



# AVIS

La Bourgmestre de la Commune d'Esneux porte à la connaissance du public que :

Le Conseil communal, en sa séance du 23 avril 2026, a décidé de marquer son accord sur la modification des voiries communales, telle que proposée dans le dossier de demande de permis d'urbanisme 2022-035, relatif à la transformation d'une habitation en immeuble de 6 logements maximum. L'intégralité de la décision du Conseil communal est jointe au présent avis.

Les documents se rapportant à cette modification de voirie peuvent être consultés, au service Urbanisme de l'administration communale, place Jean d'Ardenne 1, les jours ouvrables de 9 à 12 heures et le jeudi de 17 à 19 heures.

Un recours contre cette décision peut être introduit auprès du Gouvernement par tout tiers justifiant d'un intérêt, selon les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 18 février 2016.

A Esneux, le 8 juin 2026,

Par le Collège,



Le Directeur général,  
**Stefan KAZMIERCZAK**

La Bourgmestre,  
**Laura IKER**

(affichage du mercredi 10 juin au mercredi 24 juin 2026 inclus)



Province et Arrondissement de Liège  
Commune d'Esneux  
Place Jean D'Ardenne, 1  
4130 Esneux

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 23 avril 2026  
SÉANCE HUIS-CLOS

**Sont présents :** Madame IKER Laura, Bourgmestre-Présidente;  
Madame GOBIN Pauline, Madame FLAGOTHIER Anne-Catherine, Monsieur GEORIS Pierre, Monsieur KALBUSCH Serge, Monsieur RIGAUX Vincent, Membres du Collège communal;  
Monsieur METELITZIN Steve, Président du CPAS;  
Monsieur LAMALLE Philippe, Madame ARNOLIS Carole, Monsieur PERET Jérémy, Monsieur STERCK Philippe, ~~Monsieur CHINKHOYEV Muslim~~, Monsieur HENNUS Alain, Monsieur MARTIN Pierre, Monsieur CHARMETANT Adrien, ~~Madame DELIZE Julie~~, Madame BODSON Marjorie, Madame FLAGOTHIER-DAMAS Justine, Monsieur MOUSSEBOIS Thomas, Monsieur PREVOO Andy, Monsieur MANNONI Tom, Madame CUSUMANO Concetta, Monsieur AIRO-FARULLA Fabian, Conseillers;  
Monsieur KAZMIERCZAK Stefan, Directeur général.

**19. PUCoDT 2022-035 - modification d'une voirie communale - Transformation d'une habitation en un immeuble de 6 logements maximum - Rue du Chêne, 10 - FLP**

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que Mesdames Anne-Catherine, Solange et Isabelle DE LOVINFOSSE ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4130 Esneux, Rue du Chêne, 10, cadastré division 2, section A n°414H3, 414Y2, et ayant pour objet la transformation d'une habitation en un immeuble de 6 logements ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a déterminé, eu égard aux critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre 1er du Code de l'Environnement et au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte :

- 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 dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : zone d'habitat ;

- du schéma de développement communal : zone résidentielle (5 à 10 logements/hectare) ;

- du guide communal d'urbanisme : ensemble urbanistique n°3 – aire d'intérêt paysager et/ou écologique ;

Considérant qu'une première demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation du bâtiment existant en une unité de 8 logements et la construction d'une nouvelle unité de 4 logements a été introduite ;

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 16 juin 2022 ;

Considérant que cette première demande a été soumise, conformément à l'article D.IV.40, à une annonce de projet, pour les motifs suivants : la demande implique plusieurs écarts à un règlement communal d'urbanisme adopté avant l'entrée en vigueur du code et devenu guide ;

Considérant que la dite annonce de projet a eu lieu du 1er juillet 2022 au 15 juillet 2022, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; que 112 réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations peuvent être synthétisées comme suit :

