



Votre bon voisinage

Service Urbanisme
Brigitte BRANS
Nicolas ASPESLAGH
Tél : 071/12.12.40
urbanisme@fosses-la-ville.be



Wallonie

Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal

Séance du **31 août 2023**

Présents : M. Gaëtan de BILDERLING, Bourgmestre-Président ; M. Bernard MEUTER Bourgmestre *f.f.* - Président, M. Frédéric MOREAU, Mme Laurie SPINEUX, MM., Etienne DREZE, Jean-François FAVRESSE, Echevins ; Mme Bérange Tahir-BOUFFIUX, Présidente C.P.A.S.; Mme Sophie CANARD, Directrice générale.

Registre Permis d'Urbanisme n° **PB 35/2023**

Réf. n° DGO4 : F0113/92048/UCO/2023/48/2329904

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de Fosses-La-Ville,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par

pour un bien
sis **Rue de Burnot, 1 à 5070 SART-SAINT-LAURENT** ; cadastré **division 6, section E n°243H**, et ayant pour objet la **transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking** ;

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 24 mai 2023 ;

Considérant qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 du Code, la demande est considérée comme recevable ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : « actes et travaux visés à l'article D.I.4, alinéa 1^{er}, 2^o, 6^o, 11^o à 15^o ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement » ;

Considérant qu'en l'absence de décision du collège communal dans les délais requis, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande en vertu de l'article D.IV.47, § 1er du Code ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours ;

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 1er 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 a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des

Fosses-la-Ville
Espace Winson
Administration Communale
Rue Donat Masson, 22 - 5070 Fosses-la-Ville
www.fosses-la-ville.be

incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants : le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures ; la demande consiste en la transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking.

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;
- à un bien classé — soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine;
- à un bien immobilier situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code du Patrimoine;
- à un bien repris à l'inventaire du patrimoine archéologique en vertu du Code du patrimoine;
- à un bien comportant un arbre — arbuste — une haie remarquable;
- est situé en zone d'aléa d'inondation élevé au plan PLUIES dressé par la Région wallonne;
- à un bien exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3. à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure : l'éboulement d'une paroi rocheuse — le glissement de terrain — les affaissements miniers — le risque sismique — autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeure;
- le bien est situé dans un site Natura 2000;
- à un bien immobilier situé dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale — d'une réserve naturelle agréée — d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique — d'une zone humide d'intérêt biologique — d'une réserve forestière — visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature... ;
- à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent... ;
- à un bien dont la localisation est — 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 la SAMBRE qui reprend celui-ci en zone d'assainissement Collective ;
- de revitalisation urbaine;
- de rénovation urbaine ;
- est situé dans un périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme délimité par Arrêté Ministériel du 30/07/2010 ;
- est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel ;

Vu le plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 ; que le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural ;

Vu le Guide Régional d'Urbanisme ; que le bien est situé en GRU — Accès aux personnes à mobilité réduite, arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 ; que le bien est également situé en GRU — Enseignes et dispositifs de publicité, arrêtés du 15/11/1990 et du 06/09/1991 ;

Vu l'avis de l'INASEP (eau) daté du 12/06/2023 ; que le projet nécessite un dédoublement du réseau de distribution d'eau sur toute sa longueur, à savoir 40 mètres ;

Vu l'avis défavorable de l'INASEP (égouttage) daté du 16/06/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel d'ORES daté du 31/05/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la DGO1-Direction des Routes de Namur daté du 08/06/2023 ;

Vu l'avis de la zone de secours Val de Sambre daté du 08/06/2023 ;

Vu l'avis du Service Travaux daté du 06/06/2023 ;

Vu l'avis de principe favorable du Collège communal daté du 27/01/2022 ;

Considérant que le demandeur a complété son dossier conformément à l'avis de l'INASEP (Egouttage) daté du 16/06/2023 ; que le rapport d'essais de percolation conclu que l'infiltration dans le sol est déconseillée ;

Considérant que dans son mail du 29/08/2023 l'INASEP (égouttage) nous informe que le maître d'ouvrage pourrait envisager l'infiltration moyennant adaptation de son système ;

Considérant que l'avis du Service Travaux daté du 06/06/2023 indique qu'une citerne à eau de pluie d'une capacité minimale de 10.000 litres devra être placée par logement ;

Considérant que l'avis d'ORES daté du 08/06/2023 indique que le projet soumis tombe sous la réglementation de la viabilisation ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : « actes et travaux visés à l'article D.I.4, alinéa 1er, 2°, 6°, 11° à 15° ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement » ;

Considérant que le projet vise la transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, la démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et la création d'un parking ;

Considérant que la parcelle présente une superficie de 13 a 24 ca ;

Considérant que les logements proposés présentent des superficies de 120, 116, 124 et 156 m² ;

Considérant que les matériaux de parement seront des briques de ton rouge-brun, un bardage en bois thermolaqué ainsi que des panneaux d'habillage isolés de ton gris foncé ;

Considérant que la toiture présente 2 pans dont l'inclinaison est de 36° et 40° ; que cette dernière sera en ardoise artificielle de ton gris foncé ;

Considérant que les châssis seront en PVC ou en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 7 emplacements de parking sur le domaine privé ; que conformément à la charte urbanistique datée du 20/12/2010, 8 emplacements doivent être aménagés ; que, dès lors, une taxe sur l'absence de passage est due conformément au règlement taxe voté par le Conseil communal du 14 novembre 2022 ;

Considérant que le projet respecte la norme fixée par la Charte Urbanistique adoptée par le Conseil Communal en date du 20/12/2010 au niveau de la taille des logements ;

Considérant que la typologie architecturale projetée tant par sa volumétrie que par les matériaux utilisés vise à intégrer le projet au cadre bâti existant ;

Considérant que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à créer ou à augmenter des nuisances ;

Considérant que le projet est conforme à la zone ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité ;

~~(1) (2) Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du ... ; que ces plans ont été soumis à une annonce de projet à une enquête publique et à la consultation de service ou commission ; que ... ;~~

Pour les motifs précités,

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité par

est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- Se conformer à l'avis du Service Travaux daté du 06/06/2023, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis de la zone de secours Val de Sambre daté du 08/06/2023, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis de la DGO1-Direction des Routes de Namur daté du 08/06/2023, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis d'ORES daté du 06/06/2023, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis de l'INASEP (égouttage) daté du 29/08/2023, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis de l'INASEP (eau) daté du 12/06/2023, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis du SPW-DGO3-DRCE-Direction du Développement Rural--Cellule GISER daté du 22/06/2023, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis du Service Urbanisme daté du 22/06/2023, ci-joint ;
- Respecter les consignes pour le "contrôle d'implantation", ci-jointes.

Article 2 : De transmettre la présente décision au service des finances en vue d'assurer le suivi de la taxation sur l'absence de parage.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Fosses-La-Ville, le 31 août 2023,

POUR LE COLLEGE,

La Directrice générale,

(s) S. CANARD.

La Directrice générale,

S. CANARD.

Le Président,

B. MEUTER.

POUR EXTRAIT CONFORME le 04/09/2023,

Le Bourgmestre f.f.,

B. MEUTER.



VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

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 DEBUT 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

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation ;

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

Fosses-la-Ville

Espace Winson

Administration Communale

Rue Donat Masson, 22 - 5070 Fosses-la-Ville

www.fosses-la-ville.be

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.84, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est pénné 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 dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis 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° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

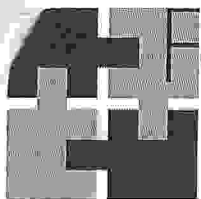
Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.



