



**Direction de l'Urbanisme et de  
l'Aménagement du Territoire**

SÉANCE DU 27 janvier 2023 - II.E.46

Responsable administratif : DEHALU Céline  
Tél: 04/221.90.89  
Email: celine.dehalu@liege.be

## Le Collège communal,

**Objet** : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme  
PU/92146 D - L50812/2292325

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

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

Considérant que le **MEUSE** NE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Hauzeur, 10 a 4031 ANGLEUR, cadastré Angleur (25) section A n° 59 W 8, et ayant pour objet : diviser un entrepôt en quatre entités : bureaux de la société, entrepôt et boxes à louer, recréer une conciergerie, créer une zone de bureaux à louer ;

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 17 août 2022 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours, conformément à l'article D.IV.46 du Code ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15. alinéa 2, 2° du CoDT, cette demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : travaux d'impact limité ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage ; les biens matériels et le patrimoine culturel ; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

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

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : en zone d'activité économique mixte, et dans un périmètre de réservation ;
- du guide régional d'urbanisme (GRU) :
  - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants) ;
  - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;

Considérant que les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- ELIA Contact Center Sud : proximité d'infrastructures électriques ; que son avis sollicité en date du 11 octobre 2022 et transmis en date du 13 octobre 2022 est favorable conditionnel ;
- Département de Prévention de l'IILE : sécurité incendies ; que son avis sollicité, sur les plans initiaux, en date du 18 août 2022 et transmis en date du 20 septembre 2022 était défavorable ; que son avis sollicité, sur les plans modificatifs, en date du 24 novembre 2022 et transmis en date du 3 janvier 2023 est favorable conditionnel ;
- Services sociaux et de proximité - ACCESS+ : accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; que son avis sollicité en date du 16 août 2022 et transmis en date du 30 août 2022 est favorable conditionnel ;
- Infrabel : proximité d'infrastructure ferroviaires ; que son avis sollicité en date du 16 août 2022 est réputé favorable par défaut ;
- SPW - Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers (DRIGM) : présence potentielle de puits de mines ; que son avis sollicité en date du 16 août 2022 et transmis en date du 1er septembre 2022 est favorable conditionnel ;
- SPW - Cellule "Risques d'accidents majeurs" : proximité d'un site Seveso ; que son avis sollicité en date du 16 août 2022 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que la parcelle comprend un bâtiment industriel et une conciergerie ; que la demande vise à diviser l'entrepôt en quatre entités réparties comme suit :

- des bureaux pour la société ;
- un entrepôt et des boxes à louer ;
- une conciergerie ;
- une zone de bureaux à louer ;

Considérant que notre Assemblée a émis l'avis suivant en date du 21 octobre 2022 :

*" (...) Considérant qu'un bureau ( $\pm 30 \text{ m}^2$ ) au nom de la société du demandeur est situé à proximité du logement ; que des bureaux destinés à la location ( $\pm 85 \text{ m}^2$ ) sont aménagés dans la partie Est du bâtiment ; qu'un entrepôt est proposé à la location en partie nord-ouest ; que le reste du bâti est destiné à des boxes de location ;*

Considérant que ces aménagements n'impactent pas l'architecture du bâtiment ; qu'aucun agrandissement n'est prévu ;

Considérant que la conciergerie est considérée comme un logement d'une chambre ; qu'elle est donc soumise aux critères de qualité repris dans notre directive (chapitre II) ; qu'elle dispose d'une superficie brute de  $\pm 70 \text{ m}^2$  et d'une superficie habitable de  $\pm 48 \text{ m}^2$  ; qu'un espace extérieur privatif délimité par des bacs à plantes est prévu en façade avant ; que le logement rencontre au moins trois des critères de qualité du chapitre II de notre directive (organisation, luminosité, espace extérieur) ; que le principe de superficie pour un logement une chambre est également respecté ;

Considérant qu'aucun espace de rangement pour vélos n'est prévu ; que le chapitre IV relatif au stationnement pour vélos préconise un emplacement par logement, couvert, sécurisé et à accès limité, et un emplacement /100  $\text{m}^2$  de bureau ; qu'il convient donc de prévoir un abri vélos avec minimum trois emplacements ;

Considérant qu'entre 10 et 14 stationnements pour voitures sont prévus dans la zone de recul, déjà entièrement bétonnée ; que des zones de parking sont prévues en suffisance sur la parcelle, voire à l'excès ; que la reconfiguration du bien doit être l'occasion de désimperméabiliser et de restructurer la zone de recul aujourd'hui entièrement bétonnée ; que dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, le nouvel aménagement devrait intégrer huit arbres à hautes tiges d'essence régionale de 10 m de canopée ou trente-deux arbres de 5 m de canopée ;

