

VILLE DE CINEY



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU COLLÈGE COMMUNAL

SEANCE DU 17 juin 2024

OBJET : 03. permis d'urbanisme - n° C1068 bis - S.P.R.L. MAISONS BAIJOT- construction de 14 habitations unifamiliales à Pessoux - Octroi conditionnel

Présents : Frédéric DEVILLE, Bourgmestre - Président.
Jean Marc GASPARD, Laurence DAFPE, Guy MILCAMPS, Gaëtan GERARD, Echevins.
Séverine GOEDERT, Présidente du CPAS.
Nathalie CONSTANT, Directrice Générale.

Absents : Anne PIRSON, Echevins.

LE COLLÈGE COMMUNAL :

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Annexe 12



Dossier n° C1068 bis

Réf. Urban. : F0113/91030/UCO/2023/146//2348638

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par **S.P.R.L. MAISONS BAIJOT** pour un bien sis **Route des Caves à 5590 Pessoux** ; cadastré **division 2, section A n°21E**, et ayant pour objet : **construction de 14 habitations unifamiliales** ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du **18 mars 2024**;

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

Vu la jurisprudence du Conseil d'État et notamment son arrêt n° 256.709 du 7 juin 2023, qui précise que *« les lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière »*;

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le bien est situé en **ZONE D'HABITAT À CARACTÈRE RURAL** au plan de secteur de **Dinant – Ciney - Rochefort** adopté par A.R. du **22/01/1979** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en **Zone d'habitat dispersé de faible densité** au schéma de développement communal adopté par délibération du Conseil communal en date du 22 octobre 2012 et entré en vigueur en date du 5 août 2013 ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme portant sur les enseignes et dispositifs de publicité approuvé par Arrêté Ministériel du 14 octobre 2015 est en vigueur depuis le 30 avril 2016 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de **Meuse Amont** qui reprend celui-ci en zone **Collective** ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé le long d'une voirie Régionale ;

Considérant que le projet consiste en la construction groupée de 14 habitations unifamiliales mitoyennes et non mitoyennes ;

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

Considérant dès lors, qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant, après analyse complète du dossier, que , les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage ;

Vu le premier envoi du dossier auprès de l'Administration de l'Urbanisme en date du 25/10/2023 ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à annonce de projet pour les motifs suivants : **décision du collège du 23/10/2023 pour projet d'envergure**

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du **14/11/2023** au **28/11/2023**, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du CoDT ;

Considérant que **2** réclamations ont été introduites ; que celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- Plantation d'une haie à route entraîne de l'ombre sur les propriétés d'en face
- implantation d'une cabine électrique en fond de parcelle près d'une pâture peut avoir des répercussions sur les animaux
- l'entrée du projet semble étroite au vu du nombre d'habitation

- problèmes préexistants de ruissellement en cas de forte pluie, les égouts débordent un mur existant qui n'y résistera pas - solutions à prévoir
- Les caractéristiques paisibles et permettant les jeux des enfants de la voirie charretière vers les campagnes vont changer par l'apport de ces 18 logements
- le dépôt regroupé des poubelles va entraîner des nuisances d'odeur et de nuisibles
- si il est nécessaire de déplacer la cabine électrique (manque d'accessibilité), cela ne peut se faire à proximité de l'habitation voisine
- le recul provoqué par la desserte privé entraîne que la maison 18 va fortement augmenter l'ombre en hiver

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

- AIEC - Association Intercommunale des Eaux du Condroz ;

que son avis sollicité en date du **25/10/2023** et reçu en date du **09/11/2023** est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :

Je vous informe :

- *Qu'une prolongation du réseau à charge du demandeur est à prévoir*
- *Que notre réseau à la capacité suffisante pour alimenter normalement ces biens ;*
- *Qu'il n'existe pas d'emprise de l'AIEC sur cette parcelle.*

Nous vous précisons aussi que, suivant le règlement de distribution d'eau, chaque logement doit disposer d'un raccordement particulier.

- INASEP ;

que son avis sollicité en date du **25/10/2023** et reçu en date du **08/11/2023** est **Défavorable** dont extrait suit :

Facteur(s) déclassant(s)

- *Dans chaque logement, absence sur le circuit des eaux usées domestiques d'une fosse septique « toutes eaux », by-passable, de minimum 3m³.*

OBLIGATIONS/CONSEILS/INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Obligation(s)

- *Solliciter et obtenir l'autorisation du Collège communal pour le raccordement du nouvel égout séparatif à l'égout public de la route des caves et ce, moyennant le respect des impositions techniques formulées par le service technique communal.*
- *Déconnecter la fosse septique de chaque logement à l'aide du by-pass lorsque la station d'épuration et le collecteur y afférent seront mis en service et ce, sauf avis contraire de l'INASEP.*
- *Vu que le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau des citernes à eau de pluie pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable*

- Service Technique Ville ;

que son avis sollicité en date du **25/10/2023** et reçu en date du **08/11/2023** est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :

Zone ruissellement concentré

Néant

Zone ruissellement diffus

élevé (Rd: 20-40%)

AVIS favorable conditionnel

Test de percolation obligatoire (déjà effectué)

La route des Caves est une voirie régionale N957 !!

Par logement.

Zone d'épuration collective. Rue non raccordé en aval à une STEP.

Raccordement à l'égout existant via fosse septique toutes eaux by passable (min. 3000L).

Toutes les eaux de pluie sont dirigées vers une citerne d'eau de pluie (min. 10000 litres).

Évacuation du trop plein par drains de dispersion sur la parcelle.

Zone d'épuration collective

Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une évacuation des eaux pluviales vers une dispersion sur la parcelle.

État des lieux de la voirie obligatoire avant le début des travaux.

Visite de contrôle obligatoire par les services de la Ville des installations d'épuration et/ou drainage(s) avant remblayage des équipements ou, à défaut, le maître de l'ouvrage fournira un reportage photographique montrant que le système d'épuration et/ou d'évacuation des eaux est conforme au permis.

- Service Logement ;

que son avis sollicité en date du **25/10/2023** et reçu en date du **10/11/2023** est **Défavorable** et libellé comme suit :

Vu les éléments présentés sur plan ,

Toutes les pièces d'habitation (séjour, salon, salle à manger, cuisine, chambres, salle de jeux, bureau privé) du logement doivent disposer d'un éclairage naturel assuré par une baie équipée d'un vitrage clair ou translucide. La surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation doit atteindre au moins 1/14ème (1/12 pour les logements à créer après le 01er janvier 2008) de la superficie utilisable en cas de vitrage vertical et/ou 1/16ème (1/14ème pour les logements à créer après le 01er janvier 2008) en cas de vitrage de toiture non vertical.

La hauteur sous-plafond requise : 2,40 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,20 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires ;

La superficie utilisable à prendre en considération varie selon la hauteur sous plafond. Aucune superficie au sol n'est à prendre en considération pour les parties dont la Hauteur sous plafond est inférieure à 1m ;

Pour les parties sous pente :

50 % pour les parties dont la hauteur sous plafond se situe entre 1m et la hauteur sous plafond requise

Pour les parties sous plafond horizontal :

50 % pour les parties dont la hauteur sous plafond se situe entre 1m et 1,80 m

75 % pour les parties dont la hauteur sous plafond se situe entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise ;

La Hauteur sous plafond requise est de 2,00 m (2,40 m pour logement à créer) pour les pièces de jour et de 2,00 m (2,20 pour les logements à créer) pour les pièces de nuit.

Toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les toilettes, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

M17 et M18 – Ventilation nécessaire dans les WC

M 15 – ventilation nécessaire dans le WC du RDC

M16 – Ventilation nécessaire dans le WC et dans la salle de douche

M13 et M 14 – ventilation nécessaire dans le WC et salles de douche

M11 et M12 – ventilation nécessaire dans les WC

M8 et M9 – ventilation nécessaire dans les WC

M7 et M10 – ventilation nécessaire dans les WC

M4 et M5 – ventilation nécessaire dans les WC et salles de douche

M3 et M6 – ventilation nécessaire dans les WC

M1 – ventilation nécessaire dans le WC et dans la salle de douche

M2 – ventilation nécessaire dans le WC

CONCLUSIONS :

Le service logement → La note de salubrité fait état de 1/14 et 1/16 (alors que nous sommes sur des logements à créer après le 01er janvier 2008 selon l'art 20 – 4° de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007) soit l'éclairage naturel : les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation doivent atteindre au moins 1/12 de la superficie utilisable en cas de vitrage vertical et/ou 1/14 en cas de vitrage de toiture ;

- ORES ;

que son avis sollicité en date du **25/10/2023** et reçu en date du **23/11/2023** est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :

Nous vous informons que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité permettra, une fois les travaux de viabilisation réalisés, d'alimenter les biens dont question ci-dessus à raison de l'accès à la puissance standard de 9,2kVA par logement.

Un dossier a été établi par nos services en date du 29/08/2023. A ce jour, nous n'avons toujours pas enregistré le paiement relatif à notre offre n° 20744391 du 18 octobre 2023.

En conclusion, nous n'avons pas d'objection quant à l'obtention du permis d'urbanisme introduit par la s.p.r.l. Maisons Baijot pour autant que le dossier de viabilisation aboutisse.

- SPW ARNE - Cellule GISER ;

que son avis sollicité en date du **14/11/2023** et reçu en date du **07/12/2023** est **Favorable** et libellé comme suit :

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.

- SPW Mobilité et Infrastructures, Direction des routes de Namur - District de Ciney ;

que son avis sollicité en date du **14/11/2023** et reçu en date du **18/12/2023** est **Favorable** et joint en annexe ;

- Service Prévention DINAPHI, Direction Expertise ;

que son avis sollicité en date du **25/10/2023** et reçu en date du **12/12/2023** est **Favorable conditionnel** et joint en annexe ;

Vu l'avis défavorable de la CCATM du 14/11/2023 intitulé comme suit :

Vu la demande reçue le 25/10/2023 ;

Considérant que la CCATM a un délai de 30 jours pour y répondre, soit pour le 25/11/2023 ;

Considérant que le dossier est porté à l'avis de l'assemblée s'agissant d'un projet d'ampleur ;

Considérant que le projet consiste en la construction groupée de 18 habitations unifamiliales route des Caves à Pessoux ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et en zone d'habitat dispersé de faible densité au schéma de structure qui préconise une

densité de 5 à 10 logement à l'hectare ; sur la parcelle de 1,8 ha, cela permet donc un maximum de 18 logements ;

Considérant que la parcelle est surélevée par rapport à la route régionale (N957) d'environ 1,5 m ; qu'une voirie privée à sens unique sera créée en recul pour minimiser les entrées individuelles dans le talus ; que l'entrée sera localisée sur un chemin existant menant vers des terres agricoles ;

Considérant que l'objectif du demandeur est de se différencier des maisons d'en face ;

Considérant que chaque maison sera pourvue d'un garage ou car-port, ainsi que d'un espace de stationnement à l'avant ;

Considérant que les habitations proposeront 3 à 4 chambres ; que l'architecture sera de type traditionnel avec une alternance d'implantation parallèle et perpendiculaire à la voirie ;

Considérant que les zones de boîtes aux lettres et de dépôt poubelles seront aménagées à l'entrée et à la sortie de la voirie privée pour faciliter le ramassage et les livraisons ;

Considérant que 6 (3*2) habitations seront semi-mitoyennes ;

Considérant qu'en terme d'égouttage des eaux usées, une canalisation commune avec un seul piquage en voirie sera réalisée ; que chaque maison sera pourvue d'une citerne à eaux pluviales avec drains de dispersion ; qu'une fosse septique by-passable sera nécessaire pour chaque habitation ; que ce n'est pas prévu actuellement ;

Considérant que le talus mesurant environ 5-6 m restera verdurisé ; considérant que les parties communes, dont la moitié du talus, seront à charge de la copropriété ;

Considérant que la voirie privée sera composée d'un empierrement damé et stabilisé ;

Considérant que le demandeur ne prévoit aucune éclairage ;

Considérant qu'une haie de séparation sera plantée entre chaque lot ;

Considérant que, selon la nécessité à confirmer, une cabine électrique haute tension sera nécessaire ; qu'elle s'implante le long de l'accès vers les terres agricoles existant à l'arrière du lot 18 ;

Considérant que les habitations seront de type basse énergie avec une PEB A ; qu'elles comporteront des chaudières à condensation à gaz ainsi qu'une citerne à gaz enterrée sur chaque lot ;

Considérant que chaque maison est différente du point de vue architectural ; qu'elles s'intègrent dans le contexte bâti pavillonnaire dispersé du village ;

Considérant que le terrain agricole à l'arrière est plat, et qu'aucun écoulement de boue n'est à craindre ;

Considérant que pour la brique de parement, trois teintes (dans les tonalités rouge/brun) seront proposées ;

ÉMET

Un avis défavorable à l'unanimité pour les raisons suivantes :

- Le projet renforce l'étirement le long des routes, ce qui n'est pas adéquat et ne correspond pas au cadre rural ;
- Les façades sont certes diversifiées, mais pas le bâti à proprement parler, on a une répétition de mêmes modèles ;
- La voirie privée sera peu pérenne, il faudrait un meilleur travail et proposer un autre type de revêtement ;
- L'aménagement n'est pas du tout au service de la vie rurale, il s'agit d'un lotissement anonyme, sans espace convivial ;
- Les membres soulignent la pauvreté du bâti et de la qualité de l'habitat qui résultent d'un comportement de rentabilité ;

Considérant que suite à ceux-ci le demandeur nous a fourni le devis de l'AIEC pour la prolongation du réseau ; que celui-ci s'élève à 12 400 € TVAC et sera à charge du demandeur ;

Considérant que le Giser estime que le projet n'augmentera pas les nuisances liées au ruissellement ;

Vu l'avis défavorable des services du Fonctionnaire délégué reçu en date du 09/02/2024 ;

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement.