**Collège communal,
Service Urbanisme,**

Votre correspondant :

M. Raymond CASIMIR
Service Travaux
Tél.: 071/71.02.17
travaux@fosses-la-ville.be

Fosses-la-Ville, le 06 juin 2023

Vos réf. : P.B. 35/2023

RAPPORT

Mesdames, Messieurs,

Nous accusons réception d'une demande de permis d'urbanisme au nom de _____ agissant pour _____ pour la transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking, rue de Burnot 1 à 5070 Sart-Saint-Laurent, parcelle cadastrée Division 6, section E n°243H.

Le demandeur est tenu de se conformer à ce qui suit :

- Etant situé en zone d'assainissement collectif, il devra placer une fosse septique d'une capacité minimale de 3m³ par logement car l'entité de Sart-Saint-Laurent est actuellement dépourvue de station d'épuration. Cette fosse septique devra être bippassable ; Le trop-plein de cette fosse septique sera raccordé à l'égouttage public existant.
- Il devra placer une citerne à eau de pluie d'une capacité minimale de 10.000 litres par logement dont le trop-plein sera évacué suivant le Code de l'Eau (nouvel arrêté du Gouvernement Wallon du 1^{er} décembre 2016), à savoir :
 1. prioritairement dans le sol par infiltration ;
 2. en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
 3. et en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, par un puits perdant pour les unités d'épuration.
- En cas de nouveau raccordement à l'égouttage, il devra solliciter l'autorisation du Collège communal pour procéder au raccordement à l'égout et il devra respecter les prescriptions techniques y relatives.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Contrôleur des Travaux en Chef,

R. CASIMIR





Bureau de prévention incendie
Zone Opérationnelle du Val de Sambre



Bureau central de prévention

Sambreville, le 8 juin 2023.

Monsieur le Bourgmestre
Gaëtan DE BILDERLING
ADMINISTRATION COMMUNALE
Espace Winson
Rue Donat Masson, 22
B-5070 FOSSES-LA-VILLE

VOTRE LETTRE DU
24/05/2023

VOS REFERENCES
PB 35/2023

NOS REFERENCES
FOS/BAT/20230608/282/PU/MG/RICO

OBJET : Prévention incendie, étude de plans
Transformation d'un bâtiment existant en 4 logements unifamiliaux.

Demandeur:

Architecte : La ligne claire
Chaussée de Tirlemont 236 à 5030 Sauvenière

Situation : Rue de Burnot 1 à 5070 Sart Saint Laurent

Cadastre : 6^{ème} division, section E, n°243H.

Monsieur le Bourgmestre,

Nous avons bien reçu votre courrier du 24 mai 2023 ainsi que ses annexes concernant l'objet repris sous rubrique ; celui-ci a retenu toute notre attention.

À la suite de votre demande et après étude du dossier, il appert que la construction dont question concerne plusieurs habitations unifamiliales sans aucune partie commune avec un autre logement.

Une maison unifamiliale est un bâtiment indépendant formant une entité distincte par rapport à d'autres bâtiments et disposant par conséquent d'entrées et de sorties séparées. Cette distinction est respectée si un incendie dans une habitation ne provoque pas un

Page 1 sur 3

risque de propagation de la fumée et du feu à d'autres bâtiments adjacents, c'est-à-dire si les dispositions suivantes sont toutes respectées :

- Les parois mitoyennes ont une résistance au feu minimum de EI [1] ;
- les éléments de construction qui assurent la séparation coupe-feu par rapport à d'autres bâtiments ne peuvent pas s'affaisser dans le délai requis pour la séparation coupe-feu (critère R), même si l'habitation sinistrée s'affaisse totalement ou partiellement ;

Il ne peut pas y avoir de communication entre une maison unifamiliale et un bâtiment adjacent.

Ce type d'habitation ne fait donc l'objet d'aucune législation en la matière ; néanmoins, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessus les dispositions générales relatives à la sécurité d'une maison unifamiliale, à savoir :

1. Maison unifamiliale :

- La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant ledit bâtiment d'un bâtiment opposé, devra être de 6 m au moins, sauf si les parois qui séparent les bâtiments contigus présentent une résistance au feu de minimum EI60 (Rf1h).
- Chacun des logements contigus doit être séparé de l'autre par des parois (murs et plafonds) présentant une résistance au feu minimale d'une heure.

2. Détection incendie :

- Conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 (M.B. du 10/11/2004) relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins :
- Un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;
- Deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation et dont la superficie est supérieure à 80 m².
- Ces détecteurs devront être des détecteurs optiques de fumée, conformes aux normes belges et européennes.

3. Installation électrique :

- Les compteurs électriques devront se trouver dans une armoire spécifique réservée à leur seul usage.
- Toute l'installation électrique et photovoltaïque éventuelle devra être conforme à la législation en vigueur (*Règlement Général sur les Installations Electriques*). Elle devra faire l'objet d'une visite de contrôle par un service externe de contrôle technique ; une suite favorable devra être réservée aux éventuelles remarques.

4. Installation de gaz éventuelle :

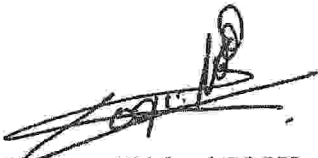
- Si une installation de gaz devait être prévue, le compteur de gaz devrait se trouver alors de préférence à l'extérieur à un endroit facilement accessible et bien repéré par la lettre G et comportant un dispositif d'arrêt.
- Les canalisations devront être réalisées en matériaux rigides, incombustibles et ininflammables. Elles devront être de couleur jaune ocre.
- Toute l'installation devra être conforme à la *norme NBN D51-001 (locaux pour poste de détente de gaz naturel)* et devra faire l'objet d'une visite de contrôle par un service externe de contrôle technique.

Notre avis sera donc favorable quant à la transformation dudit bâtiment.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Bourgmestre l'expression de nos sentiments les plus dévoués.



Colonel Marc GILBERT
*Commandant de la zone
Val de Sambre*



Lieutenant Richard COQU
*Technicien en prévention
des incendies*



Wallonie mobilité infrastructures SPW

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
Direction Générale Opérationnelle
« Routes et Bâtiments » DGO 1
Département du réseau de Namur et du Luxembourg
Direction des routes de Namur
District de Floreffe-131-11

AVIS CONCERNANT DEMANDE DE BATIR

Réf. AC FOSSES : PB 35/2023

N° dossier : AT9/ 320 R3 web 23/40382
n° 8970/ RR 940

(À rappeler dans toutes correspondances S.V.P)

Agent traitant

emile.bourguignon@spw.wallonie.be - ☎
08 1/44.73.60

IDENTITE DU REQUERANT :

SITUATION DE LA PARCELLE

RN. 940 - Commune SART St LAURENT

BK - 0.075 Côté gauche

Parcelle(s) cadastrée(s) Sect. E n° 243h

INDICATION DES TRAVAUX A EXECUTER :

Transformation d'un bâtiment en quatre logements et création d'un parking

Le permis peut être délivré aux conditions suivantes : **AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL**

CONDITIONS GENERALES

CONCERNANT ALIGNEMENTS ET ZONES DE RECULE LE LONG DES ROUTES DE LA REGION WALLONNE

Remarques : Les conditions de 1 à 4 concernent uniquement les cas soumis à la servitude de recul.

Les conditions de 5 à 8 se rapportent aux alignements sans zone de recul.

Les autres conditions sont applicables pour tous les cas.

Les conditions particulières doivent être consultées, pour les conditions 4, 6, 9 et 12b.

1. Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition :

- Qu'ils ne s'avancent sur le nu du mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparant des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée ;
- Qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que des canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc...

2. La propriété sera clôturée suivant l'alignement prescrit

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75m, qu'il soit ou non surmonté d'une grille, la hauteur totale ne peut dépasser 2,25m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 0,50m en arrière de la limite du domaine public ; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 1,50m ; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 15 avril.

Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur.

