

DELIBERATION

SEANCE DU 12 DECEMBRE 2013

Sont présents : MM. Ph. DODRIMONT, Bourgmestre-Président ;
D. SIMON, C. GILBERT, T. CARPENTIER et L. CULOT, Echevins ;
Mme M. CRAHAY-LEROY, Directrice générale.
Mme M-P FLOHIMONT, Présidente du CPAS.

Réf. : 874.1/FB
N° registre des permis d'urbanisme : 874.1/5922/2013/139
Réf. Urbanisme : A39485/RE/CV

Le Collège communal,

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

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie Locale;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que **BSDM sprl**, représentée par Monsieur DELCOURT Bernard, ayant établi son bureau à 4130 Tilff, Rue des Blaireaux, 11 B, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de Bastogne 43 à 4920 Harzé cadastré 3ème division, section B parcelle 1198 A, et ayant pour objet la transformation d'un bâtiment existant en restaurant et 2 appartements ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 02/08/2013 ;

Considérant que cette demande est complète et recevable et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur de Huy-Waremme adopté par Arrêté Royal du 20/11/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du PASH Amblève qui reprend celui-ci en Régime d'assainissement collectif (RAC) de moins de 2000 EH, dont le régime fut rendu applicable par décision du 22/12/2005 ;

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques classés ;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines portant préjudice à l'environnement ;

Vu le Décret modifiant le Livre 1er du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2006, en particulier les art. 4 à 6 ;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : 11° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 ; dérogation aux prescriptions urbanistiques du RGBSR (Condroz) en ce qui concerne les toitures plates des volumes secondaires et les matériaux de parement et modification de la voirie ;

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

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué a été transmise en date du 05/12/2013 en application de l'article 107 §2 du Code précité ; que son avis favorable conditionnel est libellé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

~~Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;~~

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétole et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que BSDM S.P.R.L. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de Bastogne 43 à 4920 HARZE, cadastré Section B n°1198 a ayant pour objet:

Transformation d'un bâtiment existant en restaurant et deux appartements ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de AYWAILLE, dont le récépissé porte la date du 02/08/2013, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 12/08/2013 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 31/10/2013 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981.

Il se situe également le long d'une route régionale (n° 30) et dans le périmètre visé à l'article 417 et suivants du CWATUP relatif au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural.

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) ;

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses en site rural pour les motifs suivants : Les dérogations portent sur la toiture plate, les matériaux de parement ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 11/09/2013 ;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : Application de l'article 330-11° (en vertu de l'art; 113 du code) ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 23/08/2013 au 09/09/2013 ;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

Les remarques du réclamant porte sur : la création des nouveaux emplacements de parking, les nuisances sonores éventuelles, inquiétude quant au mauvais état du mur sur lequel sera construit une nouvelle paroi (stabilité, fissures,...).

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 11/09/2013 ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de voirie en application des dispositions du Code wallon (Art. 129) ;

Considérant que le Conseil communal en a délibéré en date du 17/10/2013 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction des Routes de la Direction générale opérationnelle " Routes et Bâtiments " a transmis son avis en date du 17/09/2013 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 19/08/2013 ;

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés ;

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

Vu les circonstances urbanistiques locales ;

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant le Livre 1er du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6 ;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation ;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un bâtiment existant en restaurant et deux appartements ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 19 août 2013 ;

Considérant le reportage photographique en notre possession.

Attendu que la demande a déjà fait l'objet d'un dossier d'avis préalable auprès de notre administration et ce sous la référence AVP 2013-06, avec une analyse et un avis favorable conditionnel rendu le 05 juillet 2013.

Considérant la nouvelle demande avec le rapport urbanistique rédigé le 28 juin 2013 par l'Architecte Laurent Serexhe.

Vu l'analyse et l'avis favorable conditionnel émis par le Collège communal dans son rapport en séance du 24 octobre 2013.

Vu les matériaux et les tonalités projetés.