- la rue du Chêne et la rue de la Charrette est particulièrement difficile d'accès et étroite ; ces rues sont inadaptées à un trafic accru, ainsi qu'à un trafic lourd (services de secours et entretien, véhicules de chantiers, emménagements et déménagements...) ;
- le quartier est déjà lourdement impacté par des problèmes de mobilité, liés notamment au transit de véhicules en direction du CHU ou de l'université ;
- le nombre de voiture peut être estimé, au minimum, à deux par logement, soit 24 au total, dans le meilleur des cas ; en effet un nombre plus important pourrait être attendu si les logements prévus sont occupés par des étudiants (le projet prévoit un total de 32 chambres dont la plupart disposent d'une salle de bain individuelle) ;
- le nombre d'emplacement de stationnement prévu dans le projet n'est pas suffisant, au regard de cette occupation potentielle, entraînant ainsi un risque de stationnement sauvage – dont les premières victimes sont les usagers plus faibles – dans les rues et propriétés avoisinantes, la rue du Chêne ne permettant aucun stationnement correct sur le domaine public ;
- les riverains craignent une éventuelle occupation de ces logements comme kots pour étudiants, en raison des nuisances générées (bruit, dégradation du site,...) ;
- le projet proposé (construction d'immeuble, voie d'accès, parking) impliquerait l'abattage de nombreux arbres, ce qui serait préjudiciable à la rétention naturelle des eaux de ruissellement (en cas de forte pluie, par exemple) ; les systèmes de rétention d'eau proposés en compensation ne sont pas convaincants ; dans une commune touchée lourdement par les inondations, les autorités se doivent de prendre cet aspect en considération ;
- les abattages porteraient également atteinte à une zone actuellement favorable au développement de la biodiversité, de la faune et de la flore ; la réduction de la quantité d'espaces verts présents dans le quartier nuirait à la qualité de vie de ses habitants ; dans une commune qui se veut « verte », ce type de zone doit être préservée ;
- le bâtiment existant devrait être rénové et mis en valeur ; le projet proposé reviendrait à le dénaturer ; le bâtiment a été laissé à l'abandon trop longtemps mais cela ne peut être un argument pour un projet délirant et destructeur ; les riverains ont d'ailleurs déjà à subir les conséquences de l'abandon de ce bâtiment qui est squatté, dégradé, visité pour être photographié,...
- il serait plus raisonnable de prévoir deux ou trois habitations groupées, dans le respect de la densité prescrite par le Schéma de développement communal ;
- le nombre d'écarts (au Guide Communal d'Urbanisme et au Schéma de Développement Communal) sollicités est particulièrement élevé ;
- l'affichage visant à informer la population de l'annonce de projet était peu visible et comportait des erreurs dans le nom de la rue ;

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

- CCATM ; que son avis réceptionné en date du 29 juin 2022 est défavorable à l'unanimité et formulé comme suit :

*« La CCATM,*

*Après avoir situé le bien ;*

*Après avoir présenté le projet et souligné que sa qualité architecturale était remarquable ;*

*Après s'être, cependant, inquiété des enjeux relatifs à l'accès à la parcelle, le parking et la visibilité depuis la vallée ;*

*Après s'être questionné sur la place d'un projet de cette ampleur, dans un site qui fait l'objet de telles difficultés, en termes d'accessibilité et de mobilité ;*

*Après s'être interrogé sur la possibilité d'accès, pour les services de secours ;*

*Après avoir craint, au regard de la configuration des logements, que le bâtiment soit occupé par des étudiants, dans une logique de kots ; que les conséquences, en termes de stationnement notamment, seraient catastrophiques pour le quartier ;*

*DECIDE à l'unanimité d'émettre sur la présente demande un avis défavorable. »*

- CILE - Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux ; que son avis réceptionné en date du 25 juillet 2022 est favorable ;

- RESA ; que son avis est réputé favorable par défaut ;

- IILE - Service prévention ; que son avis réceptionné en date du 02 août 2022 est favorable conditionnel et joint au dossier ;

- SPW ARNE - Département de la Nature et des Forêts (Direction de Liège) ; que son avis réceptionné en date du 11 août 2022 est favorable conditionnel et joint au dossier ;

