



- - -

MAISONS BAIJOT SRL
rue de Malvoisin, 38

5575 PATIGNIES

Urbanisme - Environnement

- - -

Votre lettre du

Références DGO4 :

F0113/91141/UCO2/2026/3/2451542

Nos références

URBA/PU/PU-2025-113

Cheffe de Service

Catherine NAVET

Votre correspondant(e)

Carl-Eric BERGEMANN

urbanisme@yvoir.be

Téléphone

082/61.03.36.

Objet : Notification du permis d'urbanisme.

Demandeur(s) : MAISONS BAIJOT SRL

Objet : construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales

Situation : Rue du Centre, 42 à 5530 Mont

Cadastré : Division 5, section B n°237L, 237M

Registre permis : 6409

Madame, Monsieur,

Conformément au prescrit de l'article D.IV.46 du Code du Développement Territorial (CoDT), nous vous prions de trouver sous ce pli un exemplaire de la décision du Collège Communal du 18/02/2026.

Votre permis d'urbanisme est transmis ce jour au Fonctionnaire Délégué.

Nous attirons votre attention sur l'article D.IV.62 figurant sur votre permis. Nous vous conseillons donc d'attendre ce délai (30 jours) avant de débuter les travaux.

D'autre part, 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.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.



Pour le Collège Communal,

Par délégation
Carl-Eric BERGEMANN
Conseiller en Aménagement
du Territoire et Urbanisme



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU COLLEGE COMMUNAL

Séance du 18 février 2026

Présents :

Messieurs Alexandre VISEE, Bourgmestre - Président ;
Bertrand CUSTINNE, Mme Nathalie BLAUWBLOEME, Thierry LANNOY, Mme Delphine CAUCHIE, Échevins ;
Mme Géraldine BIOT-QUEVRIN, Présidente du CPAS ;
Mme Joëlle LECOCQ, La Directrice générale

OBJET N°8 : DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME - décision d'octroi du permis d'urbanisme.

REGISTRE PERMIS D'URBANISME N°6409

Réf. n° Urbanisme : F0113/91141/UCO2/2026/3/2451542

Le Collège Communal,

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) ;

Vu le Code de l'environnement ;

Considérant que MAISONS BAIJOT SRL (BE.0479.494.259.), établie à 5575 Gedinne, rue de Malvoisin, 38, et représentée par R. Ortman SRL (BE.0891.530.661), elle-même représentée par Mr Régis ORTMANS, administrateur et délégué à la gestion journalière de la SRL Maisons Baijot, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5530 MONT, Rue du Centre, 42, cadastré Division 5, section B n°237L, 237M, et ayant pour objet la construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales ;

1°) COMPLÉTUDE

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 25/11/2025 ;

Considérant que l'autorité compétente pour instruire et délivrer la demande s'estime en mesure de statuer en pleine connaissance de cause, et ce malgré les éventuelles lacunes du dossier au regard de la composition du dossier définie dans les différents formulaires de demande de permis d'urbanisme visés à l'article R.IV.26-1 §1^{er} du CoDT ; que la jurisprudence du Conseil d'État, et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, précise que « d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause » ; que cette jurisprudence a encore été rappelée récemment dans l'arrêt n° 246.301 du 5 décembre 2019 et l'arrêt n° 256.709 du 7 juin 2023 : « Il est constant 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. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de rendre raisonnablement plausible que celles-ci ont empêché l'administration d'apprécier correctement la demande » ;

Considérant que, de même, la Circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme précise que « le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis » ; qu'outre les

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

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du 09/12/2025 ;

2°) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Considérant que conformément à l'article D.65.§1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, 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.64.§2 du livre I^{er} du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet (construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales), de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation à Mont, Rue du Centre, 42, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement ;

Considérant qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet 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, § 1^{er} 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 en effet que telle que décrite, l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale ;

Considérant que telle que décrite, l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air apparaît également correspondre aux normes et standards pour ce type de projet ;

Considérant que les incidences probables du projet sur l'environnement au sens large ont été examinés sur base des critères de sélection suivants :

