

08

HERSTAL  
Rue de Hermée





08

07

06

05

04

03

02

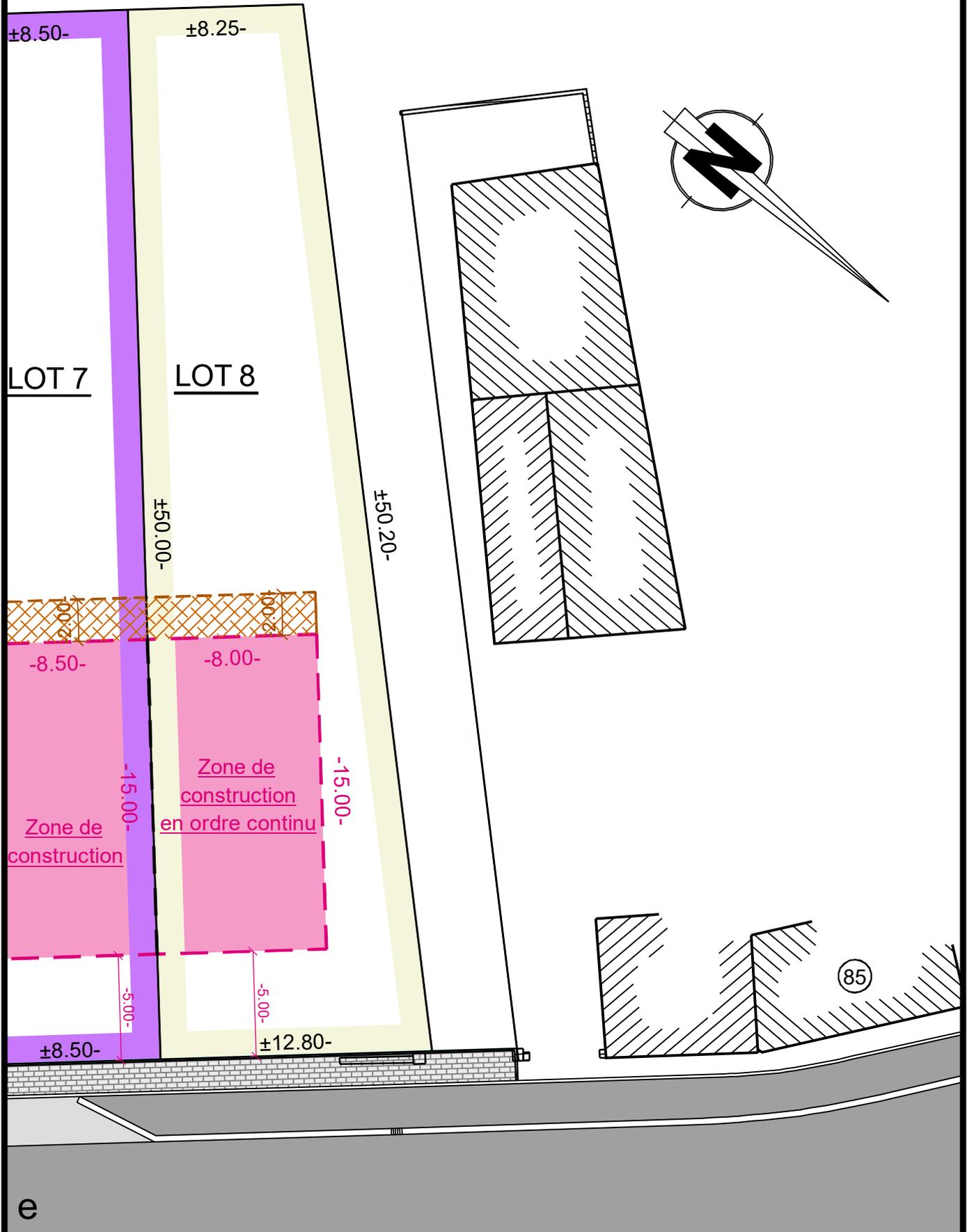
01

Scalora / Antoni





LOT 8





**Urbanisme**

Réf. Lettre : MC/ PU n°212/2023  
Magali Curreri , Employée d'administration  
Tél. 04/256 83 43  
magali.curreri@herstal.be

Envoi recommandé avec accusé de réception  
**SPRL Batico** représentée par Monsieur Georges Corma  
Voie de Liège 104  
4840 Welkenraedt

Herstal, le 9 avril 2024

Monsieur,

**Objet : Urbanisme. Code du Développement Territorial. Octroi du Permis d'urbanisme n° 212/2023. Construction de 8 maisons jointives, rue de Hermée 63 à 77 côté impair à 4040 Herstal.**

Nous avons l'honneur de vous transmettre, en annexe, la délibération du Collège communal du 8 avril 2024 statuant sur votre demande de permis d'urbanisme précitée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général ff,  
**J. Remy-Paquay**

Par le Collège,



Le Bourgmestre ff  
**J.-L. Lefèbvre**



## **Avis de délivrance d'un permis d'urbanisme**

**PU n°212/2023**

Sur ordre de la Ville de Herstal et en application de l'article D.IV.70. du Code du Développement territorial,

**SPRL Batico représentée par Monsieur Georges Corman, demeurant Voie de Liège 104 à 4840 Welkenraedt**

porte à la connaissance du public que le Collège communal, par décision du 8 avril 2024 lui a délivré le permis de procéder aux travaux suivants :

Construction de 8 maisons jointives, rue de Hermée 63 à 77 côté impair à 4040 Herstal

-----  
Affiché le :

Le(s) propriétaire(s) :

Affiche officielle et obligatoire – Exempte de timbre.

**Article 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.



Wallonie

Ville de Herstal  
Bureau d'Urbanisme  
Extrait du Registre aux Délibérations du Collège communal  
Du 8 avril 2024

Présents: M. Jean-Louis Lefèbvre, Bourgmestre faisant fonction,  
M. Christian Laverdeur, Mmes Sylvia Spagnoletti, Isabelle Thomsin, M. Thierry  
Willems, ~~Mmes Denise Bohet~~, Bojana Visic - Echevins,  
~~M. Stéphane Ochendzan, Président du Conseil de l'Action sociale~~,  
M. Jacques Remy-Paquay, Directeur général faisant fonction.

**Octroi du permis d'urbanisme n°212/2023 par le Collège communal**

Le Collège,

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

Vu le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments;

Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le Livre I du Code de l'Environnement, partie décrétole, partie V Evaluation des incidences sur l'environnement, et partie réglementaire, partie V Evaluation des incidences sur l'environnement, et l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, tels que modifiés;

Vu le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau;

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, tel que modifié;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, tel que modifié;

Vu le règlement de police administrative sur la qualité du logement arrêté par le Conseil communal du 11 juin 2009, tel que modifié;

Vu le règlement de prévention incendie adopté par le Conseil communal du 18 décembre 2023;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, tel que modifié;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22° bis du Code Wallon du logement (M.B. du 30 octobre 2007), tel que modifié;

Vu la circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable;

Vu le Règlement de police du 24 février 2011 relatif à la numérotation et à la sous-numérotation des bâtiments;

Vu le Règlement de prévention incendie adopté par le Conseil communal en sa séance du 18 décembre 2023;

Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe au bon aménagement des lieux;

Vu l'ordonnance générale de police administrative « Charte de qualité du Cadre de Ville » du 9 juillet 2010, telle que modifiée, particulièrement son article 229;

Considérant que la **SPRL Batico** représentée par Monsieur Georges **Corman**, Voie de Liège 104 à 4840 Welkenraedt a introduit une demande de permis d'urbanisme, pour un bien sis rue de Hermée 63 à 77 côté impair à 4040 Herstal, cadastré division 2, section A n° 1081 A, et ayant pour objet la construction de 8 maisons jointives;

Considérant que la demande a été reçue à l'Administration communale en date du 28 septembre 2023;

Considérant qu'un relevé de pièces manquantes a été adressé au demandeur en date du 11 octobre 2023;

Considérant que les compléments requis ont été adressés à l'Administration communale par envoi postal reçu en nos services en date du 30 novembre 2023;

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 13 décembre 2023;

Considérant que le dossier ainsi que l'accusé de réception susvisé ont été transmis au Fonctionnaire délégué en date du 13 décembre 2023;

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

Considérant que la demande ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que notre 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.66 du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement; qu'il apparaît qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants:

- Considérant, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, que le projet est susceptible d'avoir des incidences probables raisonnables mais non notables sur l'environnement;
- Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, sa dimension, le cumul avec d'autres projets, l'utilisation des ressources naturelles, la production de déchets, les risques de pollution et de nuisances, les risques d'accidents, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

- Considérant qu'il résulte de sa localisation, la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées, l'occupation des sols existants, la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, la capacité de charge de l'environnement naturel, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;
- Considérant qu'il résulte de sa portée environnementale, l'étendue de l'incidence, le cas échéant la nature transfrontalière de l'incidence, la probabilité, l'ampleur, la complexité, la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que la demande se rapporte:

- à un bien situé dans une zone d'aléa d'inondation moyen par ruissèlement;
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou une contrainte géotechnique majeure: les affaissements miniers;
- à un bien dont la localisation n'est pas 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'une canalisation Fluxys;
- à une parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse Aval;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au Plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation, dans un périmètre d'intérêt paysager à maintenir et à protéger, dans une zone de réserve foncière immunisée et dans un périmètre devant faire l'objet d'un RUE au Schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 20 avril 2014 et devenu Schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du CoDT;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan d'urbanisation n° 209L/2022, non périmé, autorisé par décision du Collège communal du 3 octobre 2022 (lot n°1 à 8);

Considérant que le bien est situé sur le territoire où la norme suivante reprise dans le guide régional d'urbanisme est applicable (art D.III.2 §2 du CoDT):

- Les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs au sens de l'art. D.IV.57;

Considérant que le bien est situé dans une rue dont le plan d'alignement a été approuvé par Arrêté royal du 23 juin 1976;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé le long d'une voirie équipée d'égouts, en zone soumise au régime d'assainissement collectif, au sens du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires figurant aux articles R. 274. et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau;

Vu le rapport du Collège communal du 22 janvier 2024 comprenant les éléments relatifs à l'examen de l'impact environnemental du projet;

Considérant que la demande a été soumise à annonce de projet en vertu de l'article D.IV.40, alinéa 3 du Code, pour les motifs suivants: Demande de permis impliquant un ou plusieurs écarts au permis d'urbanisation 209L/2022 (lot 1 à 8):

- Hauteurs sous gouttières supérieures à 7,5 mètres;
- Création des terrasses hors zone de construction;
- Construction d'un escalier dans la zone de recul et création de murets de 2 mètres de hauteur afin de rejoindre le niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 18 décembre 2023 au 10 janvier 2024, conformément à l'article D.VIII.6 du Code;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

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

- Fluxys SA, que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 et reçu en date du 22 décembre 2023 est favorable;
- Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la Province de Liège Scrl, que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 et reçu en date du 3 janvier 2024 est favorable conditionnel;
- Service Public de Wallonie - DEE - Direction des Risques Industriels, géologiques et miniers, que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 et reçu en date du 5 janvier 2024 est favorable conditionnel;
- Province de Liège - Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable - Cellule Voirie communale, que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 et reçu en date du 17 janvier 2024 est favorable conditionnel;
- Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 est réputé favorable
- Resa - Secteur Electricité, que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 est réputé favorable;
- Service Public de Wallonie - DGO3 - Direction de la ruralité et des cours d'eau - Direction du développement rural (cellule GISER) (Jambes), que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 et reçu en date du 12 janvier 2024 est favorable
- Resa - Secteur Gaz, que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 est réputé favorable;
- Service Public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (TLPE) - Direction Juridique, des Recours et du Contentieux - Cellule Aménagement – Environnement, que son avis sollicité en date du 13 décembre 2023 est réputé favorable;

Considérant que le rapport du Collège communal susvisé du 22 janvier 2024 est libellé comme suit:  
**« Avis favorable conditionnel:**

- *Se conformer aux plans ainsi qu'à l'avis du Service Public de Wallonie - DEE - Direction des Risques Industriels, géologiques et miniers daté du 05/01/2024, de l'AIDE daté du 20/12/2023, de la cellule GISER du SPW DGO3 daté du 08/01/2024, de la direction des infrastructures et du développement durable de la Province daté du 15/01/2024, Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable daté du 15/01/2024.*
- *Les fondations doivent être établies sur le sol résistant et hors gel;*
- *Dès l'achèvement des travaux de gros-œuvre, les terres excédentaires doivent être évacuées vers un centre de traitement agréé, elles ne pourront en aucun cas être étalées sur le terrain;*
- *Les pentes des accès aux garages ne peuvent dépasser 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement;*
- *Le terrain projeté doit être réalisé en respectant au maximum le terrain naturel. Les modifications du relief du sol sont autorisées jusqu'aux terrasses. Au-delà de celles-ci, le terrain projeté doit rejoindre en pente douce le terrain naturel. Les déblais et remblais doivent être réalisés à plus de 2 mètres des limites de propriété;*
- *Aucune palissade ne pourra être implantée en façade avant;*
- *Les terrasses seront construites au plus près du terrain naturel;*
- *Prévoir des briques non nuancées, non panachées;*
- *Prévoir des tuiles non brillantes;*

- Le revêtement des façades devra être réalisé dans un délai maximum de 24 mois après l'achèvement des travaux de gros œuvre;
- Les clôtures, barrières ou ouvrages quelconques ne pourront empiéter sur la limite définie, un recul de 0.5cm étant en outre prescrit pour les haies vives et les clôtures en ronces artificielles, tout particulièrement le long du sentier n°59;
- Les combles pourront être considérés comme local d'habitation que s'ils présentent une hauteur minimale de 2,40 m sur les ¾ de la surface habitable;
- Afin de respecter le code civil en matière de vue droite, des pare-vues de 1,80 m de haut seront placés entre les terrasses à l'arrière des habitations;
- Les espaces dans les garages avec une hauteur inférieure à 2.20 seront repris comme vide ventilé;
- Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux usées doivent être visitables et nettoyables. Le réseau doit être parfaitement étanche. Les installations doivent être dimensionnées en fonction des capacités d'accueil des bâtiments;
- Nous attirons l'attention du demandeur sur le fait que les épaisseurs d'isolant mis en œuvre seront conformes au PEB;
- Nous rappelons au demandeur que depuis le 1er juin 2021, tous les nouveaux raccordements à l'eau potable entraîneront obligatoirement la visite d'un certificateur agréé afin de réaliser le CertIBEau. Le CertIBEau a pour but de vérifier que la législation reprise au code de l'Eau est bien respectée, tant en ce qui concerne les réseaux intérieurs d'eau de distribution que l'évacuation des eaux usées et pluviales. A toute fin utile, des brochures sont disponibles en téléchargement sur le site suivant: <https://www.certibeau.be>.
- Demander l'état des lieux du trottoir, l'alignement et le niveau ainsi que l'indication de l'implantation des constructions au moins 60 jours avant la date escomptée de début des travaux, au moyen du formulaire annexé à la présente.

#### **Plantations**

- Conformément aux prescriptions du permis d'urbanisation la zone de recul sera conçue de manière à assurer l'évacuation ou l'infiltration rapide des eaux superficielles. Elle sera en matériaux perméables ou semi-perméables;
- Sur chaque lot, il est imposé la plantation d'au moins un arbre à haute tige par 500m<sup>2</sup> au plus tard dans les 12 mois qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction;
- Les plantations séparatives entre les propriétés seront réalisées dès l'achèvement du gros-œuvre;
- Les haies à placer à front du domaine public doivent être plantées 50 cm en retrait du domaine public. Elles seront réalisées au plus tard 6 mois après l'achèvement du gros oeuvre, au frais du promoteur;
- Les arbres et les haies à planter seront choisis parmi les espèces indigènes régionales compatibles avec l'environnement local. Les haies de résineux sont interdites;
- Conformément aux prescriptions du permis d'urbanisation, les haies entre mitoyenneté auront une hauteur maximum de 2 mètres;»

Considérant que la demande s'écarte du permis d'urbanisation 209L/2022 (lot 1 à 8) et du schéma de développement communal pour le motif suivant :

- La densité préconisée de 40 à 60 logements à l'hectare n'est pas atteinte.

Considérant que les écarts sollicités sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée pour les motifs suivants:

- Les terrasses de 2 mètres de profondeur prévues dans les prescriptions du permis d'urbanisation sont trop peu praticables;
- Ces terrasses ne pourront déborder, en aucun cas, dans la zone de réserve foncière immunisée;
- Les maisons ont été implantées en recul afin de jouir un maximum de la zone de parcage à l'avant;

- L'escalier implanté en zone de recul est indispensable pour accéder à l'entrée des habitations.
- Le projet ne compromet pas les objectifs du schéma de développement communal;
- Au vu de la configuration, seule la partie située en zone d'habitat apte à l'urbanisation (40 à 60 logements /hectare) permet la réalisation de 13 logements développés à front de voirie;
- La densité plus faible de 8 logements proposée permet de maintenir des espaces libres entre les blocs de maisons, assurant ainsi des respirations visuelles depuis l'espace public .

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16, 2° du Code en date du 30 janvier 2024; que son avis reçu en date du 5 mars 2024, est favorable conditionnel et est joint à la présente décision;

Considérant que le présent permis ne préjudicie pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires;

Considérant que le projet est conforme au permis d'urbanisation et notamment au niveau de l'affectation, de l'aspect et des matériaux de la construction ainsi qu'au niveau de l'aménagement des abords;

Considérant que les constructions se veulent simples et en harmonie avec les constructions avoisinantes;

Considérant que ces constructions participent à la densification maîtrisée des zones d'habitat existantes tout en développant des logements de qualité sur l'entité de la Ville de Herstal;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation et que les travaux envisagés sont conformes à la zone.

Sur proposition de Madame Bojana **Visic**, Echevine déléguée;

A l'unanimité;

Décide

**Article 1<sup>er</sup>.** Les écarts sollicités sont accordés,

**Article 2.** Le permis d'urbanisme sollicité par la **SPRL Batico** représentée par Monsieur Georges **Corman** est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter ce qui suit :

- Se conformer aux plans ainsi qu'à l'avis de l'Association Intercommunale pour le Démergement et l'Epuration des communes, du Service Public de Wallonie - DEE - Direction des Risques Industriels, géologiques et miniers, de la Province de Liège Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable - Cellule Voirie communale, annexés à la présente et en faisant partie intégrante.
- Les fondations doivent être établies sur le sol résistant et hors gel;
- Dès l'achèvement des travaux de gros-œuvre, les terres excédentaires doivent être évacuées vers un centre de traitement agréé, elles ne pourront en aucun cas être étalées sur le terrain;
- Les pentes des accès aux garages ne peuvent dépasser 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement;
- Le terrain projeté doit être réalisé en respectant au maximum le terrain naturel. Les modifications du relief du sol sont autorisées jusqu'aux terrasses. Au-delà de celles-ci, le terrain projeté doit rejoindre en pente douce le terrain naturel. Les déblais et remblais doivent être réalisés à plus de 2 mètres des limites de propriété;
- Aucune palissade ne pourra être implantée en façade avant;

- Les terrasses seront construites au plus près du terrain naturel;
- Prévoir des briques non nuancées, non panachées;
- Prévoir des tuiles non brillantes;
- Le revêtement des façades devra être réalisé dans un délai maximum de 24 mois après l'achèvement des travaux de gros œuvre;
- Les clôtures, barrières ou ouvrages quelconques ne pourront empiéter sur la limite définie, un recul de 0.5cm étant en outre prescrit pour les haies vives et les clôtures en ronces artificielles, tout particulièrement le long du sentier n°59;
- Les combles ne pourront être considérés comme local d'habitation que s'ils présentent une hauteur minimale de 2,40 mètre sur les ¾ de la surface habitable;
- Afin de respecter le code civil en matière de vue droite, des pare-vues de 1,80 mètres de haut seront placés entre les terrasses à l'arrière des habitations;
- Les espaces dans les garages avec une hauteur inférieure à 2,20 mètres seront repris comme vide ventilé;
- Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux usées doivent être visitables et nettoyables. Le réseau doit être parfaitement étanche. Les installations doivent être dimensionnées en fonction des capacités d'accueil des bâtiments;
- Nous attirons l'attention du demandeur sur le fait que les épaisseurs d'isolant mis en œuvre seront conformes au PEB;
- Nous rappelons au demandeur que depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, tous les nouveaux raccordements à l'eau potable entraîneront obligatoirement la visite d'un certificateur agréé afin de réaliser le CertIBEau. Le CertIBEau a pour but de vérifier que la législation reprise au code de l'Eau est bien respectée, tant en ce qui concerne les réseaux intérieurs d'eau de distribution que l'évacuation des eaux usées et pluviales. A toute fin utile, des brochures sont disponibles en téléchargement sur le site suivant: <https://www.certibeau.be>.
- Demander l'état des lieux du trottoir, l'alignement et le niveau ainsi que l'indication de l'implantation des constructions au moins 60 jours avant la date escomptée de début des travaux, au moyen du formulaire annexé à la présente.