Considérant qu'en date du 27 octobre 2022 des plans modificatifs ont été déposés, pour lesquels un accusé de réception a été envoyé, en date du 8 novembre 2022 ;

Considérant que la modification apportée au projet comportait une demande de modification de la voirie communale ; que le délai de décision imparti pour statuer sur la présente demande a été prorogé du délai utilisé pour l'obtention de la décision définitive relative à la voirie communale au sens de l'article

D.IV.41 du Code ;

Considérant que cette demande modifiée a été soumise, conformément aux articles D.IV.40 et D.IV.41, à une enquête publique, pour les motifs suivants :

- la demande implique plusieurs écarts à un règlement communal d'urbanisme adopté avant l'entrée en vigueur du code et devenu guide ;

- la demande comporte une demande de modification de la voirie communale ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 16 août 2023 au 15 septembre 2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; que 59 réclamations ou observations ont été introduites ;

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée le 6 novembre 2023, à l'administration communale ;

Considérant qu'à l'issue de cette réunion de concertation, le 8 décembre 2023, les demandeuses ont fait parvenir à l'administration communale un courrier dans lequel elle formulait le souhait de renoncer à la construction de la nouvelle unité de 4 logements, pour ne conserver dans le projet que la transformation du bâtiment existant en 8 logements ;

Considérant qu'en sa séance du 18 décembre 2023, le Collège communal a invité les demandeuses à fournir des plans et documents modifiés représentant la solution proposée ;

Considérant qu'en date du 29 mars 2024, des plans correspondant à la demande décrite par les demandeuses dans leur courrier du 8 décembre 2023 ont été réceptionnés à l'administration communale ;

Considérant que cette demande modifiée a été soumise, conformément aux articles D.IV.40 et D.IV.41, à une enquête publique, pour les motifs suivants :

- la demande implique plusieurs écarts à un règlement communal d'urbanisme adopté avant l'entrée en vigueur du code et devenu guide ;

- la demande comporte une demande de modification de la voirie communale ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 2 septembre 2024 au 16 septembre 2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; que 11 réclamations ou observations ont été introduites ;

Considérant qu'en concertation avec le Collège communal et en vue de respecter la densité prescrite par le Schéma de développement communal, des plans modifiés une nouvelle fois, ont été réceptionnés, à l'administration communale en date du 19 février 2026 ;

Considérant que le projet porte désormais sur la transformation d'une habitation en un immeuble de 6 logements ;

Considérant que la demande s'écarte du Guide communal d'urbanisme, pour les motifs suivants :

- le volume principal devrait être couvert par une toiture à versants ;

- la hauteur sous gouttière des murs gouttereau devrait être de maximum 7m ;

- la hauteur des pignons devrait être de maximum 10m ;

- les débordements de la toiture sur les pignons et les murs gouttereaux devraient être limités à la planche de rive ;

Attendu que conformément au décret wallon du 6 février 2014 relatif aux voiries communales, le Conseil communal doit marquer son accord sur la modification de voirie ;

Vu les documents, joints au dossier de demande de permis d'urbanisme, relatifs à la modification des voiries communales, à savoir :

- 15 planches de plans au format A3

- justification de la demande eu égard aux compétences dévolues à la commune en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité, de convivialité et de commodité de passage dans les espaces publics ;

Attendu que la justification de la demande, telle que décrite ci-avant, est formulée comme suit :

**« a) Objet de la demande**

*La présente demande concerne l'aménagement et la modification d'un talus boisé bordant l'accotement de la voirie communale sur une surface de 8m<sup>2</sup> en vue d'équiper une propriété privée d'une aire de manœuvre d'un rayon de 7m au droit de son accès principal et conformément à une demande de l'IILE.*

*L'objet de cette demande est complémentaire à une demande de permis antérieure concernant la propriété privée jouxtant ce talus. Dans le cadre de son projet de transformation et de construction constitué d'une unité de 6 logements sis rue du Chêne 10 à 4130 Esneux.*