- la dimension du projet (superficie d'occupation au sol et planchers classiques et pour ce type de programme),
- le cumul avec d'autres projets (pas d'autres projets connus, la plupart des terrains avoisinants étant déjà bâtis),
- l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants),
- la production de déchets (occupation unifamiliale, production de déchets domestiques uniquement),
- la pollution (pas de sources de pollutions spécifiques relevées),
- les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées),
- le risque d'accident eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre (risque minime d'accident),
- l'occupation des sols existants (terrain libre de construction à l'état de prairie non cultivée),
- la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé),
- la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (amélioration de la situation flore/faune par implantation d'essences régionales),
- la capacité de charge de l'environnement naturel (densité cohérente par rapport au parcellaire dans la proximité),

- l'étendue de l'incidence sur la zone géographique et l'importance de la population affectée (incidences locales sur un rayon de 100 m),
- la nature transfrontalière de l'incidence (aucune incidence transfrontalière directe),
- l'ampleur et la complexité de l'incidence (incidence marginale et d'approche peu complexe),
- la probabilité de l'incidence (faible),
- la durée de l'incidence (impossible de déterminer),
- la fréquence de l'incidence (constante),
- la réversibilité de l'incidence (réversible) ;

Considérant que le Collège communal a constaté sur base desdits critères que le projet ne présente en aucune manière des risques d'incidences notables sur l'environnement ;

3°) PRESRIPTIONS APPLICABLES AU PROJET

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur 60m à compter de l'alignement de voirie et en zone forestière en périmètre d'intérêt paysager pour le surplus au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé hors centralité à la carte des centralités annexée au Schéma de Développement du Territoire adopté par AGW du 23/04/2024 et entré en vigueur le 01/08/2024 ;

4°) CONTRAINTES PARTICULIÈRES DU BIEN : AXE DE RUISSELLEMENT CONCENTRÉ

Considérant que la demande se rapporte à un bien localisé dans un site traversé par un axe de ruissellement concentré d'aléa faible ;

Considérant que l'auteur de projet a inscrit dans sa demande une série d'actes et travaux destinés à gérer les conséquences de cette localisation ;

Considérant en outre que le relief naturel des terrains sera respecté en zone d'aléa d'inondation ; que la capacité d'expansion des crues ne sera pas réduite ; que l'écoulement de l'eau sera peu ou prou modifié, ce qui évitera de déplacer le problème en aval ou l'étendre en dehors du périmètre inondable ;

Considérant que des mesures spécifiques sont également prises afin de limiter le risque d'inondation des constructions projetées (niveau du rez-de-chaussée surélevé, pas de caves ni de vides ventilés) ;

5°) EGOUTTAGE

Considérant le livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et notamment les articles relatifs au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduelles tel que modifié à ce jour ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse Amont approuvé par le Gouvernement wallon le 29/06/2006, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ; que l'égout est existant, et est relié à une station d'épuration en état de fonctionnement ;

Considérant, pour rappel, les dispositions de l'art. R.277 §1^{er} alinéa 3 du Code de l'Eau :

« les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées » ;

Considérant, pour rappel, les dispositions de l'art. R.277 §3 du Code de l'Eau :

« l'évacuation des eaux urbaines résiduelles doit se faire soit gravitairement, soit par un système de pompage.

Lorsque la voirie est équipée d'un égout séparatif, le déversement de l'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires parasites dans l'égout séparatif est interdit sur les parties ainsi équipées » ;

Considérant, pour rappel, les dispositions de l'art. R.277 §5 du Code de l'Eau relatives à la gestion des eaux pluviales :

« toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées. Toute nouvelle habitation située le long d'une voirie non encore égouttée ou dont l'égout n'aboutit pas encore dans une station d'épuration collective, doit être équipée d'une fosse septique by-passable d'une

capacité minimale correspondant à l'annexe XLVIIIb. Le collège communal peut, sur avis de l'organisme d'assainissement compétent, dispenser de l'obligation d'équipement d'une fosse septique lorsqu'il estime que le coût de l'équipement est disproportionné au regard de l'amélioration pour l'environnement escomptée » ;