3. Il est toléré dans les clôtures prévues au 2. Des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 2.-. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route.

www.wallonie.be
N° vert : 1719 (Informations générales)

4. Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières (5°) aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnée ou bétonnée, ni rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies ; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses. Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures mitoyennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustible sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières (3°).

5. Il ne peut être formé sur le nu du mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après :

a) Trottoir ou accotement en élévation.

Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres. Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route. Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) Trottoir et accotement de plain-pied.

Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1 m du bord de la chaussée proprement dite. Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

6. Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (2°).
7. Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible ; ce, dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,60 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,70 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0,15 m. Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, devront être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement.
8. Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.
9. Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (1°).
- Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne pourra, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.
10. La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.
11. Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route.
12. a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.
- a) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans la condition particulière (4°). Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé sur 1,50 m de hauteur minimum. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.
- b) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.
- c) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.
- d) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.
13. Il est loisible à l'impétrant de remblayer au niveau de l'accotement, le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction. Le cas échéant, il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction des Routes compétente.
14. Moyennant autorisation délivrée par la direction des Routes compétente sur sa demande, l'impétrant peut remblayer le fossé pour autant qu'il y établisse un aqueduc.

15. L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police. Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue : un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que de besoin. Le déversement dans le fossé, filet d'eau, ou tout autre ouvrage de la route, des eaux de w. c. ou de nature résiduaire est strictement interdit.
16. Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction des Routes.
17. Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite au 4. Incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.
18. Le délai de validité du présent avis se limite à un an.
19. Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.
20. L'impétrant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet.
21. Cet avis formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et la zone de recul. Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code du Développement Territorial (CoDT)

B. CONCERNANT LES ZONES DE DEGAGEMENT LE LONG DES AUTOROUTES.

1. Tout accès à l'autoroute est défendu.
 2. Il est défendu de remblayer le fossé de l'autoroute.
 3. Le long des dispositifs d'accès de l'autoroute, il est interdit, sur une profondeur de dix mètres comptés à partir de la limite du domaine de l'autoroute de planter des arbres de haute futaie ou toutes autres plantations dépassant un mètre de hauteur.
 4. Les parcelles boisées et les parties de parcelles boisées qui sont situées dans les zones de dégagement doivent rester en nature de bois, sauf dérogation accordée par le Ministre des Travaux publics ou son délégué. Cette dérogation ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux autres lois et règlements.
 5. Dans les zones de dégagement aucune clôture ne peut être établie en matériaux d'aspect plein, notamment en plaques de béton ou en maçonnerie. Lorsque ces clôtures sont constituées par des haies vives, ces dernières sont plantées à au moins cinquante centimètres en arrière de la limite du domaine de l'autoroute ; elles sont taillées tous les ans et ne peuvent avoir plus d'un mètre de largeur. Aucune issue permettant l'accès à l'autoroute ne peut être pratiquée dans les clôtures.
 6. Il est interdit, dans ces zones de déposer, d'entreposer ou d'exposer des déchets, rebuts, ferrailles, matériaux et matériels quelconques. Toutefois, au-delà du dixième mètre calculé à partir de la limite du domaine de l'autoroute, le dépôt, l'entreposage ou l'exposition de matériaux et de matériels neufs est permis, à condition que le bénéficiaire établisse des plantations constituant écran à la vue depuis l'autoroute. Il est également interdit d'établir des fosses à purin ou à gadoue, dans les dix mètres comptés à partir de la limite du domaine de l'autoroute.
 7. Il est interdit d'effectuer dans les zones de dégagement, des terrassements en déblai de plus d'un mètre de profondeur, ou des terrassements en remblai de plus d'un mètre de hauteur. Toutefois, au-delà du dixième mètre compté à partir de la limite du domaine de l'autoroute, le Ministre des Travaux publics ou son délégué peut accorder des dérogations à l'interdiction formulée à l'alinéa précédent tout en imposant certaines conditions, et notamment l'obligation pour le bénéficiaire d'établir des plantations constituant écran à la vue depuis l'autoroute.
 8. Les installations aériennes sont interdites dans les zones de dégagement à l'exception de celles autorisées par l'article 8 de l'Arrêté royal concernant les zones de dégagement établies le long des autoroutes.
 9. L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de l'autoroute est interdit.
 10. Le délai de validité du présent avis se limite à un an.
 11. Le présent avis ne concerne pas le caractère esthétique du bâtiment ; il se limite aux prescriptions relatives à la loi sur les autoroutes et spécialement à la zone de dégagement. Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code du Développement Territorial (CoDT)
- L'impétrant ne met la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet.

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Niveau des seuils à l'alignement par rapport au niveau de la chaussée : Minimum + 25 cm.
2. Niveau du pied de la construction à l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée : Minimum + 20 cm.
3. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : 1.50 m
4. Profondeur maximale du lieu du dépôt : Aucun dépôt n'est autorisé sur le Domaine Public.
5. Etant donné que cette parcelle fait partie d'un lotissement non périmé, au droit de votre habitation l'alignement de voirie est repris au permis de lotir du 06/12/1965 et est fixé à 13.00 m de l'axe de la route régionale.
6. L'article 15 des conditions générales est annulé et remplacé par : « Seules les eaux de pluie, de ruissellement et/ou de drainage pourront être évacuées dans le fossé et/ou canalisation de la route de l'Etat ». Il pourra également être fait usage du raccordement pour l'évacuation des eaux usées via **des systèmes d'épuration performants** répondant aux prescriptions imposées par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 15/10/1998. Une demande séparée de raccordement des **eaux parfaitement épurées** devra être introduite indépendamment du présent permis. L'évacuation des eaux usées est de la compétence de l'administration communale de Fosses la Ville.
7. **AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL** : le nombre de places de stationnement doit être au nombre de deux par logement sur le domaine privé.

Floreffe, le 08/06/2023
Le Chef de District,


S. GABALLO

A REMPLIR QUAND IL N'Y A PAS DE PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT : (1)

Vu et proposé par L'Ingénieur - Directeur des Ponts et Chaussées soussigné et transmis à Monsieur le Directeur de la Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme à

En réponse à l'apostille du (1)

Prière d'inviter la commune intéressée à me faire parvenir une expédition du permis délivré pour les besoins de mon service

AT9/320 R3

N° de sie. 23/40382

Réf. AC FOSSES : PB 35/2023

Jambes, le 8 juin 2023


L'ingénieur Directeur
Des Ponts et Chaussées

D. MASSET

A REMPLIR QUAND IL Y A UN PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT : (1)

Vu et proposé par l'Ingénieur - Directeur des Ponts et Chaussées, pour être transmis à Monsieur le Bourgmestre de la Commune de (1) FOSSES-LA-VILLE

De la Ville de (1)

En réponse à son apostille, avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré pour les besoins de mon service.

Direction Réseaux Namur
Bureau d'Etudes, Construction
et Analyse de Gestion

Avenue Albert 1er, 19
5000 Namur

Correspondant : Back Office Technique Etudes
Tél. : 081/24.26.67
E-mail : bostbe.ma@ores.be

Exp. : Avenue Albert 1^{er} 19 à 5000 NAMUR

Administration communale
De et à
5070 FOSSES-LA-VILLE

A l'attention du Service Urbanisme

Namur, le 8 juin 2023

Référence ORES : 841/PU/HDW/Fosses-la-Ville/

- Référence client : PB 35/2023

Demande d'avis – Permis d'urbanisme introduit par concernant la transformation d'un bâtiment existant en 4 logements situé rue de Burnot à Sart-Saint-Laurent, sur la parcelle de terrain cadastrée section E n°243H.

Madame, Monsieur,

La présente fait suite à votre courrier (et ses annexes) du 24 mai 2023, reçu le 30, lequel a retenu toute notre attention.

