est non-retenu

- Le côté vert du site

Considérant que le contexte présente un intérêt paysager et écologique ; qu'au sud, la parcelle longe le site classé nommé « ferme Fabry et ses abords » ; que la parcelle est également reprise dans la structure écologique principale des Coteaux de la Citadelle, telle que définie par la Région wallonne et fait partie du SGIB de la Citadelle (l'inventaire de grand intérêt biologique de la Citadelle) ;

Considérant que sur le plan réglementaire, les parcelles visées se situent en zone d'habitat au plan de secteur ; que la voirie est équipée et présente une largeur supérieure à 5 mètres ; que, par conséquent, le projet de construction d'habitations se trouve en toute conformité par rapport à ces règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant, en outre, que compte tenu de la densité relevant du raisonnement admissible (cfr supra), de l'emprise bâtie (< à 300 m²), de l'implantation des bâtiments en retrait minimal et de la qualité des logements proposés, le projet, dans sa globalité, s'intègre en cohérence dans la structure urbanisée et dans les lignes de force du paysage ;

Considérant que la rue Bairoua, sur ses 200 premiers mètres mesurés depuis la rue Fond des Tawes, compte 17 habitations disséminées de part et d'autre de la voirie ; que plusieurs de ces constructions ont été autorisées ± récemment (n° 55 et n° 116 en 2008, n° 91 et 114 en 1999) ; que l'analyse d'une demande de permis tient compte, aussi, du principe d'équité ;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu.

- L'implantation en retrait : la perte de lumière

Considérant que le projet s'accole au n° 114 de la rue ; que la profondeur de la construction projetée engendre à la limite de propriété avec le n° 114 de la rue Bairoua un mur d'une profondeur de 8 mètres - mesurés depuis la façade arrière de cette habitation sur une hauteur de 4 mètres ;

Considérant que la réclamation relève que le préjudice de cette volumétrie est aggravé par l'orientation et la déclivité du terrain ;

Considérant que le fait que ce côté du vallon se trouve ombragé ne peut être incriminé au projet ; que, cependant, pour répondre positivement à ce point des réclamations, il est proposé de demander des plans modifiés visant une diminution de la profondeur de construction à la limite de propriété ;

Considérant que ce point des réclamations est retenu.

- La privation d'exposition au vent permettant de lutter contre le taux d'humidité

Considérant qu'il n'est pas démontré que la réalisation du projet aggravera les problèmes d'humidité des constructions voisines ;

Considérant que ce fait est, en outre, d'ordre technique et non urbanistique ; qu'il ne peut être évalué par un règlement d'urbanisme ni pris en compte dans une analyse de permis ;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu.

- L'accord avec le propriétaire de la parcelle visée sur une implantation de bâtiment maintenant un dégagement de 5 mètres et la préservation du mur pignon de l'habitation reprise au n° 114

Considérant qu'aucun accord enregistré sur une quelconque servitude n'est joint au dossier de permis ni à la lettre de réclamation ;

Considérant que la construction en mitoyen à cet endroit est règlementaire ; que l'habitation du réclamant se trouve d'ailleurs en mitoyenneté avec l'habitation qui lui est contiguë, à gauche ;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu.

- La perte d'intimité

Considérant que le projet se conforme strictement aux articles 675 et suivants du Code civil relatifs à la perte d'intimité et aux vues directes vers les propriétés voisines ; que, néanmoins, pour répondre positivement à ce point des réclamations, il est proposé de demander des plans modifiés visant une rehausse des allèges des baies latérales orientées vers la parcelle contiguë à gauche du projet ;

Considérant que ce point des réclamations est retenu.

- Les plans ne reflètent pas la réalité du terrain

Considérant que, pour argumenter sa lettre, le réclamant a joint des photos prises lors de la consultation des plans à l'administration ; que nous rappelons que les plans sont la propriété intellectuelle de l'architecte qui les a dressés conformément à la législation relative aux droits d'auteur ;

Considérant que le dossier a été complété suivant l'article 285 du CWATUPE relatif à la composition des demandes de permis ; que ces éléments permettent d'appréhender le projet en toute objectivité et de l'analyser au regard des règlements d'urbanisme ;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu.

- Les risques d'écoulement des eaux

Considérant que le projet a été soumis à l'avis de notre service Voirie qui a rendu un avis favorable ; que l'aspect technique ne relève d'aucun règlement d'urbanisme ; que le demandeur du projet et son architecte sont tenus de prendre toutes les précautions nécessaires liées à la particularité du relief du terrain ;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu.

Considérant que, bien que cette version du projet tende à s'inscrire en meilleure harmonie avec le contexte naturel et bâti, et suite à l'analyse approfondie du dossier et de ces réclamations, il est apparu :

- une discordance entre les limites de propriété des plans du permis et le plan d'alignement de la voirie (Arrêté royal du 06/08/1974) ;
- que l'implantation de l'habitation mitoyenne au n° 114 risque effectivement de porter préjudice en terme de perte de luminosité ;
- que les baies latérales orientées vers la parcelle contiguës, à gauche, certes réglementaires, risquent d'induire une perte d'intimité ;

Considérant que les plans modifiés déposés le 03/04/15 (dernière version du projet) rectifient l'alignement de la voirie conformément à l'AR du 06/08/1974 et modifient l'implantation de l'habitation mitoyenne au n° 114 ;

Considérant que cette nouvelle implantation induit vis-à-vis du n° 114, à la limite de propriété, l'élévation d'un mur d'une profondeur de ± 1,10 mètres sur une hauteur de ± 3,20 mètres ; que l'impact est limité et admissible dans un contexte mitoyen ; que cette implantation se trouve en outre « plus avant » et réduit l'impact vis-à-vis de cette propriété au niveau perte d'intimité ;