### **Plantations**

- Conformément aux prescriptions du permis d'urbanisation la zone de recul sera conçue de manière à assurer l'évacuation ou l'infiltration rapide des eaux superficielles. Elle sera en matériaux perméables ou semi-perméables;
- Sur chaque lot, il est imposé la plantation d'au moins un arbre à haute tige par 500m<sup>2</sup> au plus tard dans les 12 mois qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction;
- Les plantations séparatives entre les propriétés seront réalisées dès l'achèvement du gros-œuvre;
- Les haies à placer à front du domaine public doivent être plantées 50 cm en retrait du domaine public. Elles seront réalisées au plus tard 6 mois après l'achèvement du gros oeuvre, au frais du promoteur;
- Les arbres et les haies à planter seront choisis parmi les espèces indigènes régionales compatibles avec l'environnement local. Les haies de résineux sont interdites;
- Conformément aux prescriptions du permis d'urbanisation, les haies entre mitoyenneté auront une hauteur maximum de 2 mètres;

### **Rappel des normes générales et particulières en matière de salubrité des logements**

- Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm<sup>2</sup> pour les toilettes, 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salles de bains, douches et buanderies et 0,08% de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres. Les toilettes situées aux étages des logements numérotés: 65, 67, 71, 73, 77 et les buanderies situées en cave de toutes les habitations doivent répondre à ces critères de ventilation.
- Toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts

entre éléments ne peuvent excéder 10 cm. Les baies situées aux rez-de-chaussée des logements numérotés: 65, 67, 69, 71, 75, 77 doivent répondre à ce critère.

- Si les garde-corps sont vitrés, les vitrages devront répondre aux normes de sécurité en vigueur.
- Les terrasses situées en façade arrière seront pourvues de garde-corps pour pallier aux différences de niveaux entre les logements numérotés: 65 et 63, 69 et 67, 71 et 69, 75 et 73, afin de répondre à ce critère.

### **Raccordement au réseau de distribution d'eau alimentaire (CILE)**

Pour tout nouveau raccordement, la CILE réalisera intégralement la pose et la fourniture des pièces de branchement depuis la conduite située dans le domaine public jusqu'au compteur installé dans l'immeuble, y compris la pose de la gaine (même pour les maisons en recul). Les percements seront effectués par le demandeur. Voir la CILE pour plus de renseignements.

### **Prescriptions relatives à l'égouttage**

- L'évacuation des eaux résiduaires sera réalisée conformément aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires figurant aux articles R. 274. et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau.

- Pour rappel, sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées:

- 1° prioritairement dans le sol par infiltration;
- 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;
- 3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.(1)(2)

(1)[A.G.W. 06.12.2006] - (2)[A.G.W. 01.12.2016 - entrée en vigueur au 01.01.2017]

- Le système d'évacuation des eaux usées devra être raccordé à l'égout public à l'aide de la tête de raccordement en attente reprise au croquis annexé ;
- Réaliser une chambre de disconnection conformément au croquis annexé à la présente et en faisant partie intégrante, au plus près de l'alignement, tout en restant sur la propriété du demandeur.
- **Après réalisation de la chambre de visite de disconnection conformément au croquis annexé à la présente et en faisant partie intégrante, demander l'agrément de ladite chambre de visite auprès du service technique communal (04 256 83 71);**

**Article 3.** Lorsque des travaux de construction ou d'agrandissement doivent faire l'objet d'une indication de l'implantation en vertu des dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière urbanistique, le maître de l'ouvrage commet une infraction passible d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 350 euros si lesdits travaux débutent avant la réception du procès-verbal d'implantation conforme délivré par la Ville.

**Article 4.** Le bien, objet de la présente demande, comporte huit unités de logement non soumises à permis de location.

**Article 5.** Le bâtiment, objet de la présente demande, sera repris à l'adresse suivante:  
rue de Hermée

- n° 63 (pour la maison unifamiliale situé sur le Lot 1)
- n° 65 (pour la maison unifamiliale situé sur le Lot 2)
- n° 67 (pour la maison unifamiliale situé sur le Lot 3)
- n° 69 (pour la maison unifamiliale situé sur le Lot 4)
- n° 71 (pour la maison unifamiliale situé sur le Lot 5)
- n° 73 (pour la maison unifamiliale situé sur le Lot 6)
- n° 75 (pour la maison unifamiliale situé sur le Lot 7)
- n° 77 (pour la maison unifamiliale situé sur le Lot 8)

**Article 6.** La numérotation des unités d'habitation est fixée conformément à la fiche «numérotation» complétée par un schéma explicatif, annexés au présent permis et en faisant partie intégrante.

**Article 7.** Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

**Article 8.** Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Le recours est introduit à l'adresse du Directeur Général de la DGO4 - Service Public de Wallonie – Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction Juridique des Recours et du Contentieux, rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5000 Namur.

Sont joints au recours:

- Un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement (annexe 20 du CoDT),
- Une copie des plans de la demande de permis d'urbanisme – d'urbanisation ou de certificat d'urbanisme n°2 ou de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan,
- Une copie de la décision dont recours.

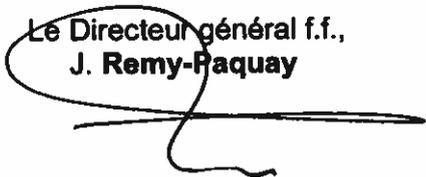
**Article 9.** Le titulaire du permis avertit, par envoi, le Collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

**Article 10.** Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

**Article 11.** L'attention du demandeur est attirée sur les dispositions du Code civil en matière de vues vers un bien voisin.

Fait en séance à Herstal, les jour, mois et an que dessus.

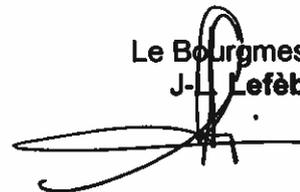
Le Directeur général f.f.,  
J. Remy-Paquay



Par le Collège,



Le Bourgmestre f.f.,  
J.-L. Lefèbvre



## **EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

### **VOIES DE RECOURS**

#### **Art. D.IV.63**

§1er. 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, §1er 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 1er 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, §1er, 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, §1er, 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

§1er. 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 1er.

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 1er. 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 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er 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

§1er. 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

§1er. 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.

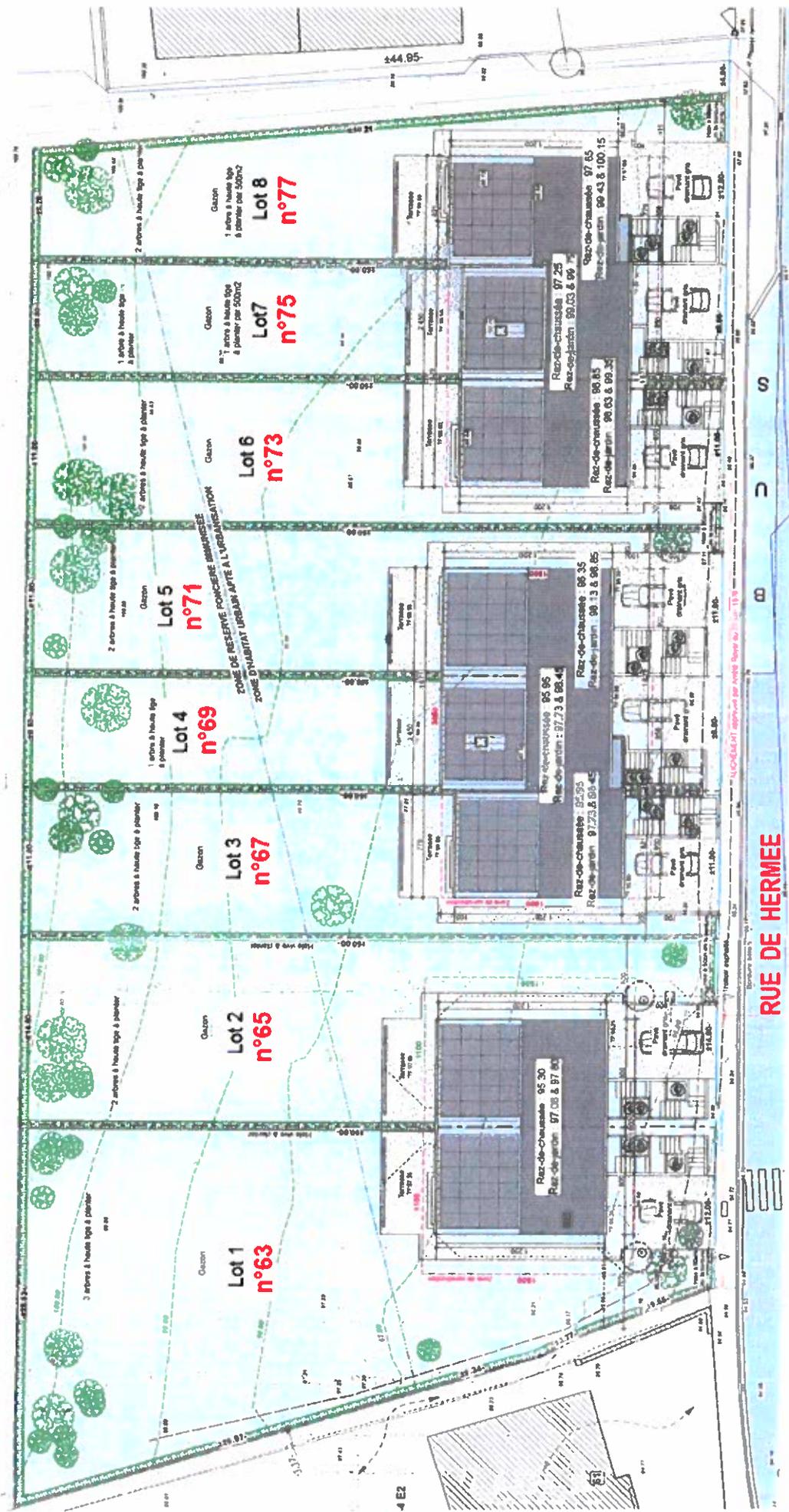
§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

## NUMEROTATION D'IMMEUBLES

Permis d'urbanisme n° : <b>212/2023</b>	Demandeur : <b>SPRL BATICO</b> <b>représentée par Mr Georges CORMAN</b>		
Lieux des travaux - adresse :	<b>Rue de Hermée</b>		
Ancienne commune :	<b>4040 HERSTAL</b>		
Numéro cadastral :	<b>2 ème DIVISION</b>	Section <b>A</b>	n° <b>1081</b>

<b>X</b>	<b>NOUVELLE CONSTRUCTION</b>		
<b>X</b>	<b>Construction de 8 maisons jointives</b>		
<b>Nouveaux numéros à créer :</b>		<b>63</b>	Maison unifamiliale située sur le Lot 1
		<b>65</b>	Maison unifamiliale située sur le Lot 2
		<b>67</b>	Maison unifamiliale située sur le Lot 3
		<b>69</b>	Maison unifamiliale située sur le Lot 4
		<b>71</b>	Maison unifamiliale située sur le Lot 5
		<b>73</b>	Maison unifamiliale située sur le Lot 6
		<b>75</b>	Maison unifamiliale située sur le Lot 7
		<b>77</b>	Maison unifamiliale située sur le Lot 8
Voir plan d'implantation explicatif au verso			
<b>Permis de location :</b>		<b>NON</b>	<del>OUI</del> <b>pour les 8 maisons</b>
<b>Multi - Logements</b>			
Nouveau numéro :			
Permis de location :		NON	OUI

<b>TRANSFORMATION CONSTRUCTION EXISTANTE</b>			
<b>D'un logement en logements multiples</b>			
Ancien numéro :			
Nouveau numéro :			
Permis de location :		NON	OUI
<b>D'un bâtiment NON destiné à l'habitation pour créer des logements</b>			
Ancien numéro :			
Nouveau numéro :			
Permis de location :		NON	OUI



**RUE DE HERMEE**

NOUVEAU APPROPRIÉ PAR VOUS Selon le Plan TR

4 E2

444.95-

ZONE DE RESERVE POUVRIERE ASSISTANCE  
ZONE D'HABITAT URBAIN APTE A L'URBANISATION

Lot 8  
n°77  
Gazon  
1 arbre à haute tige à planter par 5000C  
2 arbres à haute tige à planter

Lot 7  
n°75  
Gazon  
1 arbre à haute tige à planter  
2 arbres à haute tige à planter

Lot 6  
n°73  
Gazon  
1 arbre à haute tige à planter  
2 arbres à haute tige à planter

Lot 5  
n°71  
Gazon  
1 arbre à haute tige à planter  
2 arbres à haute tige à planter

Lot 4  
n°69  
Gazon  
1 arbre à haute tige à planter  
2 arbres à haute tige à planter

Lot 3  
n°67  
Gazon  
2 arbres à haute tige à planter  
2 arbres à haute tige à planter

Lot 2  
n°65  
Gazon  
2 arbres à haute tige à planter  
2 arbres à haute tige à planter

Lot 1  
n°63  
Gazon  
2 arbres à haute tige à planter  
2 arbres à haute tige à planter

Rez-de-chaussée 97.25  
Rez-de-jardin 99.03 & 99.70  
Rez-de-chaussée 97.65  
Rez-de-jardin 99.43 & 100.15

Rez-de-chaussée 95.95  
Rez-de-jardin 97.73 & 98.44  
Rez-de-chaussée 95.95  
Rez-de-jardin 97.73 & 98.44

Rez-de-chaussée 95.95  
Rez-de-jardin 97.73 & 98.44  
Rez-de-chaussée 95.95  
Rez-de-jardin 97.73 & 98.44

Rez-de-chaussée 95.95  
Rez-de-jardin 97.73 & 98.44  
Rez-de-chaussée 95.95  
Rez-de-jardin 97.73 & 98.44

Rez-de-chaussée 95.30  
Rez-de-jardin 97.08 & 97.80

Urbanisme

Réf. Lettre : JMC/PU-209L/2022

Magali Curreri, Employée d'administration

Tél. 04/256 83 43

[magali.curreri@herstal.be](mailto:magali.curreri@herstal.be)

**Maréchal et Baudinet**

rue de Visé 43

4607 Dalhem

Herstal, le 7 octobre 2022

Monsieur l'Architecte,

**Objet : Urbanisme – Demande de permis d'urbanisation n°209L/2022.**

**Demande de : Indivision Delepine représentée par Monsieur Paul Delepine**

Nous avons l'honneur de vous transmettre, en annexe, la délibération du Collège communal du 3 octobre 2022 statuant sur la demande précitée.

Le projet consiste en la division d'une propriété pour y créer 8 Lots à bâtir destinés à la construction de maisons d'habitation, rue de Hermée à 4040 Herstal.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Monsieur l'Architecte, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général adjoint f.f.,  
**J. Remy-Paquay**

**Par le Collège,**



Le Bourgmestre f.f.,  
**J-L. Lefèbvre**



Wallonie

Ville de Herstal  
Bureau d'Urbanisme  
Extrait du Registre aux Délibérations du Collège communal  
Du 3 octobre 2022

Présents: M. Jean-Louis Lefèbvre, Bourgmestre faisant fonction,  
M. Christian Laverdeur, Mmes Sylvia Spagnoletti, Isabelle Thomsin, M. Thierry  
Willems, Mmes Denise Bohet, Bojana Visic - Echevins,  
M. Stéphane Ochendzan, Président du Conseil de l'Action sociale,  
M. Jacques Remy-Paquay, Directeur général adjoint faisant fonction.

**Octroi du permis d'urbanisation n°209L/2022 par le Collège communal**

Le Collège,

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

Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le Livre I du Code de l'Environnement, partie décrétable, partie V Evaluation des incidences sur l'environnement, et partie réglementaire, partie V Evaluation des incidences sur l'environnement, et l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, tels que modifiés;

Vu le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau;

Considérant que l'indivision **Delepine** représentée par Monsieur Paul **Delepine**, rue du Long Fossé 127 à 4684 Haccourt a introduit une demande de permis d'urbanisation, pour un bien sis rue de Hermée à 4040 Herstal, cadastré division 2, section A n° 525 H, 525 L, 544 K, 550 T, 560 C, 562 H, et ayant pour objet la division d'un bien pour y créer 8 lots à bâtir destinés à la construction de maisons d'habitation;

Considérant que la demande a été reçue à l'Administration communale en date du 2 mars 2022;

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 21 mars 2022;

Considérant que le dossier ainsi que l'accusé de réception susvisé ont été transmis au Fonctionnaire délégué en date du 21 mars 2022;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 en date du 23 mai 2019;

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

Considérant que la demande ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que notre 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.66 du livre 1er du Code de l'Environnement; qu'il apparaît qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants:

- Considérant, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement, que le projet est susceptible d'avoir des incidences probables raisonnables mais non notables sur l'environnement;
- Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, sa dimension, le cumul avec d'autres projets, l'utilisation des ressources naturelles, la production de déchets, les risques de pollution et de nuisances, les risques d'accidents, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;
- Considérant qu'il résulte de sa localisation, la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées, l'occupation des sols existants, la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, la capacité de charge de l'environnement naturel, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;
- Considérant qu'il résulte de sa portée environnementale, l'étendue de l'incidence, le cas échéant la nature transfrontalière de l'incidence, la probabilité, l'ampleur, la complexité, la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que la demande se rapporte:

- à un bien situé dans un axe d'aléa d'inondation moyen par ruissellement;
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou une contrainte géotechnique majeure: les affaissements miniers;
- à un bien dont la localisation n'est pas 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'une canalisation Fluxys;
- à une parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse Aval;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au Plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation, en réserve foncière immunisée, en périmètre à intérêt paysager à maintenir et à protéger et en périmètre devant faire l'objet d'un RUE au Schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 20 avril 2014 et devenu Schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du CoDT;

Considérant que le bien est situé sur le territoire où la norme suivante reprise dans le guide régional d'urbanisme est applicable (art D.III.2 §2 du CoDT):

- Les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs au sens de l'art. D.IV.57;

Considérant que le bien est situé dans une rue dont le plan d'alignement a été approuvé par Arrêté royal du 23 juin 1976;

Qu'en conséquence ledit bien se trouve partiellement frappé d'alignement;

Vu le plan d'emprise dressé en date du 7 janvier 2022, par le bureau d'**Etude Maréchal et Baudinet**, Géomètre-expert, annexé au dossier;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé le long d'une voirie équipée d'égouts, en zone soumise au régime d'assainissement collectif, au sens du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires figurant aux articles R. 274. et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau;

Considérant que la demande comporte une demande de modification d'une voirie communale au sens de l'article D.IV.41 du Code; que le délai de décision imparti pour statuer sur la présente demande a été prorogé du délai utilisé pour l'obtention de cet accord définitif;

Vu la délibération du Conseil communal du 27 juin 2022, décidant qu'il y a lieu de procéder, en vue de la réalisation du plan d'alignement, à deux emprises gratuites à prendre dans les parcelles sises rue de Hermée à 4040 Herstal, cadastrée Herstal 2ème Division, section A n° 550 T et 562 H pour une contenance totale de 53,81m<sup>2</sup>, appartenant à l'Indivision **Delepine** représentée par Monsieur Paul **Delepine**, rue du Long Fossé 127 à 4684 Haccourt, suivant le plan dressé le 7 janvier 2022 par le bureau d'Etudes **Maréchal et Baudinet** Géomètres-Experts, en vue de leur incorporation dans le domaine public.