Considérant que Maison BALJOT SPRL (Damien TIHANGE) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à rue des Caves, 5590 CINEY cadastré CINEY 2 DIV Section A n° 21 E et ayant pour objet Construction de 18 habitations unifamiliales ;

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 26/10/2023 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 03/01/2024 ;

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

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.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'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.62 du livre Ier 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 selon les dispositions du plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT approuvé par arrêté Royal du 22/01/1979, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural, le long d'une voirie régionale

Considérant que le bien est repris au schéma de développement communal de Ciney, d'application depuis le 5/08/2013 ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme partiel relatif aux enseignes et dispositifs de publicité, approuvé par arrêté ministériel du 14/10/2015 est en vigueur sur le territoire communal où est situé le bien ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13 à une enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 14/11/2023 au 28/11/2023 ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les réclamations ont été adéquatement résumées par le collège dans son rapport du 02/01/2024 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de 18 habitations unifamiliales ;

Vu l'avis favorable du SPW MI ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la zone de secours Dinaphi ;

Vu l'avis défavorable de la CCATM ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège (fourniture de plans conformes à la proposition jointe au rapport et aux éventuelles remarques du fonctionnaire délégué avant délivrance) ;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle située le long d'une route régionale (N 957) ;

Considérant que la superficie de la parcelle est d'environ 1.8 ha ;

Considérant qu'un talus d'environ 1.5m de hauteur longe le terrain ;

Considérant qu'au schéma de développement communal, la parcelle se situe en zone d'habitat dispersé de faible densité ;

Considérant que la densité prévue pour cette aire est de 5 à 10 logements à l'ha ;

Considérant que le projet propose la densité maximale soit 10 logements à l'ha ;

Considérant que l'urbanisation se développe en ruban sur une largeur à rue d'environ 300 m ;

Considérant que le projet propose une contre voirie privative à sens unique tout le long de la parcelle afin de desservir les différentes habitations ;

Considérant dès lors que les accès aux habitations sont limités en nombre ;

Considérant que les logements sont implantés soit perpendiculairement soit parallèlement à la voirie ;

Considérant que le projet propose à la fois des logements semi-mitoyens et des logements isolés ;

Considérant que les logements proposent des gabarits et matériaux classiques ;

Considérant que le projet propose une urbanisation en ruban le long d'une route fort fréquentée ;

Considérant que le projet n'est nullement relié à un centre de village ou urbain ainsi qu'à leurs services si ce n'est via l'usage de la voiture ;

Considérant que le projet ne propose pas d'espace public ou de convivialité, que les lieux ne s'y prêtent d'ailleurs pas spécialement ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la parcelle ne présente pas les caractéristiques à même de justifier pas une densification importante ;

Considérant que le projet se situe dans la limite haute de la densité prévue par le SDC dans l'aire considérée [10 logements/ha] ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, en terme de densité, le projet devrait être revu à l'aune de la fourchette basse du SDC (5 logements à l'ha) soit une diminution de moitié du nombre de logements ;

Considérant que les logements devraient être regroupés à proximité du tissu bâti existant, au bénéfice d'ouvertures paysagères davantage significatives ;

Considérant que le projet s'implante le long de la route régionale ;

Considérant que la sécurité des usagers induit de limiter les accès le long de cette route (et en corollaire le nombre de logements) ;

Considérant qu'au vu du nombre de logements proposés par le projet, la contre voirie limitant les accès à deux, constitue une mesure palliative ;

Considérant que ce dispositif n'est pas à encourager ;

Considérant que tel qu'envisagé dans le projet, les futurs habitants seront confrontés au va et vient permanent des véhicules non seulement de la route régionale mais également de leurs voisins ;

Considérant que l'entretien d'un tel aménagement privatif (à charge d'une copropriété) ne paraît pas exempt de futurs conflits entre riverains, que sa pérennité pose question ;

Considérant que le dispositif de la contre voirie peut le cas échéant être acceptée dans son principe en cas de talus important et ponctuellement ;

Considérant que ces conditions ne paraissent pas rencontrées en l'espèce ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, le projet doit être revu (diminution significative du nombre

de logements ; positionnement à proximité du tissu bâti ; accès) ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis défavorable au projet présenté

Considérant qu'au vu des remarques émises par les diverses instances consultées et émanant des mesures de publicité, il a semblé important de revoir le projet ; qu'il était nécessaire de revoir le nombre d'unité à la baisse et de supprimer la voie de desserte ;

Considérant qu'un projet revu portant sur la construction de 14 habitations unifamiliales sans voirie de desserte a été introduit en date du 14/03/2024 ;

Considérant que les compléments complets ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du 18 mars 2024 ; que celui-ci prévoyait l'avis des Administrations suivantes : SPW Mobilité et Infrastructures Direction des routes de Namur - District de Ciney - INASEP ainsi que des mesures particulières de publicité ;

Vu le premier envoi du dossier modifié auprès de l'Administration de l'Urbanisme en date du 18/03/2024 ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à annonce de projet pour les motifs suivants : **projet d'envergure, souhait du Collège**

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du **02/04/2024** au **16/04/2024**, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du CoDT ;

Considérant que 1 réclamations ont été introduites ; que celle-ci peut être résumée comme suit :

- le première maison et son entrée sont en vis à vis de l'habitation existante,
- de nombreuses vues sont créées,
- accès par le chemin agricole, danger pour les usagers faibles ;

Considérant qu'en sus des avis précédents les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- **SPW Mobilité et Infrastructures Direction des routes de Namur - District de Ciney ;**

que son avis sollicité en date du **19/03/2024** et reçu en date du **29/03/2024** est **Favorable** et joint en annexe ;

- **INASEP ;**

que son avis sollicité en date du **19/03/2024** et reçu en date du **15/04/2024** est **Favorable conditionnel** et dont extrait suit :

A la lecture des documents et plans nouvellement transmis, nous constatons une diminution de l'ampleur du projet ; celui – ci passant de 18 à 14 logements.

Cela n'a cependant pas d'incidences quant à la teneur des impositions en termes de gestion des eaux et ce, bien que l'égout séparatif initialement envisagé par le maître d'ouvrage disparaisse du projet.

A l'exception des logements 2 et 3 équipés d'un système d'épuration individuelle (SEI), les autres logements auront leur circuit des eaux usées domestiques dorénavant équipé d'une fosse septique by-passable, d'une capacité de 5 équivalents – habitants ; les eaux prétraitées étant ensuite évacuées dans l'égout public par l'intermédiaire d'une chambre de visite.

Pour rappel, les fosses septiques devront être de type « toutes eaux » et avoir une capacité minimale de 3m³.

Nous remettons désormais un avis FAVORABLE SOUS CONDITIONS sur ce projet ; nos conditions consistant en :

- *Le remplacement du SEI par une fosse septique au niveau des logements 2 et 3.*
- *L'usage de fosses septique de type « toutes eaux » et d'une capacité minimale de 3m³.*

A l'instar des aires de stationnement, le maître d'ouvrage devra privilégier un matériau drainant/perméable au niveau des terrasses ou à tout le moins prévoir une pente vers le

jardin afin d'y évacuer/infiltrer les eaux de ruissellement.

Considérant que ceux-ci n'empêchent nullement la réalisation du projet ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué lui transmis en date du **24/04/2024** n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est **réputé favorable par défaut** en vertu de l'article D.IV.39 du CoDT ;

Considérant l'environnement bâti existant et la configuration des lieux ;

Considérant que le projet propose 14 habitations unifamiliales dont 6 habitations 4 façades ; deux fois 2 habitations reliées par un car-port et deux fois 2 habitations reliées par le volume principal ;

Considérant que notre SDC prévoit en cette zone de privilégier l'habitat semi-mitoyen, ce qui est en l'occurrence majoritaire, et la structuration de l'espace rue, ce que la suppression de la voirie de desserte privative améliore ;

Considérant que le projet revu propose une densité moindre qui, si elle n'atteint pas celle préconisée par le Fonctionnaire délégué est fort semblable à ce qui se trouve en vis-à-vis ; que cette densité permet de proposer quelques grandes propriétés et l'une ou l'autre ouverture paysagère ;

Considérant que le projet laisse trois grands espaces de respiration et d'ouverture dans la succession d'habitations ;

Considérant que la densité proposée est en accord avec notre SDC et respecte le cadre bâti environnant ;

Considérant que l'implantation revue permet, de par la suppression de la desserte privée, de se rapprocher de la voirie ; que le recul des volumes principaux varie de $\pm 3,00$ m à $\pm 8,00$ m ; que 3 habitations présentent un faîte perpendiculaire à la voirie ;

Considérant que le projet revu propose de limiter les « entailles » faites dans le talus en regroupant les accès par deux ; que les habitations sont quant à elles posées sur le terrain afin de limiter les modifications de relief ;

Considérant que 8 habitations sont constituées d'un unique volume et que les 6 dernières présentent un volume secondaire de type car-port ou garage ;

Considérant qu'architecturalement parlant le projet est classique pour Maisons Baijot et se compose de petites et moyennes unités dont l'étage est partiellement engagé dans la toiture pouvant parfois présenter un garage à l'intérieur du volume principal ;

Considérant que le projet tente de proposer des modèles de maisons diversifiés pour éviter le caractère trop répétitif d'un tel projet ; que néanmoins le Collège s'allie au constat de la CCATM en ce que les façades sont certes diversifiées, mais pas le bâti à proprement parler ; que l'on a une répétition de mêmes modèles ; qu'il s'agit d'un projet groupé anonyme ; que le Collège ne peut que regretter ce fait ;

Considérant qu'en terme de stationnement et au vu de la difficulté de stationner le long de la voirie, le projet propose un minimum de 3 emplacements par habitation ;

Considérant qu'en terme de matérialité, les habitations présentent toutes des toitures en tuiles noir ton mat et des élévations en briques ton rouge-brun (11x), ton gris-brun (3x), avec un voile ou un volume secondaire de pierre calcaire (3x) ; qu'il sera néanmoins impératif de présenter les modèles de briques précis avant mise en œuvre ;

Considérant que le projet revu tend à lever les remarques émises dans le cadre de la première annonce de projet ; qu'une réclamation a néanmoins encore été introduite ;

Considérant que l'accès par le chemin agricole d'une seule habitation ne nous semble pas poser un risque démesuré pour les usagers du chemin agricole ; qu'en effet les habitants de cette nouvelle habitation auront vraisemblablement le même usage de ce chemin que les habitants actuels ;

Considérant qu'il est vrai que l'habitation aurait pu être implantée dans l'autre sens ; que néanmoins il ne nous semble pas que l'intimité de l'habitation existante soit compromise ; qu'en effet les pièces de vie, séjour, cuisine sont beaucoup plus largement ouverte vers le jardin et le Sud que vers la maison existante ; que les seules baies donnant vers cette habitation sont deux fenêtres de la même

chambre la petite fenêtre du hall de nuit et deux fenêtre sur pied du coin salon ; qu'aucune baie vitrée, ou fenêtre de cuisine ou séjour ne donne vers cette habitation ;

Considérant que le projet respecte le caractère architectural et la typologie avoisinante ;

Vu le régime juridique des conditions et charges d'urbanisme essentiellement fixé par les articles D.IV.53 et D.IV.54 du CoDT, ainsi que par leurs paragraphes réglementaires (articles R.IV.54-1, R.IV.54-2 et R.IV.54-3 du CoDT) ;

Considérant qu'une charge d'urbanisme a comme objectif de faire supporter par le bénéficiaire du permis une partie des coûts, des incidences ou des impacts que l'exécution de son projet est susceptible d'engendrer pour la collectivité ; que plus précisément, l'article D.IV.54, al. 2, du CoDT définit les charges d'urbanisme comme les « *actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal* ».

Considérant dès lors que la charge doit ainsi permettre de contribuer à la requalification du territoire et de l'environnement communal dans lequel s'inscrit le projet et de contribuer aux objectifs stratégiques définis par la Ville ; que l'article D.IV.54, al. 3, du CoDT prévoit que les charges d'urbanisme peuvent être de plusieurs types dont la réalisation ou rénovation de voiries ou d'espaces verts publics ;

Vu la note portant sur les charges d'urbanisme adoptée par le Collège communal en date du 14 septembre 2020 en vue d'harmoniser les pratiques sur la commune et de fournir un cadre aux demandeurs ;

Considérant que le projet tendra à l'installation de nouvelles familles sur la commune ; qu'il est juste que l'impact de cette urbanisation soit compensée ;

Considérant en effet que l'apport de 14 habitations augmente la pression sur les services existants à Pessoux ; que les infrastructures scolaires sont en déficit par rapport à la population ; que la Ville vient néanmoins d'ouvrir un espace multi-sport et une plaine de jeux au centre du village ;

Considérant par ailleurs que la Ville de Ciney s'inscrit dans un projet culturel qualitatif autour des Fables de Jean de La Fontaine ; que le but poursuivi est l'installation d'un parcours de sculptures pérennes dans le Parc Saint-Roch ;

Considérant qu'en 2023 une première œuvre d'art a vu le jour dans le Parc Saint-Roch ; qu'il s'agit du Lièvre et la tortue ; qu'une nouvelle œuvre devrait prochainement être installée ; qu'il s'agit de l'illustration de la fable des deux Pigeons ;

Considérant qu'à terme, la commune ambitionne de disposer d'un parcours d'œuvre d'art dans le parc ; que celui-ci pourra servir de support pour les nombreuses écoles primaires ou même secondaires que comporte la Ville de Ciney et ses villages ;

Considérant que le promoteur a accepté de participer à ce projet au travers de l'acquisition d'une œuvre ; qu'il s'agit du *Corbeau et du Renard* réalisé par Madame RENARD et du *Cerf se voyant dans l'eau* réalisé par Monsieur DARDENNE ;

Considérant qu'au regard de ce qui est développé ci dessus on peut conclure que le projet respecte le caractère architectural et la typologie avoisinante et qu'il ne met pas en péril la destination de la zone;

Considérant au vu de cette analyse que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme semblent suffisants compte tenu de l'objet de la demande de permis d'urbanisme pour que l'Autorité communale puisse se prononcer en pleine connaissance de cause ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1er . :

Le permis d'urbanisme sollicité par **S.P.R.L. MAISONS BAIJOT** est octroyé aux conditions et

charges détaillées ci après.

La construction portera le numéro postal Route des Caves n° 32 - 38 - 38/A - 38/B - 40 - 44 - 44/A - 44/B - 46 - 48 - 52 - 54 - 56 - 58 **en venant de Ciney en remontant la route** conformément au courrier des Services de Police de proximité reçu en date du 19/03/2024 ;

Le titulaire du permis est soumis aux charges suivantes à réaliser dans l'année de l'octroi :

- fourniture du *Corbeau et du Renard* réalisé par Madame RENARD, hauteur 1,50 m, structure en acier Corten et animaux en bronze
- fourniture du *Cerf se voyant dans l'eau* réalisé par Monsieur DARDENNE, hauteur 1,70 m jusqu'au oreilles et 2.70 m avec les bois, en acier Corten avec trois encadrements métalliques poudrés.