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

Les dérogations au RGBSR peuvent être accordées.

J'émet, toutefois, l'avis suivant : FAVORABLE CONDITIONNEL.

L'ensemble des conditions du Collège communal sont pertinentes et devront être de stricte application. »

Considérant que le projet consiste en la transformation d'un bâtiment existant, accueillant actuellement un café et un logement, en un restaurant (au rez-de-chaussée) et deux logements (aux étages) ;

Considérant que le projet s'accompagne de la suppression de l'auvent en façade avant, de la mise en œuvre d'un crépi sur le soubassement du volume arrière, de la pose d'un parement en bois ajouré sur le volume à toiture plate, du rehaussement de la terrasse arrière (HoReCa) et de la création d'un escalier (avec création de locaux techniques) desservant les logements ;

Considérant que la création de l'escalier induit une modification de la voirie (vente de l'excédent de voirie au demandeur) ;

Considérant que le projet déroge au RGBSR Condroz en ce qui concerne les toitures plates des volumes secondaires et les matériaux de parements ;

Considérant qu'une enquête publique s'est tenue du 23 août 2013 au 9 septembre 2013, et s'est clôturée avec 1 courrier d'observations ;

Vu le certificat de publication de l'enquête publique délivré par le Collège communal en sa séance du 3 octobre 2013 ;

Considérant que les observations portent sur :

- le mauvais état du mur de la propriété du réclamant sur lequel le local de rangement projeté doit être construit ;
- le positionnement de l'extraction de l'air de l'éventuel fumoir du restaurant ;
- les nuisances sonores éventuelles, générés par la clientèle du restaurant et par le positionnement de la terrasse de l'habitation ;
- la création des emplacements de parking ;

Considérant que les aménagements projetés auront pour effet d'améliorer l'esthétique de la partie arrière du bâtiment à transformer ;

Considérant qu'il y a toutefois lieu d'imposer la mise en œuvre d'un crépi de ton gris moyen (au lieu de gris foncé) en vue de conformer ce matériau aux prescriptions urbanistiques du RGBSR Condroz ;

Considérant que le bois utilisé en parement en guise de matériau secondaire est admissible pour autant qu'il soit régulièrement traité contre le grisonnement, ou pré-grisonné en vue d'éviter les grisonnements différenciés ;

Considérant que les logements projetés présenteront des superficies telles que leurs occupants pourront y vivre de façon décente ;

Considérant que le bâtiment actuel accueille notamment un café, établissement de nature à générer du bruit ;

Considérant que l'activité de restaurant nécessite l'introduction d'une déclaration environnementale à partir de 100 couverts ;

Considérant que, dans l'hypothèse où le restaurant comporterait 120 places (tel que figuré sur l'illustration des tables sur le plan), la déclaration environnementale émettrait les différentes conditions permettant de réduire les nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que 8 emplacements de parkings, disposant d'un accès direct au domaine public, sont projetés à l'arrière de la terrasse HoReCa ;

Considérant qu'une rampe d'accès pour P.M.R. est prévue entre le parking privé et la terrasse HoReCa ;

Considérant que des emplacements de parking sont existants sur la venelle en cul-de-sac, perpendiculaire à la route régionale (RN 30), longeant le bâtiment à transformer ;

Considérant que l'avis de la DGO1 – Direction des Routes de Liège, sollicité en date du 12 août 2013 (talon de recommandé daté du 16 août 2013) est réputé favorable par défaut ;

Considérant, toutefois, que la DGO1 – District de Sprimont nous a fait parvenir de façon informelle, en date du 17 septembre 2013, un avis favorable conditionnel sur le projet ;

Considérant que les emplacements de parking sur la voirie communale ne sont pas modifiés ;

Vu l'avis favorable émis par le STP en date du 13 septembre 2013 ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le SRI en date du 19 août 2013 ;

Vu l'avis favorable émis par la CCATM en sa séance du 11 septembre 2013 ;