Considérant que le Département de Prévention de l'IILE a été consulté en date du 18 août 2022 ; qu'il a remis un avis défavorable en date du 20 septembre 2022, notamment pour le manque d'informations essentielles concernant le contenu, le mode de fonctionnement des entrepôts et des boxes à louer, leur situation (sous d'autres locaux/activités, semi-enterrés, etc.) ; qu'ils relèvent également les difficultés techniques à mettre en œuvre certains moyens de prévention comme :

- la création de sorties piétonnes (les unes à l'opposé des autres) ;
- la mise en place d'une installation d'évacuation de la fumée et de la chaleur (EFC) ;
- la division des espaces/activités en compartiments ;
- la mise en place éventuelle d'une installation d'extinction automatique (sprinklage) et de détection d'incendie généralisée ;

En conclusion, nous sollicitons, avant décision finale, l'introduction de plans modificatifs répondant à ces remarques :

- répondre à l'avis défavorable du Département de Prévention de l'IILE ;
- proposer un aménagement paysager de la zone de recul en y intégrant au minimum huit arbres à hautes tiges d'essence régionale de 10 m de canopée ou trente-deux arbres de 5 m de canopée ;
- créer un abri couvert et sécurisé pour minimum trois vélos " ;

Considérant que des plans modificatifs nous sont parvenus en date du 16 novembre 2022 ; qu'ils ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 28 novembre 2022 ;

Considérant qu'un abri vélo couvert (2m x 1,80m) est installé au niveau de l'accès des bureaux à louer ; qu'il est composé de colonnes en acier galvanisé et de tôles ; qu'il permet d'y stationner au moins trois vélos ; que la remarque de notre Assemblée est rencontrée ;

Considérant que les plans modificatifs ont été soumis à l'avis du Département de Prévention de l'IILE en date du 24 novembre 2022 ; que son avis sur les plans modificatifs est favorable conditionnel ;

Considérant que la plantation de huit arbres à hautes tiges dans la zone de recul n'est pas envisageable selon le demandeur ; que le maître d'ouvrage n'est propriétaire que de l'entrepôt du sous-sol et de la rampe d'accès latérale droite ; qu'il aurait donc fallu l'accord des autres propriétaires pour aménager la zone de recul ; que de plus, la différence de hauteur entre l'espace rue et la zone concernée impliquerait un remblai important ; que pour compenser ce manque de plantation, des bacs à plantes sont installés le long de l'accès à l'entrepôt depuis la rue Hauzeur ; que ces mesures ne sont pas suffisantes pour limiter les îlots de chaleur ;

Considérant cependant que nous avons conscience de la situation particulière et complexe de la parcelle et de la copropriété ; que cette difficulté ne peut en aucun cas empêcher de restructurer les abords ; qu'il conviendrait de planter sur la parcelle à front de voirie 4 arbres à haute tige de grande canopée en pleine terre ;

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

Sur proposition de Madame l'Échevine des Finances, du Budget et des Cultes, de l'Urbanisme et du Patrimoine, de l'Égalité Femmes-Hommes, du Bien-être animal,

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par L. ...., relatif à un bien sis rue Hauzeur 10 à 4031 ANGLEUR, pour diviser un entrepôt en quatre entités : bureaux de la société, entrepôt et boxes à louer, recréer une conciergerie, créer une zone de bureaux à louer.  
(PU/92146 D)

**Il conviendra de respecter les conditions suivantes :**

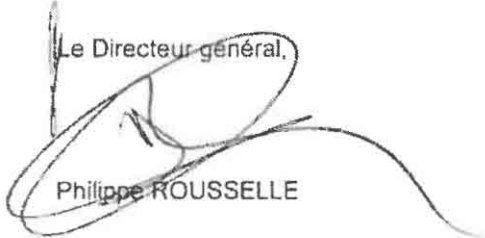
- **respecter les plans modificatifs introduits le 16 novembre 2022 ;**
- **planter en pleine terre, dans la zone de recul, à front de voirie, 4 arbres haute tige de grande canopée de calibre 12/14 d'essence régionale ;**
- respecter les conditions émises par le Département de Prévention de l'ILE, la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers, Département des Services Sociaux et de Proximité - Access + et ELIA dans leur rapport dont copie jointe ;
- sans préjudice d'autres législations applicables, évacuer les eaux pluviales :
  - prioritairement dans le sol par infiltration,
  - en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire,
  - en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points précédents, en égout.

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

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

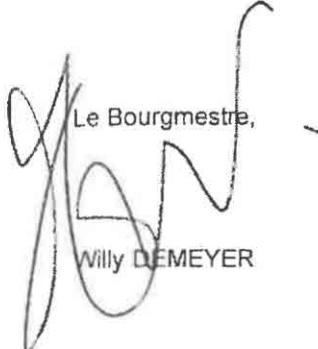
Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

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

Le Directeur général,  
  
Philippe ROUSSELLE

PAR LE COLLÈGE



Le Bourgmestre,  
  
Willy DEMEYER