Le titulaire du permis est soumis aux conditions suivantes :

- Respecter scrupuleusement toutes les conditions figurant dans les rapports des services spécialisés consultés ces dernières faisant partie intégrante du présent permis.
- Privilégier un matériau drainant/perméable au niveau des aires de stationnement et des terrasses ou à tout le moins prévoir une pente vers le jardin afin d'y évacuer/infiltrer les eaux de ruissellement.
- Effectuer les prolongations de réseau d'eau et d'électricité préalablement à la vente des lots,
- Toute nouvelle habitation nécessitant un nouveau raccordement à la distribution d'eau devra être certifiée en matière de distribution et d'évacuation des eaux et ce, dans le cadre de la Certification des Immeubles Bâtis pour l'Eau (CERTIBEAU) applicable depuis le 1^{er} juin 2021 - <https://www.certibea.be/fr/>
- **fournir les garanties financières suivantes préalablement à l'entame des travaux : cautionnement des travaux mis en conditions et en charges d'urbanisme auprès de la caisse de dépôts et consignations pour un montant total de 100 000 € ;**
- **la constitution du cautionnement marque l'accord du demandeur quant au fait que ce cautionnement est levable à première demande de la commune si les conditions ne sont pas rencontrées dans le délai imparti ;** la caution est libérable directement par le collège dès fourniture des œuvres et apport de la preuve de réalisation des prolongations de réseau en eau et en électricité ; le cautionnement peut-être levé par partie ;

Le titulaire du permis devra :

- effectuer les travaux conformément aux plans joints à la demande dûment approuvés par le Collège communal ;
- effectuer les travaux dans les règles de l'art et de la bonne construction ;
- effectuer les travaux sous réserve du respect des droits des tiers ;
- prendre en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants ;
- le cas échéant, respecter les dispositions applicables en matière de performance énergétique des bâtiments et plus particulièrement, les obligations figurant dans la législation applicable en matière de PEB.

Article 2 :

Préalablement à l'entame des travaux, le titulaire du permis devra faire valider par le service communal de l'urbanisme la teinte des matériaux de parement utilisés (façades et toit).

Les matériaux autorisés dans le cadre de ce permis sont : toitures en tuiles noir ton mat, élévations en briques de ton rouge-brun (11x), de ton gris-brun (3x), avec un voile ou un volume secondaire de pierre calcaire (3x).

Article 3 :

La voirie jouxtant la parcelle est desservie par un réseau d'égouttage sans station d'épuration collective, les eaux usées de l'immeuble transiteront d'abord, conformément au Règlement Général

d'Assainissement, par une fosse septique toutes eaux by passable, d'une capacité de 3.000 litres minimum avant d'être rejetées dans le réseau d'égouttage après chambre de visite.

L'architecte veillera à vérifier les niveaux et d'adapter le réseau privé à la situation existante de l'égouttage en voirie.

Par ailleurs, toute nouvelle habitation sera équipée d'un système séparant les eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires, et ce conformément au Règlement Général d'Assainissement des eaux urbaines résiduaires (Chap. II – Sect. 1er Art. 5 par. 4).

Toutes les eaux de pluie sont dirigées vers une citerne d'eau de pluie (min 5000 litres) dont le trop-plein sera préférentiellement traité à la parcelle via drains de dispersion. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique (preuve à l'appui) que celui-ci peut être rejeté d'abord dans une voie d'eau puis en derniers recours dans le réseau d'égouttage. **L'eau récoltée sera impérativement réutilisée au minimum pour un point d'eau et les WC.**

Une visite de contrôle par les services de la Ville des installations d'épuration et/ou drainage(s) avant remblayage des équipements est obligatoire ou, à défaut, le maître de l'ouvrage fournira un reportage photographique montrant que le système d'épuration et d'évacuation des eaux est conforme au permis.

Article 4 :

Toute habitation sera pourvue :

1. d'une boîte aux lettres suivant la norme européenne conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon portant réglementation des boîtes aux lettres particulières [M.B. – 01/06/2007] ;
2. de détecteurs d'incendie conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

Article 5 :

Le titulaire du permis avertira, par lettre recommandée à la poste, **15 jours ouvrables au moins avant le début des travaux**, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement et de la fin des travaux ou des actes autorisés. Il affiche l'avis indiquant que le permis a été délivré conformément à l'article D.IV.70 du Code reproduit ci-après.

Le début des travaux relatifs aux nouvelles constructions, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, **est subordonné**, en vertu de l'article D.VI.72 du CoDT, à **l'indication sur place** de l'implantation par les soins du Collège communal.

A cette fin, le titulaire du permis adressera au Service Urbanisme (urbanisme@ciney.be) – rue du Centre, 35 5590 CINEY – les plans et diverses informations nécessaires :

1. un plan de lotissement s'il y a lieu ;
2. **un plan d'implantation**, voire un plan de mesurage, complet et coté montrant tous les éléments devant permettre l'indication sur place de l'implantation du projet. Figuretront notamment :
 - les bornes, les éléments de repérage fixes dont deux points de repère en limite de terrain, les chaises et piquets de référence ;
 - le niveau de référence extérieur et niveau de référence chantier ;
 - l'importance du couvert végétal (arbres, haies hautes, etc.) dans la zone faisant l'objet de la vérification et aux limites ;

Ce plan sera dressé par le géomètre, l'architecte ou l'entrepreneur, daté et signé.

Les bornes et les limites seront dégagées afin de permettre leur localisation. La date de la pose des chaises sera mentionnée de façon à pouvoir procéder à la vérification de l'implantation sur place.

Le titulaire du permis contactera le Service des Travaux (M. PETRE, 0477/78.80.54) en vue de faire un bref état des lieux sur le domaine public au moins **10 jours ouvrables avant le début des travaux**.

Celui-ci sera réalisé par les soins du titulaire de permis en présence d'un membre du personnel

communal et soumis à la signature du Collège communal.

Article 6 :

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Article 7 :

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

PAR LE COLLÈGE,

La Directrice Générale,
Nathalie CONSTANT

Le Président,
Frédéric DEVILLE

POUR EXPEDITION CONFORME,

La Directrice Générale,

Le Bourgmestre,

Nathalie CONSTANT



Frédéric DEVILLE

Pro. d. l. 1974
Art. L. 137-4 du C.O.D.
G. MILCAMP
Echevin



Ciney, le 19/06/2024

S.P.R.L. MAISONS BAIJOT
Monsieur THIANGE Damien
Rue de Malvoisin 38
5575 Patignies

Échevin responsable : Guy MILCAMPS (083/23.10.22)
Agent traitant : Delphine DAXHELET (083/23.10.18)
urbanisme@ciney.be
RéfRW : F0113/91030/UCO/2023/146//2348638
Nréf : C1068 bis

**Objet : Communication de la décision du Collège communal relative au permis d'urbanisme
n° C1068 bis : construction de 14 habitations unifamiliales**

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article D.IV.46 du Code du Développement Territorial, nous portons à votre connaissance qu'en sa séance du 17/06/2024, le Collège communal vous a octroyé le permis dont question ci-dessus.

Pour respecter la législation, nous notifions ce jour notre décision au fonctionnaire délégué et transmettons une copie à votre auteur de projet.

Un recours contre cette décision peut-être introduit auprès du Gouvernement wallon. Les modalités de recours figurent dans la décision annexée.

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

La Directrice générale,
Nathalie CONSTANT

PAR LE COLLÈGE,



Le Bourgmestre,
Par Délégation Article L1132-4 CDLD
Guy MILCAMPS
Échevin

AVIS D'OCTROI D'UN PERMIS D'URBANISME.
DOSSIER N° C1068 bis

(Art. D.IV.70 du Code du Développement Territorial).

S.P.R.L. **MAISONS BAIJOT** représentée par Monsieur **THIANGE** Damien fait savoir que le Collège communal de Ciney lui a octroyé, en sa séance du **17 juin 2024**, un permis d'Urbanisme permettant d'exécuter les travaux suivants : **construction de 14 habitations unifamiliales** sur un bien sis **Route des Caves à 5590 Pessoux**, cadastré **2e division, PESSOUX, section A n°21E**.

Avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, le présent avis est affiché à front de voirie et le permis ainsi que le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration Communale se trouvent en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 du Code du Développement Territorial à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

A Ciney, le 17 juin 2024.

La Directrice générale,
Nathalie CONSTANT

PAR LE COLLÈGE,



Le Bourgmestre,
Par Délégation Article L1132-4 CDLD
Guy MILCAMPS
Échevin

ROYAUME DU MAROC
Ministère de l'Intérieur
Direction Générale de l'Administration

Maroc, le 15 Mars 2015

Monsieur le Directeur,
J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint le rapport de la Commission d'Enquête sur les faits de corruption dont vous m'avez informé par votre lettre du 10 Mars 2015.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma haute considération.

A. Chahouane, 15 Mars 2015



REÇU LE 18 DEC. 2023

SPW MI - Département des Routes de Namur
et du Luxembourg
Direction des Routes de Namur
District de Ciney
Chemin du Tersoit, 33 à 5590 Ciney
Votre contact : MACORS Christophe
Tél. : 083 23 17 58
e-mail : christophe.macors@spw.wallonie.be

Au collège des Bourgmestre et Echevins
De la Commune/de la Ville de CINEY

Vos Réf. : C1068

IDENTITE DU REQUERANT :

NOM: SPRL MAISON BAIJOT (Mr Thiange Damlen)
Adresse: Rue de Malvoisin, 38 5575 PATIGNIES

SITUATION DE LA PARCELLE

Commune de CINEY, rue Route des caves à 5590
PESSOUX

Le long de la N957 -, cumulée BK 4.+283 côté
gauche, parcelle cadastrée ou l'ayant été
section A n° 21 E

INDICATION DES TRAVAUX A EXECUTER : Construction de 18 habitations unifamiliales.

AVIS FAVORABLE

CONDITIONS GENERALES

CLARIFICATION DES LIMITES DOMAINE PUBLIC-PROPRIETE PRIVEE SUR LES PLANS

- ☐ Le requérant procèdera, à ses frais et de manière contradictoire, au bornage sur site des limites de propriété et ce, surtout pour ce qui concerne les limites de la propriété privée avec le Domaine Public. Un plan de bornage reprenant les bornes en question (ainsi que les coordonnées Lambert des bornes en question) sera également communiqué au SPW pour validation préalablement au démarrage des travaux.

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

1. Conditions concernant uniquement les cas soumis à la servitude de recul

- 1.1. Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition :
- a) 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 au minimum à la saillie autorisée ;
 - b) qu'ils ne comportent pas d'élément faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que les canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc.
 - c) etc.
- 1.2. 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.

- 1.3. Il est toléré dans les clôtures prévues au 1.2. des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 1.2. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route.
- 1.4. 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 aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnerie 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 mitoyenne 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 2m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel.

2. Conditions se rapportant aux alignements sans zone de recul

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

- a) Trottoir ou accotement en élévation

Sur une hauteur de 2,10m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20cm.

Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Au-dessus de 2,10m 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 0,50m du plan vertical de la bordure du trottoir.

- b) Trottoir ou accotement de plein pied

Jusqu'à 5,50m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20m 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 5,50m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

- 2.2. Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée proprement dite, conditions particulières point 1.

- 2.3. Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou 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 0,015 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.

- 2.4. Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

3. Conditions applicables pour tous les cas

- 3.1. 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 point 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 l'indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.
- 3.2. La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.
- 3.3. Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route.
- 3.4.
 - 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.
 - b) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum résultant des conditions particulières ci-avant. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement, l'abandon ou la suspension des travaux.
 - c) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit. Le dépôt éventuel de matériaux sur le domaine public doit permettre en tout temps un passage en accotement de 1,5m minimum.
 - d) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.
 - e) 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.
- 3.2. 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 ce remblai, à la première réquisition du SPW.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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 putrescible ou formant gadoue ; un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que de besoin.
Le déversement des eaux de W.C. (des eaux usées) ou de nature résiduaire dans le fossé, le filet d'eau ou tout autre ouvrage de la route est strictement interdit.
- 3.5. Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable du SPW.
- 3.6. Par suite de l'alignement fixé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute cette zone incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.

- 3.7. Les chantiers situés en tout ou en partie sur le domaine public doivent être signalés conformément à l'A.M. du 7 mai 1999 (paru au M.B. du 21 mai 1999). L'impétrant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu l'accord du chef de district du SPW et des autorités communales.
- 3.8. Cet avis 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).
- 3.9. Aux abords du chantier, la voirie devra être maintenue propre en permanence. Dans le cas contraire, le SPW se réserve le droit de faire nettoyer celle-ci sans préavis aux frais du requérant.

CONCERNANT LES ZONES DE DEGAGEMENT LE LONG DES AUTOROUTES DE LA REGION WALLONNE

En vertu de la loi du 12/07/56 établissant le statut des autoroutes et de l'arrêté royal d'exécution du 04/06/58 concernant les zones de dégagement établies le long des autoroutes, toute construction (voirie, zone de parking, ...) est strictement interdite dans les zones de dégagement de l'autoroute (qui s'étendent sur une longueur de 30m à partir des limites du domaine de l'autoroute.

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 compétent. Cette dérogation ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux autres lois et règlements.
5. Il est interdit dans les zones de dégagement de l'autoroute d'apposer des affiches, de placer des enseignes ou de recourir à tous autres procédés de réclame ou de publicité.
6. 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 au domaine de l'autoroute ne peut être pratiquée dans les clôtures.
7. 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 constructions maçonnées ou bétonnées, dans les dix mètres comptés à partir de la limite du domaine de l'autoroute.

