
PROJET DE DELIBERATION

11^{ème} OBJET : ADOPTION DE LA MODIFICATION D'UNE VOIRIE COMMUNALE DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE EN PERMIS D'URBANISME POUR LA CONSTRUCTION GROUPEE DE QUATRE MAISONS D'HABITATION UNIFAMILIALES SISES RUE PENNE DE MONT A 4400 FLEMALLE - DECISION.

LE CONSEIL,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, spécialement les articles L1122-30 et L1123-23, 1^o et 8^o ;

Vu le Code de Développement Territorial (ci-après le CoDT) et notamment ses articles D.IV.40, D.IV.41, D.VIII.7, R.IV.40-1 et R.VIII.7-1 ;

Vu le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale et notamment son article 7 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la sclr HOUSE CONSULTING, représentée par Monsieur [REDACTED], ayant établi ses bureaux [REDACTED], et portant sur LA CONSTRUCTION DE QUATRE MAISONS D'HABITATION UNIFAMILIALES NÉCESSITANT LA MODIFICATION D'UNE VOIRIE COMMUNALE sise rue Penne de Mont à 4400 FLÉMALLE, cadastré Flémalle-Grande (9) section B n° 1163 A, 1165 A, 606 A ;

Attendu que le bien est repris au plan de secteur de Liège approuvé par Arrêté Royal du 26 novembre 1987 en zone d'habitat ;

Attendu qu'il n'existe, pour l'endroit, aucun Schéma d'Orientation Local, ni aucun permis d'urbanisation en vigueur ;

Attendu que la présente demande de permis d'urbanisation implique la modification d'une voirie ;

Attendu que, suivant les dispositions de l'article D.IV.41 du Code, le Conseil doit marquer son accord préalable sur le tracé de la voirie à créer :

Art. D.IV.41. Lorsque la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 comporte une demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction de la demande soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale. (...) ;

Attendu que le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale impose son accord préalable et la réalisation d'une enquête publique :

Art. 7. Sans préjudice de l'article 27, nul ne peut créer, modifier ou supprimer une voirie communale sans l'accord préalable du conseil communal ou, le cas échéant, du Gouvernement statuant sur recours. (...) ;

Art. 24. L'enquête publique s'organise suivant les principes suivants :

1° la durée de l'enquête publique est de trente jours ; ce délai est suspendu entre le 16 juillet et le 15 août ; cette suspension s'étend aux délais de consultation et de décision visés au présent Titre et au Titre 2 ;

2° durant l'enquête publique, les dossiers sont accessibles à la maison communale les jours ouvrables et un jour jusqu'à vingt heures ou le samedi matin ou sur rendez-vous ;

3° (...);

Attendu que l'enquête publique nécessaire a été réalisée du jeudi 12 janvier 2023 au vendredi 10 février 2023 conformément aux dispositions du décret relatif à la voirie communale ;

Vu le procès-verbal d'enquête publique du vendredi 10 février 2023 constatant la régularité de la procédure et la présence de deux courriers individuels de réclamation contenant de manière synthétique :

- une inquiétude concernant l'accessibilité de la propriété sise rue Penne de Mont ■ ;
- le souhait de pouvoir prolonger l'aménagement de la voirie et son équipement à front de la propriété sise rue Penne de Mont ■ ;
- une inquiétude concernant la présence éventuelle d'une conduite de distribution d'eau courante traversant les parcelles faisant l'objet de la présente demande ;
- une éventuelle perte de valeur de la propriété sise rue Penne de Mont ■ ;
- le statut bâtissable des parcelles faisant l'objet de la présente demande ;
- une opposition à l'installation d'un système de sécurité souhaité par le propriétaire du patrimoine sis avenue du Fort ■ ;
- une mauvaise intégration vis-à-vis du bâti environnant existant ;
- une volonté d'obtenir un dédommagement suite aux désagréments subits durant les travaux ;
- une inquiétude relative à la présence d'une haie privative longeant le domaine public et d'un mur de soutènement situé en contre-bas de la voirie, sis avenue du Fort ■, et des dommages que les travaux pourraient occasionner ;
- une inquiétude quant au niveau initial de la voirie modifiée projetée qui serait plus élevé que celui de la haie privative énumérée ci-avant ;
- le souhait de prévoir l'installation d'un rail de sécurité permettant de garantir l'intégrité de la propriété sise avenue du Fort ■ ;
- le souhait de prévoir des dispositifs limitant la vitesse excessive sur cette voirie modifiée ;
- le souhait de déplacer l'assiette de la voirie vers l'intérieur des parcelles faisant l'objet de la demande ;

Considérant que les désagréments éventuels concernant l'accès à l'habitation sise rue Penne de Mont ■ seront ponctuels dans le temps et uniquement pendant la durée des travaux ; que la voirie modifiée sera également profitable à cette propriété par l'amélioration de l'état de la surface de roulement ; qu'en cas de nécessité absolue, il existe un second chemin d'accès se situant à l'arrière des parcelles faisant l'objet de la présente demande qu'il serait possible d'utiliser ;

Considérant qu'il n'est pas prévu légalement d'imposer au demandeur une prolongation de la modification de la voirie au-delà de ce qu'il a prévu initialement et qui profiterait directement et principalement à une propriété voisine ;

Considérant qu'au cas où une conduite d'adduction d'eau serait présente dans le sous-sol de la propriété, elle serait indubitablement déplacée aux frais du demandeur ;