6°) PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ; que le projet respecte cette législation ;

Considérant que les constructions du projet seront performantes d'un point de vue énergétique ;

7°) AVIS DE COMMISSIONS

Considérant que le service (ou commission) visé ci-après a été consulté :

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

- Société Wallonne de Distribution d'Eau ; que son avis a été sollicité en date du 09/12/2025 pour le motif suivant : faisabilité du raccordement au réseau d'eau potable ; que cet avis transmis en date du 11/12/2025 est favorable ;
- ORES ; que son avis a été sollicité en date du 09/12/2025 pour le motif suivant : faisabilité du raccordement au réseau de distribution d'électricité ; que cet avis transmis en date du 22/12/2025 est favorable ;
- SPW ARnE - DDR - Cellule GISER ; que son avis a été sollicité en date du 09/12/2025 pour le motif suivant : bien traversé par un axe de ruissellement ; que cet avis transmis en date du 07/01/2026 est favorable conditionnel ;
- INASEP ; que son avis a été sollicité en date du 09/12/2025 pour le motif suivant : faisabilité du raccordement à l'égout ; que cet avis transmis en date du 12/01/2026 est défavorable ;

8°) AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 15/01/2026 en application de l'article D.IV.15 du CoDT et réceptionné en date du 09/02/2026 ; que son avis favorable conditionnel est libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code). Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que MAISON BAIJOT SRL (Benoît GRANDJEAN) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis Rue du Centre, 42 à 5530 YVOIR cadastré YVOIR 5 DIV Section B N° 237 M, 237 L et ayant pour objet la construction d'un groupe de 3 maisons d'habitation 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 09/12/2025 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 16/01/2026 ;

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 1^{er} du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 pour partie en zone d'habitat et en zone forestière d'intérêt paysager ;

Considérant que l'avis de l'INASEP - Intercommunale Namuroise de Service Publics, sollicité en date du 09/12/2025 et transmis en date du 12/01/2026 est défavorable ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural - Cellule GISER, sollicité en date du 09/12/2025 et transmis en date du 07/01/2026 est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande porte sur la construction de 3 habitations ;

Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone ;

Considérant que la demande ne comporte aucune demande de dérogation ou écart ;

Considérant que la parcelle est concernée par un axe de ruissellement dans sa partie gauche ;

Considérant que le demandeur a intégré la présence de cet axe de ruissellement dans son projet et que la Cellule Giser a émis un avis favorable conditionnel sur celui-ci ;

Considérant que les conditions reprises dans cet avis devront intégralement être respectées et maintenues dans le temps ;

Considérant que, au vu de sa typologie et du choix des matériaux envisagés, le projet est de nature à s'intégrer dans son environnement ;

Vu le rapport dûment motivé du Collège communal daté du 14/01/2026 ;

Considérant qu'à travers ces motivations, les plans et l'ensemble du dossier, il apparaît que la demande ne compromet pas le bon aménagement des lieux ni les caractéristiques architecturales de la zone dans lequel le projet s'inscrit ;

Considérant dès lors que les objectifs poursuivis dans le Code du Développement Territorial sont rencontrés ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de respecter les conditions reprises dans le rapport du Collège communal daté du 14/01/2026 » ;

9°) OPPORTUNITÉ DU PROJET

Considérant que le projet vise précisément la construction de trois habitations unifamiliales implantées en ordre isolé pour l'une et jumelées pour les 2 autres sur une parcelle de grande taille déjà occupée par une villa bâtie avec un très grand recul sur la voirie (plus de 40 m) ;

Considérant que le projet vise à urbaniser la parcelle le long de la voirie ;

Considérant que le projet aura pour effet de reléguer en arrière zone l'habitation existante sur la propriété ;

Considérant que les habitations projetées s'implantent avec un léger recul sur l'alignement ; qu'il n'existe pas de front de bâtisse sur cette portion de la rue du Centre ; que le recul se limite au strict nécessaire pour aménager des zones de stationnement privatif hors voirie ;

Considérant que le projet densifie adéquatement les lieux ; que la densité induite par le projet est de l'ordre de 10,79 log/ha, ce qui correspond à la moyenne basse envisagée par le projet de Schéma de Développement Communal actuellement en cours d'élaboration ;