8. Il est interdit d'effectuer dans les zones de dégagement, des terrassements déblai de plus d'1m de profondeur, ou des terrassements en remblai de plus d'1m 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.
 9. 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.
 10. L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de l'autoroute est interdit.
 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 de la loi sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CoDT).
 12. L'impétrant ne met la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district autoroutier les indications nécessaires à cet effet.
 13. Les chantiers situés en tout ou en partie sur le domaine public doivent être signalés conformément à l'A.M. du 07/05/99 (paru au M.B. du 21/05/99) et à Qualiroutes.
- ☐ A toutes fins utiles, je rappelle que les zones de dégagement s'étendent sur une longueur de trente mètres (30m) de part et d'autre de la limite du domaine de l'autoroute.
- ☐ Toutefois, dans le cas présent, une dérogation pourrait être accordée pour réduire la zone de dégagement de 30m à ...m maximum. Pour ce faire, le requérant doit envoyer au SPW un formulaire de demande de dérogation complété et signé, avec un projet où aucune construction n'est prévue dans la zone de dégagement des ...m.
- Vu le projet qui consiste en la réalisation de ... ;
 - Vu qu'aucun projet ne consiste en la réalisation de ... ;
 - Vu qu'aucun projet d'extension de l'autoroute n'est prévu à cet endroit et que le projet ne nuira pas à la beauté et à la viabilité du domaine de l'autoroute ;
 - Vu que le formulaire de demande de dérogation a été complété par le requérant (circulaire du 12/07/94 réf RT/GE-94/9041).

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Niveaux à respecter

- ☐ Niveau des seuils à l'alignement par rapport au niveau de la bordure saillante de la chaussée :
Entrée ordinaire : Entrée cochère :
- ☐ Niveau du pied de la construction à l'alignement par rapport au niveau de la bordure saillante de la chaussée.

2. Limite du Domaine public

- ☐ Cette limite se situe à de l'axe de la chaussée.
- ☐ Cette limite est définie suivant le plan d'emprises n° HN.
- ☐ Cette limite correspond au front de bâtisse général existant.

3. Description de l'alignement

- ☐ A choisir si l'alignement est fixé par un **permis de lotir**
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 numéro :
datant du Il est fixé à Mètres de l'axe de la voirie.
- ☐ A choisir si l'alignement est fixé par un **plan communal d'aménagement ou SDC ou SOL**
Etant donné que cette parcelle ne fait pas partie d'un lotissement non périmé,
Etant donné que cette parcelle fait partie d'un SOL,
Au droit de votre habitation, l'alignement de voirie est repris sur le plan communal
d'aménagement ou schéma de développement communal ou schéma d'orientation local
numéro : datant du Il est fixé à Mètres de l'axe de la voirie.
- ☐ A choisir si l'alignement est fixé par un **plan général d'alignement**
Etant donné que cette parcelle ne fait pas partie d'un lotissement non périmé,
Etant donné que cette parcelle ne fait pas partie d'un SOL,
Etant donné qu'il existe un plan général d'alignement pour cette zone,
Au droit de votre habitation, l'alignement de voirie est fixé au plan d'alignement général
numéro : datant du Régé par l'AR du Il est fixé à Mètres de l'axe de
la voirie.
- ☒ A choisir si l'alignement est fixé par **la limite DP**
L'alignement à respecter à cet endroit correspond à la limite entre le domaine public et le
domaine privé.
Cette limite doit être clairement définie par un plan de bornage contradictoire à réaliser par un
géomètre expert aux frais du demandeur.

4. Zone de recul

- ☐ Profondeur de la zone de recul : 0 m en arrière de l'alignement (AR du 20/08/34 complétés par
l'AR du 20/09/1952), toutefois, s'agissant d'une parcelle bâtie, celle-ci peut être réduite jusqu'à
0m.

5. Front de bâtisse

- ☐ Le front de bâtisse est fixé à au moins (alignement), (zone de recul) =
de l'axe conventionnel de la voirie, Préalablement à tous travaux, le requérant est tenu de faire
vérifier l'implantation du bâtiment par un représentant du SPW.
- ☐ Compte tenu que la parcelle est bâtie et que la façade de l'immeuble existante se situe en
coïncidence avec le front de bâtisse général existant à cet endroit (agglomération), tous travaux
de transformation pourraient être autorisés pour autant qu'il ne soit rien changé au front de
bâtisse existant dem de l'axe de la chaussée.

- ☒ Un trottoir sera établi (aux frais du requérant) le long de la parcelle en continuation du trottoir existant jouxtant la/les parcelle(s) voisine(s), dans les mêmes matériaux ou autres à agréer par le SPW.
- ☐ L'immeuble à transformer se situe àm de l'axe de la chaussée et est donc en saillie dem sur l'alignement sus décrit ; dès lors, peuvent seuls y être autorisés les travaux de conservation et d'entretien à l'exclusion de tous travaux à caractère confortatif.
- ☐ L'immeuble à transformer se situe àm de l'axe de la chaussée et (ou à la limite de) est donc en saillie dem sur l'alignement sus décrit ; dès lors, peuvent seuls y être autorisés les travaux de conservation et d'entretien à l'exclusion de tous travaux à caractère confortatif.

6. ART.D.IV.55 du CoDT (clause de renonciation à la plus-value)

« Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;

3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien ; toutefois, le permis peut être délivré :

a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis ; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité ;

b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment ;

4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. »

- ☐ Le SPW n'envisage pas la réalisation de l'alignement prévu endéans les 5 ans et autorise la construction.
L'administration attire toutefois l'attention sur le fait qu'en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité.

7. Isolation façade

Le CoDT prévoit une exonération de permis si l'épaisseur de l'isolant ne déborde pas de plus de 30cm sur le domaine public mais il ne dispense pas de respecter les autres réglementations notamment :

- Respecter l'alignement en matière de voiries régionales.

Dérogation

Le CoDT (Art. D.IV.55, 3°, b) ne permet pas de refuser un permis d'urbanisme pour un bâtiment frappé d'alignement à ce seul motif lorsqu'il s'agit simplement de placer une isolation extérieure. Cette précision a été insérée dans le CoDT en vue de faciliter l'isolation des bâtiments, même pour quelques années.

Le requérant introduit une demande au SPW MI de :

- achat du terrain au SPW MI ;
- occupation du domaine public régional à titre précaire devra être sollicitée par le requérant conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6/12/12 portant exécution de l'article 3§4, du décret du 19/03/09 relatif à la conservation du domaine public régional et des voies hydrauliques, modifié par l'arrêté du 30/01/14

et celui du 21/12/17, l'occupation du domaine public donne lieu au paiement d'un droit de dossier et d'une redevance annuelle ;

- Respecter la réglementation PMR ;
- Laisser un passage de 1,50m de trottoir pour les piétons.

8. Plantations :

- ☐ Toutes les plantations, à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le reste de la zone de recul, les plantations ne peuvent avoir plus de 1 m 50 de hauteur
- ☐ A la suite de la visite sanitaire réalisée en date du, le SPW préconise l'abattage des se situant en façade et en limite de propriété. Ceux-ci seront remplacés en fonction de l'accès futur du bâtiment par afin de recréer un alignement en façade

9. Gestion des eaux usées et de pluie

- ☒ **Le déversement des eaux usées dans le fossé de la route est strictement interdit.**
- ☒ Tout raccordement à l'égout public fera l'objet d'une demande préalable spécifique qui sera adressée à l'administration communale.
- ☐ Pour ce qui concerne les eaux de toitures, de ruissellement, des zones de stationnement, des aires de manœuvres, de drainage, etc., elles devront obligatoirement transiter via une citerne d'eau de pluie ou un bassin d'orage avec ajutage (diamètre = 40 mm maximum, le diamètre du tuyau de trop plein pouvant évidemment être de dimensions supérieures) correctement dimensionnées. Ce dispositif doit prioritairement permettre de temporiser l'évacuation, vers la canalisation publique, des eaux de ruissellement issues de la parcelle concernée, et ce, surtout lors de fortes précipitations. Le requérant doit être informé que cette prescription est de stricte application également pour ce qui concerne les aménagements des abords. La localisation de la citerne d'eau de pluie a donc toute son importance dans le cadre de ce projet.
- ☐ Les canalisations d'eau de pluie et d'eaux usées doivent obligatoirement être reprises dans une chambre de disconnexion, de manière à permettre en tout temps le contrôle du bon fonctionnement du système d'épuration. Dans tous les cas, un drain éventuel ne pourra jamais être implanté à moins de 5 mètres du domaine public
- ☒ La gestion des eaux usées doit obligatoirement s'effectuer conformément à la législation en vigueur.

- ☐ Le raccordement à l'égout devra faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée accompagnée d'un plan définissant l'implantation et les niveaux des collecteurs. La demande d'autorisation sera accompagnée d'un levé topographique précis, à compléter si nécessaire par un profil en long ; à défaut d'être pourvu d'un tel lever, le requérant pourra solliciter le bureau d'études du District de afin de disposer d'un extrait du P.I.C.C. (Projet Informatique de Cartographie Continue) ou autre.

10. Renonciation au droit de poursuite, suite à un risque d'écoulement des eaux de ruissellement vers l'habitation projetée :

- ☐ Au vu de la configuration des lieux, le risque d'écoulement des eaux de ruissellement de la voirie et de ses abords mais également d'une partie du terrain privé (en pente vers l'habitation) est bien réel. Le requérant doit donc être bien conscient des dommages que son habitation peut subir en cas de fortes précipitations, et que le SPW ne pourra en être tenu pour responsable.
- ☐ Une « **renonciation au droit de poursuite** » sera demandée au requérant : une convention sera établie par le requérant en son nom et au nom de ses ayants-droit et ayants-cause, devant un notaire de son choix, à ses frais, et conformément à la réglementation en vigueur. Le requérant procèdera également à l'enregistrement de l'acte authentique auprès du bureau des hypothèques, à ses frais et conformément à la réglementation en vigueur.
- ☐ Dans tous les cas, le dévers de l'accotement de la voirie régionale devra partout présenter une pente vers la voirie régionale, et ce, jusqu'à la limite de propriété.

11. Aménagements des places de parking :

- ☐ Les aménagements projetés comporteront ... logements. A cet effet, les prescriptions en matière de places de parking sont de 1,5 place par logement + 1 place visiteur, ce qui porte le nombre d'emplacements à ... au minimum $[(1,5 \times \dots) + 1]$. Or, le projet ne prévoit que ... emplacements de parking, il manque donc ... places. Dès lors, la multiplication des logements sans augmentation proportionnelle de places de parking en propriété privée entraînera des problèmes quotidiens de stationnement.
- ☐ Toutefois, la présence de parkings aux alentours peut constituer une dérogation de la part de la commune pour l'absence aux règles en matière de places de parking. Dans ce cas de figure, le requérant ne pourra jamais faire valoir un droit quelconque au stationnement ou à l'aménagement d'emplacement sur la voirie par le fait de la création de logements supplémentaires.
- ☐ Pour les surfaces commerciales, le requérant devra prévoir une place de parcage par 50 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par fraction de 50 m² en plus.
- ☐ Les places de parkings projetées en zone d'alignement et/ou en zone de recul seront accordées à titre précaire et sans aucune reconnaissance d'un droit au profit du requérant. Elles devront être démontées à la moindre demande du SPW et ne pourront faire l'objet d'aucune indemnité.

12. Aménagement d'une rampe d'accès PMR en zone de recul

- ☐ L'accès PMR projetée en zone de recul est accordé à titre précaire et sans aucune reconnaissance d'un droit au profit du requérant. Il devra être démonté à la moindre demande du SPW et ne pourra faire l'objet d'aucune indemnité.

13. Aménagement du trottoir et des accès/sorties projetés

- ☐ Un seul accès/sortie à la parcelle en question est autorisé, afin d'éviter des risques de conflits au droit de la chaussée. Cet accès/sortie unique aura une largeur de maximum ...m et sera réalisé perpendiculairement à la voirie régionale.
- ☐ Des dispositifs infranchissables (potelets passifs, bornes, bacs à fleurs, haies ou clôtures, etc.) devront donc être placés sur toute la longueur à rue de la parcelle privée, et ce, de part et d'autre de l'accès à la propriété privée, de manière à éviter tout stationnement perpendiculaire à la voirie régionale avec accès direct à celle-ci. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une approbation par le SPW MI.
- ☐ Un revêtement imperméable sera placé par le requérant au droit de l'accès carrossable sur une longueur de ... m) à partir de la limite du domaine public sur toute la longueur du projet.
- ☐ Les accès doivent avoir une pente montante à 4 % jusqu'à l'alignement (... m de l'axe) ; ensuite, dans la zone de recul, +/- 4 % dans les 5 premiers mètres, et maximum 15 % dans les 3 derniers mètres.
- ☐ Si des marquages/signalétiques devraient être modifiés (ilot, passage pour piétons, signalisation directionnelle...), ceux-ci devront faire l'objet d'une demande spécifique auprès du service signalisation/sécurité routière de ma Direction. Les travaux de modification seraient réalisés aux frais du requérant et devraient au préalable avoir été validés par la Direction des routes du ressort.
- ☐ Au droit de la future entrée/sortie, le revêtement du trottoir sera adapté (coffre dimensionné et revêtement hydrocarboné) pour supporter le charroi de véhicules prévus. Cette adaptation sera réalisée par et aux frais du requérant.
- ☐ L'entretien de ce trottoir reste à charge du requérant, sur simple réquisition du SPW MI : une convention d'entretien sera établie par le requérant en son nom et au nom de ses ayants-droit et ayants-cause devant un notaire de son choix, à ses frais, et conformément à la réglementation en vigueur. Le requérant procèdera également à l'enregistrement de l'acte authentique auprès du bureau des hypothèques, à ses frais et conformément à la réglementation en vigueur.
- ☒ L'entretien des entrées/sorties est à charge du requérant.
- ☐ L'accès au garage de l'habitation devra être établi en fonction des arbres d'alignement existant à cet endroit, aucun abattage ne sera autorisé.
- ☒ La pose de tuyaux dans le fossé au droit de l'accès carrossable devra faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée en temps opportun. Les tuyaux seront placés de manière à ne pas entraver le bon écoulement des eaux de ruissellement provenant du fossé situé en amont de la parcelle.