S'agissant manifestement de constructions groupées, conformément aux règles et tarifs en vigueur (Règlement de viabilisation en vigueur en ORES et tarifs approuvés par la CWaPE), le projet soumis tombe sous la réglementation de la **viabilisation**. Dès lors, il appartient au demandeur de s'acquitter des frais prévus en la matière en ce qui concerne l'ouverture du dossier et la réalisation/adaptation éventuelle des infrastructures du réseau de distribution d'électricité et d'éclairage public.

Il est important de noter que **les coûts de raccordement** de la construction projetée **ne sont pas compris** dans les coûts de viabilisation et feront l'objet d'une offre établie sur base des éléments techniques que fournira le demandeur de ce raccordement lorsqu'il sollicitera ORES.

D'autre part, l'Intercommunale ORES ASSETS, gestionnaire du réseau de distribution, pourra, sur base de son étude de viabilisation, imposer la **mise à disposition d'un emplacement (parcelle de 6m x 6m) en vue d'y établir une cabine de distribution**.

Dans ce cadre, nous vous saurions gré de bien vouloir inviter le demandeur à compléter le formulaire qu'il trouvera sur notre site web www.ores.be, plus spécifiquement à l'adresse suivante <https://www.ores.be/particuliers-et-professionnels/viabiliser-terrain>, et à nous le renvoyer, ainsi que ses annexes, à l'adresse bostbe.ma@ores.be ou à ORES, Bureau d'Etudes, Avenue Albert 1er 19 à 5000 Namur. Nos services pourront alors instruire son dossier.

En conclusion, dans ce dossier, ORES remet un avis favorable conditionné au respect des différentes exigences reprises ci-dessus. Veuillez noter que le présent avis a une durée de validité de six mois.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement que vous souhaiteriez et vous prions de croire, Madame, Monsieur, en notre considération distinguée.



Jean-Marc Squéart
Chef du service
Etudes, Construction et Analyse de Gestion

Naninne, le 29 août 2023

N. Réf. : GRE-JBE-FLV-202308-003297 BIS

V. Réf. : PB 35/2023

Agent traitant : BENOIT Jérémie

Tél. : +32 (0) 81/40.75.72

GSM : +32 (0) 478/80.64.70

Email : jeremie.benoit@inasep.be

M. Gaëtan DE BILDERLING

Bourgmestre

Administration communale de et à

5070 FOSSES-LA-VILLE

A l'attention de Mme BRANS

Objet : Demande 2^{ème} avis permis d'urbanisme pour transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking ; bien localisé rue de Burnot 1 à SART-SAINT-LAURENT et transformé par

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur de BILDERLING,

Pour donner suite à votre demande de renseignements de ce 29/08/2023, nous vous faisons part de nos conclusions.

A la lecture/analyse des documents et plans nouvellement transmis, nous constatons que les eaux usées et les eaux pluviales de chaque logement sont dorénavant séparées à bon escient en 2 circuits distincts. Le circuit des eaux usées (de chaque logement) se voit équiper d'une fosse septique « toutes eaux », by-passable, d'une capacité de 3m³ et les eaux usées prétraitées sont ensuite évacuées dans l'égout via un regard de visite.

Concernant les eaux pluviales, le maître d'ouvrage envisage de les raccorder à l'égout en raison de la conclusion défavorable de l'étude de perméabilité réalisée ; l'argument principal de l'étude consistant en un manque d'espace à disposition pour infiltrer malgré une vitesse d'infiltration a priori favorable ($K_{sat} = 6,25 \cdot 10^{-6} \text{m/s}$).

Moyennant adaptation, la problématique du manque d'espace peut selon nous être contournée. En effet, il serait opportun d'envisager un ouvrage d'infiltration commun à placer dans le verger commun de manière à s'éloigner de la zone de cours et des caves. Le recours à une/des citerne(s) d'infiltration pourrait également être envisagé de manière à diminuer l'emprise au sol du dispositif d'infiltration. En outre, un trop-plein vers l'égout pourrait équiper la citerne afin de palier au temps de vidange trop long.

Nous remettons un avis **FAVORABLE SOUS CONDITION** sur ce projet ; notre condition étant de vérifier les possibilités d'adaptation du système d'infiltration de manière à résoudre les arguments limitants évoqués par le bureau d'études.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur de BILDERLING, en l'expression de nos salutations distinguées.

M. Emmanuel DE SUTTER



Signature
numérique de
Emmanuel De
Sutter (Signature)
Date : 2023.09.01
09:29:10 +02'00'

Directeur général adjoint

Didier HELLIN



Signature numérique de
Didier Hellin (Signature)
Date : 2023.09.01
14:43:05 +02'00'
Version d'Adobe Acrobat
Reader : 2021.005.20058

Directeur général



N. Réf. : GRE-JBE-FLV-202305-003297
V. Réf. : PB 35/2023
Agent traitant : BENOIT Jérémie
Tél. : +32 (0) 81/40.75.72
GSM : +32 (0) 478/80.64.70
Email : jeremie.benoit@inasep.be

M. Gaëtan DE BILDERLING
Bourgmestre
Administration communale de et à
5070 FOSSES-LA-VILLE

Naninne, le 16 juin 2023

A l'attention de Mme BRANS

Objet : Demande avis permis d'urbanisme pour la transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking ; bien(s) localisé rue de Burnot 1 à SART-SAINT-LAURENT et bâti(s) par

AVIS DEFAVORABLE

Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur de BILDERLING,

Pour donner suite à votre demande de renseignements de ce 24/05/2023, nous vous faisons part de nos conclusions.

1. Contexte local

Le projet dont objet se situe, au regard du PASH, en zone d'assainissement collectif (en vigueur depuis 1999) avec un réseau d'égouttage unitaire existant au droit du bâtiment concerné ; réseau ne débouchant pas actuellement dans une station d'épuration.

Remarque importante : Pour information, le réseau d'égouttage équipant la rue a fait l'objet d'un relevé topographique et géométrique financé par la Société Publique de Gestion de l'Eau ; toutes les informations relatives à ce réseau (profondeur, dimensions,...) sont disponibles, pour rappel, via le portail cartographique mis à disposition de votre commune par l'INASEP¹

Les impositions légales d'application dans ce contexte sont détaillées dans le Code de l'Eau, articles R. 277 et R. 278, et sont résumées en annexe.

Le bâtiment se trouve à proximité immédiate d'un axe de concentration du ruissellement d'aléa élevé (cf. carte des aléas d'inondations – SPW). Dans ce contexte, en vertu du Code de Développement Territorial, la Commune est tenue de solliciter l'avis de la cellule GISER du SPW.

2. Analyse du dossier

Dans les plans transmis, les eaux usées et les eaux pluviales sont mélangées en un seul circuit et ce, dans chaque logement.

¹ <https://geoportail.inasep.be/fosses-la-ville/>

Cette gestion est contraire au Code de l'Eau car il convient de séparer strictement les eaux usées et les eaux pluviales en 2 circuits distincts de manière à pouvoir opérer une gestion différenciée.

2.1 Eaux usées

Dans chaque logement, les eaux usées sont évacuées dans l'égout après avoir transité par un regard de visite.

Le dispositif envisagé n'est pas complet au regard de la législation. En effet, pour chaque logement, le maître d'ouvrage devra installer sur le circuit des eaux usées une fosse septique « toutes eaux », by-passable, de minimum 3m³.

Nous tenons à rappeler que le maître d'ouvrage devra solliciter l'autorisation du Collège communal pour procéder au raccordement à l'égout et il devra également respecter les prescriptions techniques y relatives imposées par les services communaux.

Lors de la mise en service de la station d'épuration et du collecteur y afférent, la fosse septique devra être déconnectée à l'aide du by-pass et ce, sauf avis contraire de l'INASEP.

2.2 Eaux pluviales

2.2.1. Eaux de toiture

Les eaux pluviales des logements sont évacuées dans l'égout via le circuit unitaire (eaux usées + eaux pluviales) de chaque logement et après passage dans le regard de visite prévu.