Considérant que la décision susvisée du Conseil communal a été affichée et notifiée conformément aux dispositions légales;

Considérant qu'aucun recours n'a été introduit et que la décision est définitive et peut sortir ses effets;

Vu le rapport du Collège communal du 3 août 2022 comprenant les éléments relatifs à l'examen de l'impact environnemental du projet;

Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal pour le motif suivant:

- La densité préconisée de 40 à 60 logement à l'hectare n'est pas atteinte.

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique en vertu de l'article D.IV.41 et de l'article R.IV.40-1. §1er., 7°, du Code, pour les motifs suivants:

- Demande de permis d'urbanisation impliquant la demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale.

Considérant que l'enquête a eu lieu du 28 mars 2022 au 27 avril 2022, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code;

Considérant que deux lettres de réclamations ont été introduites;

Considérant que les réclamations émanent de:

- Monsieur Meri **Harolian**, rue de Hermée 84 à 4040 Herstal;
- Monsieur Jean **Schrijnenmakers**, exploitant agriculteur des terrains à l'arrière de la propriété **Delepine** (réclamation arrivée hors délai mais de nature fondée);

Considérant que les réclamations portent sur les points suivants:

- Monsieur **Harolian** regrette la construction de maisons en face de chez lui. Il appréhende le manque de luminosité causé par de nouvelles habitations, la perte d'une vue agréable vers un terrain vierge et une éventuelle perte de valeur de sa propre maison;
- Monsieur **Schrijnenmakers** soulève le fait que la construction d'un lotissement sur tout l'alignement, ne lui permettra plus d'accéder aux terrains situés à l'arrière de celui-ci afin d'y continuer l'exploitation des terres qu'il loue;

Revu sa délibération du 16 mai 2022 décidant de retenir la réclamation de Monsieur Jean **Schrijnenmakers** et de ne pas retenir la réclamation de Monsieur **Haroian** pour les motifs suivants:

- L'urbanisation de la parcelle afin d'y créer du logement de qualité tout en offrant des espaces verts est conforme au schéma de développement communal;
- Le projet s'implante sur une parcelle dans une zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation au schéma de développement communal dont la densité doit être comprise entre 40 et 60 logements à l'hectare. En ne prenant compte que de la partie située en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation, cette densité nous conduit à prévoir 13 logements minimum. Avec 8 lots créés, la demande est en dessous de cette valeur. Cette densité plus faible permettra de maintenir des espaces libres entre les blocs de maison assurant ainsi une respiration visuelle depuis l'espace public;
- Les habitations situées en face se trouvent à plus de 18 mètres et l'on ne peut donc parler de nuisances;
- L'implantation de 8 nouvelles maisons sur un terrain à bâtir ne détériorera pas le paysage existant;
- La remarque de Monsieur Schrijnenmakers est pertinente. En effet, l'auteur de projet, n'étant pas au courant de la présence d'un locataire exploitant des terrains arrières, se propose de commun accord avec les demandeurs de modifier l'implantation du parcellaire projeté, afin de laisser un accès suffisant pour le passage des engins de l'exploitant;

Considérant que la décision susvisée du 16 mai 2022 est libellée comme suit:

« Décide

1. De retenir la réclamation de Monsieur Jean **Schrijnenmakers**; De ne pas retenir la réclamation de Monsieur **Haroian**;
2. De marquer son accord sur l'introduction, par le demandeur, de plans modificatifs, dans le cadre de la présente demande, répondant à la réclamation exposée supra;
3. D'organiser une enquête publique sur base des plans modifiés;
4. De clôturer ainsi l'enquête publique. Les réclamations reçues concernant la voirie seront analysées dans le cadre de la prochaine enquête publique et présentées au Conseil communal compétent en la matière. »;

Considérant cependant que la modification projetée n'ayant qu'une portée limitée et ne portant pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles, une nouvelle enquête sur base des plans modifiés ne devait pas être organisée;

Considérant qu'il est également à noter que les modifications devant être apportées aux plans ne modifient par l'aspect « voirie » du dossier, c-à-d que l'emprise à réaliser dans le cadre de ce dossier en vue de procéder à l'alignement de voirie ne sera pas modifiée;

Considérant par ailleurs que les réclamations ne portant pas sur la question de voirie, elles sont de la compétence du Collège;

Considérant de plus que la décision susvisée du 16 mai 2022 est antérieure à la réception de l'avis du SPW - TLPE - Cellule Aménagement – Environnement et n'en tient par conséquent pas compte;

Revu sa délibération du 13 juin 2022 décidant:

1. De ne pas retenir la réclamation de Monsieur **Haroian**. De retenir la réclamation de Monsieur Jean **Schrijnenmakers**.
2. De marquer votre accord sur l'introduction, par le demandeur, de plans modificatifs répondant à la réclamation de Monsieur Jean **Schrijnenmakers** et à l'avis du Service Public de Wallonie

- Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (TLPE) - Direction Juridique, des Recours et du Contentieux - Cellule Aménagement – Environnement.

3. Les plans modifiés ne seront pas soumis à enquête publique ni à annonce de projet.
4. Copie de la présente sera transmise au fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.42, § 1er, alinéa 3 du Code.

Considérant que les plans modifiés ont été reçus en nos services en date du 24 juin 2022 et ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 19 juillet 2022;

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

- Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la Province de Liège Scrl, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 et reçu en date du 13 avril 2022 est favorable conditionnel;
- Service Public de Wallonie - DEE - Direction des Risques Industriels, géologiques et miniers, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 et reçu en date du 20 avril 2022 est favorable conditionnel;
- Resa - Secteur Gaz, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 est réputé favorable;
- Resa - Secteur Electricité, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 est réputé favorable;
- Police de Herstal que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 est réputé favorable;
- Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 est réputé favorable
- Province de Liège - Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable Cellule Voirie communale - Madame N. Maule, Attachée-Commissaire Voyer, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 est réputé favorable
- Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (C.C.A.T.M) , que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 et reçu en date du 4 avril 2022 est favorable;
- Service Public de Wallonie - DGO3 - Direction de la ruralité et des cours d'eau - Direction du développement rural (cellule GISER) (Jambes), que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 est réputé favorable;
- Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 et reçu en date du 9 mai 2022 est favorable conditionnel;
- Fluxys SA, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 et reçu en date du 29 mars 2022 est favorable;
- Service Public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (TLPE) - Direction Juridique, des Recours et du Contentieux - Cellule Aménagement – Environnement, que son avis sollicité en date du 21 mars 2022 et reçu en date du 19 mai 2022 est favorable conditionnel;

Considérant que le rapport du Collège communal susvisé du 3 août 2022 est libellé comme suit:

**« Avis favorable conditionnel**

- Se conformer aux avis de l'IILE daté du 08/04/2022, de l'AIDE daté du 08/04/2022 et de la Direction des risques industriels, géologiques et miniers daté du 20/04/2022;
- Se conformer aux plans graphiques et prescriptions urbanistiques annexés au présent permis et en faisant partie intégrante;
- Les fondations doivent être établies sur le sol résistant et hors gel;
- Les chemins d'accès aux garages devront être conçu de manière à assurer l'évacuation ou l'infiltration rapide des eaux superficielles. Ils seront en matériaux perméables ou semi-perméables;
- L'emprise prévue par le plan d'alignement de la rue de Hermée doit être cédée gratuitement à la Ville. Elle sera conforme au plan d'emprise dressé en date du 07/01/2022 par le bureau d'études Maréchal et Baudinet, Géomètres-experts, annexé à la présente autorisation;
- Le niveau sous corniche des habitations devra permettre la réalisation de chambre avec

- une hauteur de minimum 2,40 m sur les ¾ de la surface habitable au niveau de l'étage sous comble;
- Le sentier vicinal existant en partie latérale gauche de la parcelle sera conservé et remis en état s'il devait être altéré durant les travaux de construction du lot 1;
  - Les tuiles vernissées seront proscrites;
  - L'entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond. En cas de vente, une mention précisant la personne responsable de cet entretien sera clairement indiquée dans l'acte de vente de cette parcelle;
  - Les éventuelles terres excédentaires provenant du chantier de réalisation des travaux publics ne peuvent, en aucun cas, être abandonnées ou étendues sur le site. Elles doivent impérativement être évacuées vers un centre de traitement agréé. En cas de non-respect de cette condition, la totalité du cautionnement sera retenue jusqu'à évacuation complète desdites terres.
    - En cas de non-exécution dans les 15 jours qui suivent une mise en demeure d'évacuer les terres excédentaires, la Ville procédera d'office à l'enlèvement de celles-ci à charge du lotisseur. Le coût de ces travaux viendra en débit du cautionnement;
  - Nous rappelons au demandeur que depuis le 1er juin 2021, tous les nouveaux raccordements à l'eau potable entraîneront obligatoirement la visite d'un certificateur agréé afin de réaliser le CertIBEau. Le CertIBEau a pour but de vérifier que la législation reprise au code de l'Eau est bien respectée, tant en ce qui concerne les réseaux intérieurs d'eau de distribution que l'évacuation des eaux usées et pluviales. A toute fin utile, des brochures sont disponibles en téléchargement sur le site suivant: <https://www.certibeau.be>.
  - Demander l'état des lieux du trottoir, l'alignement et le niveau ainsi que l'indication de l'implantation des constructions au moins 60 jours avant la date escomptée de début des travaux, au moyen du formulaire annexé à la présente.

### **Plantations**

- Un plan des abords ainsi que des plantations (matériaux, essences, circonférences, amendement, tuteur,) devra être transmis au service des Plantations pour approbation avant sa mise en œuvre;
- Respecter les circulaires ministérielles, en matière d'aménagement des abords et de plantations pour la création de limite séparatrice de type haie végétale arbustive. Les essences autorisées seront choisies parmi les suivantes: charme, hêtre vert, cornouillers mâle et sanguin, aubépine, érable champêtre, houx; toute clôture en treillis sera obligatoirement doublée d'une haie vive;
- Les haies à placer à front du domaine public et du sentier communal doivent être plantées 50 cm en retrait du domaine public. Elles seront réalisées au plus tard 6 mois après l'achèvement du trottoir, au frais du demandeur;

### **Charges**

- Prévoir la réalisation d'un trottoir en pavé de béton de minimum 1.5m le long de la propriété du demandeur;
- Prévoir les 8 raccordements en attente des maisons à construire;
- Prévoir le raclage de la voirie après le placement des raccordements en attente,
- Prévoir le marquage au sol tel que le passage pour piétons ou la remise en place de la signalisation au sol avec un revêtement thermoplastique;
- La réalisation de ces travaux s'effectuera sous la surveillance des services communaux qui auront le contrôle de la nature et de la qualité des matériaux et de leur bonne mise en œuvre. Les fiches techniques de l'ensemble des produits mis en œuvre pour la réalisation de la voirie et de l'égouttage sont à soumettre à l'accord de la Ville et de l'AIDE en ce qui concerne l'égouttage. Le maître d'œuvre ou son entrepreneur sont dans l'obligation de contacter les services communaux 15 jours avant d'entamer les travaux par recommandé postal (service technique communal, Place Jean Jaures, 45 à 4040 Herstal). Ces travaux feront l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire dressé par le service technique communal.
- Prévoir le déplacement de la traversée piétonne de quelques mètres vers le sud, dans le prolongement du trottoir de la rue Delvaux et plus proche de l'accès au sentier n°59;

- Pour rappel, le code de la route interdit le stationnement à moins de 15 mètres de part et d'autre d'un panneau indiquant un arrêt d'autobus et devant les accès carrossables des propriétés à l'exception des véhicules dont le signe d'immatriculation est reproduit lisiblement à ces accès;
- Dans ce sens et sur base de l'article 25 du code de la route; nous recommandons la suppression du marquage autorisant le stationnement devant les lots 7 et 8, de manière à ne pas entraver les manœuvres des bus et les manœuvres des stationnements des habitants des lots 7 et 8.
- Tous les postes manquants prévus par le métré du Qualiroute seront à charge du demandeur.
- L'étude détaillée de l'équipement en éclairage public de la voirie devra être transmise au service des Travaux pour approbation.
- Le fossé végétalisé à créer sur le lot 9, le long du lot 8 sera réalisé aux frais du lotisseur avant la vente des lots. L'entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond.

### **Cautionnement**

- Un cautionnement, garantissant la bonne fin des travaux destinés à être rendus publics, devra être effectué au profit de la Ville de Herstal. Le montant de ce cautionnement est de 132 550 euros;
  - Le cautionnement est à libérer à concurrence de 95 % à la réception provisoire. Les 5 % restants sont à libérer à la réception définitive.
- Aucun lot ne pourra être vendu ou pris en option avant que: le titulaire du permis n'ait, soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, en ce compris les travaux d'équipement du lotissement, 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.
  - Si le lotisseur opte pour les garanties financières, aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que les travaux et charges imposés au lotisseur n'auront pas été exécutés et n'auront pas fait l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire.

### **Egouttage**

- Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux usées doivent être visitables et nettoyables. Le réseau doit être parfaitement étanche. Les installations doivent être dimensionnées en fonction des capacités d'accueil des bâtiments.
- L'évacuation des eaux résiduaires sera réalisée conformément aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires figurant aux articles R. 274. et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau.»;

Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal, comme relevé plus haut;

Considérant que l'écart sollicité est compatible avec la destination générale de la zone considérée pour les motifs suivants:

- Le projet ne compromet pas les objectifs du schéma de développement communal;
- Au vu de la configuration, seule la partie située en zone d'habitat apte à l'urbanisation (40 à 60 logements /hectare) permet la réalisation de 13 logements développés à front de voirie;
- La densité plus faible de 8 logements proposée permet de maintenir des espaces libres entre les blocs de maisons, assurant ainsi des respirations visuelles depuis l'espace public vers la zone à intérêt paysager et biologique.

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16,1° du Code en date du 3 août 2022; que son avis reçu en date du 7 septembre 2022, est favorable conditionnel et est joint à la présente décision;

Vu les prescriptions urbanistiques annexées au dossier;

Considérant que le présent permis ne préjudicie pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires;

Considérant que les objectifs du schéma de développement communal sont rencontrés notamment en ses points 1 et 3; qu'en effet, l'urbanisation de la parcelle afin d'y créer du logement de qualité tout en offrant des espaces verts est conforme au schéma de développement communal;

Considérant que l'implantation prévue pour les futurs logements respecte la déclivité du terrain naturel et les lignes de forces du paysage;

Considérant qu'une attention particulière a été apportée au traitement des eaux pluviales;

Considérant que l'urbanisation de la parcelle ne concerne que la partie de la propriété située à front de voirie en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation et que l'urbanisation envisagée est conforme à la zone;

Considérant dès lors qu'un RUE n'est pas justifié dans le cadre de la présente demande;

Considérant que la partie arrière est de forte déclivité, qu'elle se situe en zone de réserve foncière immunisée et qu'elle ne sera pas exploitée conformément au schéma de développement communal;

Considérant que ce projet participe à la densification et à la réhabilitation des centres en valorisant la qualité des logements sur l'entité de la Ville de Herstal;

Sur proposition de Madame Bojana **Visic**, Echevine déléguée;

A l'unanimité;

Décide

**Article 1<sup>er</sup>.** L'écart sollicité est accordé,

**Article 2.** Le permis d'urbanisation sollicité par l'Indivision **Delepine** représentée par Monsieur Paul **Delepine** est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter ce qui suit:

- Se conformer aux avis de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs, de l'Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la Province de Liège Scrl et de la Direction des risques industriels, géologiques et miniers, annexés à la présente et en faisant partie intégrante,
- Se conformer aux plans graphiques et prescriptions urbanistiques annexés au présent permis et en faisant partie intégrante;
- **Une attention particulière sera portée sur l'utilisation et la réalisation du fossé drainant.**
- **En effet, le passage réservé à l'agriculteur et le fossé drainant devront être adaptés afin que ni l'un ni l'autre n'entrave leur fonction distincte.**
- Les fondations doivent être établies sur le sol résistant et hors gel;
- Les chemins d'accès aux garages devront être conçus de manière à assurer l'évacuation ou l'infiltration rapide des eaux superficielles. Ils seront en matériaux perméables ou semi-perméables;
- L'emprise prévue par le plan d'alignement de la rue de Hermée doit être cédée gratuitement à la Ville. Elle sera conforme au plan d'emprise dressé en date du 7 janvier 2022 par le bureau d'études **Maréchal et Baudinet**, Géomètres-experts, annexé à la présente autorisation;
- Le niveau sous corniche des habitations devra permettre la réalisation de chambre avec une hauteur de minimum 2,40 m sur les  $\frac{3}{4}$  de la surface habitable au niveau de l'étage

sous comble;

Le sentier vicinal existant en partie latérale gauche de la parcelle sera conservé et remis en état s'il devait être altéré durant les travaux de construction du lot 1;

- Les tuiles vernissées seront proscrites;
- L'entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond. En cas de vente, une mention précisant la personne responsable de cet entretien sera clairement indiquée dans l'acte de vente de cette parcelle;
- Les éventuelles terres excédentaires provenant du chantier de réalisation des travaux publics ne peuvent, en aucun cas, être abandonnées ou étendues sur le site. Elles doivent impérativement être évacuées vers un centre de traitement agréé. En cas de non-respect de cette condition, la totalité du cautionnement sera retenue jusqu'à évacuation complète desdites terres.
  - En cas de non-exécution dans les 15 jours qui suivent une mise en demeure d'évacuer les terres excédentaires, la Ville procédera d'office à l'enlèvement de celles-ci à charge du lotisseur. Le coût de ces travaux viendra en débit du cautionnement;
- Nous rappelons au demandeur que depuis le 1er juin 2021, tous les nouveaux raccordements à l'eau potable entraîneront obligatoirement la visite d'un certificateur agréé afin de réaliser le CertIBEau. Le CertIBEau a pour but de vérifier que la législation reprise au code de l'Eau est bien respectée, tant en ce qui concerne les réseaux intérieurs d'eau de distribution que l'évacuation des eaux usées et pluviales. A toute fin utile, des brochures sont disponibles en téléchargement sur le site suivant: <https://www.certibeau.be>.
- Demander l'état des lieux du trottoir, l'alignement et le niveau ainsi que l'indication de l'implantation des constructions au moins 60 jours avant la date escomptée de début des travaux, au moyen du formulaire annexé à la présente.

### Plantations

- Un plan des abords ainsi que des plantations (matériaux, essences, circonférences, amendement, tuteur) devra être transmis au service des Plantations pour approbation avant sa mise en œuvre;
- Respecter les circulaires ministérielles, en matière d'aménagement des abords et de plantations pour la création de limite séparatrice de type haie végétale arbustive. Les essences autorisées seront choisies parmi les suivantes: charme, hêtre vert, cornouillers mâle et sanguin, aubépine, érable champêtre, houx; toute clôture en treillis sera obligatoirement doublée d'une haie vive;
- Les haies à placer à front du domaine public et du sentier communal doivent être plantées 50 cm en retrait du domaine public. Elles seront réalisées au plus tard 6 mois après l'achèvement du trottoir, au frais du demandeur;
- Réaliser les plantations reprises au plan d'aménagement avant la vente de lots.