14. Aménagement de l'accotement de la voirie devant la zone de projet

- ☐ L'accotement de la voirie devant le projet (surface devant le filet d'eau jusqu'à la limite du domaine public x longueur du projet) doit être stabilisé aux frais du requérant (min 5cm de revêtement stabilisé (klinkers, hydrocarbonés ou suivant les prescriptions de la commune + fondation 25cm de sable stabilisé + sous fondation 30cm d'empierrement + bordures périphériques de contrebutage de 10cm de largeur).
- ☐ Dans tous les cas, le dévers de l'accotement de la voirie régionale devra partout présenter une pente de 2 % vers la voirie régionale, et ce, jusqu'à la limite de propriété ;

- ☐ L'entretien de cet accotement reste à charge du requérant, sur simple réquisition du SPW : une convention d'entretien sera établie par le requérant en son nom et au nom de ses ayants-droit, et ayants-cause devant un notaire de son choix, à ses frais, et conformément à la réglementation en vigueur. Le requérant procédera également à l'enregistrement de l'acte authentique auprès du bureau des hypothèques, à ses frais et conformément à la réglementation en vigueur.
- ☐ Les poteaux d'éclairage sur cet accotement doivent être protégés à l'aide de dispositifs métalliques, et ce, par et au frais du demandeur. Ces dispositifs devront être présentés au SPW MI pour approbation.
- ☐ L'Administration communale est invitée à s'assurer que le projet présenté est compatible avec le Plan Général d'Égouttage (P.G.E.). En cas d'incompatibilité, il y aurait lieu d'imposer au requérant la production d'une note technique qui démontre que, compte tenu de ses sollicitations actuelles, l'égouttage de la voirie régionale permet de recevoir le surplus d'eaux pluviales qui sont générées par le projet ; la note précitée, établie avec le concours des responsables communaux, démontrera que, tant en niveau qu'en débit, le rejet précité généré par le projet est compatible avec l'égouttage de la voirie régionale ; ladite note sera soumise à l'approbation préalable du District de (à compléter) avant le début des travaux
- ☐ Les conditions de déversement des eaux usées épurées dans les collecteurs d'eaux usées et voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales relèvent de la compétence administrative de la Direction des Eaux de surface.

15. L'installation des pompes à carburant

- ☐ Les appareils distributeurs seront placés sur le terrain privé du requérant à au moins 4m en retrait de l'alignement prescrit. L'alignement est déterminé à cet endroit par une droite parallèle et distante de ...m de l'axe de la chaussée.
- ☐ Les réservoirs à carburant seront établis en dehors de la zone de recul de 8m de profondeur existant en arrière de l'alignement, soit à plus de ...m + ...m = ...m dudit axe.
- ☐ Le stationnement des véhicules lors de leur approvisionnement en carburant devra s'effectuer obligatoirement sur la propriété du requérant et ne pourra, en aucun cas, être une cause d'entrave à la circulation sur la voirie régionale.
- ☐ A cet effet, sur toute la longueur du trajet emprunté par les véhicules se rendant à la station-service, l'impétrant est tenu d'établir un revêtement dur (béton, tapis hydrocarboné sur fondation, ...) et d'aménager la zone de stationnement en matériaux durables. Ces accès seront entretenus par et aux frais de l'impétrant.
- ☐ Le requérant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu l'accord du SPW MI.
- ☐ Les installations ne pourront être mises en activité que lorsque les travaux dont question ci-avant auront été exécutés à l'entière satisfaction du SPW, représenté par le chef de district du ressort.

16. L'installation d'un auvent de protection pour pompes à carburant

- ☐ L'auvent peut être installé dans la zone de recul implantée pour autant qu'il ne fasse pas saillie sur l'alignement prescrit par les normes routières applicables à l'endroit considéré. Cet alignement est défini par une droite parallèle à ...m de l'axe de la chaussée ;

- ☐ L'auvent ne peut, en aucune façon, faire corps avec les bâtiments existants. La hauteur libre sous toiture ne peut être inférieure à 4,20m ;
- ☐ L'autorisation est accordée à titre précaire, au même titre que les distributeurs de carburant existants.
A la première réquisition de mon service, l'impétrant est tenu d'exécuter à ses frais tous les changements que le SPW jugerait utile de lui imposer, y compris l'enlèvement de l'ouvrage autorisé.
A défaut d'exécution, tous les changements ou enlèvements seront exécutés par le SPW et les frais y résultant seront payés par l'impétrant.
- ☐ L'ayant-droit reste toujours responsable, tant à l'égard des tiers qu'envers le SPW, de tout dégât ou entrave qui pourrait résulter de l'établissement, de l'exécution, de l'emploi ou du manque d'entretien de l'installation autorisée ;
- ☐ L'éclairage doit être de type indirect. Aucun rayon direct ne peut atteindre l'œil de l'usager de la route. Le SPW décline toute responsabilité quant aux accidents qui pourraient se produire à la suite à la construction ou à l'exploitation de l'installation autorisée.

17. Enseigne et totem publicitaires implantés en propriété privée ou en domaine public

- ☐ L'enseigne/totem projeté(e) **en propriété privée** dans la zone d'alignement et/ou de recul sera autorisé(e) à titre précaire et sans reconnaissance de droit à la faveur du requérant. Ils devront être démontés à la moindre demande du SPW et ne pourront faire l'objet d'aucune indemnités ;
- ☐ Refus ...
- ☐ L'enseigne/totem référé(e) dans les plans est situé(e) **en domaine public** : elle/il sera autorisé(e) à titre précaire et sans reconnaissance de droit à la faveur du requérant. Ils devront être démontés à la moindre demande du SPW et ne pourront faire l'objet d'aucune indemnité : **une demande d'occupation du domaine public régional à titre précaire** devra être sollicitée par le requérant conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6/12/12 portant exécution de l'article 3§4, du décret du 19/03/09 relatif à la conservation du domaine public régional et des voies hydrauliques, modifié par l'arrêté du 30/01/14 et celui du 21/12/17, l'occupation du domaine public donne lieu au paiement d'un droit de dossier et d'une redevance annuelle ;
- ☐ En ce qui concerne le(s) dispositif(s) publicitaire(s) :
 - L'enseigne ne peut en aucun cas occulter la signalisation routière existante ni entraver le passage des piétons sur le trottoir.
 - Jusqu'à 2.20 au-dessus du niveau du trottoir, aucune saillie, ne peut dépasser l'alignement (de la propriété) de plus de 0.20m.
 - De 2.20 m à 5.50m au-dessus du niveau du trottoir, toute saillie doit rester en retrait d'au moins 0.50m du plan vertical de la bordure du trottoir.
 - Il est interdit d'établir sur la voie publique des panneaux publicitaires, enseignes ou autres dispositifs qui éblouissent les conducteurs, qui les induisent en erreur, représentent ou imitent même partiellement des signaux routiers, se confondent à distance avec des signaux ou nuisent de toute autre manière à l'efficacité des signaux réglementaires. Il est interdit de donner une luminosité d'un ton rouge ou vert à tout panneau publicitaire, enseigne ou dispositif se trouvant dans une zone s'étendant jusqu'à 75 mètres d'un signal lumineux de circulation, à une hauteur inférieure à 7 mètres au-dessus du sol. Comme déjà signalé, cette prescription serait d'application dans le cas où le giratoire réaliserait nécessiterait pour des raisons de gestion de trafic, la mise en place de feux tricolores. Dans ce cadre, l'autorisation donnée ne pourrait l'être qu'à titre précaire.

Par ailleurs et conformément à la Circulaire Ministérielle concernant les panneaux publicitaires diffusant des messages dynamiques sur écrans numériques, il est strictement interdit que les écrans diffusent :

- Des images ou des parties d'images clignotantes.
- Des séquences vidéo.
- Des messages dont la durée est de moins de 15 secondes.
- Des messages en séquences (exemple : un message pendant 20 secondes et la suite sur le message suivant).
- Des messages incitant à une interaction en temps réel.
 - Ils ne peuvent pas présenter des effets spéciaux entre les messages et les transitions doivent se faire par un fondu noir de maximum 2 secondes.
- La luminosité de l'écran doit être adaptée de façon automatique en fonction de la luminosité ambiante. La luminescence acceptée doit être suffisamment basse pour ne jamais gêner les conducteurs et ne pas être supérieure à celle d'un panneau traditionnel correctement éclairé.

18. Divers :

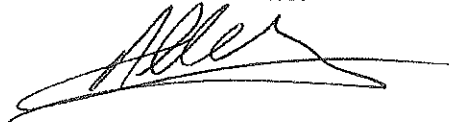
- ☐ La construction étant projetée en pleine connaissance des nuisances, sonores et autres, qui résultent ou pourraient résulter de la proximité de la voirie régionale, le propriétaire bâtisseur ne pourra se prévaloir d'un droit quelconque pour réclamer notamment, la construction d'un écran antibruit à charge de la Région Wallonne.
- ☐ Aucune procédure d'expropriation n'est en cours. Toutefois, la possibilité d'une expropriation pour la réalisation de l'alignement n'est pas à exclure dans le cadre d'un réaménagement de la voirie.
- ☐ L'abattage d'arbres est strictement interdit sur le domaine public.

Vu et proposé par l'Ingénieur en Chef Directeur des Ponts et Chaussées pour être transmis :

- ☒ A Monsieur/Madame le Bourgmestre de la Ville de Ciney, en réponse à son courrier du 14 novembre 2023, réf. 1068 avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré à la Direction des Routes de Namur, Avenue Gouverneur Bovesse, 37 à 5100 JAMBES.
- ☒ A Monsieur/Madame le/la Fonctionnaire délégué de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme à Namur, en réponse à son courrier du (à compléter), réf. (à compléter) avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré à la Direction des Routes de Namur, Avenue Gouverneur Bovesse, 37 à 5100 JAMBES.
- ☐ A Monsieur/Madame les Fonctionnaire délégué de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme à Namur et Monsieur le Fonctionnaire technique du Département des permis et autorisations Direction de Namur-Luxembourg, en réponse à son courrier du (à compléter), réf. (à compléter) avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré à la Direction des Routes de Namur, Avenue Gouverneur Bovesse, 37 à 5100 JAMBES.
- ☐ A Monsieur le Fonctionnaire des Implantations Commerciales en réponse à son courrier du (à compléter), réf. (à compléter) avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré à la Direction des Routes de Namur, Avenue Gouverneur Bovesse, 37 à 5100 JAMBES.

Ciney, le 07-12-23

Le Chef de District



Charles ALLARD

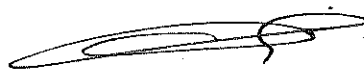
Jambes, le 08-12-23

L'Ingénieur - Directeur

Des Ponts et Chaussées

Ir Didier MASSET

Pour l'Ingénieur en chef-Directeur
des Ponts et chaussées, absent,
L'Ingénieur des Ponts et Chaussées, délégué,



Ir. P. COLLETTE

Chef de projets



Rue de DINANT, 146
B - 5 570 BEAURAING

Direction de l'expertise

Tél : +32 84 21 99 95
Fax : +32 84 21 99 99
@ : prevention@zsdinaphi.be

Monsieur Le Bourgmestre,
Frédéric DEVILLE
Administration Communale
de et à
B - 5590 CINEY

Cadre réservé à la zone de secours	
Reçu le :	
Réf. Dinaphi	2023-066-16
Transmis au bourgmestre le :	07 DEC. 2023
Retour du bourgmestre le :	
Expédié le :	REÇU LE 12 DEC. 2023

BEAURAING, le 20 novembre 2023

Agent traitant : Sergent BERBEN Philippe

N. Réf. : 8938.01 - 2 à rappeler dans toute correspondance.

Objet : MAISONS BAIJOT

Mission : Permis d'urbanisme - Rapport de prévention

Destination : Résidentiel - Lotissement.

Occupation : Sans objet.

Demandeur : MAISONS BAIJOT S.P.R.L. - Rue de Malvoisin, 38 à 5575 Malvoisin

Situation : Route des Caves à 5590 Pessoux

Données cadastrales : 02 A 21 E

Conditions d'accès : A ± 6 km du poste de secours de Ciney.

Visite(s) : Avis sur plan.

Ressources en eau : Réseau public à prouver.

Documents : Plans du bureau d'architectes : MENNEN Emmanuel

Réglementation d'application et/ou consultée pour base de références :

- Art.135 §2-5° Nouvelle Loi Communale ;
- Code de bonne pratique et expérience professionnelle en la matière ;
- Circulaire ministérielle du 14 octobre 1975 sur les ressources en eau d'extinction ;
- Règlement Général des Installations électriques (RGIE) ;
- Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;
- Règlement général de police - Charte du bien vivre ensemble de la ville de CINEY ;

Permis d'urbanisme, rapport de prévention incendie.

Monsieur le Bourgmestre,

Suite au dossier déposé par le bureau d'architecte Emmanuel MENNEN, je vous prie de prendre connaissance de mon avis sur plan concernant le projet de construction d'un lotissement de 18 habitations repris sous rubrique ci-dessus.

Le présent rapport respecte les dispositions suivantes :

- La note-cadre Prévention Incendie - Organisation de la prévention incendie dans les Zones de Secours.
- L'Arrêté Royal du 19 décembre 2014 fixant l'organisation de la prévention incendie dans les Zones de Secours.
- Le projet de circulaire ministérielle relative au rapport de prévention incendie et à la mission d'avis par les Zones de Secours.

Il y a lieu de noter que ce rapport est établi sur bases de documents et de renseignements qui nous ont été transmis. Il tient compte des indications en matière de sécurité incendie qui y figurent. Les éventuelles modifications apportées à ces documents ou les changements décidés en cours de réalisation peuvent le remettre en cause et sont donc à nous soumettre pour approbation.

Les dispositions suivantes énoncent les mesures minimales applicables dans les bâtiments pour :

- a) Prévenir la naissance d'un incendie,
- b) Assurer la sécurité des personnes,
- c) Faciliter l'intervention des Services d'incendie et / ou de secours.

À la demande du bourgmestre ou de son délégué, l'exploitant est tenu de produire la preuve que les dispositions en matière de comportement au feu des éléments et matériaux de construction repris dans la présente réglementation sont observées. S'il ne peut fournir cette preuve, il est tenu de donner par écrit et sous la co-signature d'un architecte, une description de la composition des éléments et matériaux de construction pour lesquels la preuve précitée ne peut être fournie.

Description.

Le présent dossier concerne la création d'un lotissement d'habitations unifamiliales de type bas (< 10 m)

Etant des maisons unifamiliales, l'AR du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire n'entre pas en ligne de compte.

Nous sommes sur un projet de construction d'une nouvelle voirie et de 18 habitations. Il y a 2 logements attenants par le garage, à savoir les maisons M13 et M14.

1. Implantation, chemins d'accès.

Les bâtiments se situent dans un futur lotissement le long de la route des caves, voirie existante. Pas de prescriptions particulières.