Le dispositif envisagé n'est pas conforme à la législation. En effet, compte tenu de la création de 4 logements dans un bâtiment existant, les eaux pluviales de ce dernier doivent être préférentiellement infiltrées dans le sol (confer. Article R.277 §4 du Code de l'Eau) ou il devra être démontré de manière probante (via une étude de perméabilité défavorable par exemple) qu'il n'est pas possible d'infiltrer ces eaux. De même, les eaux pluviales de la remise existante ne pourront être évacuées dans l'égout.

2.2.2. Eaux de ruissellement

Les nouveaux parkings ainsi que l'allée carrossable sont composés à bon escient de revêtements perméables. Il devrait en être fait de même pour les terrasses ; les matériaux drainants permettant en effet d'infiltrer partiellement les eaux de ruissellement.

2.2.3. Eaux claires de drains de fondations

Si des drains de fondations sont posés lors des travaux, nous rappelons que les eaux claires qui en seront issues devront être considérées et gérées comme des eaux pluviales.

Annexe : rappel de la législation en vigueur

Eaux usées

Articles R277 §1, §2 et §5 du Code de l'Eau

Le bâtiment situé le long d'une voirie déjà équipée d'égouts devra y être raccordé.

Le bâtiment devra être équipé d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées.

Les futures eaux usées devront transiter par une fosse septique toutes eaux by-passable d'un volume minimal proportionnel au nombre d'EH du bâtiment (Voir Annexe XLVIIb du Code de l'Eau) de manière à assurer un prétraitement avant d'être évacuées finalement dans le réseau d'égouttage en transitant par un regard de visite permettant de contrôler la quantité et la qualité des eaux réellement déversées.

Articles R277 §6 du Code de l'Eau

Lors de la mise en service de la station d'épuration collective, l'évacuation des eaux usées domestiques doit se faire exclusivement par le réseau d'égouttage. La fosse septique by-passable est déconnectée sauf avis contraire de l'INASEP.

Article R233 14° du Code de l'Eau

Pour l'application des présentes dispositions réglementaires, il faut entendre par :

14° "fosse septique" : dispositif de pré-traitement par liquéfaction de l'ensemble des eaux usées domestiques, à l'exception des eaux pluviales ;

Eaux pluviales

Article R277 §4 du Code de l'Eau

Sans préjudice d'autres législations applicables, les habitations dont le permis d'urbanisme, pour sa construction, sa reconstruction ou la création d'un nouveau logement au sens de l'article D.IV.4 du CODT, a été délivré en première instance après le 31 décembre 2016 évacuent leurs eaux pluviales (trop-plein de la citerne à eau de pluie, les eaux de drainages,...) :

- 1° prioritairement dans le sol par infiltration;
- 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;
- 3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.

Eau destinée à la consommation humaine

Article D.182 §3 du Code de l'Eau

En cas d'approvisionnement par une ressource alternative ou complémentaire à l'eau distribuée par canalisations, [le propriétaire] assure une séparation complète, sans jonction physique, des deux circuits d'approvisionnement. [Décret 23.06.2016]

3. Conclusions et avis


Nous remettons un avis **DEFAVORABLE** sur ce projet vu le mélange d'eaux usées et d'eaux pluviales constaté dans chaque logement.

Outre le séparation des circuits d'eaux, le maître d'ouvrage devra :

- Equiper le futur circuit des eaux usées de chaque logement d'une fosse septique « toutes eaux », by-passable, de minimum 3m³.
- Infiltrer dans le sol les eaux pluviales du bâtiment ainsi que celles de la remise, ou à défaut démontrer de manière probante que l'infiltration n'est pas possible.


Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur de BILDERLING, en l'expression de nos salutations distinguées.

Mr. Emmanuel DE SUTTER


Signature
numérique de
Emmanuel De
Sutter (Signature)
Date : 2023.06.16
13:56:44 +02'00'

Directeur général adjoint

Didier HELLIN


Signature numérique de
Didier Hellin (Signature)
Date : 2023.06.19 18:43:18
+02'00'
Version d'Adobe Acrobat
Reader : 2021.005.20058

Directeur général

69836F



ENTREE LE

22 JUIN 2023

5070 FOSSES-LA-VILLE

Philippeville, le 12 juin 2023

N. Réf. : DE.TRX.MDA.PUB5070.0231.2023
V. Réf. : PB.35.2023
Agent traitant : Martine Davin
Tél. : +32 (0)71/66.79.25
Mail : urbanisme@inasep.be

AU COLLEGE COMMUNAL
DE ET A
5070 FOSSES-LA-VILLE

Objet : Permis d'urbanisme

« Conditions à reprendre intégralement dans le document d'octroi du permis d'urbanisme » !!

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier concernant la demande de permis d'urbanisme introduite par

et relative à un bien sis à **SART SAINT LAURENT, Rue de Burnot 1** cadastré section E n° 243 H (transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking)

■ Le lotissement (habitat groupé de 4 maisons) concerné nécessite un dédoublement du réseau de distribution d'eau sur toute sa longueur, à savoir 40 mètres. Le coût des travaux est intégralement à charge du lotisseur lorsqu'il s'agit d'un lotissement suivant l'article D 195 § 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau.

La réalisation des travaux étant à charge du demandeur, deux possibilités s'offrent à lui ;

1. Soit Inasep réalise l'intégralité des travaux de distribution suivant le devis en annexe transmis à titre informel
2. Soit, Inasep peut établir un devis de fournitures de pièces incluant l'étude et la surveillance du chantier pour le demandeur qui consulterait une entreprise de son choix possédant l'agrément C2 (pose de conduite). Après acceptation de l'entreprise désignée par le demandeur, un planning des travaux sera proposé et accepté des deux parties.

L'extension de réseau doit être exécutée préalablement aux travaux de construction de(s) l'immeuble(s) à raccorder.

Intercommunale Namuroise
de Services Publics

Distribution d'eau Laboratoire
Rue de l'Hôpital 6
5600 Philippeville
Tél. + 32 (0)71 66 79 25
Fax + 32 (0)71 66 80 18
infode@inasep.be www.inasep.be

Po-set00-anx06- V04-03/02/2021

L'INASEP s'engage à délivrer à la commune un document attestant que les conditions fixées pour exécuter le raccordement au réseau public de distribution d'eau sont rencontrées et ce, préalablement au contrôle que la commune réalise quant à l'implantation de l'immeuble donnant en principe le feu vert au commencement des travaux de construction.

A défaut de ne pas disposer de cette attestation, l'INASEP invite la commune à ne pas autoriser la construction.

Par dérogation, le versement du montant du devis relatif aux travaux d'extension à charge du demandeur, sur le compte de l'INASEP, vaut cautionnement. L'attestation est délivrée à la commune dès réception du cautionnement.

Les raccordements particuliers seront à charge des acquéreurs suivant réglementation en vigueur à l'INASEP et dont copie en annexe.

La voirie est pourvue d'une infrastructure distribution d'eau.

Caractéristiques de la conduite : matériau :

Section : \emptyset

Le bâtiment est déjà alimenté en eau. Toutefois, chaque logement supplémentaire devra faire l'objet d'un raccordement individuel standard (prix actuel : 1.759,60 € TVAC). A défaut de pouvoir placer le compteur d'eau à l'intérieur du bâtiment près du mur de façade, au plus près de la voirie (cf. Livre II du Code de l'environnement qui constitue le Code de l'Eau, art R270 Bis 1 §4), il sera procédé à l'installation d'un box compteur à limite de propriété privée-publicue (prix actuel : 2.120,00 € TVAC).