### Charges

- Prévoir la réalisation d'un trottoir en pavé de béton de minimum 1,5 m le long de la propriété du demandeur;
- Prévoir les 8 raccordements en attente des maisons à construire;
- Prévoir le raclage de la voirie et la repose du tarmac à l'identique après le placement des raccordements en attente, sur tout le tronçon de la rue de Hermée devant les 8 lots à construire;
- La réalisation de ces travaux s'effectuera sous la surveillance des services communaux qui auront le contrôle de la nature et de la qualité des matériaux et de leur bonne mise en œuvre. Les fiches techniques de l'ensemble des produits mis en œuvre pour la réalisation de la voirie et de l'égouttage sont à soumettre à l'accord de la Ville et de l'AIDE en ce qui concerne l'égouttage. Le maître d'œuvre ou son entrepreneur sont dans l'obligation de contacter les services communaux 15 jours avant d'entamer les travaux par recommandé postal (service technique communal, Place Jean Jaurès, 45 à 4040 Herstal). Ces travaux feront l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire dressé par le service technique communal.
- Prévoir le déplacement de la traversée piétonne de quelques mètres vers le sud, dans le prolongement du trottoir de la rue Delvaux et plus proche de l'accès au sentier n°59. Ce

- marquage au sol pour le passage pour piétons et la remise en place de la signalisation sera réalisé avec un revêtement thermoplastique;
- Pour rappel, le Code de la route interdit le stationnement à moins de 15 mètres de part et d'autre d'un panneau indiquant un arrêt d'autobus et devant les accès carrossables des propriétés à l'exception des véhicules dont le signe d'immatriculation est reproduit lisiblement à ces accès;
  - Dans ce sens et sur base de l'article 25 du code de la route; il y aura lieu de supprimer le marquage autorisant le stationnement devant les lots 7 et 8, de manière à ne pas entraver les manœuvres des bus et les manœuvres des stationnements des habitants des lots 7 et 8.
  - L'étude détaillée de l'équipement en éclairage public de la voirie devra être transmise au service du bureau d'étude Communal pour approbation.
  - Tous les postes manquants prévus par le métré du Qualiroute seront à charge du demandeur.
  - Le fossé végétalisé à créer sur le lot 9, le long du lot 8 sera réalisé aux frais du lotisseur avant la vente des lots. L'entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond.

### Cautionnement

- Un cautionnement, garantissant la bonne fin des travaux destinés à être rendus publics, devra être effectué au profit de la Ville de Herstal auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le montant de ce cautionnement est de 132.550 euros;
- Le titulaire du permis peut opter pour une garantie bancaire au lieu du cautionnement.
- Le cautionnement ou la garantie bancaire est à libérer à concurrence de 50 % à la réception provisoire ; les 50 % restants sont à libérer à la réception définitive qui aura lieu 5 ans après la réception provisoire à la requête du demandeur.
- Aucun lot ne pourra être vendu tant que le titulaire du permis n'a, soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, en ce compris les travaux d'équipement du lotissement, 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.
- Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que les conditions et charges imposés au lotisseur n'auront pas été exécutés et n'auront pas fait l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire.

### Egouttage

- Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux usées doivent être visitables et nettoyables. Le réseau doit être parfaitement étanche. Les installations doivent être dimensionnées en fonction des capacités d'accueil des bâtiments.
- L'évacuation des eaux résiduaires sera réalisée conformément aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires figurant aux articles R. 274. et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau.

**Article 3.** Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

**Article 4.** Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.  
Le recours est introduit à l'adresse du Directeur Général de la DGO4 - Service Public de Wallonie - Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction Juridique des Recours et du Contentieux, rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5000 Namur.

Sont joints au recours:

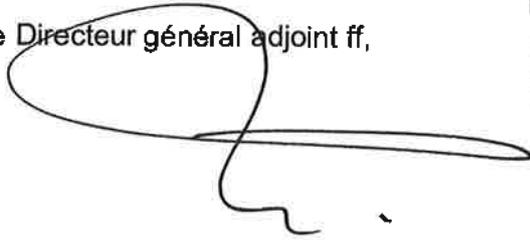
- Un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement (annexe 20 du CoDT),
- Une copie des plans de la demande de permis d'urbanisme - d'urbanisation ou de certificat d'urbanisme n°2 ou de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan,
- Une copie de la décision dont recours.

**Article 5.** 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.

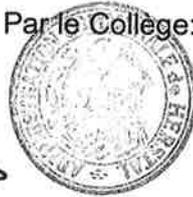
**Article 6.** Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Fait en séance à Herstal, les jour, mois et an que dessus.

Le Directeur général adjoint ff,



Par le Collège:



Le Bourgmestre ff,



## EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

### VOIES DE RECOURS

#### Art. D.IV.63

§1er. 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, §1er 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 1er 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, §1er, 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, §1er, 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

§1er. 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 1er.

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 1er. 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 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er 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

§1er. 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

§1er. 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.



**LIEGE ZONE 2**  
IILE - SRI  
Service Opérationnel

# VILLE DE HERSTAL

Prescriptions annexées au dossier de modification  
de Permis d'urbanisation

Herstal, le 08 avril 2022

*vu le 9.5.22  
A annexer au PU*  
*Alp*

A.C. HERSTAL  
09 MAI 2022  
Documentation

Département PRÉVENTION

N° 209L/2022 Monsieur le Bourgmestre



Administration communale

de et à

4040 HERSTAL

Contact : LEONARD Eddy  
Tél./GSM : 04/340.25.58  
Fax : 04/340.25.55  
Email : e.leonard@iile.be

À rappeler dans tout courrier :

Votre lettre du :	Vos références :	Nos références :	Annexe(s) :
21 mars 2022	MC/PU 209L/2022	15/10/8666/LCR/ELN	S/O

**Objet :** Rapport de prévention concernant la création de 8 maisons d'habitation unifamiliale, rue de Hermée à 4040 Herstal.

**Demandeur :** Indivision DELEPINE représentée par Monsieur Delepine paul  
Rue du Long fossé, 127 à 4684 Oupeye.

Monsieur le Bourgmestre,

Suite à votre demande d'avis relative à l'objet précité, notre Service a effectué, en date du 07 avril 2022 les relevés des bouches et bornes d'incendie les plus proches du futur lotissement.

Il convient de tenir compte des remarques suivantes sur base entre autres,

- de la Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 concernant les ressources en eau pour l'extinction des incendies,
- des indications figurant aux plans, datés du 07 janvier 2022.
- de la configuration des lieux,

## 1. Voirie

La voirie publique permet le passage aisé à des véhicules lourds.

## 2. Aménagement de trottoir

La largeur de trottoir devra présenter 1 mètre minimum, afin de permettre un accès aisé au(x) personne(s) à mobilité réduite (PMR).

## 3. Ressources en eaux d'extinction

Il s'avère qu'il existe à moins de 100 mètres du futur lotissement deux bouches d'incendie de type ABS dont le débit est satisfaisant pour des risques d'incendie tels que des immeubles d'habitation individuelle.

- La première se situe rue de Hermée à l'opposé du n° 88 à +/- 10 mètres du futur lotissement (73m³/5 bar)

- La seconde se situe rue de Hermée au n° 59 à +/- 40 mètres du futur lotissement (72m³/5 bars)

En conséquence, nous n'avons pas de remarque particulière à formuler à ce sujet.

#### 4. Conclusion

Dans ces conditions, nous estimons que les possibilités d'intervention en cas d'incendie à l'endroit repris à l'objet doivent être satisfaisantes.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, en l'expression de notre parfaite considération.

L'agent préventionniste,

Signé électroniquement par  
CONNECTIVE NV - Connective  
eSignatures de la part de Eddy  
Léonard (e.leonard@ille.be)  
Date : 08/04/2022 07:58:01  
Signé avec le code à usage unique  
: 773981

LEONARD Eddy

Le Responsable du  
Département,

Signé  
électroniquement par  
Laurent Charbon  
(Signature)  
Date : 29/04/2022  
23:27:20

Capt. CHARBON Laurent ing.

Le Commandant de zone,

Signé  
électroniquement par  
Luc Scevenels  
(Signature)  
Date : 02/05/2022  
08:47:53

Col. SCEVENELS Luc ir.



**DIRECTION SERVICES, ETUDES ET TRAVAUX**  
GESTION INTEGREE DES RESEAUX  
Aménagement du territoire

Administration communale de Herstal  
Place Jean Jaurès 1  
4040 HERSTAL



ACO00076554

A.C. HERSTAL  
13 AVR. 2022  
Documentation

V/Réf. : MC/PU 209L/2022  
N/Réf. : LH/PA/1739/2022  
Agent traitant : Paul Abot  
Agent technique  
☎ 04/234.96.65  
✉ p.abot@aide.be

Saint-Nicolas, le 8 avril 2022

*A joindre au PU*

Annexe : 1

**VILLE DE HERSTAL**  
Prescriptions annexées au dossier de modification  
de Permis d'urbanisation  
N° ~~209L/2022~~ du ~~02/10/2022~~

Messieurs,

Concerne : HERSTAL – Rue de Hermée  
Permis d'urbanisation – Indivision Delepine – 209L/2022  
38.0.04.167

Nous accusons réception de votre courrier du 21 mars 2022 dont référence sous rubrique relatif à la demande de permis d'urbanisation introduite par l'Indivision Delepine – Monsieur Paul Delepine - en vue de la construction de 2 immeubles à appartements (8 appartements) et de 2 maisons d'habitation.

Nous vous transmettons en annexe à la présente le résumé des vérifications que nous avons réalisées.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour l'A.I.D.E.,

B. Leporcq,  
Directeur.

SERVICES, ÉTUDES ET TRAVAUX  
GESTION INTÉGRÉE DES RÉSEAUX



Ville de Herstal

**PERMIS D'URBANISATION, DIVISION D'UNE PROPRIÉTÉ POUR Y CRÉER 8 LOTS  
À BÂTIR DESTINÉ À LA CONSTRUCTION DE MAISONS D'HABITATION - RUE DE  
HERMÉE**

---

**Avis général (pack de base)**



---

N° de dossier: 38.0.04.168

Date de réception : 22/03/2022



## 1. Objet de la demande

Intitulé du dossier : Permis d'urbanisation, division d'une propriété pour y créer 8 lots à bâtir destiné à la construction de maisons d'habitation - rue de Hermée

Type de demande : Avis général (pack de base)

Date de la demande : 21/03/2022

Date de remise d'avis : 29/03/2022

Mode d'envoi de la demande : Courrier postal

### Note préalable :

Les informations figurant dans le présent rapport proviennent de la consultation de différentes bases de données publiques à la date de la signature de celui-ci. Elles résultent de notre examen des documents fournis par l'auteur de projet et de nos propres investigations.

Toute reproduction du présent rapport ne peut se faire que de façon complète. L'AIDE décline toute responsabilité en cas de reproduction partielle du document.

## 2. Référence interne du dossier

N° dossier SAC : 38.0.04.168

Code ACI : ACI00077620

## 3. Localisation de la demande

### Adresse

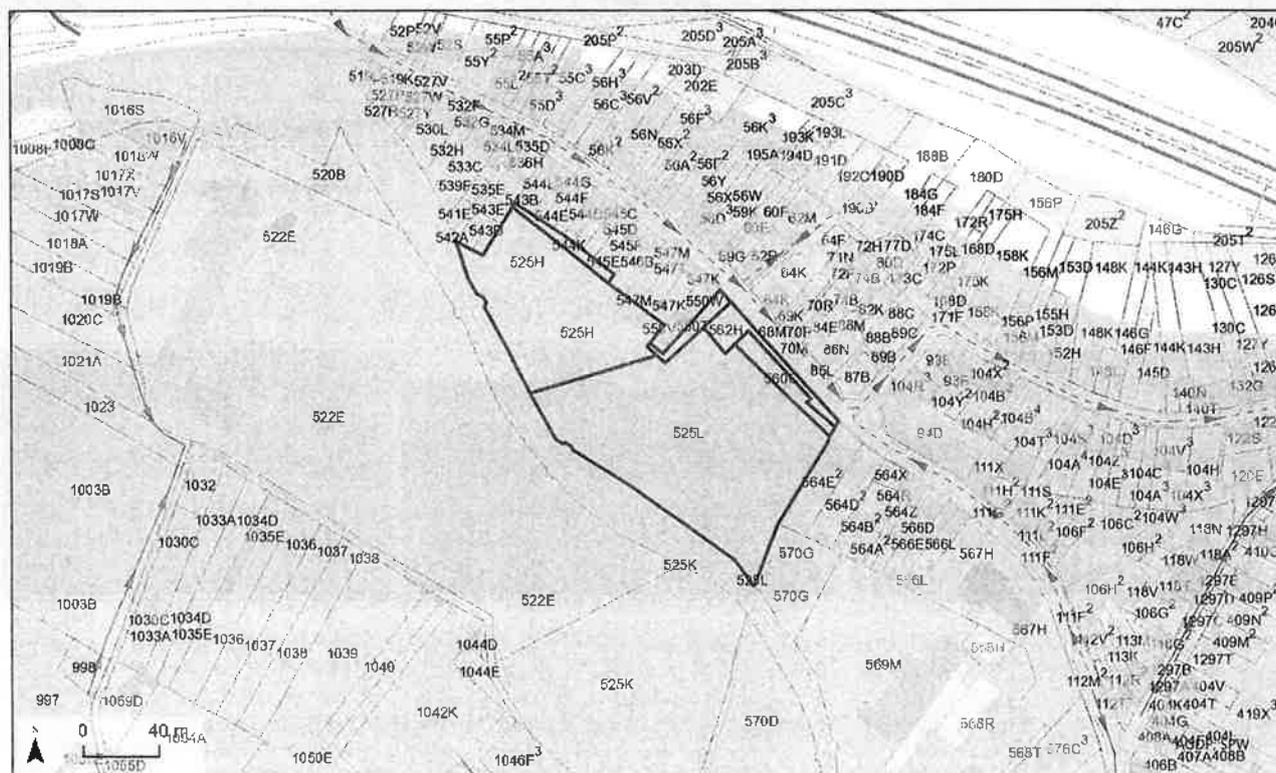
Rue de Hermée

4040 Herstal

### Capakey

Nombre de parcelles : 6

Capakey : 62312A0544/00K000, 62312A0525/00L000, 62312A0560/00C000, 62312A0550/00T000, 62312A0562/00H000, 62312A0525/00H000



#### 4. Informations générales concernant la zone étudiée

Le projet est situé en zone d'aléa d'inondation par débordement :	Pas d'aléa
Axes de ruissellement concentré - surface collectée en amont :	10-20 ha
Le projet est situé dans une zone de protection de captage :	Non
Le projet est situé dans ou à proximité d'une zone de baignade :	Non
Le projet est situé dans ou à proximité d'une zone Natura 2000 :	Non
Le projet est situé en zone de consultation de la DRIGM :	
	Présence de puits de mines, Présence potentielle d'anciens puits de mines

Catégorie de la parcelle au sens de l'Article 12 du Décret Sols :

Néant

La carte des principaux types de sols en Wallonie renseigne le type de sol suivant :

Sols limoneux à drainage naturel favorable,  
Sols artificiels ou non cartographiés

Ces informations proviennent du site internet du SPW, elle sont données à titre purement indicatif et n'engagent en rien la responsabilité de l'AIDE. Pour obtenir des données officielles, il y a lieu de s'adresser aux organismes compétents pour les différentes matières traitées.

#### 5. Assainissement de la zone étudiée

Type d'assainissement :	Collectif
Dans le cas d'un dossier situé en zone d'assainissement collectif, la station d'épuration concernée est :	Existante
Nom de la STEP : Liège-Oupeye	Capacité de la STEP (en EH) : 446500
<b><u>Egouttage en aval du projet:</u></b>	
Un égout est-il présent en voirie, au droit du projet ?	Oui
Egouttage en aval :	Complet
Type de réseau en aval du projet :	Unitaire

#### **Commentaires :**

#### **Impositions suivant le code de l'Eau :**

Placement d'un SEI :	Sans objet
Placement d'une fosse septique by-passable :	Non
Placement d'un dégraisseur :	Non

#### **Commentaires :**

L'évacuation des eaux usées doit être conforme aux dispositions du Code de l'eau et en particulier :

- à l'article D.161 modifié par l'article 11 du Décret du 23/06/2016 (M.B. 08/07/2016) ;
- à l'article R. 277 du Règlement Général d'Assainissement (RGA) des eaux urbaines résiduaires (Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 modifié le 06/12/2006, le 17/02/2011 et le 01/12/2016).

## 6. Démergement de la zone étudiée

Le projet est situé dans une zone démergée Oui

Le projet est raccordé sur un réseau dépendant d'un exutoire

Nom de la SP ou de l'exutoire concerné Exutoire du Grimbérieux

### Commentaires :

En zone raccordée sur un réseau dépendant d'un exutoire de démergement, le demandeur doit solliciter l'autorisation de raccordement à l'AIDE ou, tout du moins son avis, dans le cas d'un raccordement sur un égout communal. En zone raccordée sur un réseau dépendant d'une station de pompage de démergement (bassin hydrologique de la plaine), il est déconseillé aux promoteurs de réaliser des habitations équipées de caves. Par ailleurs, le demandeur doit solliciter l'autorisation de raccordement au réseau de démergement à l'AIDE.

## 7. Mesure de la perméabilité du sol

Les renseignements sont disponibles : Oui

Capacité moyenne d'infiltration du sol (m/s) : 6,17 E-06 m/s

La nappe a-t-elle été rencontrée ? Non

Au vu des caractéristiques du sol :

- l'auteur de projet prévoit d'infiltrer les eaux pluviales : Remarque

Sur base des informations fournies, l'AIDE valide les conclusions de l'auteur de projet en ce qui concerne la possibilité d'infiltration : Remarque

### Commentaires :

Voir commentaire au point 15 ci-après.

Il est rappelé que, conformément au Règlement Général d'Assainissement contenu dans le Code de l'Eau, les eaux pluviales doivent être évacuées :

1. Prioritairement dans le sol par infiltration
2. En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire
3. En cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout

## 8. Rejets des eaux générées par le projet

Les renseignements sont disponibles : Oui

Type de réseau d'égout prévu pour le projet : Séparatif

Rejet prévu pour les eaux usées : Dans un égout

Rejet prévu pour les eaux pluviales : Remarque

Rejet prévu pour les eaux de drainage : Remarque

### Commentaires éventuels :

Voir commentaire au point 15 ci-après.

## 9. Vérification des hypothèses de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet

Les renseignements sont disponibles :

Non

**Les renseignements qui n'ont pas été fournis doivent être réclamés par l'autorité délivrant le permis.**

Des ouvrages de gestion intégrée des eaux (noues, bassins d'infiltration,...) sont prévus :

Remarque

Un bassin d'orage de gestion des eaux sans infiltration est prévu :

Remarque

L'AIDE valide les hypothèses de dimensionnement des ouvrages ?

### **Commentaires éventuels :**

Voir commentaire au point 15 ci-après.

## 10 à 13. Vérification du dimensionnement et de la conception du réseau d'égouttage, des déversoirs d'orage et des stations de pompage et d'épuration - Vérification des prescriptions techniques

La vérification du dimensionnement et de la conception du réseau d'égouttage, des éventuels déversoirs d'orage, stations de pompage et d'épuration ainsi que la vérification des prescriptions techniques (cahier spécial des charges et métré) sont réalisées dans le cadre du module 2 - Missions spécifiques faisant l'objet d'une convention cadre Commune-AIDE.

Sans objet car le module 2 en question n'a pas été activé pour le présent projet.

#### 14. Liste des documents manquants ou incomplets à demander

Documents manquants :

Sans objet

Documents incomplets :

Sans objet

#### 15. Avis de l'AIDE - Synthèse

##### **Remarques :**

L'auteur de projet prévoit l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement conformément au code de l'eau. Il importe que non seulement les eaux pluviales des immeubles mais également, les eaux de drainage (éventuellement pompées) ainsi que les eaux de ruissellement des abords, s'ils sont imperméabilisés, soient dirigées vers les ouvrages d'infiltration. Cependant la possibilité est laissée par l'auteur de projet de temporiser ces eaux avant rejet à l'égout. Les essais à profondeur importante (2 m) ne sont pas représentatifs, car un des principes essentiels de la gestion intégrée est "d'enterrer" l'eau le moins possible.

