

Urbanisme

Réf. Lettre : CF/N202400142

Fiore Cédric, Employé d'administration
Tél. : 04/256.83.10
ville@herstal.be

Monsieur Salvino **Sciortino**
Notaire
rue du Pont de Wandre 98
4020 Wandre

Herstal, le 20 mars 2024

Monsieur,

Objet : Code du Développement Territorial. Informations notariales requises en vertu de l'article D.IV.99. Bien sis au lieu-dit "rue Brunehault" à 4041 Milmort.

Vos références : MEV BIDDIT TERRAIN NAJI-BOURHABA/SJ

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 26 février 2024 relative à un bien sis au lieu-dit "rue Brunehault" à 4041 Milmort, cadastré 8^e division, section B, n°619S, et appartenant à Monsieur et Madame **Naji-Bourhaba**, rue de la Vallée 151 à 4432 Alleur, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial.

1° Certificat d'urbanisme n°1 joint à la présente.

2°

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir – d'urbanisation.

Le bien en cause a fait l'objet du(des) permis d'urbanisme et du(des) permis uniques suivant(s):

- Permis d'urbanisme n° 209/2021 relatif à la construction d'une maison d'habitation, délivré le 27/06/2022 à Monsieur et Madame **Naji-Bourhaba**.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans.

3° Observation du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 (division non soumise à permis d'urbanisme).

4° Selon les informations en notre possession le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1°, 2° ou 7°.

Cependant, afin que la situation ne soit pas considérée comme étant en infraction urbanistique, les conditions reprises ci-dessus devront être strictement respectées :

Les titulaires du permis n° 209/2021, dont question ci-dessus, devront respecter ce qui suit :

- Se conformer aux plans ainsi qu'à l'avis de l'Association Intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la Province de Liège Scrl daté du 13 décembre 2021, du Service Public de Wallonie DGO3 - Direction de la ruralité et des cours d'eau Direction du développement rural (cellule GISER), de la compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux daté du 14 avril 2021, de la Province de Liège - Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable - Cellule Voirie communale et de la Cile daté du 22 décembre 2021 ;