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie de croire, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, en l'expression de mes meilleurs sentiments.

ing. Alexandre Wilemme
Directeur
Production Distribution d'eau



DETAIL DEVIS

Exemplaire à conserver

Pour contacter notre service clientèle :

Détail du devis adressé à :

☎ 071/ 667 925
 ☎ 071/ 668 018
 @ infode@inasep.be
 🌐 www.inasep.be
 IBAN:BE36 0970 0965 9681 BIC:GKCCBEBB

**Bureaux ouverts du lundi au vendredi
 de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00**

Devis n°	Dossier n°	Client n°	Raccordement n°	Date
22300218	4047	65528	sans objet	05/06/23

Détail du devis		Quantité	Prix	HTVA	Code	TVAC
1	Pose canalisation d'eau en voirie publique RUE DE BURNOT à SART-ST-LAURENT Main d'oeuvre 6%TVA	14,00 H	60,00	840,00 (1)		890,40 €
	Tranchée et remblayage en voirie 6%TVA	40,00 M	175,00	7.000,00 (1)		7.420,00 €
	Supplément roche compact 6%TVA	20,00 M³	111,46	2.229,20 (1)		2.362,95 €
	Création chambre de vanne	1,00	4 628,75	4.628,75 (1)		4.906,48 €
	CAB080 - Bride auto large toile rouge 84/105	2,00 PC	313,92	627,84 (1)		665,51 €
	QBL014 - Boulon M 16x110	32,00 PC	0,90	28,89 (1)		30,62 €
	QRB001 - Ruban de balisage chantier. Bobine 250 METRES	1,00 PC	7,15	7,15 (1)		7,58 €
	RPI016 - Rondelle plate M16 Inox A2 DIN 125 -	160,00 PC	0,16	26,05 (1)		27,61 €
	DTF080 - Tuyau 80 STD FTE DUCT	40,00 M	25,94	1.037,76 (1)		1.100,03 €
	DFC001 - Fil de cuivre 2,5mm²	40,00 M	0,45	18,08 (1)		19,16 €
	QDE001 - Denzo (largeur 100)	1,00 PC	18,75	18,75 (1)		19,88 €
	DEE081 - Courbe express epoxy 80 1/8	4,00 PC	156,72	626,88 (1)		664,49 €
	CRE001 - Ruban avertisseur eau	1,00 PC	31,95	31,95 (1)		33,87 €
	DTM081 - TE BBB mobile epoxy 80	3,00 PC	121,32	363,97 (1)		385,81 €
	DRG001 - Regard pour Bi	1,00 PC	94,45	94,45 (1)		100,12 €
	PFA001 - Poteau fixation alu type F22 LG2,5	1,00 PC	57,53	57,53 (1)		60,98 €
	DVE003 - Vanne BB DN 80 euro 21	1,00 PC	195,15	195,15 (1)		206,86 €
	BCA002 - Cadre en béton pour Bi	1,00 PC	61,57	61,57 (1)		65,26 €
	RSV080 - RONDELLE STD VI 80 EPDM	7,00 PC	23,02	161,16 (1)		170,83 €
	DJP002 - Joint plat toile 80	4,00 PC	3,84	15,35 (1)		16,27 €
	QBL013 - Boulon M 16x90	48,00 PC	0,71	33,95 (1)		35,99 €
	DPP080 - Plateau plein 80 EPOXY	2,00 PC	28,10	56,19 (1)		59,56 €
	DBI013 - Bouche incendie DN 80 H 1m	1,00 PC	479,91	479,91 (1)		508,70 €
	CBI001 - Cadre PE jaune pour bi	1,00 PC	77,06	77,06 (1)		81,88 €
	PSH001 - Plaque signalisation H 200 x 250	1,00 PC	18,18	18,18 (1)		19,27 €
	DBR101 - Bride autobloquant FD 80	4,00 PC	138,95	555,79 (1)		589,14 €
	DTU401 - Egoût tuyau (Bi) 1m DN 400	1,00 M	59,85	59,85 (1)		63,44 €
	DVO004 - Voirant pour vanne DN 60/80	1,00 PC	20,74	20,74 (1)		21,98 €
	QEC002 - Ecrou M 16	80,00 PC	0,11	8,46 (1)		8,97 €
	DPL001 - PATE LUBRIFIANTE TUYAUX FONTE	1,00 PC	9,98	9,98 (1)		10,58 €
	KJE080 - KIT JOINT EXPRESS VI NEW 80 NATURAL	8,00 PC	126,37	1.010,99 (1)		1.071,65 €

Code	Taux	Base	TVA
1	6,00 %	20.401,58	1 224,09
Total		20.401,58	1 224,09

Total HTVA	20.401,58 €
TVA	1 224,09 €
A payer	21.625,67 €



DETAIL DEVIS

Exemplaire à conserver

Pour contacter notre service clientèle :

☎ 071 667 925
☎ 071 / 668 018
✉ infode@inasep.be
🌐 www.inasep.be
IBAN:BE36 0970 0965 9681 BIC:GKCCBEBB

Détail du devis adressé à :

Monsieur ADOLPHE Yanneck
PROMENADE HIPPOLYTE ROLIN, 6 Bte
1040 ETTERBEEK

**Bureaux ouverts du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00**

Devis n°	Dossier n°	Client n°	Raccordement n°	Date
22300218	4047	65528	sans objet	05/06/23

Remarque :

Ce devis reste valable jusqu'au 4/08/2023

Avant de demander la réalisation des travaux veuillez effectuer le paiement de **21.625,67€** sur notre compte IBAN : BE36 097009659681 BIC/SWIFT : GKCCBEBB à l'aide de la référence ***300-0004-18519***

N° de maison à communiquer impérativement pour planification!

Pose 40m FD DN80. Ce devis est établi à titre informel, il ne tient pas compte du coût des raccordements particuliers et des circonstances imprévisibles survenant en cours d'exécution des travaux.

ing. Alexandre WILEMME
Directeur Service
Production Distribution d'eau

DEVIS INFORMEL

REÇU LE 04 JUIL. 2023

Collège communal
Rue Donat Masson, 22
5070 FOSSES-LA-VILLE

Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2023/2849)

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après l'avis de la **Cellule GISER** concernant le risque pour les personnes, les biens et l'environnement lié au ruissellement concentré en rapport avec le projet.

Type de permis : permis d'urbanisme
Objet : transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking
Demandeur :
Localisation du projet : Rue de Burnot, 1 à 5070 SART-SAINT-LAURENT
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. 6, Sect. E, n° 243H

AVIS FAVORABLE

Motivation

Sur base du dossier, des éléments mis à disposition et des données disponibles, le projet ne semble pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

Il ne fait pas obstacle au ruissellement, ne dévie pas les écoulements vers les fonds voisins et n'aggrave pas la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

La Cellule GISER émet dès lors un avis favorable. La Cellule GISER se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,



Anny EVENEPOEL, Assistante

Depuis le 1^{er} avril 2022, la **circulaire relative à la constructibilité en zone inondable** s'applique pour les projets soumis à un aléa d'inondation et/ou situés sur un axe de ruissellement concentré. Des informations complémentaires sont à apporter au dossier pour assurer une compréhension circonstanciée de la demande, notamment en application des points 7.2.1.4 et 7.2.2. pour le ruissellement. La circulaire est disponible sous le lien <https://bit.ly/37mHf6x>.