L'infiltration est généralement plus favorable au plus proche de la surface du sol (ce qui est vérifié par les résultats des essais réalisés). Les ouvrages de surface et de subsurface sont à privilégier. Il est utile de préciser que la distance conseillée de 3 m à respecter par rapport aux limites de propriété pour l'infiltration des eaux, n'est valable que pour l'infiltration des eaux usées épurées et pas pour les eaux pluviales.

Lors de chaque demande de permis, des essais complémentaires devront idéalement être réalisés (à plus faible profondeur) et le dimensionnement des ouvrages d'infiltration devra être fourni, ainsi que les plans des réseaux d'égouttage.

#### 16. Conclusions

Notre Association émet, dans le cadre de cette demande, un avis

**Favorable conditionnel**

Etabli par



Paul Abot  
Agent technique

Pour l'AIDE, le 29/03/2022



B. Lepoeder  
Directeur

Version indice **1**

Département de l'Environnement  
et de l'Eau

Direction des Risques  
industriels, géologiques et  
miniers

Avenue Prince de Liège, 15  
B-5100 JAMBES

Tél. : +32 (0)81 33 66 25  
Fax : +32 (0)81 33 65 44

Ville de Herstal - Service Urbanisme  
Monsieur C. LAVERDEUR, Bourgmestre f.f.  
Place Jean Jaurès 45

4040 HERSTAL **VILLE DE HERSTAL**

Prescriptions annexées au dossier de modification  
de Permis d'urbanisation

N° 209L/2022 du ... 21.04.2022

<b>Agents traitants</b>	Mines : Hicham Naji -081 33 56 80
<b>Vos références</b>	MC/PU 209L/2022
<b>Réception de la demande d'avis</b>	22/03/2022
<b>Nos références</b>	SW 18281
<b>Requérant</b>	Indivision DELEPINE (Monsieur Paul DELEPINE)
<b>Localisation de la demande</b>	Rue de Hermée - 4040 HERSTAL
<b>Cadastre</b>	2ème division, section A, N° 525 H, 525 L, 544 K, 550 T, 560 C, 562 H
<b>Objet de la demande de permis</b>	Demande d'avis - Division d'une propriété pour y créer 8 lots à bâtir destiné à la construction de maisons d'habitation

Monsieur le Bourgmestre f.f.,

Dans votre demande reprise en objet, vous avez sollicité un avis technique auprès de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers.

Suite à l'analyse cartographique réalisée par nos soins, il en ressort que :

- votre projet ne se situe pas dans un lieu susceptible d'accroître le risque ou les conséquences d'un accident majeur du fait de la proximité d'un établissement « Seveso » seuil haut ou seuil bas, dans lequel des substances dangereuses sont présentes, tel que défini par l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.
- votre projet est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique, majeurs au sens de l'article D.IV.57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT).

Par conséquent, veuillez trouver ci-après l'avis :

- de la cellule Mines.

## I. Avis de la cellule Mines

La parcelle se situe dans la « zone de contrainte » du ou des puits définis dans le tableau ci-dessous :

N° Puits	N° Position <sup>1</sup>	Dénomination	Coordonnées Lambert 72 approximatives		Précision <sup>2</sup> (m)	Profondeur (m)	Section (m)	Visible	ZONE de CONTRAINTE (m) (Imprécision incluse)
			X	Y					
191053	1	Puits Homvent	239197	153727	10	?	?	Non	10
191053	2	Puits Homvent	239205	153725	10	?	?	Non	10
191142	/	Trou Cote	239262	153549	10	?	?	Non	10

<sup>1</sup> La présence de plusieurs occurrences ou positions probables s'explique par la présence d'un même puits sur plusieurs sources de données (plans et cartes à échelles diverses, observations et mesures sur le terrain).

<sup>2</sup> La précision est fonction des outils de mesure, de la qualité du plan, de l'échelle et du géo-référencement de celui-ci.

Ce ou ces puits se situent dans le périmètre de la (des) concession(s) minière(s) suivante(s) :

Abhooz et Bonne-Foi-Hareng (n° 191, mines de houille), dont le concessionnaire actuel est la S.A. des Charbonnages de Bonne-Foi-Hareng, en liquidation, représentée par Maître Julien VERMEIREN, avocat, Avenue Blonden, 11 à 4000 LIEGE.

Or, dans le dossier :

- l'implantation du projet ne se situe pas dans cette zone de contrainte. On peut donc raisonnablement penser que la probabilité d'un effondrement est suffisamment faible que pour accepter le projet.

En conséquence, l'avis\* de la Cellule Mines est favorable en ce qui concerne les aspects miniers aux conditions suivantes :

- concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses,

parking, aire de chargement ou de stockage, ...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain.

- raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus.
- avertir sans délai l'administration (la DRIGM) en cas de découverte d'anciens ouvrages miniers.

\*Avis donné sur base de l'article D.IV.57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT).

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre f.f., l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur,



Ir. E. LHEUREUX

Responsable de Service : Ir. E. LHEUREUX, Directeur  
Inspecteur général : Ir. B. TRICOT

**N° dossier: 18281**  
**HERSTAL**

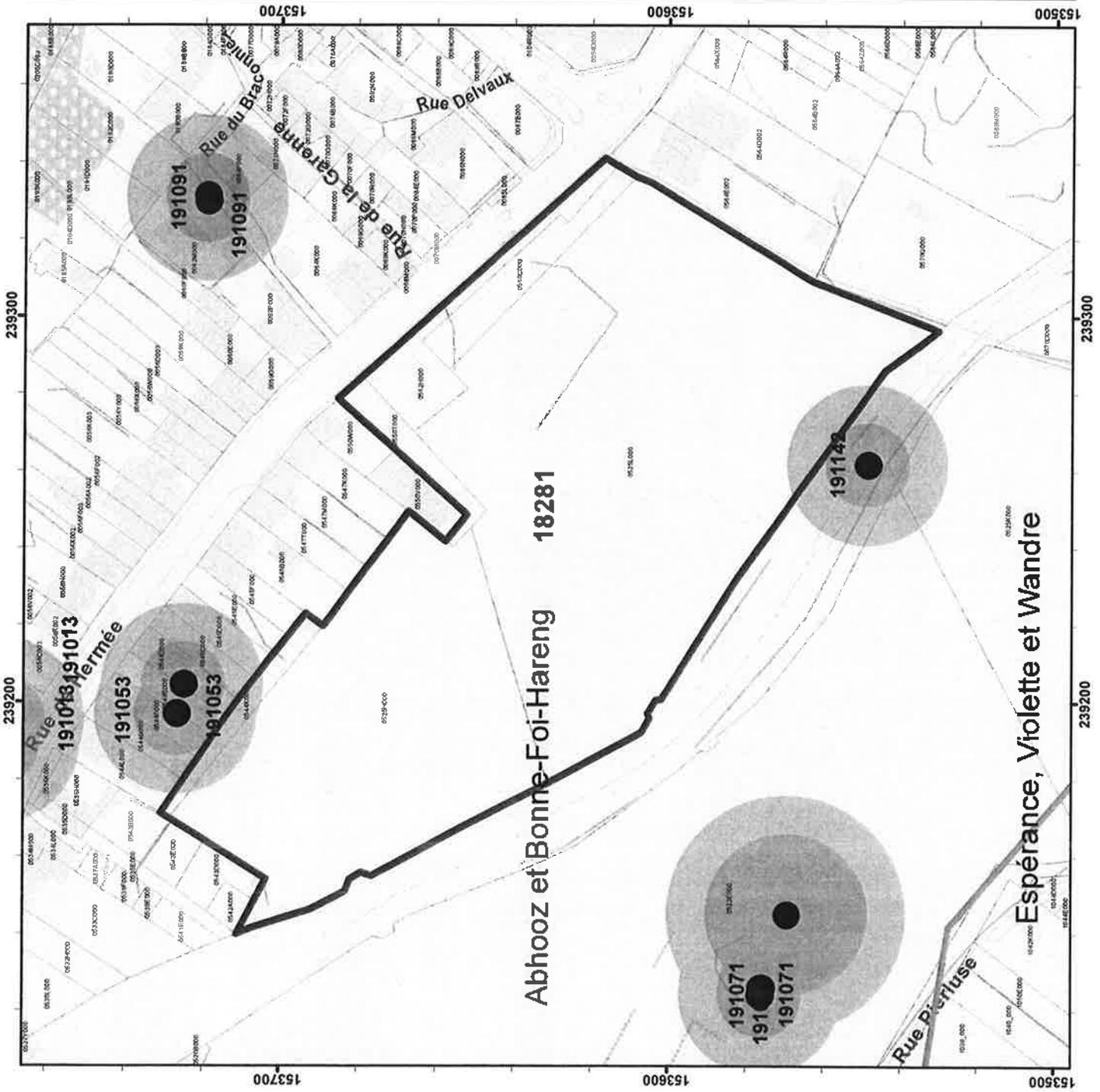


- Périmètre des demandes
- Puits de mines**
- Occurrence
- Périmètre d'aléa
- Zone de présence probable de puits et issues
- Zone de présence potentielle d'anciens puits (non sur plans)



Département de l'Environnement et de l'Eau (DEE)  
 Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers (DRIGM)  
 Cellule Mines (CM)

Avenue Prince de Liège, 15  
 B - 5100 Jambes (Namur)  
 Mél : risques.environnement@spw.wallonie.be



## **AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE ET PROPOSITION DE DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION 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 l'INDIVISION DELEPINE a introduit une demande de permis d'urbanisation, relative à un bien sis Rue de Hermée à 4040 HERSTAL, cadastré HERSTAL 2 DIV Section A N° 562 H,550 T,560 C,525 L,544 K,525 H et ayant pour objet la division d'une propriété en 8 lots à bâtir destinés à la construction de maisons d'habitation – mitoyennes ou semi-mitoyennes ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale par dépôt contre récépissé en date du 02/03/2022 ;

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 21/03/2022 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 03/08/2022

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 immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :
  - o l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau – Aléa inondation moyen par ruissellement et axe concentré de ruissellement;
  - o les affaissements miniers Présence potentielle d'anciens puits de mines ;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de MEUSE AVAL qui reprend celui-ci en régime d'assainissement Collectif ;

Considérant que le bien se situe également :

- En bordure d'un RAVEL ;
- A proximité directe d'une canalisation existante ;

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 en zone d'habitat et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- du schéma de développement communal de la commune d'HERSTAL approuvé par le Conseil Communal du 28/11/2013 en vigueur depuis le 20/04/2014 et est repris en zone d'habitat apte à l'urbanisation 40 à 60 logements / ha) en réserve foncière immunisée pour la partie arrière du bien, dans un périmètre d'intérêt paysager et dans un périmètre d'intérêt biologique à maintenir et protéger ;

Considérant que la demande de permis implique une modification de la voirie communale au sens du décret du 6 février 2014 ; en conséquence, en application de l'article D.IV.41 du Code, l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande de modification d'une voirie communale à la procédure prévue aux articles 11 et suivants du décret précité relatif à la voirie communale ;

Considérant que dans ce cas, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-1, §1, 7° à une enquête publique ;

Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal pour le motif suivant:

- La densité préconisée de 40 à 60 logement à l'hectare n'est pas atteinte ;
- Absence de RUE vu la surimpression de périmètre d'intérêt paysager et biologique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code.

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 28/03/2022 au 27/04/2022 ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- inquiétude quant à la perte de luminosité dans son habitation, la perte de vue et perte de la valeur de son habitation ;
- problème d'accès aux biens contigus à l'arrière du bien à urbaniser pour exploiter les terres louées ;

Vu la délibération du Conseil communal en date du 27/06/2022 qui prend connaissance des résultats de l'enquête publique et décide « qu'il y a lieu de procéder, en vue de la réalisation du plan d'alignement, à deux emprises gratuites à prendre dans les parcelles sises rue de Hermée à 4040 Herstal, cadastrée Herstal 2<sup>ème</sup> Division, section A, n° 550 T et 562 H pour une contenance totale de 53.81 m<sup>2</sup>, appartenant à l'Indivision Delepine représentée par Monsieur Paul Delepine, rue du Long Fossé 127 à 4684 Haccourt, suivant le plan dressé le 7 janvier 2022 par le bureau d'Etudes Maréchal et Baudinet Géomètres-Experts, en vue de leur incorporation dans le domaine public » ;

Considérant que la décision du Conseil communal a été affichée et notifiée selon les dispositions légales ;

Considérant qu'aucun recours n'ayant été introduit, la décision du Conseil communal est donc définitive et peut sortir ses effets ;

Considérant que l'avis de l' AIDE - Association Intercommunale pour le Démergement et l'Epuraton des communes de la province de Liège, sollicité en date du 21/03/2022 et transmis en date du 08/04/2022 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de RESA GAZ, sollicité en date du 21/03/2022 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis de RESA Electricité, sollicité en date du 21/03/2022 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du C.C.A.T.M. de HERSTAL, sollicité en date du 21/03/2022 et transmis en date du 02/04/2022 est favorable ;

Considérant que l'avis de la CILE - Compagnie intercommunale Liégeoise des Eaux, sollicité en date du 21/03/2022 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du SPW TLPE - Cellule Aménagement-Environnement, sollicité en date du 21/03/2022 et transmis en date du 19/05/2022 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Zone de secours Liège 2 - IILE – SRI Département Prévention, sollicité en date du 21/03/2022 et transmis en date du 08/04/2022 est favorable ;

Considérant que l'avis de FLUXYS BELGIUM s.a., sollicité en date du 21/03/2022 et transmis en date du 28/03/2022 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la SPW ARNE - Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, sollicité en date du 21/03/2022 et transmis en date du 20/04/2022 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural - Cellule GISER, sollicité en date du 21/03/2022 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis de la Province de LIEGE – Direction générale des infrastructures et du développement durable Cellule Voirie communale , sollicité en date du 21/03/2022 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que les réclamations sont partiellement fondées pour les raisons suivantes ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien du voisin plaignant (de l'autre côté de la voirie), de la distance entre le projet et son habitation (17.9m) et le gabarit des futures constructions (entre 5m et 7.5m de hauteurs sous corniches et 15m sous faites), l'ombre portée par le projet sur le bien voisin sera peut-être perceptible en hiver ; qu'en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, qu'au regard des caractéristiques concrètes des lieux, l'implantation choisie est intégrée ;

Considérant qu'en tout état de cause, il doit être admis qu'en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs proches voisins sur leurs biens ou une perte d'ensoleillement dans leurs biens contigus ou non contigus ; qu'il s'agit là d'inconvénients normaux de voisinage ;

Considérant que le projet est implanté en zone d'habitat au plan de secteur ; que le projet est conforme à l'affectation définie au prescrit de l'article D.II.24 du CoDT ; que le projet prévoit entre les trois zones de constructions des espaces de dégagement latéraux de 6m afin de respecter la zone paysagère ;

Considérant que vu de la structure du bâti existant constitué d'un habitat continu, le projet y fait référence et s'y adapte de façon harmonieuse ;

Considérant que la partie du territoire dans laquelle le projet prend place dispose d'un potentiel suffisant pour le développement socioéconomique et pour améliorer son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants ; qu'elle présente une concentration importante en logements ; qu'elle offre,

- soit trois services de base différents (école fondamentale, commerce alimentaire de plus de 100m<sup>2</sup> de superficie de vente, pharmacie, bureau de poste, administration communale ou CPAS) à moins de 700m , qui est la distance piétonne maximale qu'accepte de parcourir l'utilisateur lambda à pied pour atteindre le service,
- soit deux services de base différents à moins de 700m et une desserte importante en transport en commun en bus/métram/tram,
- soit une desserte importante en transport en commun en train ;

que l'utilisation des transports en commun, favorise une mobilité bas carbone et basse énergie indispensable pour lutter contre le réchauffement climatique ;

Considérant qu'à ce titre, cette partie du territoire est une centralité à renforcer, si l'on veut freiner l'étalement urbain et réduire la consommation des terres non artificialisées ;

Considérant que l'occupant de la zone arrière doit, en effet, conserver un accès vers le bien exploité ; que l'accès depuis l'arrière n'est pas possible ;

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 14/07/2022 ;

Considérant que ces plans modificatifs font suite à l'avis du SPW TLPE Cellule Aménagement-Environnement visé ci-avant, ainsi qu'à la réclamation du locataire du bien contigu situé à l'arrière ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont les suivantes :

- Création d'un passage latérale constituant le lot 9 pour permettre l'accès à la partie arrière de la propriété ;
- Conditions du SPW TLPE DJR reprises dans le cahier des mesures de mise en œuvre ;

Considérant que, conformément à l'article D.IV.42 §3 du CoDT, *Les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précités ne sont pas requises :*

*1° lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement ;*

*2° lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles ;*

Considérant que les modifications apportées au projet rencontrent ce prescrit ;

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 3/08/2022 transmis le 09/08/2022 ;

Considérant que les conditions du Collège sont les suivantes :

- « Se conformer aux avis de l'ILE daté du 08/04/2022, de l'AIDE daté du 08/04/2022 et de la Direction des risques industriels, géologiques et miniers daté du 20/04/2022 ;
- Se conformer aux plans graphiques et prescriptions urbanistiques annexés au présent permis et en faisant partie intégrante ;
- Les fondations doivent être établies sur le sol résistant et hors gel;
- Les chemins d'accès aux garages devront être conçu de manière à assurer l'évacuation ou l'infiltration rapide des eaux superficielles. Ils seront en matériaux perméables ou semi-perméables;
- L'emprise prévue par le plan d'alignement de la rue de Hermée doit être cédée gratuitement à la Ville. Elle sera conforme au plan d'emprise dressé en date du 07/01/2022 par le bureau d'études Maréchal et Baudinet, Géomètres-experts, annexé à la présente autorisation ;
- Le niveau sous corniche des habitations devra permettre la réalisation de chambre avec une hauteur de minimum 2,40 m sur les ¼ de la surface habitable au niveau de l'étage sous comble ;
- Le sentier vicinal existant en partie latérale gauche de la parcelle sera conservé et remis en état s'il devait être altéré durant les travaux de construction du lot 1;
- Les tuiles vernissées seront proscrites;
- L'entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond. En cas de vente, une mention précisant la personne responsable de cet entretien sera clairement indiquée dans l'acte de vente de cette parcelle ;
- Les éventuelles terres excédentaires provenant du chantier de réalisation des travaux publics ne peuvent, en aucun cas, être abandonnées ou étendues sur le site. Elles doivent impérativement être évacuées vers un centre de traitement agréé. En cas de non-respect de cette condition, la totalité du cautionnement sera retenue jusqu'à évacuation complète desdites terres.

