Clos des Arts à Cheratte

Note sur les toitures autorisées

Le permis d'urbanisation du Clos des Arts à Cheratte prévoit, en ce qui concerne les toitures, les dispositions suivantes (pages 16-17) :

> ***Matériaux de couverture***
> *Les matériaux de toiture autorisés sont :*
> *L'ardoise naturelle ;*
> *L'ardoise artificielle de teinte gris foncé ou anthracite ;*
> *Le zinc ;*
> *Le revêtement asphaltique ou synthétique pour les toitures plates ;*
> *Les tuiles de teinte gris foncé ou anthracite Les tuiles vernissées de mêmes teintes sont autorisées.*
> ***Les toitures plates de petites dimensions sont autorisées lorsqu'elles servent d'articulation entre deux volumes, pour les volumes annexes ou encore pour les volumes secondaires non attenants ou lorsque le parti architectural le justifie.***
> *Les toitures seront réalisées sans débordement marquant.*
> *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 toitures végétalisées sont également autorisées pour les volumes à toitures plates.*
> *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 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. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture ou soit en acier de teinte foncée.*

Il s'en déduit que, en principe, les toitures plates ne sont autorisées que pour « *les volumes annexes ou encore les volumes secondaires ou* ***lorsque le parti architecturale le justifie*** ».

La porte est donc ouverte à une dérogation (« écart ») sur ce point si l'architecte en charge du projet justifie le recours à la toiture plate par des considérations pertinentes (qui convaincront l'administration ».

L'admission d'un « écart » par rapport aux prescriptions du permis d'urbanisation est expressément prévue par le CoDT mais est soumise à une procédure d' « annonce de projet » (= enquête publique simplifiée) :

> *Section 1re .*
> *- **Mesures particulières de publicité***
> ***Art. D.IV.40. §1er .***
> ***Le Gouvernement arrête la liste des demandes de permis** et de certificat d'urbanisme n° 2 qui, en raison de l'impact des projets concernés, sont soumises :*
> *1° soit à une enquête publique visée aux articles D.VIII.7 et suivants ;*
> *2° soit **à l'annonce de projet visée à l'article D.VIII.6.***
> *Les demandes impliquant une ou plusieurs dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional sont soumises à enquête publique. (…)*
> ***Les demandes impliquant un ou plusieurs écarts** aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et **aux permis d'urbanisation sont soumises à annonce de projet**, et ce, jusqu'à la révision ou à l'abrogation du schéma ou du guide .*

À cet égard, le CoDT prévoit la procédure suivante :

> ***CHAPITRE III. - Annonce de projet***
> ***Art. D.VIII.6**. L'annonce de projet s'effectue par l'apposition d'un avis indiquant qu'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 a été introduite. L'avis est affiché par le demandeur sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, (à la date fixée par l'administration communale – décret du 13 décembre 2023 – art. 200) et pour une durée de trois semaines. Dans le même délai et pour la même durée, l'administration communale affiche l'avis aux endroits habituels d'affichage. Elle peut le publier sur son site Internet.*
> *Le demandeur est responsable de l'affichage de l'avis sur son terrain et de son maintien en bon état pendant la période de trois semaines.*
> *Lorsque l'autorité compétente est le Fonctionnaire délégué ou le Gouvernement ou lorsque, à défaut de l'envoi dans le délai de vingt jours au demandeur de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes visés à l'article D.IV.33, la demande est considérée comme recevable, l'administration communale fixe la date du premier jour de l'affichage.*
> *L'avis comporte au minimum une description des caractéristiques essentielles du projet, le fait que le projet s'écarte d'un plan communal d'aménagement adopté avant l'entrée en vigueur du Code et devenu schéma d'orientation local, d'un règlement adopté avant l'entrée en vigueur du Code et devenu guide ou d'un permis d'urbanisation, la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège ainsi que les jours, heures et lieu (ou autres modalités suivant lesquelles – décret du 13 décembre 2023 – art. 200) où toute personne peut consulter le dossier.*
> *Le dossier soumis à annonce de projet peut être consulté gratuitement à l'administration communale, aux heures d'ouverture des bureaux, et aux conditions visées aux articles D.VIII.15 et D.VIII.16. (Lorsque la commune dispose d'une version informatique complète du dossier, elle peut aussi en permettre la consultation à distance. – décret du 13 décembre 2023 – art. 200) Toute personne peut obtenir des explications relatives au projet auprès de la personne désignée à cette fin.*
> *Les réclamations et observations sont adressées au collège communal pendant la période de quinze jours déterminée dans l'avis. L'affichage est réalisé au plus tard cinq jours avant la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège communal.*
> *Les articles D.VIII.13 et D.VIII.21 sont applicables à l'annonce de projet.*
> *Le Gouvernement arrête le modèle d'avis de l'annonce de projet. Il peut en préciser le contenu et fixer les modalités d'attestation certifiant l'annonce de projet. (Il peut aussi préciser les conditions et les modalités de consultation à distance des dossiers – décret du 13 décembre 2023, art. 200).*

Après la procédure d'annonce de projet, la procédure se poursuit normalement. Ceci signifie donc que, si, pendant la procédure, des riverains élèvent des objections pour s'opposer à l'écart sollicité, le permis comprenant cet écart ne pourra être accordé que moyennant une réponse pertinente aux objections soulevées. D'où, bien sûr, l'importance de la justification de cet écart par l'architecte en charge du projet.

En l'occurrence, on peut cependant conclure que l'admission de l'écart est tout à fait possible puisque le permis le prévoit expressément (« *lorsque le parti architecturale le justifie* »).

Conclusion
Le permis d'urbanisation prévoit que, en principe, les toitures principales des habitations du lotissement sont des toitures à double versant mais que, moyennant justification adéquate et le respect d'une procédure d'annonce de projet, des toitures plates peuvent être autorisées.