CONTACT

Département du Développement,
de la Ruralité, des Cours d'Eau et
du Bien-être Animal
Direction du Développement rural
Cellule GISER
Av. Prince de Liège 7 5100 JAMBES
avis.giser@spw.wallonie.be

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Anny EVENEPOEL
081/33.64.61
avis.giser@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :
Demande du 24/05/2023
Vos réf. PB 35/2023
Brigitte BRANS / Anne-Sophie
COLOT

Nos références :
GISER/2023/2849

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

- Code du Développement Territorial (CoDT) et Code de l'Environnement
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation (M.B. 24.03.2021)
- Circulaire administrative du 01/07/2018 : Prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis
- Circulaire ministérielle du 23/12/2021 : Constructibilité en zone inondable (<https://bit.ly/37mHf6x>)

RESSOURCES UTILES :

- Le site Inondations en Wallonie (<https://inondations.wallonie.be>)
- Guide pratique : Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré dans une demande de permis et autorisation urbanistique – Informations à l'attention des demandeurs (<https://inondations.wallonie.be/urbanisme-ruissellement> et QR code)
- FAQ sur la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable : <https://bit.ly/3rprHpk>



La Région wallonne ne pourra être tenue responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir dus à des conditions exceptionnelles ou imprévisibles au moment de la rédaction de cet avis. Notre avis juge de l'opportunité du projet par rapport au caractère inondable (ruissellement) de la zone dans des conditions de pluies qui ont une période de retour de maximum 100 ans (c.-à-d. une chance sur 100 d'observer une telle pluie chaque année), sur base des statistiques de l'IRM. Il appartient au maître d'œuvre d'anticiper les événements à caractère extrême s'il le souhaite (période de retour supérieure à 100 ans).

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter le Médiateur : www.le-mediateur.be.

Etude urbanistique de la demande PB 35/2023

	0 oui : le demandeur est tenu d'introduire une déclaration d'établissement de classe 3 auprès du Service Urbanisme
<u>Fosse septique :</u>	<input checked="" type="checkbox"/> non 0 oui :EH
<u>Raccordement directement à l'égout :</u>	0 non <input checked="" type="checkbox"/> oui
<u>Citerne à eau de pluie :</u>	<input checked="" type="checkbox"/> non 0 oui :L
<u>Organisme(s) consultés :</u>	-Service Travaux : voir avis -SRI : voir avis -DGO1-Direction des Routes de Namur : voir avis -ORES : voir avis -INASEP (égouttage): voir avis -INASEP (eau): voir avis -SPW-DGO3-DRCE-Direction du Développement Rural-- Cellule GISER : voir avis -Service Urbanisme : voir avis
<u>PEB :</u>	sans objet
<u>Demande de numérotation habitation</u> : Service population : 071/12.12.40	

REMARQUE :

Le projet ne propose que 7 emplacements de parking pour 4 logements alors que la Charte urbanistique de la Ville prévoit 2 emplacements de parking sur le domaine privé par logement.

Date : 22/06/2023

Pour le Service Urbanisme,

Nicolas ASPESLAGH



Objet : Demande de permis d'urbanisme.
Consignes pour le "Contrôle d'implantation" – Etat des lieux des voiries + PEB.

Vu l'article D.IV.72 du CoDT qui stipule : « 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 ».

Le demandeur d'un permis d'urbanisme octroyé devra :

I. IMPLANTATION.

1. Prendre contact avec l'agent délégué par le Collège communal :

Dès que les chaises, avec fixation des clous de nivellement, seront implantées de manière à matérialiser les angles de la construction, le demandeur prendra contact auprès de **M. Nicolas ASPESLAGH** (tel. 071/12.12.40 et/ou mail controle.implantation@fosses-la-ville.be) afin que celui-ci procède à la vérification de l'implantation.

2. Redevance de l'intervention

Conformément au règlement communal relatif à la redevance sur le contrôle des implantations de constructions nouvelles ; les montants suivants seront à charge du demandeur même en cas de non conformité de l'implantation :

- en cas d'extension ou transformation modifiant l'emprise au sol d'un bâtiment existant n'excédant pas 10% dudit bâtiment: **55€**
- pour l'extension ou la transformation modifiant l'emprise au sol d'un bâtiment existant : **110€**
- pour une nouvelle construction dont l'emprise n'excède pas 200m² : **220€**
- pour une nouvelle construction dont l'emprise dépasse 200m² : **270€**
- pour l'implantation de constructions groupées, la redevance sera due pour chaque construction
- pour chaque visite supplémentaire rendue obligatoire par l'absence de données suffisamment précises lors du premier contrôle: **75€**

Cette redevance sera communiquée par le Service Taxe après mission de l'agent délégué par le Collège communal.

3. L'implantation ne pourra être approuvée par le Collège que si elle correspond **précisément** à celle autorisée par le permis d'urbanisme.  **Les travaux ne peuvent commencer que lorsque vous recevrez le PV d'implantation approuvé par le Collège.**

Nous attirons votre attention sur le fait que ce contrôle contradictoire est obligatoire et que sa non réalisation entraînera l'arrêt immédiat du chantier.

II. ETAT DES LIEUX DE LA VOIRIE.

- Prendre contact avec M. Raymond CASIMIR, contrôleur des travaux, (tel. 071/71.02.17 et/ou mail travaux@fosses-la-ville.be) pour la réalisation de l'état des lieux de la voirie, le cas échéant.
- La fin de chantier sera signalée par l'auteur de projet au contrôleur des travaux de la Ville et un état des lieux sera de nouveau effectué et les dégâts éventuels constatés seront considérés comme charge d'entreprise.

III. PEB.

LA DECLARATION PEB FINALE doit être transmise par le déclarant dans les 12 mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier et, en tout cas, au terme de validité du permis à la Commune et au Département de l'Energie et du Bâtiment durable, rue Brigade d'Irlande, 1 à 5100 JAMBES.

Attention !

1. Ce document doit être établi au moyen des formulaires générés par le logiciel de calcul PEB.
2. Au stade de la déclaration PEB finale, l'ensemble des exigences PEB doivent être rencontrées sous peine de sanctions pour les différents acteurs, chacun pour ce qui le concerne.

A FOSSES-LA-VILLE, le 01/06/2023

La Directrice générale,

S. CANARD.

Par le Collège,



Le Bourgmestre,

G. de BILDERLING.

Adresse postale :

Administration communale
Service Urbanisme
Espace Winson
Rue Donat Masson 22
5070 FOSSES-LA-VILLE

Les bureaux du Service Urbanisme sont
ouverts du lundi au vendredi de 09h00 à
12h00 et le mercredi de 09h00 à 12h00 et de
13h30 à 16h00.

N° général ☎ 071/12.12.40.
urbanisme@fosses-la-ville.be

A envoyer au Collège Communal, Service Urbanisme, Espace Winson, rue Donat Masson, 22 à 5070
FOSES-LA-VILLE

PB 35/2023

Commencement des travaux

Date : 202...

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux de **transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking** pour un bien sis **Rue de Burnot, 1 à 5070 SART-SAINT-LAURENT ; cadastré division 6, section E n°243H**, pour lesquels un permis de bâtir m'a été octroyé le **31/08/2023** sont commencés depuis le

Le déclarant,
(signature)

Nom et adresse du propriétaire :

Nom et adresse de l'entrepreneur :
.....
.....
.....

A envoyer au Collège Communal, Service Urbanisme, Espace Winson, rue Donat Masson, 22 à 5070
FOSES-LA-VILLE

PB 35/2023

Achèvement des travaux

Date : 202...

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux de **transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking** pour un bien sis **Rue de Burnot, 1 à 5070 SART-SAINT-LAURENT ; cadastré division 6, section E n°243H**, pour lesquels un permis de bâtir m'a été octroyé le **31/08/2023** :

- sont achevés depuis le
- ne sont pas achevés (liste des travaux non exécutés)

- ces travaux ont été exécutés en conformité avec le permis délivré
- ces travaux n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré (indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté)

Le déclarant,
(signature)

Nom et adresse du propriétaire :

Nom et adresse de l'entrepreneur :
.....
.....
.....

PB 35/2023

Commencement des travaux

Date : 202...

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux de **transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking** pour un bien sis **Rue de Burnot, 1 à 5070 SART-SAINT-LAURENT ; cadastré division 6, section E n°243H**, pour lesquels un permis de bâtir m'a été octroyé le **31/08/2023** sont commencés depuis le

Le déclarant,
(signature)

Nom et adresse du propriétaire :

Nom et adresse de l'entrepreneur :
.....
.....
.....