- o En cas de non-exécution dans les 15 jours qui suivent une mise en demeure d'évacuer les terres excédentaires, la Ville procèdera d'office à l'enlèvement de celles-ci à charge du lotisseur. Le coût de ces travaux viendra en débit du cautionnement ;
- Nous rappelons au demandeur que depuis le 1er juin 2021, tous les nouveaux raccordements à l'eau potable entraîneront obligatoirement la visite d'un certificateur agréé afin de réaliser le CertIBEau. Le CertIBEau a pour but de vérifier que la législation reprise au code de l'Eau est bien respectée, tant en ce qui concerne les réseaux intérieurs d'eau de distribution que l'évacuation des eaux usées et pluviales. A toute fin utile, des brochures sont disponibles en téléchargement sur le site suivant : <https://www.certibeau.be>.
- Demander l'état des lieux du trottoir, l'alignement et le niveau ainsi que l'indication de l'implantation des constructions au moins 60 jours avant la date escomptée de début des travaux, au moyen du formulaire annexé à la présente.
- **Plantations**
  - Un plan des abords ainsi que des plantations (matériaux, essences, circonférences, amendement, tuteur,) devra être transmis au service des Plantations pour approbation avant sa mise en œuvre ;
  - Respecter les circulaires ministérielles, en matière d'aménagement des abords et de plantations pour la création de limite séparatrice de type haie végétale arbustive. Les essences autorisées seront choisies parmi les suivantes : charme, hêtre vert, cornouillers mâle et sanguin, aubépine, érable champêtre, houx ; toute clôture en treillis sera obligatoirement doublée d'une haie vive ;
  - Les haies à placer à front du domaine public et du sentier communal doivent être plantées 50 cm en retrait du domaine public. Elles seront réalisées au plus tard 6 mois après l'achèvement du trottoir, au frais du demandeur ;
- **Egouttage**
  - Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux usées doivent être visitables et nettoyables. Le réseau doit être parfaitement étanche. Les installations doivent être dimensionnées en fonction des capacités d'accueil des bâtiments.
  - L'évacuation des eaux résiduaires sera réalisée conformément aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires figurant aux articles R. 274. et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau.
  - **Raccordement au réseau de distribution d'eau alimentaire (CILE)**

Pour tout nouveau raccordement, la CILE réalisera intégralement la pose et la fourniture des pièces de branchement depuis la conduite située dans le domaine public jusqu'au compteur installé dans l'immeuble, y compris la pose de la gaine (même pour les maisons en recul). Les percements seront effectués par le demandeur. Voir la CILE pour plus de renseignements.  
Pour rappel, sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées

    - 1° prioritairement dans le sol par infiltration;
    - 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;
    - 3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.(1)(2)

(1)[A.G.W. 06.12.2006] - (2)[A.G.W. 01.12.2016 - entrée en vigueur au 01.01.2017 »

Considérant que le Collège impose les charges d'urbanisme suivantes :

- « Prévoir la réalisation d'un trottoir en pavé de béton de minimum 1.5m le long de la propriété du demandeur;
- Prévoir les 8 raccordements en attente des maisons à construire ;
- Prévoir le raclage de la voirie après le placement des raccordements en attente,
- Prévoir le marquage au sol tel que le passage pour piétons ou la remise en place de la signalisation au sol avec un revêtement thermoplastique;
- La réalisation de ces travaux s'effectuera sous la surveillance des services communaux qui auront le contrôle de la nature et de la qualité des matériaux et de leur bonne mise en œuvre. Les fiches techniques de l'ensemble des produits mis en œuvre pour la réalisation de la voirie et de l'égouttage sont à soumettre à l'accord de la Ville et de l'AIDE en ce qui concerne l'égouttage. Le maître d'œuvre ou son entrepreneur sont dans l'obligation de contacter les services communaux 15

jours avant d'entamer les travaux par recommandé postal (service technique communal, Place Jean Jaures, 45 à 4040 Herstal). Ces travaux feront l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire dressé par le service technique communal.

- Prévoir le déplacement de la traversée piétonne de quelques mètres vers le sud, dans le prolongement du trottoir de la rue Delvaux et plus proche de l'accès au sentier n°59 ;
- Pour rappel, le code de la route interdit le stationnement à moins de 15 mètres de part et d'autre d'un panneau indiquant un arrêt d'autobus et devant les accès carrossables des propriétés à l'exception des véhicules dont le signe d'immatriculation est reproduit lisiblement à ces accès ;
- Dans ce sens et sur base de l'article 25 du code de la route ; nous recommandons la suppression du marquage autorisant le stationnement devant les lots 7 et 8, de manière à ne pas entraver les manœuvres des bus et les manœuvres des stationnements des habitants des lots 7 et 8.
- Tous les postes manquants prévus par le métré du Qualiroute seront à charge du demandeur.
- L'étude détaillée de l'équipement en éclairage public de la voirie devra être transmise au service des Travaux pour approbation.
- Le fossé végétalisé à créer sur le lot 9, le long du lot 8 sera réalisé aux frais du lotisseur avant la vente des lots. L'entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond.
- **Cautionnement**
  - o Un cautionnement, garantissant la bonne fin des travaux destinés à être rendus publics, devra être effectué au profit de la Ville de Herstal. Le montant de ce cautionnement est de 132 550 euros ;
    - Le cautionnement est à libérer à concurrence de 95 % à la réception provisoire. Les 5 % restants sont à libérer à la réception définitive.
  - o Aucun lot ne pourra être vendu ou pris en option avant que : le titulaire du permis n'ait, soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, en ce compris les travaux d'équipement du lotissement, 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.
    - Si le lotisseur opte pour les garanties financières, aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que les travaux et charges imposés au lotisseur n'auront pas été exécutés et n'auront pas fait l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire » ;

Considérant que certaines conditions du collège doivent intégrer le cahier des mesures de mises en œuvre ; que celui-ci sera transmis au fonctionnaire délégué avant l'exécution des charges imposées par le collège ; que le plan d'aménagement des abords doit être clair dans sa mise en œuvre et préciser distinctement ce qui est à charge du demandeur et des futurs propriétaires ;

Considérant que les charges imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées ; que les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 22/03/2022 ;

Vu les plans modificatifs immatriculés en mes services en date du 22/07/2022 ;

Vu la Circulaire ministérielle du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable (MB 10.02.2022) ;

Vu la Circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est peu significatif ;

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

Considérant que les objectifs du permis d'urbanisation sont clairement définis ;

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

Considérant qu'en vertu de l'article DIV.5, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que ces conditions sont rencontrées compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

Vu les motivations des écarts reprises au cadre 6 de l'annexe 10 de la demande de permis d'urbanisation à savoir :

*« Le Schéma de Développement Communal prévoit, pour la partie apte à l'urbanisation, une densité de 40 à 60 logements / Hectare. En ne prenant en compte que la partie apte à l'urbanisation, cette densité nous conduit à prévoir 13 logements au minimum. Avec 8 lots créés, la demande de permis d'urbanisation est en-dessous de cette valeur minimum. Cette densité plus faible permet de maintenir des espaces libres entre blocs de maisons, assurant des respirations visuelles depuis l'espace public vers la zone d'intérêt paysager et biologique.*

Vu les objectifs du schéma de développement communal à savoir :

- protection particulière de la fonction résidentielle principale, mixité/diversité sociale, plus particulièrement aux étages sur rez-de-chaussée commercial, division maîtrisée des logements ;  
La dimension relative des parcelles est une donnée non négligeable pour différencier le « Herstal urbain » (avec un esprit clairement urbain et plus d'espaces verts publics) et le « Herstal rural » (avec un esprit semi rural affirmé\* des jardins privés stabilisés, des terrains agricoles confirmés et des zones d'intérêt protégées).
- maintien ou développement des espaces non bâtis de qualité comme espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations, rencontre, jeux et détente pour âges différents) ;
- maintien ou développement de la fonction commerciale diversifiée à rez-de-chaussée, générant un noyau commercial » fort ;
- accueil de nouveaux (petits) équipements publics et communautaires locaux et polarisateurs, en harmonie avec et au service de la fonction résidentielle : crèches, médiathèque, maison de quartier, etc.
- création, maintien et extension d'équipements publics à caractère « identitaire » : maison communale, musée, centre culturel ;
- interdiction des garages et entreprises qui nécessitent l'entreposage de véhicules hors d'usage ;
- implantation de nouvelles activités économiques « urbaines » sur les friches et SAR et à proximité de la (des) gare(s) : petit artisanat, petites entreprises, bureaux ; activités autorisées ponctuellement, à petite échelle et préférentiellement pour des activités de proximité ; peu de nuisances pour le quartier, et intégration du bâtiment à la structure urbaine assuré. L'installation d'activités ayant un lien avec les fonctions de la zone urbaine est préférable ;
- établissements socioculturels, de services publics et les équipements communautaires existants confirmés ; ménager des possibilités d'extension pour les écoles du fondamental ;
- implantation des équipements sportifs, récréatifs, touristiques, de loisirs compatibles avec la fonction résidentielle.

Vu les motivations du collège communal à savoir :

*« Considérant que les objectifs du schéma de développement communal sont rencontrés notamment en ses points 1 et 3 ;*

*En effet, l'urbanisation de la parcelle afin d'y créer du logement de qualité tout en offrant des espaces verts est conforme au schéma de développement communal;*

Considérant que l'implantation prévue pour les futurs logements respecte la déclivité du terrain naturel et les lignes de forces du paysage ;

Considérant qu'une attention particulière a été apportée aux traitements des eaux pluviales ;

Considérant que l'urbanisation de la parcelle ne concerne que la partie de la propriété située à front de voirie en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation et que l'urbanisation envisagée est conforme à la zone;

Considérant, dès lors, qu'un RUE n'est pas justifié dans la demande présente ;

Considérant que la partie arrière est de forte déclivité, qu'elle se situe en zone de réserve foncière immunisée et qu'elle ne sera pas exploitée conformément au schéma de développement communal ;

Considérant que ce projet participe à la densification et à la réhabilitation des centres en valorisant la qualité des logements sur l'entité de la Ville de Herstal » ;

Considérant que même si cette zone pourrait être densifiée de façon plus importante au regard de la centralité définie ci-avant, il apparaît que le bien est aussi situé dans des périmètres d'intérêt paysager et biologique au Schéma de développement communal ; que ces surimpressions ont pour conséquence les conditions suivantes :

- L'ouverture de vue est conservée dans l'ensemble, tant dans l'intérieur de la zone que de l'extérieur vers la zone. Les points et lignes de vue remarquables et d'autres zones permettant une vue panoramique sont à protéger des boisements, haies trop élevées ou autres obstacles à la vue. La mise en place d'éléments du paysage (arbres isolés, haies, etc.) reste toutefois admise et encouragée.
- Lors du relevé de situation existante, des zones et des points et ligne de vue d'intérêt paysager avaient été notés comme « à sauvegarder » ;
- Dans les zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural d'intérêt écologique et/ou paysager il y a lieu en outre de :
  - Maîtriser la densité au minimum de la fourchette ;
    - o assurer la protection de l'intérêt écologique et/ou paysager ;
    - o protéger les zones de verger ;
    - o dans le cas de l'intérêt paysager ;
  - conserver l'ouverture de vue dans l'ensemble, tant dans l'intérieur de la zone que de l'extérieur vers la zone ;
    - protéger les points et lignes de vue remarquables ;
    - protéger les zones « à vue panoramique » des obstacles à la vue.

Considérant qu'aucun point de vue remarquable ni ligne de vue n'est repris pour ce bien à front de la rue de Hermée ; que des ouvertures de vues ont été créées entre les zones de constructions ; que le projet rencontre ces conditions et que, pour ce faire, le projet a dû diminuer la densité bâtie ;

Considérant que comme le précise le collège, la réalisation d'un schéma d'orientation local (RUE) ne semble pas opportune pour l'urbanisation de cette parcelle de faible superficie ; qu'un permis d'urbanisation est un outil d'aménagement équivalent dans le cas présent ;

Considérant qu'aucune construction ne sera autorisée en zone de réserve foncière immunisée ;

En outre , le projet suscite les recommandations suivantes :

- Intégrer les conditions suivantes au cahier des mesures de mises en œuvre :
  - o Les chemins d'accès aux garages devront être conçu de manière à assurer l'évacuation ou l'infiltration rapide des eaux superficielles. Ils seront en matériaux perméables ou semi-perméables;
  - o Le niveau sous corniche des habitations devra permettre la réalisation de chambre avec une hauteur de minimum 2,40 m sur les ¾ de la surface habitable au niveau de l'étage sous comble ;
  - o Les tuiles vernissées seront proscrites;
  - o **Plantations**
    - o Respecter les circulaires ministérielles, en matière d'aménagement des abords et de plantations pour la création de limite séparatrice de type haie végétale arbustive. Les essences autorisées seront choisies parmi les suivantes : charme, hêtre vert, cornouillers mâle et sanguin, aubépine, érable champêtre, houx ; toute clôture en treillis sera obligatoirement doublée d'une haie vive ;

- Les haies à placer à front du domaine public doivent être plantées 50 cm en retrait du domaine public. Elles seront réalisées au plus tard 6 mois après l'achèvement du trottoir, au frais du demandeur ;
- Un plan des abords ainsi que des plantations (matériaux, essences, circonférences, amendement, tuteur,) devra être transmis au service des Plantations pour approbation avant sa mise en œuvre ;(ce plan distinguera les plantations à réaliser par le demandeur et les futurs propriétaires )
- Réaliser les plantations reprises au plan d'aménagements avant la vente de lots ;

En conclusion, dans l'état actuel du dossier, j'émetts un avis favorable conditionnel :

**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'urbanisation sollicité par l'INDIVISION DELEPINE ( DELEPINE Paul) est octroyé.

Le titulaire devra :

- Se conformer aux avis de l'IILE daté du 08/04/2022, de l'AIDE daté du 08/04/2022 et de la Direction des risques industriels, géologiques et miniers daté du 20/04/2022 ;
- Se conformer aux plans graphiques et prescriptions urbanistiques annexés au présent permis et en faisant partie intégrante ;
- Intégrer les conditions suivantes au cahier des mesures de mises en œuvre :
  - o Les chemins d'accès aux garages devront être conçu de manière à assurer l'évacuation ou l'infiltration rapide des eaux superficielles. Ils seront en matériaux perméables ou semi-perméables;
  - o Le niveau sous corniche des habitations devra permettre la réalisation de chambre avec une hauteur de minimum 2,40 m sur les ¾ de la surface habitable au niveau de l'étage sous comble ;
  - o Les tuiles vernissées seront proscrites;
  - o **Plantations**
    - o Respecter les circulaires ministérielles, en matière d'aménagement des abords et de plantations pour la création de limite séparatrice de type haie végétale arbustive. Les essences autorisées seront choisies parmi les suivantes : charme, hêtre vert, cornouillers mâle et sanguin, aubépine, érable champêtre, houx ; toute clôture en treillis sera obligatoirement doublée d'une haie vive ;  
Les haies à placer à front du domaine public doivent être plantées 50 cm en retrait de ce dernier.

Ce cahier modifié devra être transmis au collège Communal et au Fonctionnaire délégué avant le début des travaux de voirie ;

- L'emprise prévue par le plan d'alignement de la rue de Hermée doit être cédée gratuitement à la Ville. Elle sera conforme au plan d'emprise dressé en date du 07/01/2022 par le bureau d'études Maréchal et Baudinet, Géomètres-experts, annexé à la présente autorisation ;
- Le sentier vicinal existant en partie latérale gauche de la parcelle sera conservé et remis en état s'il devait être altéré durant les travaux de construction du lot 1;
- L'entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond. En cas de vente, une mention précisant la personne responsable de cet entretien sera clairement indiquée dans l'acte de vente de cette parcelle ;
- Les éventuelles terres excédentaires provenant du chantier de réalisation des travaux publics ne peuvent, en aucun cas, être abandonnées ou étendues sur le site. Elles doivent impérativement être évacuées vers un centre de traitement agréé. En cas de non-respect de cette condition, la totalité du cautionnement sera retenue jusqu'à évacuation complète desdites terres.
  - o En cas de non-exécution dans les 15 jours qui suivent une mise en demeure d'évacuer les terres excédentaires, la Ville procédera d'office à l'enlèvement de celles-ci à charge du lotisseur. Le coût de ces travaux viendra en débit du cautionnement ;

- Nous rappelons au demandeur que depuis le 1er juin 2021, tous les nouveaux raccordements à l'eau potable entraîneront obligatoirement la visite d'un certificateur agréé afin de réaliser le CertiBEau. Le CertiBEau a pour but de vérifier que la législation reprise au code de l'Eau est bien respectée, tant en ce qui concerne les réseaux intérieurs d'eau de distribution que l'évacuation des eaux usées et pluviales. A toute fin utile, des brochures sont disponibles en téléchargement sur le site suivant : <https://www.certibeau.be>.
- **Plantations**
  - Un plan des abords ainsi que des plantations (matériaux, essences, circonférences, amendement, tuteur,) devra être transmis au service des Plantations pour approbation avant sa mise en œuvre ;  
Ce plan distinguera les plantations à réaliser par le demandeur et les futures propriétaires.
- **Egouttage**
  - Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux usées doivent être visitables et nettoyables. Le réseau doit être parfaitement étanche. Les installations doivent être dimensionnées en fonction des capacités d'accueil des bâtiments.
  - L'évacuation des eaux résiduaires sera réalisée conformément aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires figurant aux articles R. 274. et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau.
- **Raccordement au réseau de distribution d'eau alimentaire (CILE)**

Pour tout nouveau raccordement, la CILE réalisera intégralement la pose et la fourniture des pièces de branchement depuis la conduite située dans le domaine public jusqu'au compteur installé dans l'immeuble, y compris la pose de la gaine (même pour les maisons en recul). Les percements seront effectués par le demandeur, Voir la CILE pour plus de renseignements.  
Pour rappel, sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées

  - 1° prioritairement dans le sol par infiltration;
  - 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;
  - 3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.{1}{2}

(1)[A.G.W. 06.12.2006] - (2)[A.G.W. 01.12.2016 - entrée en vigueur au 01.01.2017
- Réaliser les charges d'urbanisme suivantes :
  - o Prévoir la réalisation d'un trottoir en pavé de béton de minimum 1.5m le long de la propriété du demandeur;
  - o Les haies à placer le long du sentier communal doivent être plantées 50 cm en retrait du domaine public.
  - o La aménagements des abords définis au plan repris ci-avant seront réalisées au plus tard 6 mois après l'achèvement du trottoir, au frais du demandeur ;
  - o Prévoir les 8 raccordements en attente des maisons à construire ;
  - o Prévoir le raclage de la voirie après le placement des raccordements en attente,
  - o Prévoir le marquage au sol tel que le passage pour piétons ou la remise en place de la signalisation au sol avec un revêtement thermoplastique;
  - o La réalisation de ces travaux s'effectuera sous la surveillance des services communaux qui auront le contrôle de la nature et de la qualité des matériaux et de leur bonne mise en œuvre. Les fiches techniques de l'ensemble des produits mis en œuvre pour la réalisation de la voirie et de l'égouttage sont à soumettre à l'accord de la Ville et de l'AIDE en ce qui concerne l'égouttage. Le maître d'œuvre ou son entrepreneur sont dans l'obligation de contacter les services communaux 15 jours avant d'entamer les travaux par recommandé postal (service technique communal, Place Jean Jaures, 45 à 4040 Herstal). Ces travaux feront l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire dressé par le service technique communal.
  - o Prévoir le déplacement de la traversée piétonne de quelques mètres vers le sud, dans le prolongement du trottoir de la rue Delvaux et plus proche de l'accès au sentier n°59 ;

- Pour rappel, le code de la route interdit le stationnement à moins de 15 mètres de part et d'autre d'un panneau indiquant un arrêt d'autobus et devant les accès carrossables des propriétés à l'exception des véhicules dont le signe d'immatriculation est reproduit lisiblement à ces accès ;
- Dans ce sens et sur base de l'article 25 du code de la route ; nous recommandons la suppression du marquage autorisant le stationnement devant les lots 7 et 8, de manière à ne pas entraver les manœuvres des bus et les manœuvres des stationnements des habitants des lots 7 et 8.
- Tous les postes manquants prévus par le métré du Qualiroute seront à charge du demandeur.
- L'étude détaillée de l'équipement en éclairage public de la voirie devra être transmise au service des Travaux pour approbation.
- Le fossé végétalisé à créer sur le lot 9, le long du lot 8 sera réalisé aux frais du lotisseur avant la vente des lots. L'entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond.