Considérant que le Conseil communal, en sa séance du 17 octobre 2013, a délibéré sur la modification de la voirie ;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales ;

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

DECIDE :

- Article 1^{er}.** - Le permis d'urbanisme sollicité par BSDM sprl est **octroyé**. Le titulaire du permis devra:
- 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ;
 - 2° respecter également les conditions suivantes :
 - **le bénéficiaire du permis devra acquérir l'excédent de voirie de 26,5 m² déclassé par le Conseil communal en sa séance du 17 octobre 2013 ;**
 - **les conditions émises par le SRI seront strictement respectées ;**
 - **les prescriptions visées aux articles 414 et suivants du CWATUPE, relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, seront strictement respectées ;**
 - **le crépi utilisé en parement sera de teinte gris moyen (au lieu de gris foncé) ;**
 - **le bois utilisé en parement sera régulièrement traité contre le grisonnement ou sera pré-grisonné en vue d'éviter les grisonnements différenciés ;**
 - **les extractions de fumées du restaurant seront conçues de telle manière à ne pas avoir d'impact sur la qualité de vie du voisinage ;**

- les prescriptions du Code civil seront strictement respectées, notamment en matière de mitoyenneté et de vues ;
- le demandeur veillera à prendre les mesures adéquates en vue de limiter les nuisances sonores pour les occupants de l'habitation contiguë, notamment au niveau de la terrasse du logement du premier étage ;
- une déclaration d'environnement sera introduite dans l'hypothèse où le restaurant aurait la capacité d'accueillir au minimum 100 personnes.

Article 2 - 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 3 - Le titulaire du permis avertit, par envoi, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des travaux, quinze jours avant leur commencement.

Article 4 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail, le permis de location et le Code civil.

PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire,

M. CRAHAY-LEROY

Le Bourgmestre,

Ph. DODRIMONT

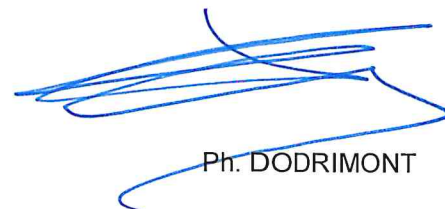
POUR EXTRAIT CONFORME :

Pour la Directrice générale,
Le Directeur général f.f.,

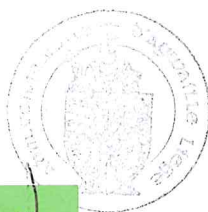
Le Bourgmestre,



J.M. HAVELANGE



Ph. DODRIMONT



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

(Décret du 27 novembre 1997, modifié par le Décret du 18 juillet 2002, par le décret-programme du 3 février 2005 et du décret-programme du 23 février 2006)

1) Voies de suspension ou de recours.

Art. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué vérifie que la procédure a été régulière, que le permis est motivé et qu'il est conforme :

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

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

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

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

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

A défaut, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal.

Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé.

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

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 présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants ;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants ;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants ;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants ;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants ;

ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège ;

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

Le permis doit reproduire le présent article.

2) Suspension du permis.

Art. 119. § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste :

1° dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal visée à l'article 117 ;

2° dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118 ;

3° après quarante-cinq jours à dater de son envoi visé à l'article 118, alinéa 1^{er}, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

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

§ 2. Le collège communal peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article 118 ;

2° à défaut de décision du fonctionnaire délégué, dans les soixante-cinq jours à dater de l'envoi du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1^{er}.

Dans les cas visés à l'article 108, le recours est adressé par envoi au Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. Ils sont adressés par envoi simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège communal.

3) Affichage du permis.

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la Commune ou le Fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) Péréemption du permis.

Art. 87. § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

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

La péréemption du permis s'opère de plein droit.

5) Prorogation du permis.

Art. 87. § 3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péréemption visé à l'article 87, § 1^{er}.

La prorogation est accordée par le Collège communal.

6) Vérification de l'implantation.

Art. 137. 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.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.