*Ce projet se décline, pour rappel, comme la conservation, rénovation et extension d'un bâtiment existant en 6 logements (unité A).*

**b) Nature de la modification**

*La modification sollicitée par la présente demande consiste en l'aplanissement de la pointe d'un talus que se partagent l'espace public et l'espace privé sur une surface de 8m<sup>2</sup> pour en harmoniser les niveaux permettant ainsi à l'entrée de cette propriété privée de rejoindre les niveaux inchangés du profil de la voirie communale en épousant sa déclivité.*

*Le plan de la voirie communal de la « rue du Chêne » tel qu'il existe est donc élargi ponctuellement par l'objet de cette demande et seul l'aménagement du talus contenu dans ses abords est sollicité afin de pouvoir raccorder l'espace privé à l'espace public.*

*Aujourd'hui, seule une languette de terrain est concernée par le déboisement de ses futaies et quelques arbres de haute tige au droit de la barrière privée actuelle.*

**c) Justification de la demande**

*L'objet de la demande est situé dans la « rue du chêne » dont le développement se borde tantôt d'un talus tantôt de murs de soutènement pour les propriétés qui lui sont supérieures en altitude.*

*Le talus dont il est question ici est exceptionnellement boisé et se compose de très grands et beaux arbres au fur et à mesure de son élargissement. La protection de ce talus a pour nous été, depuis le début de nos études en 2017, une donnée majeure pour la confidentialité et l'inscription paysagère du projet architectural développé au sein de la propriété privée qui le borde.*

*Ce talus est le fruit de la séparation entre la voirie communale en pente à 5,5 % et un chemin privé en pente inverse dont le dénivelé projeté atteint une déclivité de 13 % typique à tous les accès de propriétés de Surlemont.*

*L'aménagement résultant de cette demande permettrait au très petit carrefour en cul-de-sac et en double sens lui faisant face de pouvoir bénéficier d'un élargissement ponctuel permettant ainsi des facilités de manœuvres qui seraient profitables aux riverains comme aux services communaux lors de leurs passages.*

*L'aménagement de ce talus s'intégrerait dans une composition plus équilibrée de l'entrée de cette propriété privée vis-à-vis de la voirie publique dont l'étroitesse actuelle ne participe pas à la sécurisation des lieux mais dont le projeté embellirait sa signalisation. »*

Considérant que la décision du Conseil communal porte uniquement sur la modification de la voirie communale ;

Considérant que la proposition de modification de la voirie communale tend à améliorer le maillage des voiries, conformément au décret du 6 février 2014, relatif aux voiries communales ;

Considérant que le nombre maximal de logements sera de 6 unités compte tenu de la densité préconisée à cet endroit;

Vu la note de synthèse explicative conformément à l'article L1122-12, §1, al. 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous notes de synthèse ;

Pour les motifs précités,

DECIDE à l'unanimité;

de marquer son accord sur la modification de la voirie communale, telle que proposée dans le dossier de demande de permis d'urbanisme 2022-035, relatif à la transformation d'une habitation en un immeuble de 6 logements maximum (compte tenu de la densité maximale prévue).

Par le Conseil communal,

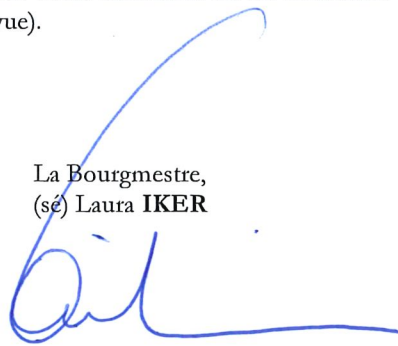
Le Directeur général,  
(sé) Stefan **KAZMIERCZAK**

La Bourgmestre,  
(sé) Laura **IKER**

Pour expédition conforme,



La Directrice générale f.f.,  
**Laura CRITICO**



La Bourgmestre,  
**Laura IKER**