#### - Cautionnement

- Un cautionnement, garantissant la bonne fin des travaux destinés à être rendus publics, devra être effectué au profit de la Ville de Herstal. Le montant de ce cautionnement est de 132 550 euros ;
  - Le cautionnement est à libérer à concurrence de 95 % à la réception provisoire. Les 5 % restants sont à libérer à la réception définitive.
- Aucun lot ne pourra être vendu ou pris en option avant que :
  - le titulaire du permis n'ait, soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, en ce compris les travaux d'équipement du lotissement, 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.
  - Si le lotisseur opte pour les garanties financières, aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que les travaux et charges imposés au lotisseur n'auront pas été exécutés et n'auront pas fait l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire ;

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, avant d'entamer ces travaux ou actes. Demander l'état des lieux du trottoir, l'alignement et le niveau ainsi que l'indication de l'implantation des constructions au moins 60 jours avant la date escomptée de début des travaux, au moyen du formulaire annexé à la présente.

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.

**06 SEP. 2022**

A Liège, le.....

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE  
Directeur a.i.

**6.3.**

**Références cadastrales**

SECTION A

N° 525 H, 525 L, 544 K,  
550 T, 560 C et 562 H

**Echelle du plan**

**Date**

Le 7 janvier 2022 /A

**PROVINCE DE LIEGE  
COMMUNE DE :**

**HERSTAL 2 / HERSTAL /**

**DEMANDEUR**

Indivision DELEPINE

représentée par Monsieur Paul DELEPINE

Rue du Long Fossé,

127

4684

OUPEYE

**CHANTIER**

**RUE DE HERMEE**

**Modifications**

A/ Modifié à la demande de la  
Commune (suivant courrier  
du 15 juin 2022)  
\*

**OBJET DU PLAN**

**DEMANDE EN PERMIS D'URBANISATION**

**Signatures**

Le Demandeur :

**CAHIER DES MESURES DE MISE EN OEUVRE**

L'Auteur de projet :

rue de Visé 43  
4607 Dalhem  
Tél. 04 379 45 55



G. BAUDINET,  
Administrateur

Bureau d'études  
**MARECHAL & BAUDINET SRL**  
Géomètres-Experts

## Table des matières

1.	Introduction – Notes préliminaires	2
1.1.	Réglementations diverses	2
1.2.	Périmètre du permis d'urbanisation	2
1.3.	Démarche conceptuelle	2
1.4.	Axe de ruissellement concentré, tests de perméabilité et aléas d'inondation	2
1.5.	Terrain repris en zone de consultation obligatoire de la DRIGM	3
2.	Mesures relatives au réseau viaire	3
3.	Mesures relatives aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et pluviales	3
4.	Mesures relatives au parcellaire et aux affectations, à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages	4
4.1.	Parcellaire, affectations, implantations et hauteurs	4
4.2.	Prescriptions détaillées applicables aux différentes zones de construction	5
4.3.	Autres prescriptions (techniques)	7
5.	Mesures relatives à la structure écologique et aux plantations	7
5.1.	Clôtures	7
5.1.	Plantations	8
5.2.	Entretien des parcelles du permis d'urbanisation	8
5.3.	Dispositions	9
5.4.	Listes des essences indigènes autorisées	10

## **1. Introduction – Notes préliminaires**

### **1.1. Réglementations diverses**

Le schéma et le rapport relatifs aux objectifs d'aménagement, le plan relatif à l'occupation projetée de la parcelle et le présent cahier des mesures de mise en œuvre des objectifs se complètent mutuellement. Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet un lot du présent permis d'urbanisation devront mentionner l'existence des documents repris ci-dessus.

Le respect des conditions données ci-après ne dispense pas les acquéreurs et les ayants-droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, etc. ... nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur du fait du Code civil, règlement communal, etc...

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les documents dont question ci-dessus, il sera fait usage des règles prévues dans la législation urbanistique en vigueur.

Le refus du permis d'urbanisme ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

### **1.2. Périmètre du permis d'urbanisation**

Le périmètre de la propriété est clairement indiqué sur les différents plans et correspond aux parcelles cadastrées HERSTAL 2 / HERSTAL / section A, N° 525 H, 525 L, 544 K, 550 T, 560 C et 562 H.

Le périmètre du permis d'urbanisation correspond à la partie ou à la totalité des parcelles cadastrales N° 525 L, 550 T, 560 C et 562 H reprise dans la zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation suivant le Schéma de Développement Communal.

### **1.3. Démarche conceptuelle**

Cette demande en permis d'urbanisation s'inscrit dans une démarche volontariste de développement durable. L'autorité communale et régionale désire sensibiliser les futurs occupants des lieux à la nécessité de prendre en compte cet aspect des choses.

Les divers actes de construction à réaliser sur le site devront s'inscrire dans cette philosophie, au travers de recherches architecturales et techniques visant notamment les économies d'énergie et le respect de l'environnement.

L'orientation des parcelles doit inciter à l'utilisation de l'énergie solaire, que ce soit de manière passive ou active.

### **1.4. Axe de ruissellement concentré, tests de perméabilité et aléas d'inondation**

La carte de situation des Lidaxes nous montre la présence d'un axe de ruissellement au travers du terrain.

Cet axe longe la limite latérale Ouest de la propriété, puis s'écoule vers la voirie. Afin de garantir le maintien de la continuité hydraulique et s'assurer de la protection des futures constructions, un fossé végétalisé sera créé le long de la limite latérale, à l'emplacement de l'axe de ruissellement concentré.

Néanmoins, et complémentaiement aux mesures mises en œuvre par le lotisseur (implantation des zones de construction), chaque acquéreur devra prendre des mesures afin de gérer au mieux ces écoulements :

- Dans la zone de recul et la zone de cours et jardin, autour des futures constructions, profiler les aménagements du terrain afin de ne pas perturber les ruissellements d'eau.
- Protéger les futures constructions contre les venues d'eaux.

Les tests de perméabilité qui ont été réalisés montrent que le site est apte à l'infiltration des eaux pluviales, sans présence d'eau souterraine.

### **1.5. Terrain repris en zone de consultation obligatoire de la DRIGM**

Le terrain concerné par le permis d'urbanisation est repris en zone de consultation obligatoire de la DRIGM.

**La Cellule Aménagement Environnement du SPW impose dès lors que :**

- le rez de chaussée des habitations soit fixé 20cm au-dessus du niveau de la voirie ;
- un peignage de la zone soit effectué jusqu'à une profondeur de 2m afin d'identifier la localisation d'éventuels puits de mines à l'aplomb du projet ainsi qu'à 5 mètres en périphérie dudit projet.

En cas de découverte d'une anomalie susceptible de laisser penser à la présence d'un puits de mine (vide de section pseudo-circulaire, remblais de section circulaire), cette dernière devra être immédiatement signalée à la Direction des Risques Géologiques et Miniers du SPW-ARNE.

## **2. Mesures relatives au réseau viaire**

La voirie existante, rue de Hermée, est conforme à la destination de ce quartier.

Le long du terrain à urbaniser, dans le prolongement des trottoirs existants, un nouveau trottoir sera réalisé, sur le Domaine public, avec la nécessité de créer une emprise.

Le dossier technique joint au dossier de la demande en permis d'urbanisation reprend de façon détaillée tous les aménagements prévus tant en ce qui concerne leur implantation en plan et niveau, que les matériaux prévus.

## **3. Mesures relatives aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et pluviales**

### **Concessionnaires :**

Pour permettre le raccordement des futures constructions aux réseaux techniques, des devis ont été demandés aux divers concessionnaires :

- CILE pour l'eau,
- RESA pour l'électricité et le gaz,
- PROXIMUS et VOO pour la téléphonie et la télédistribution,

Le demandeur du permis d'urbanisation prendra en charge les éventuelles extensions des réseaux en fonction des instructions et possibilités des concessionnaires.

Pour assurer une circulation aisée et sécurisée des usagers, le réseau d'éclairage public sera éventuellement renforcé. Le devis, sollicité à RESA pour l'équipement du Permis d'Urbanisation, prend en compte cette analyse.

**Réseau d'égouttage :**

Suivant le PASH en vigueur, le présent projet est situé en zone d'assainissement collectif (Sous-bassin hydrographique de Meuse-Aval).

La rue de Hermée est équipée d'un réseau d'égouttage de type unitaire reprenant à la fois les eaux pluviales et les eaux usées.

**Eaux usées :**

Les eaux usées tant eaux de W.C., urinoirs, etc... que les eaux de cuisine, lessives, etc... seront directement dirigées vers la canalisation de récolte située dans le Domain public par le raccordement particulier en attente. En effet, le réseau existant est connecté à une station d'épuration collective existante.

**Eaux claires :**

Les eaux de ruissellement et les eaux pluviales seront séparées des eaux usées et seront collectées puis dirigées vers une citerne individuelle en vue de leur valorisation avant rejet vers un drain de dispersion implanté sur la parcelle (à faire dimensionner).

Des tests de perméabilité ont été réalisés et révèlent que le site est apte à l'infiltration. Le rapport souligne toutefois que, vu la présence de puits de mine à proximité du terrain, il est recommandé d'infiltrer les eaux de manière diffuse pour réduire le risque d'instabilité de surface. Le rapport recommande également de réaliser une nouvelle campagne de tests une fois la zone de recul déblayée par l'acquéreur afin de dimensionner correctement l'ouvrage d'infiltration.

S'il devait alors s'avérer que l'infiltration n'est plus possible, les eaux de ruissellement et les eaux pluviales seront séparées des eaux usées et seront collectées puis dirigées vers des citernes individuelles en vue de leur valorisation et temporisation avant rejet différé vers l'égout en voirie par le raccordement particulier en attente.

Le volume à temporiser devra être de min. 4 M<sup>3</sup> / 100 M<sup>2</sup> de surface de toiture (surface au sol). Le dispositif d'ajutage sera obligatoirement de type flottant et limité à un débit de 0,1 litre/sec.

**Citerne d'eaux pluviales :**

Chaque nouvelle construction est équipée d'une citerne d'eau de pluie, d'une capacité minimum de 10.000 litres (hors éventuel volume à temporiser).

L'installation de distribution d'eau prévoit la valorisation de ces eaux pluviales (pour l'arrosage et le nettoyage extérieurs, voire aussi pour l'alimentation des W.C., des machines à laver, ...).

**4. Mesures relatives au parcellaire et aux affectations, à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages**

**4.1. Parcellaire, affectations, implantations et hauteurs**

Le plan de l'occupation projetée reprend, de façon synthétisée, les diverses affectations prévues sur le site avec description de la destination. Il reprend également l'organisation de

l'implantation des constructions en termes de volumétrie, dégagements latéraux et gabarits. Des prescriptions plus détaillées sont reprises ci-après.

#### **4.2. Prescriptions détaillées applicables aux différentes zones de construction**

##### **Destination :**

Les zones de construction sont destinées à recevoir des constructions réservées à du logement unifamilial. Est également autorisée, à titre accessoire, l'installation d'une profession libérale, soit dans le volume principal, soit dans un volume secondaire annexe ou distinct.

##### **Implantation :**

Sur chaque parcelle de terrain, le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront obligatoirement implantés dans les zones de construction reprises au plan de l'occupation projetée.

##### **Articulation entre volume principal et volume secondaire :**

L'articulation entre le volume principal et un volume secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de « légèreté » et/ou de transition.

Ainsi, peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou muret, des plantations... pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions urbanistiques.

Pour les éléments d'articulation, les hauteurs suivantes sont à respecter :

- verrière : la hauteur de son faite sera au moins inférieure de 50 cm. à la hauteur du faite du volume secondaire,
- toiture plate-forme : sa hauteur ne pourra dépasser la hauteur sous corniche du volume secondaire,
- mur ou muret : il consistera en une assise horizontale dont la hauteur sera inférieure de minimum 50 cm. par rapport à la rive de toiture du volume secondaire, distance calculée sur la perpendiculaire née de la rencontre entre ce mur et le mur pignon du volume secondaire,
- plantations : haie taillée d'une hauteur maximale de 2,00 m.

##### **Volumes mitoyens :**

L'attention est attirée sur les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques (art. 678). Par ailleurs, si la surface mitoyenne de la seconde construction est plus importante que la première, le ou les débordements seront recouverts aux frais du second constructeur, de tout matériau s'harmonisant avec ceux utilisés pour les constructions, avec l'accord écrit du premier constructeur. Tous les raccords (solins, joints de tassement, ...) assurant la jonction entre les constructions seront à charge du second constructeur.

##### **Modifications du relief du sol :**

Les constructions seront conçues de manière à implanter le rez-de-rue en relation avec la voirie existante et le nouveau trottoir. Ce rez de rue sera implanté minimum 20cm au-dessus du niveau de la voirie. Le terrain projeté doit être réalisé en respectant au maximum le terrain naturel. Seule la partie aménagée pour la zone de parcage du véhicule et pour l'accès à la porte d'entrée sera déblayée, le solde du terrain sera aménagé en tenant compte du relief et de la situation actuelle du terrain. A l'arrière des constructions, le terrain naturel ne sera pas modifié hormis la possibilité de créer une terrasse en liaison avec le niveau de vie de la maison. Dans les espaces libres latéraux, entre les constructions de deux lots contigus, le terrain sera

seulement modifié pour relier le niveau du terrain avant et le terrain naturel arrière, en tenant compte des constructions.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre la construction d'une piscine à l'air libre ou la réalisation d'une pièce d'eau ou pour ajuster le relief entre la zone de recul et la zone de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais, en conformité avec la législation en vigueur.

Les plans de demandes de permis d'urbanisme comprendront les profils côtés des terrains naturel et remanié.

**Parcages :**

Il sera prévu au minimum 2 emplacements de parcage pour chaque habitation. Ces emplacements devront être aménagés dans la zone de recul, dans le volume principal ou dans un volume secondaire. Ces emplacements peuvent également prendre une forme « non fermée ». C'est ainsi que sera autorisé un carport.

Le niveau du garage sera situé proche du niveau de la voirie.

L'établissement d'un garage en sous-sol est exclu.

**Matériaux et élévations dans la zone constructible :**

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de la couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent article.

*Matériaux de parement des élévations :*

Les matériaux de parement seront de tonalités rouge – brun – gris.

*Matériaux de couverture :*

Les matériaux des toitures à versants autorisés sont :

- L'ardoise naturelle,
- L'ardoise artificielle de teinte gris foncé ou anthracite,
- Le zinc,
- Les tuiles de teinte gris foncé ou anthracite. Les tuiles vernissées sont proscrites.

Le revêtement asphaltique ou synthétique sera autorisé pour les toitures plates, ainsi que les toitures végétalisées.

Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition de respecter les dispositions de la législation en vigueur au moment de leur installation.

Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Les ouvertures en toiture seront de dimensions limitées, intégrées dans la composition de celle-ci et en harmonie avec l'architecture des façades.

Pour les opérations d'ensemble, le type et la pente des toitures seront identiques.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teintes gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières traditionnelles profilées.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage de toiture. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

**Baies et menuiseries :**

Les façades formeront un ensemble harmonieux composé de baies à tendances verticales et/ou horizontales. Dans tous les cas, la composition des façades sera expliquée au regard de l'architecture et des fonctions intérieures.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture ou éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de toiture.

C'est ainsi que les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teintes sobres sont admises en toiture à condition qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Les menuiseries seront en bois, en aluminium, en PVC ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres : les châssis d'aspect métallique sont proscrits.

**4.3. Autres prescriptions (techniques)**

**Réservoirs :**

Les réservoirs à combustible (mazout) seront obligatoirement enfouis et il est rappelé qu'un réservoir d'une capacité supérieure ou égale à 3.000 litres nécessite obligatoirement une déclaration de classe 3 à obtenir auprès de l'Administration communale.

**Enseignes et publicité :**

Toute enseigne publicitaire, quelle qu'elle soit, est proscrite.

Toutefois, est autorisée la publicité relative à la vente ou à la location des biens compris dans le lotissement.

Une enseigne mentionnant les noms et profession de l'occupant pourra être apposée seulement à l'entrée de la parcelle et ne pourra dépasser six décimètres carrés (dans le cas d'une profession libérale par exemple).

**Raccordement :**

La construction sera obligatoirement raccordée au réseau d'électricité et au réseau d'eau alimentaire. Ces raccordements se feront à la demande et aux frais des acquéreurs de la parcelle qui devront respecter les règlements des Sociétés de distribution.

**5. Mesures relatives à la structure écologique et aux plantations**

**5.1. Clôtures**

**Clôture à front du Domaine public :**

La clôture à front du Domaine public est obligatoirement constituée par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement, complétée par d'éventuels pilastres et barrières.

En ce qui concerne les essences de plantations, elles répondront à la liste des essences régionales autorisées (voir ci-après).

La hauteur de cette haie ne sera pas inférieure à 1,00 m., ni supérieure à 1,40 m. Elle respectera les prescrits du Code civil à savoir : elle sera plantée 50 cm. en retrait de la limite à rue.

Dans la haie, aux fins de contenir les animaux domestiques ou d'entraver le passage d'animaux, une clôture pourra être incorporée, non visible, constituée de piquets et treillis plastifié de couleur verte, à larges mailles, dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,20 m. sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Tout autre type de clôture n'est pas autorisé.

La clôture sera érigée dans un délai de douze mois après l'achèvement du gros œuvre.

### **Clôture latérale entre parcelles loties :**

Entre deux parcelles mitoyennes, une haie répondant à la liste des essences régionales autorisées (voir ci-après) sera obligatoirement plantée. La hauteur maximale de cette haie est fixée à 2,00 M.

Dans la haie, aux fins de contenir les animaux domestiques ou d'entraver le passage d'animaux, une clôture pourra être incorporée, non visible, constituée de piquets et treillis plastifié de couleur verte, à larges mailles, dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,20 m. sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Afin de conserver l'intimité des habitants, des pare-vues seront autorisés en limite mitoyenne entre les terrasses. Ceux-ci auront une hauteur de maximum 1m80.

Tout autre type de clôture n'est pas autorisé.

### **5.1.Plantations**

Sur chaque lot, il est imposé de planter au moins un arbre à haute tige par 500m<sup>2</sup>, au plus tard dans les douze mois qui suivent l'achèvement du gros œuvre de la construction.

Les plantations seront réalisées exclusivement avec des feuillus indigènes choisis dans l'Annexe 1 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20/12/2007 relatif à l'octroi de subvention pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres, en fonction de la région naturelle identifiée en Annexe 2 du même Arrêté. Les annexes 1 et 2 dont question ci-avant sont jointes en annexe au présent cahier.

Les résineux sont proscrits.

Les genévriers sont également interdits de manière générale, en raison de la rouille grillagée qu'ils peuvent véhiculer.

### **5.2. Entretien des parcelles du permis d'urbanisation**

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de façon à assurer aux autres

propriétaires une jouissance paisible. Il aura ainsi l’obligation d’entretenir la parcelle (échardonnage, fauchage, etc. ...).

L’entretien du fossé végétalisé à créer sur le lot 9 sera à charge du propriétaire du fond. En cas de vente, une mention précisant la personne responsable de cet entretien sera clairement indiquée dans l’acte de vente de cette parcelle.

### **5.3. Dispositions**

Il ne sera toléré aucun dépôt de matériaux de construction, débris, déblais, etc. ..., tant en bordure de voirie que sur les parcelles contiguës et ceci même pendant la durée des travaux de construction. Toutes dégradations causées à l’occasion des travaux de construction, à la voirie, bordures, filets d’eau, etc. ..., seront à charge et aux frais du propriétaire de la parcelle incriminée.





Les mesures de mise en œuvre des objectifs de développement durable sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Elles sont classées par objectif et par mesure. Les mesures sont classées par ordre d'importance. Les mesures sont classées par ordre d'importance. Les mesures sont classées par ordre d'importance.