2. Compartimentage et évacuation.

Chaque logement forme un compartiment.

Chaque logement est un bâtiment indépendant formant une entité distincte par rapport au bâtiment contigu.

3. Éléments de construction.

3.1 Éléments structuraux.

Les éléments structuraux présenteront une résistance au feu de type R60.

En ce qui concerne les bâtiments M13 et M14, les éléments de construction qui assurent la séparation coupe-feu par rapport au bâtiment contigu ne peuvent s'affaïsser dans les délais requis (critère R60), même si l'habitation sinistrée s'affaïsse totalement ou partiellement.

4. Construction du bâtiment et espaces d'évacuation.

Les murs mitoyens porteurs seront REI60 entre chaque logement.

5. Locaux et espaces techniques.

Pas d'application.

6. Équipements des immeubles.

6.1 Installations alimentées en gaz combustible et distribué par canalisations.

Si le bâtiment est équipé d'installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, ces installations devront répondre à la NBN D 51-003 -Installations alimentées au gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations.

6.2 Installation électrique.

Elle devra satisfaire aux prescriptions du Règlement Général sur les installations Électriques (R.G.I.E.).

6.3 Détection incendie.

Il sera placé un détecteur d'incendie conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements du 21 octobre 2004, parut au Moniteur Belge le 10 novembre 2004, et ce dans chaque logement, notamment dans le couloir et cage d'escaliers, un détecteur par 80 m² et par niveau au moins.

7. Ressources en eau.

Les ressources en eau d'extinction doivent répondre à la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975. Le Bourgmestre doit prendre toutes les dispositions afin de s'assurer de la quantité d'eau nécessaire.

L'annexe 2/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article 6.8.5.4.1 « les bouches et les bornes d'incendies sont raccordées au réseau public de la distribution d'eau par une conduite dont le diamètre intérieur minimal est de 80mm. Si le réseau public de distribution d'eau n'est pas en mesure de satisfaire à

cette condition, il y a lieu de recourir à d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale est de 50 m³ ».

L'annexe 2/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article 6.8.5.4.3 « les bouches ou les bornes d'incendies sont installées à une distance horizontale de 0,60 m au moins de la bordure des voies, chemins ou passages sur lesquels les véhicules automobiles sont susceptibles de circuler ou d'être rangés.

Dans ce contexte une borne aérienne d'incendie à moins de 100 mètres de l'entrée du bâtiment projeté est indispensable.

Compte tenu de la densité d'occupation, la borne doit assurer un débit minimal de 60 m³ par heure pendant au moins deux heures.

Si le réseau public de distribution d'eau n'est pas en mesure de satisfaire à cette condition, il y a lieu de recourir à d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale est de 50 m³.

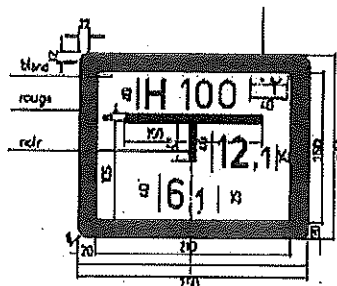
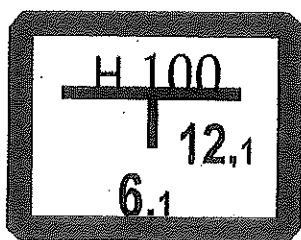
Dans ce cas, le Service Incendie devra être consulté afin de préciser les prescriptions relatives à cette ressource en eau.

Le diamètre intérieur minimal de la conduite de distribution publique alimentant ces bornes doit être d'au moins 80mm.

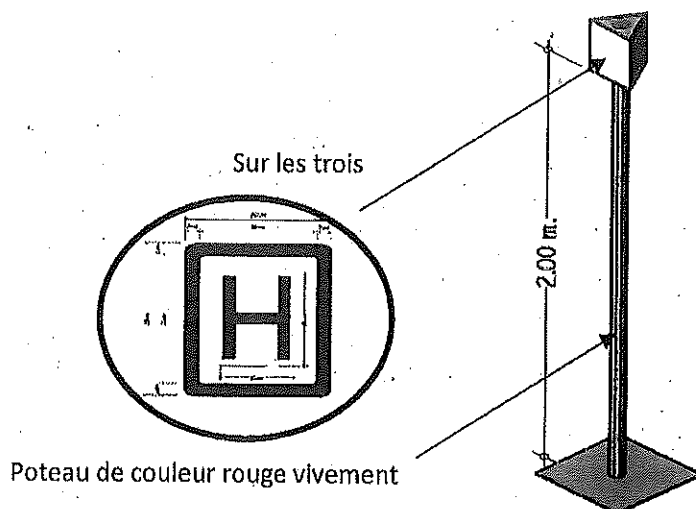
Les bornes doivent être clairement signalées par un panneau conforme aux prescriptions de l'article 4.2 de la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975 et tout stationnement sera interdit devant celles-ci.

Exemple :

- Signalisation d'une BOUCHE (valeurs à indiquer, choix du panneau voir Circulaire Ministérielle) :
Solution n°1

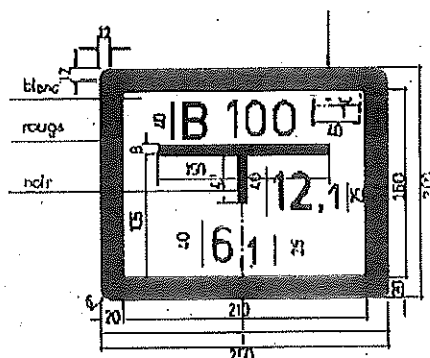
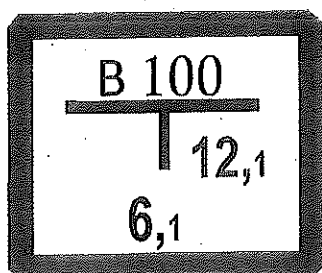


- Solution n°2 (solution vivement recommandée)

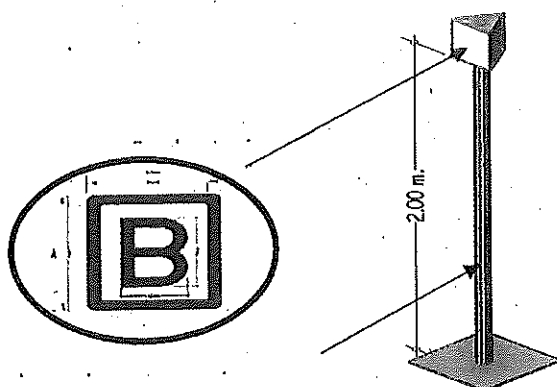


Signalisation d'une BORNE (valeurs à indiquer, choix du panneau voir Circulaire Ministérielle) :

Solution n°1



Solution n°2 (solution vivement recommandée)



8. Inspection, maintenance contrôle et occupation.

L'exploitant fera impérativement procéder au contrôle périodique comme suit :

8.1. Installations électriques haute et/ou basse tension conformément au R.G.I.E. dans les délais repris dans les réglementations spécifiques.

8.2. Installations de chauffage tous les ans par un chauffagiste agréé.

8.3. Contrôle et nettoyage annuel des systèmes d'évacuation des fumées par un installateur équipé à cet effet (ramonage).

Lorsque les travaux seront terminés et les contrôles par les organismes agréés effectués, il appartiendra au Maître de l'ouvrage de contacter le Bourgmestre de la commune où se situe le bâtiment en vue de faire procéder à une visite de contrôle de l'application des mesures prescrites (art. 5 loi du 30 juillet 1979 – art. 5 de l'AR du 19 décembre 2014).

À défaut d'une telle visite, l'avis du Service prévention quant au projet du lotissement devra être considéré comme étant défavorable.

Avis du département zonal de prévention.

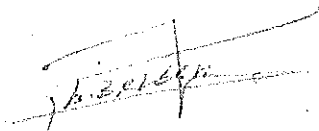
Le projet de lotissement répondra aux normes de sécurité incendie dès que les prescriptions énoncées dans le présent rapport auront été satisfaites.

Conclusion.

L'avis de la direction de l'expertise zonale, département prévention, est favorable sous conditions

Ce rapport n'exonère pas le maître de l'ouvrage du respect des règlements en vigueur qui lui sont applicables, si malgré après l'examen des lieux ou des plans, certaines dispositions qui doivent être respectées n'ont pas été imposées ou précisées.

Veillez croire, Monsieur le Bourgmestre, en l'assurance de nos sentiments les plus dévoués.



Sergent **BERBEN Philippe**
Technicien en prévention,



Vu pour accord,
Colonel Alain LALLEMAND
Commandant de zone

Vu pour accord,
Frédéric DEVILLE
Le Bourgmestre,



Original dûment daté et signé à :

Zone de secours DINAPHI - Direction de l'expertise, rue de DINANT, 146 à B - 5 570 BEAURAING

Copie transmise par l'administration communale à :

➤ MAISONS BAIJOT S.P.R.L., Rue de Malvoisin 38 à 5575 Malvoisin

REÇU LE 29 MARS 2024

SPW MI - Département des Routes de Namur
et du Luxembourg
Direction des Routes de Namur
District de Ciney
Chemin du Tersoit, 33 à 5590 Ciney
Votre contact : ROCHETTE Rachel
Tél. : 083 23 17 43
e-mail : rachel.rochette@spw.wallonie.be

Au collège des Bourgmestre et Echevins
De la Commune/de la Ville de Ciney

Vos Réf. : C1068 Bis

IDENTITE DU REQUERANT :

Maisons Baijot SPRL
Monsieur Damien Thlange
Rue de Malvoisin 38,
5575 Gedinne

SITUATION DE LA PARCELLE

Commune de Ciney, Route des Caves à 5590
PESSOUX

Le long de la N957, cumulée BK 4,300 à 4,664 -
côté droit, sens croissant, parcelle cadastrée ou
l'ayant été section A n° 21 E

INDICATION DES TRAVAUX A EXECUTER : Construction de 14 habitations unifamiliales – plans
modificatifs

AVIS FAVORABLE

CONDITIONS GENERALES

CLARIFICATION DES LIMITES DOMAINE PUBLIC-PROPRIETE PRIVEE SUR LES PLANS

- ☐ Le requérant procèdera, à ses frais et de manière contradictoire, au bornage sur site des limites de propriété et ce, surtout pour ce qui concerne les limites de la propriété privée avec le Domaine Public. Un plan de bornage reprenant les bornes en question (ainsi que les coordonnées Lambert des bornes en question) sera également communiqué au SPW pour validation préalablement au démarrage des travaux.

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

1. Conditions concernant uniquement les cas soumis à la servitude de recul

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

- a) 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 au minimum à la saillie autorisée ;
- b) qu'ils ne comportent pas d'élément faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que les canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc.
- c) etc.

1.2. 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.

1.3. Il est toléré dans les clôtures prévues au 1.2. des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 1.2. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route.

1.4. 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 aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnerie 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 mitoyenne 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 2m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel.

2. Conditions se rapportant aux alignements sans zone de recul

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

a) Trottoir ou accotement en élévation

Sur une hauteur de 2,10m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20cm.

Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route. Au-dessus de 2,10m 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 0,50m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) Trottoir ou accotement de plein pied

Jusqu'à 5,50m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20m 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 5,50m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

2.2. Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée proprement dite, conditions particulières point 1.

2.3. Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou 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 0,015 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.

2.4. Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

3. Conditions applicables pour tous les cas

- 3.1. 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 point 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 l'indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.
- 3.2. La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.
- 3.3. Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route.
- 3.4.
- 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.
 - b) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum résultant des conditions particulières ci-avant. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement, l'abandon ou la suspension des travaux.
 - c) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit. Le dépôt éventuel de matériaux sur le domaine public doit permettre en tout temps un passage en accotement de 1,5m minimum.
 - d) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.
 - e) 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.
- 3.2. 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 ce remblai, à la première réquisition du SPW.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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 règlement 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 putrescible ou formant gadoue ; un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que de besoin.
Le déversement des eaux de W.C. (des eaux usées) ou de nature résiduaire dans le fossé, le filet d'eau ou tout autre ouvrage de la route est strictement interdit.
- 3.5. Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable du SPW.
- 3.6. Par suite de l'alignement fixé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement

- de toute cette zone incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.
- 3.7. Les chantiers situés en tout ou en partie sur le domaine public doivent être signalés conformément à l'A.M. du 7 mai 1999 (paru au M.B. du 21 mai 1999). L'impétrant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu l'accord du chef de district du SPW et des autorités communales.
 - 3.8. Cet avis 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).
 - 3.9. Aux abords du chantier, la voirie devra être maintenue propre en permanence. Dans le cas contraire, le SPW se réserve le droit de faire nettoyer celle-ci sans préavis aux frais du requérant.

CONCERNANT LES ZONES DE DEGAGEMENT LE LONG DES AUTOROUTES DE LA REGION WALLONNE

En vertu de la loi du 12/07/56 établissant le statut des autoroutes et de l'arrêté royal d'exécution du 04/06/58 concernant les zones de dégagement établies le long des autoroutes, toute construction (voirie, zone de parking, ...) est strictement interdite dans les zones de dégagement de l'autoroute (qui s'étendent sur une longueur de 30m à partir des limites du domaine de l'autoroute.

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 compétent. Cette dérogation ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux autres lois et règlements.
5. Il est interdit dans les zones de dégagement de l'autoroute d'apposer des affiches, de placer des enseignes ou de recourir à tous autres procédés de réclame ou de publicité.
6. 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 au domaine de l'autoroute ne peut être pratiquée dans les clôtures.
7. 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 constructions maçonnées ou bétonnées, dans les dix mètres comptés à partir de la limite du domaine de l'autoroute.