Considérant que les parcelles posséderont la qualité de terrain à bâtir ; qu'elles sont reprises en zone d'habitat au plan de secteur et qu'elles seront situées à front d'une voirie suffisamment aménagée et

équipée à la suite des travaux de mise à gabarit de cette partie de la rue Penne de Mont ; que les constructions envisagées sont situées à des distances plus que raisonnables et tout à fait réglementaires vis-à-vis des propriétés voisines ; que, dans ces conditions, ces dernières ne subiront aucune perte vénale ;

Considérant que l'un des voisins direct du projet de réfection de la voirie souhaite que cette dernière soit sécurisée afin de limiter au maximum tout risque de dégâts aux éléments clôturant sa propriété ; que l'autre voisin concerné y est réticent ; qu'il y a donc des observations contradictoires entre les tiers intéressés ;

Considérant qu'il y a tout de même lieu de prévoir un dispositif spécifique garantissant que les véhicules ne débordent pas au-delà du domaine public du côté de la propriété située en contrebas du projet ; que cela permettra d'éviter des dégradations au patrimoine voisin ;

Considérant que le rail de sécurité proposé semble une solution excessive selon l'avis du service communal des travaux ; qu'il y a lieu de privilégier la pose ponctuelle d'une bordure présentant une saillie plus marquée ;

Considérant que l'architecture proposée pour les maisons est contemporaine ; que les gabarits envisagés se limitent à du R+1 ; que les toitures de type plateforme limitent l'impact de la prégnance volumétrique ; qu'elles sont également plus pérennes et permettent une meilleure gestion des performances énergétiques des bâtiments ;

Considérant que cette architecture permettra de diversifier un peu plus celle qui est déjà existante et assez hétéroclite dans un environnement relativement proche ;

Considérant que l'autorité communale ne peut être prise à partie en ce qui concerne un souhait de dédommagement financier eu égard aux désagréments éventuels qui seraient occasionnés par les travaux ; qu'elle ne sera pas le commanditaire de ces travaux ; qu'elle ne peut donc être considérée comme responsable des nuisances potentielles subies par un ou des riverains ;

Considérant que le demandeur s'est engagé par écrit à réparer et/ou, le cas échéant, remplacer tout élément contigu au périmètre du projet qui aurait souffert durant la durée des travaux ;

Considérant que le niveau de la voirie a été adapté afin de ne pas surplomber celui du terrain naturel situé le long de la haie de la propriété de l'avenue du Fort 209 ;

Considérant que l'intervention sur la voirie communale doit se situer sur l'assiette actuelle du domaine public ; qu'il n'est pas réaliste de déplacer de plusieurs mètres la rue à l'intérieur d'une propriété privée, compliquant ainsi sévèrement la liaison entre cet axe déplacé et le reste de la rue Penne de Mont qui se prolonge vers la route de Souxhon ;

Considérant que la problématique de la vitesse excessive évoquée par un réclamant serait déjà existante et ne serait donc absolument pas due aux travaux souhaités ; que cela pourrait, néanmoins, faire l'objet d'aménagements adéquats en fonction de ce qu'il sera constaté après la mise en œuvre de ce projet ; que cela sera analysé par le service communal de la mobilité en cas de besoin et que des dispositifs pourraient être placés par le service communal des travaux ;

Considérant que le demandeur s'est également engagé par écrit à supporter tous les frais inhérents à l'extension du réseau d'eau de distribution ; qu'il respectera toutes les impositions émises par le gestionnaire de ce réseau, à savoir la CILE ;

Considérant que les adaptations de la voirie ont été décidées de part une collaboration entre le demandeur et le service communal des travaux ;

Vu les plans techniques de la voirie, des emprises, des profils en travers et en long de la voirie et de son égouttage ainsi que le métré estimatif de ces travaux, accompagnant le dossier de demande en permis d'urbanisme de constructions groupées ;

Considérant que le site est favorable à un développement de logements et propice à une densification raisonnable et maîtrisée au vu de sa localisation ;

Vu les plans de la demande ;

Vu le reportage photographique ;

DECIDE,

Article 1 : D'adopter le tracé de la voirie à créer, tel que figuré aux plans techniques dressés et présents dans le dossier ;

Article 2 : D'adjoindre la présente décision au dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Article 3 : De confier au Collège communal les formalités d'exécution de la présente délibération.

! Attention !

Ce projet de délibération est un document préparatoire ayant pour vocation de permettre aux membres du Conseil communal d'examiner les décisions soumises à leur approbation.

Ce document est susceptible d'être modifié et n'a pas encore été adopté par l'autorité communale.

Note de synthèse explicative

Le Collège a été saisi d'une demande de permis d'urbanisation impliquant la modification d'une voirie communale existante.

En l'occurrence, il s'agit de la rue Penne de Mont où le requérant a introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction de 4 maisons unifamiliales et nécessitant une modification de la voirie communale.

Le plan de modification déposé à cet effet par le demandeur, envisage en effet l'intégration d'une partie des parcelles concernées au domaine public afin d'élargir à 2 mètres l'ensemble des voiries et chemins qui entourent lesdites parcelles afin d'en faciliter l'usage et permettre un accès aux constructions projetées.

La création d'un trottoir est également envisagée pour favoriser la mobilité douce autour du projet et améliorer la sécurité des usagers faibles dans le quartier.

Le Collège propose au Conseil communal de marquer son accord sur cette modification de la voirie communale pour lui permettre de poursuivre l'instruction de la demande de permis d'urbanisme en question.