Objectif	Mesure	Impact	Indicateur	Responsable	Délai	Statut	Commentaire
Objectif 1: Développement durable	Mesure 1.1	Améliorer la qualité de l'air	Indice de qualité de l'air	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 1.2	Augmenter la part des énergies renouvelables	Part des énergies renouvelables	Mairie	2025	Planifié	
	Mesure 1.3	Améliorer la gestion des déchets	Taux de recyclage	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 1.4	Améliorer la gestion de l'eau	Taux de recyclage de l'eau	Mairie	2025	Planifié	
	Mesure 1.5	Améliorer la gestion des sols	Taux de recyclage des sols	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 1.6	Améliorer la gestion de l'énergie	Taux de recyclage de l'énergie	Mairie	2025	Planifié	
	Mesure 1.7	Améliorer la gestion des transports	Taux de recyclage des transports	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 1.8	Améliorer la gestion de l'urbanisme	Taux de recyclage de l'urbanisme	Mairie	2025	Planifié	
	Mesure 1.9	Améliorer la gestion de l'économie	Taux de recyclage de l'économie	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 1.10	Améliorer la gestion de la culture	Taux de recyclage de la culture	Mairie	2025	Planifié	
Objectif 2: Développement durable	Mesure 2.1	Améliorer la qualité de l'air	Indice de qualité de l'air	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 2.2	Augmenter la part des énergies renouvelables	Part des énergies renouvelables	Mairie	2025	Planifié	
	Mesure 2.3	Améliorer la gestion des déchets	Taux de recyclage	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 2.4	Améliorer la gestion de l'eau	Taux de recyclage de l'eau	Mairie	2025	Planifié	
	Mesure 2.5	Améliorer la gestion des sols	Taux de recyclage des sols	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 2.6	Améliorer la gestion de l'énergie	Taux de recyclage de l'énergie	Mairie	2025	Planifié	
	Mesure 2.7	Améliorer la gestion des transports	Taux de recyclage des transports	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 2.8	Améliorer la gestion de l'urbanisme	Taux de recyclage de l'urbanisme	Mairie	2025	Planifié	
	Mesure 2.9	Améliorer la gestion de l'économie	Taux de recyclage de l'économie	Mairie	2024	En cours	
	Mesure 2.10	Améliorer la gestion de la culture	Taux de recyclage de la culture	Mairie	2025	Planifié	

Description des mesures	Mesures de planification				Mesures de mise en œuvre				Mesures de suivi			
	Échéance	Responsable	Statut	Commentaire	Échéance	Responsable	Statut	Commentaire	Échéance	Responsable	Statut	Commentaire
1. Étude de faisabilité	2024	M. X	En cours		2024	M. X	En cours		2024	M. X	En cours	
2. Étude d'impact	2024	M. X	En cours		2024	M. X	En cours		2024	M. X	En cours	
3. Réalisation des travaux	2025	M. X	Planifié		2025	M. X	Planifié		2025	M. X	Planifié	
4. Suivi de l'impact	2025	M. X	Planifié		2025	M. X	Planifié		2025	M. X	Planifié	
5. Mise à jour du plan de gestion	2026	M. X	Planifié		2026	M. X	Planifié		2026	M. X	Planifié	
6. Formation des acteurs	2024	M. X	En cours		2024	M. X	En cours		2024	M. X	En cours	
7. Communication	2024	M. X	En cours		2024	M. X	En cours		2024	M. X	En cours	
8. Suivi de l'évolution	2025	M. X	Planifié		2025	M. X	Planifié		2025	M. X	Planifié	
9. Évaluation finale	2026	M. X	Planifié		2026	M. X	Planifié		2026	M. X	Planifié	

X X X X X X X X X X X X



P21038

## Etude de gestion des eaux pluviales à Herstal

---

Lieu de l'étude : Rue de Hermee – 4480 Herstal

Parcelle cadastrale : HERSTAL DIV 2 A 525L, 560C & 562H

**Date :** 3/03/2021  
**Version :** V1  
**Client :** Delepine  
**Auteur :** Pierre BRIERS – Benjamin GERARD – RAISô



RAISô srl  
Rue de la Faille, 1  
4000 Liège  
Belgique

+32 (0)470 65 43 72  
contact@raiso.be | [raiso.be](http://raiso.be)

TVA - BE 0755 733 235  
RPM Liège  
IBAN - BE57 7320 5614 2035  
BIC CREGBEBB

## Table des matières

---

<b>1.</b>	<b>Introduction.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Travaux réalisés.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Contexte environnemental .....</b>	<b>1</b>
3.1.	Pente .....	2
3.2.	Nature des terrains.....	2
3.3.	Hydrologie et aléa d'inondation.....	3
3.4.	Nappe d'eau souterraine.....	4
3.5.	Prise d'eau et zone de prévention.....	4
3.6.	Réseau karstique.....	4
3.7.	Zone de consultation de la DRIGM .....	4
3.8.	Autres contraintes.....	5
<b>4.</b>	<b>Tests de perméabilité .....</b>	<b>5</b>
4.1.	Méthodologie.....	5
4.2.	Résultats.....	5
<b>5.</b>	<b>Faisabilité de l'infiltration.....</b>	<b>7</b>

## 1. INTRODUCTION

---

Le bureau de géomètres Maréchal & Baudinet SPRL, représenté par M. Baudinet et pour le compte de M. Delepine, a confié à RAISÔ la réalisation d'une étude de gestion des eaux pluviales à Herstal, rue de Hermée. Cette mission s'inscrit dans le cadre d'un permis d'urbanisation.

L'objectif de la mission est de :

- mesurer la perméabilité du sol ;
- étudier la faisabilité d'y infiltrer les eaux.

Aucun dimensionnement d'ouvrages d'infiltration n'est présenté dans le présent rapport.

Les eaux usées seront évacuées vers le réseau d'égouttage existant.

Le compte rendu de la mission est présenté ci-après.

## 2. TRAVAUX RÉALISÉS

---

Date des investigations : 25 février 2021

Les tests de perméabilité suivants ont été réalisés :

Nom	Profondeur [m-ns]
E1	2.00
E2	2.00
E3	0.85 (R)
E4	0.45 (R)
E5	0.35 (R)
F1	Non réalisé vu les différents refus

Ex : test de perméabilité – Fx : forage de reconnaissance

R : refus à la tarière manuelle motorisée - m-ns : mètre par rapport au niveau du sol

La position des tests est reprise sur la Figure 1 ci-dessous.

## 3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

---

Toutes les données présentées dans les chapitres suivants sont issues des observations de terrain et du géoportail WalOnMap du SPW<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> <http://geoportail.wallonie.be/>



Figure 1 : localisation des tests de perméabilité (source : WalOnMap)

### 3.1. Pente

Le terrain étudié présente une pente de l'ordre de 10 % en direction du nord-est, soit depuis le fond du terrain étudié vers la rue de Hermée, située en contrebas. La pente, bien que proche de la limite fixée par les bonnes pratiques en matière d'infiltration des eaux dans le sol (maximum 10 %), n'est donc pas contraignante pour l'infiltration des eaux pluviales.

### 3.2. Nature des terrains

Les observations de forage sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. La carte numérique des sols est présentée à la Figure 2 ci-dessous.

Le terrain étudié est situé à hauteur de sols limoneux à drainage naturel favorable (Abp0 et Abp1 en orange sur la Figure 2 ci-dessous) et à hauteur de sols artificiels ou non cartographiés (NC en blanc).

Forage	Profondeur (cm)	Description
E1	0 – 25	Limon de couverture brun
	25 – 70	Remblai pierreux noir avec débris de briques, de charbon millimétrique à centimétrique et de plastique
	70 – 100	Remblai limono-argileux gris brun avec traces de briques et charbon millimétrique. Redox : ++
	100 – 200	Terrain naturel : limon argileux brun clair collant et légèrement humide. Redox : ++
E2	0 – 70	Remblai limoneux noir avec quelques briques entières
	70 – 95	Remblai limono-argileux gris brun avec traces de briques et charbon millimétrique. Redox : ++
	95 – 200	Terrain naturel : limon argileux brun clair
E3	0 – 85 (R)	Remblai limoneux noir avec morceaux de briques, pierres diverses centimétriques... Refus à 85 cm.
E4	0 – 45 (R)	Remblai limoneux noir avec morceaux de briques et cailloux divers centimétriques. Refus à 45 cm.
E5	0 – 35 (R)	Remblai limoneux noir avec morceaux de briques et cailloux divers centimétriques. Refus à 35 cm.
F1	/	Non réalisé vu les différents refus

R : refus à la tarière manuelle motorisée – Redox : phénomène d'oxydo-réduction – + : intensité faible, ++ : intensité moyenne, +++ : intensité forte

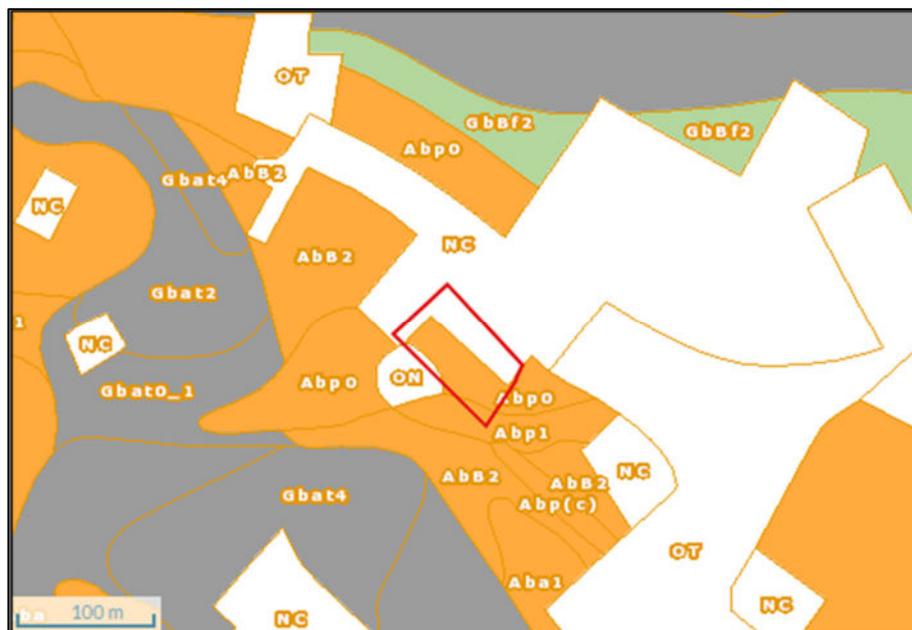


Figure 2 : carte numérique des sols (source : WalOnMap)

### 3.3. Hydrologie et aléa d'inondation

Aucun ruisseau ne s'écoule à proximité directe du terrain étudié. Celui-ci n'est pas soumis au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Cependant, on retrouve un risque de ruissellement concentré de surface dans la partie nord du terrain étudié (en rouge sur la Figure 3).

Le tracé de cet axe de ruissellement concentré recoupe l'emplacement de certaines habitations. Cependant, un fossé végétalisé qui a pour objectif de maintenir la continuité hydraulique est déjà prévue dans le projet. Aucune contrainte liée à cet axe de ruissellement n'est donc considérée.

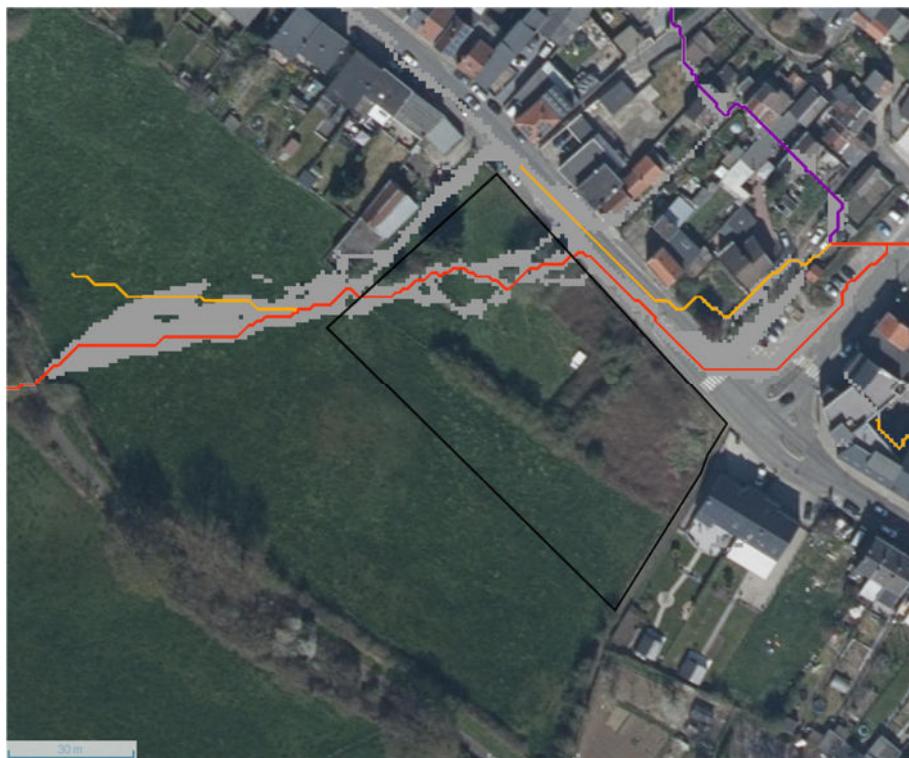


Figure 3 : axe de ruissellement concentré - LIDAXES (source : WalOnMap)

### 3.4. Nappe d'eau souterraine

Aucun des forages n'a mis en évidence la présence d'eau souterraine. La profondeur de la nappe, au moment des essais, est donc supposée supérieure à 2.00 m de profondeur.

### 3.5. Prise d'eau et zone de prévention

Aucune prise d'eau souterraine ou de surface connue n'est répertoriée à proximité du terrain étudié. De plus, celui-ci n'est implanté au sein d'aucune zone de prévention de captage.

### 3.6. Réseau karstique

Sur base de la carte géologique, le terrain étudié est localisé à hauteur de grès, psammites et schistes (Carbonifère – Primaire). Aucune contrainte karstique n'est donc considérée.

### 3.7. Zone de consultation de la DRIGM

Le terrain étudié est localisé au sein d'une zone de consultation de la DRIGM (Direction des Risques industriels, géologiques et miniers) liée à la présence potentielle d'anciens puits de mine. Plusieurs puits de mine connus sont d'ailleurs répertoriés à moins de 150 m du terrain étudié.

Par sécurité, on propose d’infiltrer les eaux pluviales de manière la plus diffuse possible, sur de grandes surfaces. De cette manière, le risque d’instabilité de surface lié à l’infiltration préférentielle d’eau au sein d’anciens puits de mine est davantage réduit.

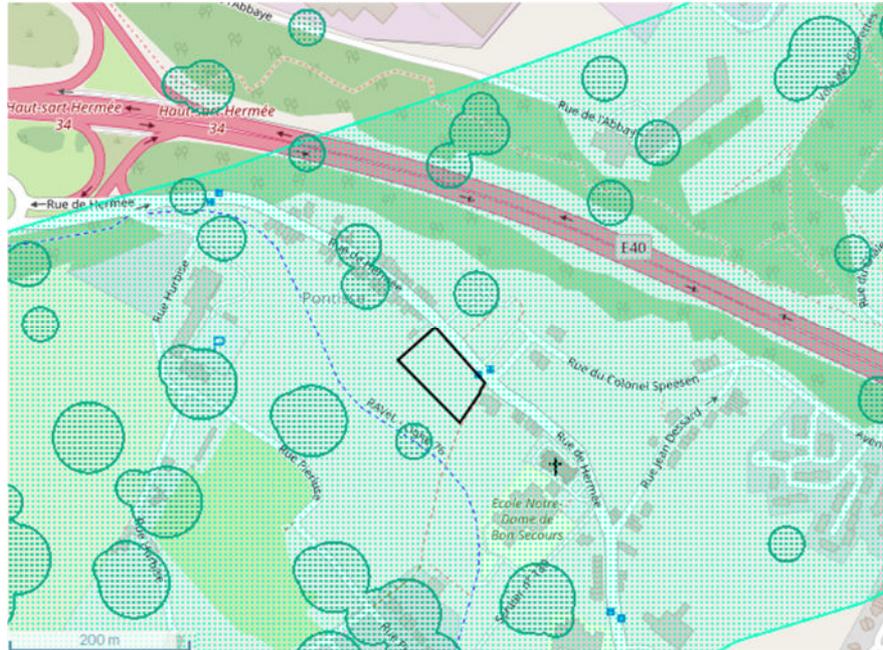


Figure 4 : zones de consultation de la DRIGM – présence de puits de mines (source : WalOnMap)

### 3.8. Autres contraintes

Aucune autre contrainte.

## 4. TESTS DE PERMÉABILITÉ

### 4.1. Méthodologie

Les tests E1 à E3 ont été réalisés en suivant une méthodologie adaptée de l’essai Porchet. Aucun test n’a été réalisé en E4 et E5 vu les refus en surface.

### 4.2. Résultats

Les forages ont été saturés d’eau pendant minimum 4h ou jusqu’à stabilisation des vitesses d’infiltration. Les résultats obtenus sont présentés dans le tableau ci-après.

Nom du test	Profondeur du test [m]	Vitesse d'infiltration [m/s]
E1	2.00	1.91E-06
E2	2.00	1.59E-06
E3	0.85 (R)	15.10E-06
E4	0.45 (R)	Non réalisé vu le refus en surface
E5	0.35 (R)	Non réalisé vu le refus en surface

R : refus à la tarière manuelle motorisée

Les vitesses d'infiltration mesurées en E1 à E3 sont différentes entre elles mais peuvent être regroupées en fonction de la nature du terrain :

- **Terrain naturel** : les vitesses d'infiltration mesurées en E1 et E2 sont semblables entre elles et sont suffisantes pour permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- **Remblai** : la vitesse d'infiltration mesurée en E3 est suffisante pour permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Vu les terrassements qui seront réalisés à l'avant des bâtiments, on préconise de retenir la **valeur moyenne mesurée dans le terrain naturel, à savoir en E1 et E2 ( $1.75 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ )**, comme représentative de la perméabilité du sol au droit du terrain étudié. Cette vitesse d'infiltration peut être qualifiée de faible.

Par sécurité, afin de tenir compte d'un éventuel colmatage du système d'infiltration dans le temps, on préconise d'affecter cette vitesse d'infiltration d'un coefficient de sécurité de 1.5 pour la gestion des eaux pluviales. **La valeur retenue dans le cadre du dimensionnement est donc égale à  $1.17 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ .**

## 5. FAISABILITÉ DE L'INFILTRATION

---

L'étude de perméabilité a montré que le site est apte à l'infiltration des eaux pluviales. On préconise de retenir une **vitesse d'infiltration de  $1.17 \cdot 10^{-6}$  m/s** dans le cadre d'un éventuel dimensionnement des ouvrages d'infiltration.

Cependant, la vitesse d'infiltration est faible et proche de la limite ( $1 \cdot 10^{-6}$  m/s) pour permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Les ouvrages d'infiltration qui seront dimensionnés présenteront une superficie conséquente ainsi qu'un temps de vidange élevé (supérieur à 24 h). Vu la pente du terrain étudié, l'infiltration ne peut se faire qu'à l'avant des maisons, zone où l'espace disponible est restreint.

**Sur base de ces éléments, on préconise de réaliser une infiltration partielle des eaux pluviales et de rejeter ce qui ne peut être infiltré vers le réseau d'égouttage existant.**

Pour rappel, le terrain étudié est localisé au sein d'une zone de consultation de la DRIGM liée à la présence potentielle d'anciens puits de mine. Par sécurité, on propose d'infiltrer les eaux pluviales de manière la plus diffuse possible, sur de grandes surfaces. De cette manière, le risque d'instabilité de surface lié à l'infiltration préférentielle d'eau au sein de minières de fer est davantage réduit.

**De plus, au vu de la superficie du terrain étudié et des nombreux refus observés, on préconise de réaliser une seconde campagne de tests de perméabilité lors d'un état d'avancement ultérieur du projet afin d'affiner les résultats présentés ci-dessus.**

Liège, le 3/03/2021



Pierre Briers  
Hydrogéologue



Benjamin Gerard  
Ir. Hydrogéologue, Gérant

P1



P2



P3



P4