8. Il est interdit d'effectuer dans les zones de dégagement, des terrassements déblai de plus d'1m de profondeur, ou des terrassements en remblai de plus d'1m 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.
 9. 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.
 10. L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de l'autoroute est interdit.
 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 de la loi sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CoDT).
 12. L'impétrant ne met la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district autoroutier les indications nécessaires à cet effet.
 13. Les chantiers situés en tout ou en partie sur le domaine public doivent être signalés conformément à l'A.M. du 07/05/99 (paru au M.B. du 21/05/99) et à Qualiroutes.
- ☐ A toutes fins utiles, je rappelle que les zones de dégagement s'étendent sur une longueur de trente mètres (30m) de part et d'autre de la limite du domaine de l'autoroute.
- ☐ Toutefois, dans le cas présent, une dérogation pourrait être accordée pour réduire la zone de dégagement de 30m à ...m maximum. Pour ce faire, le requérant doit envoyer au SPW un formulaire de demande de dérogation complété et signé, avec un projet où aucune construction n'est prévue dans la zone de dégagement des ...m.
- Vu le projet qui consiste en la réalisation de ... ;
 - Vu qu'aucun projet ne consiste en la réalisation de ... ;
 - Vu qu'aucun projet d'extension de l'autoroute n'est prévu à cet endroit et que le projet ne nuira pas à la beauté et à la viabilité du domaine de l'autoroute ;
 - Vu que le formulaire de demande de dérogation a été complété par le requérant (circulaire du 12/07/94 réf RT/GE-94/9041.

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Niveaux à respecter

- ☐ Niveau des seuils à l'alignement par rapport au niveau de la bordure saillante de la chaussée :
Entrée ordinaire : Entrée cochère :
- ☐ Niveau du pied de la construction à l'alignement par rapport au niveau de la bordure saillante de la chaussée.

2. Limite du Domaine public

- ☐ Cette limite se situe à de l'axe de la chaussée.
- ☐ Cette limite est définie suivant le plan d'emprises n° HN.
- ☐ Cette limite correspond au front de bâtisse général existant.

3. Description de l'alignement

- ☐ A choisir si l'alignement est fixé par un **permis de lotir**
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 numéro :
datant du Il est fixé à Mètres de l'axe de la voirie.
- ☐ A choisir si l'alignement est fixé par un **plan communal d'aménagement ou SDC ou SOL**
Etant donné que cette parcelle ne fait pas partie d'un lotissement non périmé,
Etant donné que cette parcelle fait partie d'un SOL,
Au droit de votre habitation, l'alignement de voirie est repris sur le plan communal
d'aménagement ou schéma de développement communal ou schéma d'orientation local
numéro : datant du Il est fixé à Mètres de l'axe de la voirie.
- ☐ A choisir si l'alignement est fixé par un **plan général d'alignement**
Etant donné que cette parcelle ne fait pas partie d'un lotissement non périmé,
Etant donné que cette parcelle ne fait pas partie d'un SOL,
Etant donné qu'il existe un plan général d'alignement pour cette zone,
Au droit de votre habitation, l'alignement de voirie est fixé au plan d'alignement général
numéro : datant du Régis par l'AR du Il est fixé à Mètres de l'axe de
la voirie.
- ☒ A choisir si l'alignement est fixé par la **limite DP**
L'alignement à respecter à cet endroit correspond à la limite entre le domaine public et le
domaine privé.
Cette limite doit être clairement définie par un plan de bornage contradictoire à réaliser par un
géomètre expert aux frais du demandeur.

4. Zone de recul

- ☒ Profondeur de la zone de recul : 0m en arrière de l'alignement (AR du 20/08/34 complétés par
l'AR du 20/09/1952), toutefois, s'agissant d'une parcelle bâtie, celle-ci peut être réduite jusqu'à
0m.

5. Front de bâtisse

- ☐ Le front de bâtisse est fixé à au moins (alignement), (zone de recul) =
de l'axe conventionnel de la voirie, Préalablement à tous travaux, le requérant est tenu de faire
vérifier l'implantation du bâtiment par un représentant du SPW.
- ☐ Compte tenu que la parcelle est bâtie et que la façade de l'immeuble existante se situe en
coïncidence avec le front de bâtisse général existant à cet endroit (agglomération), tous travaux
de transformation pourraient être autorisés pour autant qu'il ne soit rien changé au front de
bâtisse existant dem de l'axe de la chaussée.

- ☒ Un trottoir sera établi (aux frais du requérant) le long de la parcelle en continuation du trottoir existant jouxtant la/les parcelle(s) voisine(s), dans les mêmes matériaux ou autres à agréer par le SPW.
- ☐ L'immeuble à transformer se situe àm de l'axe de la chaussée et est donc en saillie dem sur l'alignement sus décrit ; dès lors, peuvent seuls y être autorisés les travaux de conservation et d'entretien à l'exclusion de tous travaux à caractère confortatif.
- ☐ L'immeuble à transformer se situe àm de l'axe de la chaussée et (ou à la limite de) est donc en saillie dem sur l'alignement sus décrit ; dès lors, peuvent seuls y être autorisés les travaux de conservation et d'entretien à l'exclusion de tous travaux à caractère confortatif.

6. ART.D.IV.55 du CoDT (clause de renonciation à la plus-value)

« Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

- 1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- 2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;
- 3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien ; toutefois, le permis peut être délivré :
 - a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis ; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité ;
 - b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment ;
- 4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. »

- ☐ Le SPW n'envisage pas la réalisation de l'alignement prévu endéans les 5 ans et autorise la construction.
L'administration attire toutefois l'attention sur le fait qu'en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité.

7. Isolation façade

Le CoDT prévoit une exonération de permis si l'épaisseur de l'isolant ne déborde pas de plus de 30cm sur le domaine public mais il ne dispense pas de respecter les autres réglementations notamment :

- Respecter l'alignement en matière de voiries régionales.

Dérogation

Le CoDT (Art. D.IV.55, 3°, b) ne permet pas de refuser un permis d'urbanisme pour un bâtiment frappé d'alignement à ce seul motif lorsqu'il s'agit simplement de placer une isolation extérieure. Cette précision a été insérée dans le CoDT en vue de faciliter l'isolation des bâtiments, même pour quelques années.

Le requérant introduit une demande au SPW MI de :

- achat du terrain au SPW MI ;
- occupation du domaine public régional à titre précaire devra être sollicitée par le requérant conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6/12/12 portant exécution de l'article 3§4, du décret du 19/03/09 relatif à la conservation du domaine public régional et des voies hydrauliques, modifié par l'arrêté du 30/01/14

et celui du 21/12/17, l'occupation du domaine public donne lieu au paiement d'un droit de dossier et d'une redevance annuelle ;

- Respecter la réglementation PMR ;
- Laisser un passage de 1,50m de trottoir pour les piétons.

8. Plantations :

- ☐ Toutes les plantations, à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le reste de la zone de recul, les plantations ne peuvent avoir plus de 1 m 50 de hauteur
- ☐ A la suite de la visite sanitaire réalisée en date du, le SPW préconise l'abattage des se situant en façade et en limite de propriété. Ceux-ci seront remplacés en fonction de l'accès futur du bâtiment par afin de recréer un alignement en façade

9. Gestion des eaux usées et de pluie

- ☒ Le déversement des eaux usées dans le fossé de la route est strictement interdit.
- ☒ Tout raccordement à l'égout public fera l'objet d'une demande préalable spécifique qui sera adressée à l'administration communale.
- ☒ Pour ce qui concerne les eaux de toitures, de ruissellement, des zones de stationnement, des aires de manœuvres, de drainage, etc., elles devront obligatoirement transiter via une citerne d'eau de pluie ou un bassin d'orage avec ajutage (diamètre = 40 mm maximum, le diamètre du tuyau de trop plein pouvant évidemment être de dimensions supérieures) correctement dimensionnées. Ce dispositif doit prioritairement permettre de temporiser l'évacuation, vers la canalisation publique, des eaux de ruissellement issues de la parcelle concernée, et ce, surtout lors de fortes précipitations. Le requérant doit être informé que cette prescription est de stricte application également pour ce qui concerne les aménagements des abords. La localisation de la citerne d'eau de pluie a donc toute son importance dans le cadre de ce projet.
- ☒ Les canalisations d'eau de pluie et d'eaux usées doivent obligatoirement être reprises dans une chambre de disconnexion, de manière à permettre en tout temps le contrôle du bon fonctionnement du système d'épuration. Dans tous les cas, un drain éventuel ne pourra jamais être implanté à moins de 5 mètres du domaine public
- ☒ La gestion des eaux usées doit obligatoirement s'effectuer conformément à la législation en vigueur.

- ☒ Le raccordement à l'égout devra faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée accompagnée d'un plan définissant l'implantation et les niveaux des collecteurs. La demande d'autorisation sera accompagnée d'un levé topographique précis, à compléter si nécessaire par un profil en long ; à défaut d'être pourvu d'un tel lever, le requérant pourra solliciter le bureau d'études du District de afin de disposer d'un extrait du P.I.C.C. (Projet Informatique de Cartographie Continue) ou autre.

10. Renonciation au droit de poursuite, suite à un risque d'écoulement des eaux de ruissellement vers l'habitation projetée :

- ☒ Au vu de la configuration des lieux, le risque d'écoulement des eaux de ruissellement de la voirie et de ses abords mais également d'une partie du terrain privé (en pente vers l'habitation) est bien réel. Le requérant doit donc être bien conscient des dommages que son habitation peut subir en cas de fortes précipitations, et que le SPW ne pourra en être tenu pour responsable.
- ☒ Une « **renonciation au droit de poursuite** » sera demandée au requérant : une convention sera établie par le requérant en son nom et au nom de ses ayants-droit et ayants-cause, devant un notaire de son choix, à ses frais, et conformément à la réglementation en vigueur. Le requérant procèdera également à l'enregistrement de l'acte authentique auprès du bureau des hypothèques, à ses frais et conformément à la réglementation en vigueur.
- ☒ Dans tous les cas, le dévers de l'accotement de la voirie régionale devra partout présenter une pente vers la voirie régionale, et ce, jusqu'à la limite de propriété.

11. Aménagements des places de parking :

- ☐ Les aménagements projetés comporteront ... logements. A cet effet, les prescriptions en matière de places de parking sont de 1,5 place par logement + 1 place visiteur, ce qui porte le nombre d'emplacements à ... au minimum $[(1,5 \times \dots) + 1]$. Or, le projet ne prévoit que ... emplacements de parking, il manque donc ... places. Dès lors, la multiplication des logements sans augmentation proportionnelle de places de parking en propriété privée entraînera des problèmes quotidiens de stationnement.
- ☐ Toutefois, la présence de parkings aux alentours peut constituer une dérogation de la part de la commune pour l'absence aux règles en matière de places de parking. Dans ce cas de figure, le requérant ne pourra jamais faire valoir un droit quelconque au stationnement ou à l'aménagement d'emplacement sur la voirie par le fait de la création de logements supplémentaires.
- ☐ Pour les surfaces commerciales, le requérant devra prévoir une place de parcage par 50 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par fraction de 50 m² en plus.
- ☐ Les places de parkings projetées en zone d'alignement et/ou en zone de recul seront accordées à titre précaire et sans aucune reconnaissance d'un droit au profit du requérant. Elles devront être démontées à la moindre demande du SPW et ne pourront faire l'objet d'aucune indemnité.

12. Aménagement d'une rampe d'accès PMR en zone de recul

- ☐ L'accès PMR projetée en zone de recul est accordé à titre précaire et sans aucune reconnaissance d'un droit au profit du requérant. Il devra être démonté à la moindre demande du SPW et ne pourra faire l'objet d'aucune indemnité.

13. Aménagement du trottoir et des accès/sorties projetés

- ☐ Un seul accès/sortie à la parcelle en question est autorisé, afin d'éviter des risques de conflits au droit de la chaussée. Cet accès/sortie unique aura une largeur de maximum ...m et sera réalisé perpendiculairement à la voirie régionale.
- ☐ Des dispositifs infranchissables (potelets passifs, bornes, bacs à fleurs, haies ou clôtures, etc.) devront donc être placés sur toute la longueur à rue de la parcelle privée, et ce, de part et d'autre de l'accès à la propriété privée, de manière à éviter tout stationnement perpendiculaire à la voirie régionale avec accès direct à celle-ci. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une approbation par le SPW MI.
- ☐ Un revêtement imperméable sera placé par le requérant au droit de l'accès carrossable sur une longueur de ... m) à partir de la limite du domaine public sur toute la longueur du projet.
- ☐ Les accès doivent avoir une pente montante à 4 % jusqu'à l'alignement (... m de l'axe) ; ensuite, dans la zone de recul, +/- 4 % dans les 5 premiers mètres, et maximum 15 % dans les 3 derniers mètres.
- ☐ Si des marquages/signalétiques devraient être modifiés (îlot, passage pour piétons, signalisation directionnelle...), ceux-ci devront faire l'objet d'une demande spécifique auprès du service signalisation/sécurité routière de ma Direction. Les travaux de modification seraient réalisés aux frais du requérant et devraient au préalable avoir été validés par la Direction des routes du ressort.
- ☐ Au droit de la future entrée/sortie, le revêtement du trottoir sera adapté (coffre dimensionné et revêtement hydrocarboné) pour supporter le charroi de véhicules prévus. Cette adaptation sera réalisée par et aux frais du requérant.
- ☐ L'entretien de ce trottoir reste à charge du requérant, sur simple réquisition du SPW MI : une convention d'entretien sera établie par le requérant en son nom et au nom de ses ayants-droit et ayants-cause devant un notaire de son choix, à ses frais, et conformément à la réglementation en vigueur. Le requérant procèdera également à l'enregistrement de l'acte authentique auprès du bureau des hypothèques, à ses frais et conformément à la réglementation en vigueur.
- ☒ L'entretien des entrées/sorties est à charge du requérant.
- ☐ L'accès au garage de l'habitation devra être établi en fonction des arbres d'alignement existant à cet endroit, aucun abattage ne sera autorisé.
- ☒ La pose de tuyaux dans le fossé au droit de l'accès carrossable devra faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée en temps opportun. Les tuyaux seront placés de manière à ne pas entraver le bon écoulement des eaux de ruissellement provenant du fossé situé en amont de la parcelle.

14. Aménagement de l'accotement de la voirie devant la zone de projet

- ☐ L'accotement de la voirie devant le projet (surface devant le filet d'eau jusqu'à la limite du domaine public x longueur du projet) doit être stabilisé aux frais du requérant (min 5cm de revêtement stabilisé (klinkers, hydrocarbonés ou suivant les prescriptions de la commune + fondation 25cm de sable stabilisé + sous fondation 30cm d'empierrement + bordures périphériques de contrebutage de 10cm de largeur).

