



Commune
de
Flémalle
Service de l'Urbanisme
Grand'Route 302-304 • 4400 Flémalle
Tél. : 04/234.88.63 // Fax : 04/234.88.61

Service population
Grand'Route 287
4400 FLÉMALLE

Nos références : URB/874.1/2023B154/FW/

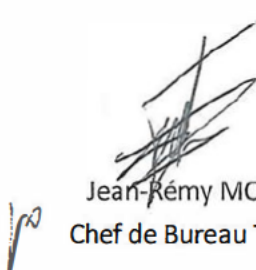
Flémalle, le 23 février 2024

OBJET : **Création de numérotation rue Sous les Vignes 70-72 à 4400 FLÉMALLE.**

Un permis d'urbanisme n° 2023B154 a été accordé en date du 23 février 2024, dont copie en annexe, pour LA DÉMOLITION D'UN VOLUME GARAGES ET LA CONSTRUCTION DE DEUX MAISONS D'HABITATION UNIFAMILIALES.

La numérotation des immeubles est à attribuer comme suit :

- **maison de droite : rue Sous les Vignes 70 à 4400 FLÉMALLE ;**
- **maison de gauche : rue Sous les Vignes 72 à 4400 FLÉMALLE.**


Jean-Rémy MORTIAUX,
Chef de Bureau Technique

Copie aux services :

- Population n°
- Police n°
- La Poste, Esplanade de l'Avenir 1 à 4100 SERAING n°
- Propriétaire : [REDACTED] n° 0885
- Dossier

Agent traitant :

Monsieur Fabien WALTREGNY, Agent Technique Chef (Tél. : 04/234.88.62 - Courriel : fabien.waltregny@flemalle.be)



CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Annexe 12

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME N° 2023B154 PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

Le Collège,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation – Première partie et notamment l'article L 1123-23,1° ;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code), et notamment les articles D.IV.1, § 1^{er}, point 2°, D.IV.4, alinéa 1^{er}, points 1° et 3°, D.IV.16, alinéa 1^{er}, point 1°, D.IV.40 et R.IV.40-2 ;

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que la [REDACTED]
[REDACTED] (ci-après, le demandeur – le requérant – le titulaire du permis), a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis *rue Sous les Vignes 70-72 à 4400 FLÉMALLE*, cadastré Flémalle-Haute (1) section B n° 945G et ayant pour objet :

LA DÉMOLITION D'UN VOLUME GARAGES ET LA CONSTRUCTION DE DEUX MAISONS D'HABITATION UNIFAMILIALES ;

Considérant que la demande de permis a été déposée contre récépissé établi en date du **15/11/2023** ;

Attendu qu'en vertu de l'article D.IV.33 du Code, l'accusé de réception certifiant que la demande est complète a été envoyé en date du **28/11/2023** ;

Considérant que le bien :

- est soumis à l'application du plan de secteur de LIÈGE arrêté par l'Exécutif Régional Wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, le bien en cause y étant repris en zone d'habitat (D.II.24) ;
- n'est pas soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme ;
- ne se situe pas dans un Schéma d'Orientation Local ;
- ne se situe pas dans un permis d'urbanisation ;

minimum 50 logements à l'hectare ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et de ses arrêtés d'exécution) ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 2° à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code.

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 08/12/2023 au 22/12/2023 ;

Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

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 12/01/2024, transmis le 18/01/2024 ;

Considérant que les conditions du Collège portent essentiellement sur : l'implantation, le Code de l'eau, l'égouttage, le domaine public, le parage, les règles de l'art, les déchets, la numérotation de police ;

Considérant que le Collège n'impose pas de charge d'urbanisme ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 29/11/2023 ;

Vu la Circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces ;

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 travaux projetés portent sur la démolition d'un garage et la construction de 2 habitations mitoyennes ;

Considérant que celles-ci comportent 3 niveaux couverts d'une toiture plate ;

Considérant que leur architecture est simple et leur gabarit comparable à celui des habitations directement voisines.