Considérant que cette modification répondant aux points des réclamations retenus, une nouvelle enquête n'a pas été organisée ;

Considérant que 17 lettres de réclamations nous ont été adressées dans les délais légaux ; qu'à l'analyse des réclamations, 2 points ont été retenus (la perte de luminosité et la perte d'intimité) ; que le dépôt de plans modifiés se conformant au plan d'alignement de cette partie de voirie a permis de répondre positivement à ces points des réclamations ;

Considérant, que les caractéristiques du projet, son impact sur l'environnement au sens large et sa localisation ne requièrent pas la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement ; que le dossier de demande de permis permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet ;

Considérant que la fonction résidentielle et unifamiliale s'intègre au contexte ;

Considérant que l'implantation des deux blocs d'habitations se situe à la limite de propriété et du domaine public ; qu'elle s'inscrit parallèlement aux courbes naturelles du terrain et dans la continuité du bâti existant à gauche ; qu'elle s'articule autour du contour de la voirie telle qu'elle se présente à cet endroit et permet des dégagements latéraux « verts » entre les 2 blocs d'une largeur de 5 à 16 mètres ;

Considérant que l'emprise du bâti est de ± 20% de la contenance parcellaire ; que ce pourcentage répond positivement à la préservation minimale de la biodiversité qui caractérise le quartier ;

Considérant que les volumétries R+2 côté voirie avec toiture plate sont similaires aux gabarits voisins à gauche et s'inscrivent en toute cohérence avec le contexte bâti ;

Considérant que le projet se conforme aux règlements d'urbanisme ;

Considérant qu'il n'est pas démontré que la réalisation du projet aggravera de manière disproportionnée la circulation de la rue ;

Considérant que le programme propose 4 habitations unifamiliales de qualité répondant au confort et mode de vie actuel ; que ces habitations ont toutes des baies en façades avant, arrière et dans l'une de leurs façades latérales ; que l'organisation intérieure se développe de telle manière que le séjour présente un caractère traversant et se trouve en communication directe avec le jardin ; qu'un garage et un car-port sont prévus pour chacune des habitations ;

Considérant que le parti architectural est sobre et contemporain ; que les matériaux participent à ce caractère ;

Considérant que notre Assemblée a émis, en séance du 30 avril 2015, un avis favorable conditionnel sur le projet ; que le Fonctionnaire délégué a également rendu un avis favorable sur la demande ;

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

Sur proposition de Monsieur l'Échevin de la Culture et de l'Urbanisme ;

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. "DG INVEST" - M. Laurent MASSILLON, relative à un bien sis rue Bairoua 104 à 112 à 4000 LIEGE, pour construire quatre unités d'habitation (PU 81204 G)

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- respecter les plans modifiés 03/04/2015 ;
- limiter l'aménagement de la toiture plate de la cave de l'habitation contiguë avec le n° 114 en terrasse que sur sa partie distante d'1,90 mètres de la limite de propriété, en conformité avec les articles 676 et suivants du Code civil ;
- aménager le trottoir suivant les exigences émises dans l'avis du service Voirie de la Ville de Liège ;
- respecter les conditions éventuelles émises par le Service de la Voirie, et l'IILE dans leur rapport dont copie ci-joint ;
- préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie secteur nord, tél. : 04/238.35.20; voirie secteur centre, tél : 04/343.20.95; voirie secteur sud, tél : 04/238.33.11 ;
- descendre les fondations du mur de la (des) façade(s) à rue à 1,50 m de profondeur sous le niveau du trottoir ;
- descendre les fondations du mur (des) mur(s) mitoyen(s) à 2,50 m sous le niveau du trottoir;
- ramener les eaux pluviales vers l'égout public ;
- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4dm² de section, aboutissant à l'air libre ;
- établir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé ;
- étudier l'ouverture de la (des) porte(s) de garage pour qu'en aucun cas elle ne déborde sur la voie publique lors de sa (leur) manœuvre ;
- présenter un échantillon du parement et/ou une fiche technique du matériau au Service de l'Urbanisme, pour accord, avant le début des travaux ;

Par ailleurs,

- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, en matière de composition des murs mitoyens ;
- 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

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.

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

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

Par le Collège,

Le Directeur général adjoint,

Le Bourgmestre,

Serge MANTOVANI

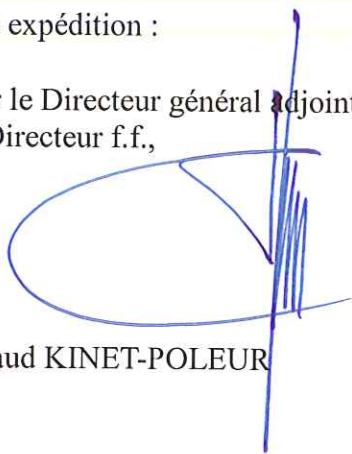
Willy DEMEYER

Pour expédition :

Par le Collège,

Pour le Directeur général adjoint,
Le Directeur f.f.,

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,



Renaud KINET-POLEUR



Jean-Pierre HUPKENS

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^{er}. 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^o, 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^{er}. Le fonctionnaire délégué vérifie que la procédure a été régulière, que le permis est motivé et qu'il est conforme :

- 1^o au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;
- 2^o au schéma de structure communal, au plan communal, au permis de lotir ou au rapport urbanistique et environnemental visé à l'article 33 ;
- 3^o 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^{er}. 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^{er}.

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^{er} ;

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 collège des bourgmestre et échevins.

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