- ☐ Dans tous les cas, le dévers de l'accotement de la voirie régionale devra partout présenter une pente de 2 % vers la voirie régionale, et ce, jusqu'à la limite de propriété ;
- ☐ L'entretien de cet accotement reste à charge du requérant, sur simple réquisition du SPW : une convention d'entretien sera établie par le requérant en son nom et au nom de ses ayants-droit, et ayants-cause devant un notaire de son choix, à ses frais, et conformément à la réglementation en vigueur. Le requérant procèdera également à l'enregistrement de l'acte authentique auprès du bureau des hypothèques, à ses frais et conformément à la réglementation en vigueur.
- ☐ Les poteaux d'éclairage sur cet accotement doivent être protégés à l'aide de dispositifs métalliques, et ce, par et au frais du demandeur. Ces dispositifs devront être présentés au SPW MI pour approbation.
- ☐ L'Administration communale est invitée à s'assurer que le projet présenté est compatible avec le Plan Général d'Égouttage (P.G.E.). En cas d'incompatibilité, il y aurait lieu d'imposer au requérant la production d'une note technique qui démontre que, compte tenu de ses sollicitations actuelles, l'égouttage de la voirie régionale permet de recevoir le surplus d'eaux pluviales qui sont générées par le projet ; la note précitée, établie avec le concours des responsables communaux, démontrera que, tant en niveau qu'en débit, le rejet précité généré par le projet est compatible avec l'égouttage de la voirie régionale ; ladite note sera soumise à l'approbation préalable du District de (à compléter) avant le début des travaux
- ☐ Les conditions de déversement des eaux usées épurées dans les collecteurs d'eaux usées et voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales relèvent de la compétence administrative de la Direction des Eaux de surface.

15. L'installation des pompes à carburant

- ☐ Les appareils distributeurs seront placés sur le terrain privé du requérant à au moins 4m en retrait de l'alignement prescrit. L'alignement est déterminé à cet endroit par une droite parallèle et distante de ...m de l'axe de la chaussée.
- ☐ Les réservoirs à carburant seront établis en dehors de la zone de recul de 8m de profondeur existant en arrière de l'alignement, soit à plus de ...m + ...m = ...m dudit axe.
- ☐ Le stationnement des véhicules lors de leur approvisionnement en carburant devra s'effectuer obligatoirement sur la propriété du requérant et ne pourra, en aucun cas, être une cause d'entrave à la circulation sur la voirie régionale.
- ☐ A cet effet, sur toute la longueur du trajet emprunté par les véhicules se rendant à la station-service, l'impétrant est tenu d'établir un revêtement dur (béton, tapis hydrocarboné sur fondation, ...) et d'aménager la zone de stationnement en matériaux durables. Ces accès seront entretenus par et aux frais de l'impétrant.
- ☐ Le requérant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu l'accord du SPW MI.
- ☐ Les installations ne pourront être mises en activité que lorsque les travaux dont question ci-avant auront été exécutés à l'entière satisfaction du SPW, représenté par le chef de district du ressort.

16. L'installation d'un auvent de protection pour pompes à carburant

- ☐ L'auvent peut être installé dans la zone de recul implantée pour autant qu'il ne fasse pas saillie sur l'alignement prescrit par les normes routières applicables à l'endroit considéré. Cet alignement est défini par une droite parallèle à ...m de l'axe de la chaussée ;
- ☐ L'auvent ne peut, en aucune façon, faire corps avec les bâtiments existants. La hauteur libre sous toiture ne peut être inférieure à 4,20m ;
- ☐ L'autorisation est accordée à titre précaire, au même titre que les distributeurs de carburant existants.
A la première réquisition de mon service, l'impétrant est tenu d'exécuter à ses frais tous les changements que le SPW jugerait utile de lui imposer, y compris l'enlèvement de l'ouvrage autorisé.
A défaut d'exécution, tous les changements ou enlèvements seront exécutés par le SPW et les frais y résultant seront payés par l'impétrant.
- ☐ L'ayant-droit reste toujours responsable, tant à l'égard des tiers qu'envers le SPW, de tout dégât ou entrave qui pourrait résulter de l'établissement, de l'exécution, de l'emploi ou du manque d'entretien de l'installation autorisée ;
- ☐ L'éclairage doit être de type indirect. Aucun rayon direct ne peut atteindre l'œil de l'usager de la route. Le SPW décline toute responsabilité quant aux accidents qui pourraient se produire à la suite à la construction ou à l'exploitation de l'installation autorisée.

17. Enseigne et totem publicitaires implantés en propriété privée ou en domaine public

- ☐ L'enseigne/totem projeté(e) **en propriété privée** dans la zone d'alignement et/ou de recul sera autorisé(e) à titre précaire et sans reconnaissance de droit à la faveur du requérant. Ils devront être démontés à la moindre demande du SPW et ne pourront faire l'objet d'aucune indemnités ;
- ☐ Refus ...
- ☐ L'enseigne/totem référé(e) dans les plans est situé(e) **en domaine public** : elle/il sera autorisé(e) à titre précaire et sans reconnaissance de droit à la faveur du requérant. Ils devront être démontés à la moindre demande du SPW et ne pourront faire l'objet d'aucune indemnité : **une demande d'occupation du domaine public régional à titre précaire** devra être sollicitée par le requérant conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6/12/12 portant exécution de l'article 3§4, du décret du 19/03/09 relatif à la conservation du domaine public régional et des voies hydrauliques, modifié par l'arrêté du 30/01/14 et celui du 21/12/17, l'occupation du domaine public donne lieu au paiement d'un droit de dossier et d'une redevance annuelle ;
- ☐ En ce qui concerne le(s) dispositif(s) publicitaire(s) :
 - L'enseigne ne peut en aucun cas occulter la signalisation routière existante ni entraver le passage des piétons sur le trottoir.
 - Jusqu'à 2.20 au-dessus du niveau du trottoir, aucune saillie, ne peut dépasser l'alignement (de la propriété) de plus de 0.20m.
 - De 2.20 m à 5.50m au-dessus du niveau du trottoir, toute saillie doit rester en retrait d'au moins 0.50m du plan vertical de la bordure du trottoir.
 - Il est interdit d'établir sur la voie publique des panneaux publicitaires, enseignes ou autres dispositifs qui éblouissent les conducteurs, qui les induisent en erreur, représentent ou imitent même partiellement des signaux routiers, se confondent à distance avec des signaux ou nuisent de toute autre manière à l'efficacité des signaux réglementaires. Il est interdit de donner une luminosité d'un ton rouge ou vert à tout panneau publicitaire, enseigne ou dispositif se trouvant dans une zone s'étendant jusqu'à 75 mètres d'un signal lumineux de circulation, à une hauteur inférieure à 7 mètres au-dessus du sol. Comme déjà signalé, cette prescription serait d'application dans le cas où le giratoire réalisé nécessiterait pour des raisons

de gestion de trafic, la mise en place de feux tricolores. Dans ce cadre, l'autorisation donnée ne pourrait l'être qu'à titre précaire.

Par ailleurs et conformément à la Circulaire Ministérielle concernant les panneaux publicitaires diffusant des messages dynamiques sur écrans numériques, il est strictement interdit que les écrans diffusent :

- Des images ou des parties d'images clignotantes.
- Des séquences vidéo.
- Des messages dont la durée est de moins de 15 secondes.
- Des messages en séquences (exemple : un message pendant 20 secondes et la suite sur le message suivant).
- Des messages incitant à une interaction en temps réel.
 - Ils ne peuvent pas présenter des effets spéciaux entre les messages et les transitions doivent se faire par un fondu noir de maximum 2 secondes.
- La luminosité de l'écran doit être adaptée de façon automatique en fonction de la luminosité ambiante. La luminescence acceptée doit être suffisamment basse pour ne jamais gêner les conducteurs et ne pas être supérieure à celle d'un panneau traditionnel correctement éclairé.

18. Divers :

- ☐ La construction étant projetée en pleine connaissance des nuisances, sonores et autres, qui résultent ou pourraient résulter de la proximité de la voirie régionale, le propriétaire bâtisseur ne pourra se prévaloir d'un droit quelconque pour réclamer notamment, la construction d'un écran antibruit à charge de la Région Wallonne.
- ☐ Aucune procédure d'expropriation n'est en cours. Toutefois, la possibilité d'une expropriation pour la réalisation de l'alignement n'est pas à exclure dans le cadre d'un réaménagement de la voirie.
- ☐ L'abattage d'arbres est strictement interdit sur le domaine public.

Vu et proposé par l'Ingénieur en Chef Directeur des Ponts et Chaussées pour être transmis :

- ☒ A Monsieur/Madame le Bourgmestre de la Ville/Commune de Ciney, en réponse à son courrier du 19/03/2024, réf. C068 Bis avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré à la Direction des Routes de Namur, Avenue Gouverneur Bovesse, 37 à 5100 JAMBES.

CINEY, le 22-03-24

Le Chef de District



Charles ALLARD

Jambes, le 26-03-24

**L'Ingénieur - Directeur
Des Ponts et Chaussées**



Ir Didier MASSET

EXTRAITS DU CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1^{er}. 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, §1^{er} 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 CoDT, 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 DÉBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux. Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

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.

PÉREMPTION 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 1^{er} 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, §1^{er}, 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, §1^{er}, 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

§1^{er}. 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 1^{er}.

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.22, 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 1^{er}. 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 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que 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

§1^{er}. 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.

Demande de vérification d'implantation conformément au permis obtenu

Par la présente et conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, je sollicite la vérification d'implantation de la construction suivante :

Permis C1068 bis obtenu en date du 17 juin 2024 au nom de S.P.R.L. THIANGE Damien demeurant Rue de Malvoisin 38 à 5575 Patignies.

Prenant place sur un bien sis Route des Caves à 5590 Pessoux, cadastré 2e division, PESSOUX, section A n°21E

Le chantier est suivi par l'architecte MENNEN Emmanuel établi Rue des 4 Bras, 67 à 4550 Nandrin.

J'atteste avoir implanté sur le terrain les repères de la construction à réaliser et sollicite la visite de votre délégué afin de procéder à la vérification de celle-ci.

Je joins à la présente (Cocher les cases utiles) :

☒ **un plan d'implantation**, voire un plan de mesurage, complet et coté montrant tous les éléments devant permettre l'indication sur place de l'implantation du projet. Figureront notamment les bornes, les éléments de repérage fixes dont deux points de repère en limite de terrain, les chaises et piquets de référence ainsi que le niveau de référence extérieur et niveau de référence chantier ;

☐ un plan de lotissement s'il y a lieu ;

☒ je reconnais que les limites de propriété (bornes, clôtures, ...) sont visibles et dégagées.

☐ je ne souhaite pas être présent et autorise le géomètre à se rendre sur la propriété en mon absence.

☐ je souhaite être présent et **vous communique mes coordonnées téléphoniques** :

Fait à, le
(signature)

Commencement des travaux de
Construction ou de transformation

Prière de renvoyer ce document à
l'Administration Provinciale de
l'Urbanisme dès le commencement des
travaux de construction ou de
transformation.

SPW-TLPE, Direction de Namur
Fonctionnaire délégué
3, Place Léopold
5000 NAMUR.

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que les travaux de construction visant à
la **construction de 14 habitations unifamiliales** sur le bien sis **Route des Caves à 5590**
Pessoux cadastré **2e division, PESSOUX, section A n°21E**, pour lesquels une
autorisation m'a été accordée en date du **17 juin 2024** débuteront le

Propriétaire : S.P.R.L. MAISONS BAIJOT représentée par Monsieur
THIANGE Damien.
Numéro du permis de bâtir : C1068 bis
Référence de l'Urbanisme : F0113/91030/UCO/2023/146//2348638

.....
Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'assurance de notre
considération distinguée.

Le déclarant,

Commencement des travaux de
Construction ou de transformation

Prière de renvoyer ce document à
l'Administration Communale, dès
le commencement des travaux de
de construction ou de
transformation.

**Mesdames, Messieurs les
Bourgmestre & Echevins
35, rue du Centre
5590 CINEY**

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que les travaux de construction visant à
la **construction de 14 habitations unifamiliales** sur le bien sis **Route des Caves à 5590
Pessoux** cadastré **2e division, PESSOUX, section A n°21E**, pour lesquels une autorisation
m'a été accordée en date du **17 juin 2024** débuteront le

Propriétaire : S.P.R.L. MAISONS BAIJOT représentée par Monsieur
THIANGE Damien.
Numéro du permis de bâtir : C1068 bis
Référence de l'Urbanisme : F0113/91030/UCO/2023/146//2348638

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs les Bourgmestre et Echevins, l'assurance
de notre considération distinguée.

Le déclarant,

Fin des travaux de Construction
ou de transformation

Prière de renvoyer ce document à l'Administration
Provinciale de l'Urbanisme dès la fin des travaux
de construction ou de transformation.

SPW-TLPE, Direction de Namur Fonctionnaire délégué 3, Place Léopold 5000 NAMUR.
--

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que les travaux de construction visant à
la **construction de 14 habitations unifamiliales** sur le bien sis **Route des Caves à 5590**
Pessoux cadastré **2e division, PESSOUX, section A n°21E**, pour lesquels une autorisation
m'a été accordée en date du **17 juin 2024** sont terminés depuis le

Propriétaire : S.P.R.L. MAISONS BAIJOT représentée par Monsieur
THIANGE Damien.
Numéro du permis de bâtir : C1068 bis
Référence de l'Urbanisme : F0113/91030/UCO/2023/146//2348638

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'assurance de notre
considération distinguée.

Le déclarant,

Fin des travaux de Construction
ou de transformation

Prière de renvoyer ce document à
l'Administration Communale, dès
la fin des travaux de construction
ou de transformation.

**Mesdames, Messieurs les
Bourgmestre & Échevins
35, rue du Centre
5590 CINEY**

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que les travaux de construction visant à la
construction de 14 habitations unifamiliales sur le bien sis **Route des Caves à 5590**
Pessoux cadastré **2e division, PESSOUX, section A n°21E**, pour lesquels une autorisation
m'a été accordée en date du **17 juin 2024** sont terminés depuis le

Propriétaire : S.P.R.L. MAISONS BAIJOT représentée par Monsieur
THIANGE Damien].
Numéro du permis de bâtir : C1068 bis
Référence de l'Urbanisme : F0113/91030/UCO/2023/146//2348638

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs les Bourgmestre et Échevins, l'assurance de
notre considération distinguée.

Le déclarant,