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible sous réserve du respect du Code civil ;

En conclusion, 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 :

occupation temporaire du domaine public (voiries, trottoirs, espaces verts, ...) pour le dépôt de matériaux ou autres motifs doit faire l'objet d'une ordonnance délivrée par la Police locale (demande à introduire minimum 15 jours à l'avance) ;

- *Au niveau de la collecte des déchets via conteneurs à puce, aucune dérogation n'est accordée pour les immeubles (nouveau ou modification) dont le permis d'urbanisme est octroyé après le 1^{er} janvier 2015 (cf. règlement taxe). Il est donc nécessaire de prévoir un local de rangement à l'intérieur du bâtiment ou sur la parcelle privée ;*
- *LE REQUÉRANT AFFICHERA L'AVIS DE DÉLIVRANCE JOINT AU PRÉSENT PERMIS D'URBANISME ET CE, DURANT TOUTE LA DURÉE DES TRAVAUX AVEC UN MINIMUM DE 30 JOURS. L'AVIS SERA PLACÉ À LA LIMITE DU DOMAINE PUBLIC ET PRIVÉ ;*
- *La numérotation des immeubles est à attribuer comme suit :*
 - *maison de droite : rue Sous les Vignes 70 à 4400 FLÉMALLE ;*
 - *maison de gauche : rue Sous les Vignes 72 à 4400 FLÉMALLE. »*

- *le Code civil sera respecté en matière de mitoyenneté et vues sur l'héritage voisin.*

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, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

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. » ;

Considérant que l'implantation, les gabarits et la toiture de type plateforme sont similaires et comparables à ceux des bâtiments situés sur les propriété contiguës ;

Considérant que l'architecture est sobre et contemporaine, garantissant une intégration optimale dans le bâti local ;

Considérant que la demande contient l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le Code ;

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, l'Autorité communale, assistée de ses services, dispose d'une connaissance du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différentes problématiques liées à ladite demande de permis d'urbanisme ;

Attendu que la propriété en cause a un accès à une voie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

Attendu que les travaux et actes envisagés ne compromettent nullement la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

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 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^{er} 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 lieu de se rallier à cette analyse ;

requérant (inflexion de bordure, modification du trottoir, ...), est à charge de celui-ci et est soumis à autorisation préalable du Collège communal en vertu du règlement relatif à l'exécution de travaux sur la voirie communale. Le demandeur prendra contact à cet effet avec le service des travaux ;

- *En cas d'aménagement d'emplacement de parcage ou d'entrées de véhicule, le trottoir situé au droit des nouveaux emplacements de stationnement n'ayant pas été construit pour supporter le passage de véhicules, les éventuels travaux de réparation de celui-ci seront à charge du requérant. Il est dès lors souhaitable que le trottoir soit reconstruit et renforcé par le requérant en même temps que les travaux d'inflexion de bordures ;*
- *Les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et seront conduits de façon à gêner le moins possible la circulation des usagers de la voirie et la tranquillité du voisinage. Toute occupation temporaire du domaine public (voiries, trottoirs, espaces verts, ...) pour le dépôt de matériaux ou autres motifs doit faire l'objet d'une ordonnance délivrée par la Police locale (demande à introduire minimum 15 jours à l'avance) ;*
- *Au niveau de la collecte des déchets via conteneurs à puce, aucune dérogation n'est accordée pour les immeubles (nouveau ou modification) dont le permis d'urbanisme est octroyé après le 1^{er} janvier 2015 (cf. règlement taxe). Il est donc nécessaire de prévoir un local de rangement à l'intérieur du bâtiment ou sur la parcelle privée ;*
- **LE REQUÉRANT AFFICHERA L'AVIS DE DÉLIVRANCE JOINT AU PRÉSENT PERMIS D'URBANISME ET CE, DURANT TOUTE LA DURÉE DES TRAVAUX AVEC UN MINIMUM DE 30 JOURS. L'AVIS SERA PLACÉ À LA LIMITE DU DOMAINE PUBLIC ET PRIVÉ ;**
- *La numérotation des immeubles est à attribuer comme suit :*
 - *maison de droite : rue Sous les Vignes 70 à 4400 FLÉMALLE ;*
 - *maison de gauche : rue Sous les Vignes 72 à 4400 FLÉMALLE.*

Article 2 : Les actes et travaux ne peuvent être maintenus au-delà de 5 ans à compter du jour de l'envoi de la présente.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise à la poste simultanément au requérant, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 4 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 5 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

À Flémalle, le 23 février 2024.

Pour le Collège,

Le Directeur Général,


P. VRYENS



La Bourgmestre,


S. THEMONT

L'Échevine,


V. PASSANI

Agent traitant :

Monsieur Fabien WALTREGNY, Agent Technique Chef (Tél. : 04/234.88.62 - Courriel : fabien.waltregny@flemalle.be)

Suivi administratif :

Madame Nicole UETEN, Employée d'Administration

(Tél. : 04/234.88.65 - Courriel : nicole.ueten@flemalle.be)

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N° 2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

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 DÉBUT 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

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