PB 35/2023

Achèvement des travaux

Date : 202...

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux de **transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking** pour un bien sis **Rue de Burnot, 1 à 5070 SART-SAINT-LAURENT ; cadastré division 6, section E n°243H**, pour lesquels un permis de bâtir m'a été octroyé le **31/08/2023** :

- sont achevés depuis le
- ne sont pas achevés (liste des travaux non exécutés)

- ces travaux ont été exécutés en conformité avec le permis délivré
- ces travaux n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré (indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté)

Le déclarant,
(signature)

Nom et adresse du propriétaire :

Nom et adresse de l'entrepreneur :
.....
.....
.....



Suivi des modifications – Travaux de démolition

Nous avons besoin de certaines informations pour déterminer votre revenu cadastral.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- Compléter chaque cadre, compléter la date et signer le formulaire
- Prendre une copie du formulaire et conserver cette copie
- Lorsque les travaux sont terminés, joindre un plan ou un croquis des travaux effectués
- Envoyer le formulaire original et le plan par e-mail ou par courrier (via le centre de scanning) à l'antenne compétente dans les 30 jours après la première occupation ou location (article 473 du Code des Impôts sur les revenus 1992)

COMMENT RECHERCHER L'ANTENNE COMPÉTENTE ?

- Allez à « www.finances.belgium.be/fr/bureaux »
 - Allez à la question 3 et cliquez sur « **guide des bureaux** »
 - Dans la rubrique « **Cadastre** », cliquez sur « **Autre** »
 - Dans le menu déroulant, choisissez « **Parcelles bâties : traitement des déclarations d'occupation, d'achèvement, de modification ou de démolition** »
 - Complétez dans le champ texte la commune où se situe le bâtiment
 - Cliquez sur « **CHERCHER** »
- Vous trouverez ensuite les coordonnées de l'antenne.

VOTRE BIEN

Faites une déclaration par parcelle cadastrale

N° de la parcelle : _____

Rue : _____

Code postal : _____

Commune : _____

Numéro : _____

Boîte : _____

LES TRAVAUX

Description : _____

Référence permis d'urbanisme (si disponible) : _____

du ____ / ____ / 20__

LES TRAVAUX DE DÉMOLITION (cochez une seule case et complétez)

Les travaux de démolition sont terminés

Il n'y a plus aucun immeuble
sur le terrain

Le bâtiment en question est
entièrement démoli

Le bâtiment en question est
partiellement démoli

Les travaux de démolition ont commencé le ____ / ____ / 20__ et ont été terminés le ____ / ____ / 20__

Les travaux de démolition étaient terminés à la date d'achat ____ / ____ / 20__ du bien

Continuez à compléter le formulaire au verso

VOS COORDONNÉES

Nom :

Prénom :

Rue :

Numéro :

Boîte :

Code postal :

Commune :

Numéro de téléphone (auquel nous pouvons vous contacter entre 8 et 17h) :

Email :

Vous êtes :

propriétaire

emphytéote

usufruitier

possesseur

superficiaire

autre :

CERTIFIÉ SINCÈRE ET VÉRITABLE

Lieu :

Signature :

Date :

/

/

20

/



Suivi des modifications – Travaux de transformation

Nous avons besoin de certaines informations pour déterminer votre revenu cadastral.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- Compléter chaque cadre, compléter la date et signer le formulaire
- Prendre une copie du formulaire et conserver cette copie
- Lorsque les travaux sont terminés, joindre un plan ou un croquis des travaux effectués
- Envoyer le formulaire original et le plan par e-mail ou par courrier (via le centre de scanning) à l'antenne compétente dans les 30 jours après la première occupation ou location (article 473 du Code des Impôts sur les revenus 1992)

COMMENT RECHERCHER L'ANTENNE COMPÉTENTE ?

- Allez à « www.finances.belgium.be/fr/bureaux »
 - Allez à la question 3 et cliquez sur « **guide des bureaux** »
 - Dans la rubrique « **Cadastre** », cliquez sur « **Autre** »
 - Dans le menu déroulant, choisissez « **Parcelles bâties : traitement des déclarations d'occupation, d'achèvement, de modification ou de démolition** »
 - Complétez dans le champ texte la commune où se situe le bâtiment
 - Cliquez sur « **CHERCHER** »
- Vous trouverez ensuite les coordonnées de l'antenne.

VOTRE BÂTIMENT

Faites une déclaration par parcelle cadastrale

N° de la parcelle : _____

Rue : _____

Numéro : _____

Boîte : _____

Code postal : _____

Commune : _____

LES TRAVAUX

Description : _____

Référence permis d'urbanisme (si disponible) : _____

du ____ / ____ / 20__

L'ÉQUIPEMENT DE TOUT LE BÂTIMENT (entourez, cochez et complétez)

Ces pièces sont-elles chauffées ?

Living : Oui Non

Cuisine : Oui Non

Chambre(s) : Oui Non

Autre(s) pièce(s) chauffée(s) : _____

Maison passive : Oui Non

Véranda : Oui Non

Si oui, chauffée ? Oui Non

Nombre de pièces contenant un bain et/ou une douche : _____

Ascenseur : Oui Non

Piscine :

aucune

extérieure

intérieure

extérieure et intérieure

Caves habitables : Oui Non Pas de cave

Pour un appartement, indiquez les numéros de référence (de l'acte de base) : _____

Grenier aménagé : Oui Non

Espace de parking :

Garages (boxes)

Si oui, indiquez le nombre : _____

emplacements couverts

Si oui, indiquez le nombre : _____

emplacements extérieurs

Si oui, indiquez le nombre : _____

carports

Si oui, indiquez le nombre : _____

Pour un appartement, indiquez les numéros de référence (de l'acte de base) : _____

Autres dépendances : _____

PEB (si disponible) : _____

Continuez à compléter le formulaire au verso

LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION (cochez une seule case et complétez)

Les transformations sont terminées

(par transformations, nous entendons la réalisation des adaptations structurelles et non des finitions comme la peinture ou le tapissage).

La date de fin des transformations est le ____ / ____ / 20__

Coût des transformations (TVA et terrain non compris) : _____

€

Les transformations ont été effectuées conformément au plan d'architecte : Oui Non (Si non, veuillez joindre un plan modifié ou un croquis)

Les transformations étaient terminées à la date d'achat ____ / ____ / 20__ du bâtiment

Les transformations sont définitivement abandonnées

Les transformations n'ont jamais commencé

VOS COORDONNÉES

Nom : _____

Prénom : _____

Rue : _____

Numéro : _____

Boîte : _____

Code postal : _____

Commune : _____

Numéro de téléphone (auquel nous pouvons vous contacter entre 8 et 17h) : _____

Email : _____

Vous êtes :

propriétaire

emphytéote

usufruitier

possesseur

superficiaire

autre : _____

CERTIFIÉ SINCÈRE ET VÉRITABLE

Lieu : _____

Signature : _____

Date : ____ / ____ / 20__

Service Urbanisme

Brigitte BRANS

Nicolas ASPESLAGH

Tél : 071/12.12.40

urbanisme@fosses-la-ville.be

Fosses-La-Ville, le 04 septembre 2023.

Nos Réf. : PB 35/2023

Concerne : Demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'un bâtiment existant en 4 logements, démolition d'un garage, d'une véranda et d'une remise et création d'un parking – Rue de Burnot, 1 à 5070 SART-SAINT-LAURENT.

Monsieur,

Par la présente, nous vous informons que le Collège Communal en sa séance du 31/08/2023 a octroyé le permis d'urbanisme visé sous rubrique.

Veillez trouver en annexe votre permis d'urbanisme délivré, les plans visés par le Collège Communal ainsi que le document « Commencement et achèvement des travaux » et les consignes pour le contrôle d'implantation.

Vous souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Pour le Service,

Nicolas ASPESLAGH.