- Les déchets provenant de la démolition du mur de soutènement seront évacués vers un centre de traitement agréé ;
- Les fondations doivent être établies sur le sol résistant ;
- La profondeur des fondations du mur de soutènement établi à front de rue ne peut en aucun cas être inférieure à 1,50 m sous le niveau du trottoir ou de l'accotement ;
- Dès l'achèvement des travaux de gros-œuvre, les terres excédentaires doivent être évacuées vers un centre de traitement agréé, elles ne pourront en aucun cas être étalées sur le terrain ;
- Les revêtements de façade devront être réalisés dans un délai maximum de 24 mois après l'achèvement des travaux de gros-œuvre ;
- La terrasse s'implantera au plus près du terrain naturel ;
- Les pentes des accès réservés aux véhicules légers ne peuvent dépasser 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
- Les chemins, accès et parking à ciel ouvert doivent être conçus de manière à assurer une évacuation ou une infiltration rapide des eaux superficielles. Ils seront en matériaux perméables ou semi-perméables (empierrement) ;
- Respecter les dispositions de la servitude d'accès et de passage grevant le bien. De ce fait, il est notamment interdit d'ériger toute espèce de construction (terrasse,...) et de planter des arbres à hautes tiges ainsi que d'abaisser le niveau actuel du sol et de le surélever de plus d'un mètre sur une zone de 5 mètres axée sur la canalisation d'égouttage communale. Et ce, afin que la Ville puisse surveiller, entretenir et éventuellement réparer et remplacer les canalisations souterraines ;
- Nous attirons l'attention du demandeur sur le fait que la canalisation peut comporter des chambres de visite aveugles. L'ensemble des travaux nécessaires afin d'adapter l'égouttage existant suite aux modifications du relief du sol (mise à niveau des chambres de visite,...) sera réalisé à charge du demandeur sous la surveillance des services communaux. Le maître d'œuvre ou son entrepreneur est dans l'obligation de contacter les services communaux 15 jours avant d'entamer les travaux ;
- Les arbres et les haies à planter seront choisis parmi les espèces indigènes régionales compatibles avec l'environnement local. Les haies de résineux sont interdites ;
- L'arbre situé à front de voirie, sur le domaine public, sera conservé ;
- Prévoir un siphon disconnecteur au plus près de la canalisation d'égouttage, tout en restant à limite extérieure de la servitude d'accès et de passage grevant le bien ;
- Nous rappelons au demandeur que depuis le 1er juin 2021, tous les nouveaux raccordements à l'eau potable entraîneront obligatoirement la visite d'un certificateur agréé afin de réaliser le CertIBEau. Le CertIBEau a pour but de vérifier que la législation reprise au code de l'Eau est bien respectée, tant en ce qui concerne les réseaux intérieurs d'eau de distribution que l'évacuation des eaux usées et pluviales. A toute fin utile, des brochures sont disponibles en téléchargement sur le site suivant : <https://www.certibeau.be>;
- Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux usées doivent être visitables et nettoyables. Le réseau doit être parfaitement étanche. Les installations doivent être dimensionnées en fonction des capacités d'accueil des bâtiments ;
- La nouvelle maison unifamiliale sera reprise à l'adresse officielle suivante (Voir fiche de numérotation en annexe) : Rue de l'Amitié 181 à 4040 Herstal.
Nous vous rappelons qu'en vertu de l'Article 18 du Règlement de police du 24/02/2011 relatif à la numérotation et à la sous-numérotation des bâtiments, tel que modifié le 04/07/2016, « le numéro de chaque unité d'habitation ou autre unité, telle que définie à l'article 13, alinéa 2, est apposé par le propriétaire, le titulaire du droit réel principal ou le syndic du bâtiment concerné sur la porte principale et la boîte aux lettres de l'unité d'habitation, en application du présent chapitre ».
- Afin de répondre aux normes générales et particulières en matière de salubrité des logements, le demandeur devra respecter ce qui suit :
 - o Toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm. L'ensemble des baies et des garde-corps situés aux étages doit répondre à ce critère.
 - o Si la toiture-terrasse est accessible par la salle de bain, elle sera également pourvue de garde-corps afin de répondre à ce critère.
 - o Si les garde-corps sont vitrés, les vitrages devront répondre aux normes de sécurité en vigueur ;

- Demander l'état des lieux du trottoir, le niveau ainsi que l'indication de l'implantation des constructions au moins 60 jours avant la date escomptée de début des travaux, au moyen du formulaire annexé à la présente.

Par ailleurs, le bien en cause :

- est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 16/03/1964,
- est actuellement raccordable à l'égout,
- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
 - 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,
 - relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
 - relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

Remarque :

Le bien est actuellement repris au cadastre comme jardin au lieu-dit "rue Brunehault" à 4041 Milmort.

Suite à la mise en œuvre du Permis d'Urbanisme n° 209/2021, la nouvelle maison sera reprise à l'adresse officielle suivante, soit **Rue de l'Amitié 181 à 4041 Milmort**

Veuillez trouver en annexe la fiche numérotation liée à ce permis.

Nous vous rappelons qu'en vertu de l'Article 18 du Règlement de police du 24/02/2011 relatif à la numérotation et à la sous-numérotation des bâtiments, tel que modifié le 04/07/2016, « le numéro de chaque unité d'habitation ou autre unité, telle que définie à l'article 13, alinéa 2, est apposé par le propriétaire, le titulaire du droit réel principal ou le syndic du bâtiment concerné sur la porte principale et la boîte aux lettres de l'unité d'habitation, en application du présent chapitre ».

En application du règlement redevance du 17 octobre 2022, la présente donne lieu au paiement d'une redevance de 25,00 euros payable dans les 30 jours au compte n°BE08 0910 0042 5213 de la Directrice financière, en rappelant nos références (CF/N202400142).

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.



Pour le Collège communal,
Par délégation,
L'Architecte,

Stéphanie Bodson