Considérant que les habitations projetées présentent toutes un gabarit R+1+C avec un volume secondaire en décrochement et à toiture plate pour l'habitation isolée ; que ce gabarit est très représentatif de la trame bâtie environnante ;

Considérant que l'expression architecturale des habitations est simple et épurée ;

Considérant que le projet respecte le contexte bâti local caractérisé par la coexistence de gabarits et d'implantation différentes (gabarits R+C et R+1+C ; implantations en 2, 3 ou 4 façades avec ou sans recul), de volumétries différentes (faîtages parallèles ou perpendiculaires à la voirie, hauteurs sous corniche différentes à gabarit similaire), une grande diversité de matériaux de parement et de couverture (tant les textures que les tonalités) ;

Considérant que le projet correspond aux standards d'une promotion immobilière clé sur porte ;

Considérant que les 3 habitations projetées offrent un cadre de vie satisfaisant avec des espaces de vie bien agencés et lumineux ;

Considérant que le projet prévoit du stationnement privatif hors voirie de capacité suffisante pour chaque habitation ;

Considérant les avis de commissions précités dont il y a lieu de prendre acte ; qu'il y a lieu de se conformer en tous points à l'avis de la Cellule GISER ;

Considérant l'avis défavorable de l'Inasep ; que la conformité de l'installation au Code de l'Eau est incontournable ; qu'il faut et il suffit de conditionner la réalisation du projet à ce que les eaux pluviales soient infiltrées à l'aide de puits perdants équipés d'un trop-plein vers l'égout ; que par conséquent, rien ne justifie un avis défavorable qui devrait être favorable conditionnel ;

Considérant que l'aménagement paysager doit prévoir des plantations arbustives, et ce d'autant plus que le projet nécessite l'arrachage des haies à front de voirie et l'abattage d'arbres pour implanter les constructions nouvelles ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus corrobore la position du Collège communal sur ce projet ;

10°) DROIT DES TIERS

Considérant que les droits des tiers devront être strictement respectés, tout comme les normes de salubrité ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par MAISONS BAIJOT SRL pour la construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales sur un bien sis à 5530 MONT, Rue du Centre, 42, cadastré Division 5, section B n°237L, 237M est octroyé aux conditions suivantes :

- se conformer en tous points à l'avis de la Cellule GISER ci-annexé ;
- un système de drainage contournant les maisons sera placé pour reprendre le flux de ruissellement ;
- les citernes EP seront placées hors de l'axe de ruissellement ;
- des revêtements hydrofuges seront appliqués pour le sous-œuvre et le soubassement du bâtiment ;
- les eaux pluviales devront être infiltrées à l'aide de puits perdants équipés d'un trop-plein vers l'égout ;
- la zone de jardin sera agrémentée d'au moins un arbre à basse ou moyenne tige d'essence indigène et non invasive et d'au moins un ensemble de plantations à basses tiges et/ou buissons et arbustes d'essences indigènes et non invasives, en massif ou en haie. Ces plantations seront réalisées dans le respect de la réglementation applicable ;
- toute clôture mise en œuvre sur la propriété sera majoritairement constituée (ou doublée) de haies composées d'essences indigènes mélangées non invasives. Ces clôtures et plantations seront réalisées dans le respect de la réglementation applicable. Le cas échéant, toute clôture disposera d'au moins une ouverture de 2 dm² (située au niveau du sol) par 25 mètres de clôture. Cette ouverture permettra le passage des petits animaux.

Article 2 : Le présent permis est délivré sous réserve du droit des tiers (mitoyenneté - vue - servitude, etc.).

Le titulaire du permis devra réaliser les travaux conformément aux plans joints à la demande, dûment approuvés par le Collège Communal, dans les règles de l'art et de bonne construction.

Article 3 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 4 : Les voies de recours sont prévues aux articles D.IV.63 et suivants du CoDT tels que repris en annexe.

Article 5 : Conformément à l'article D.IV.46 du CoDT, la présente décision est transmise simultanément au demandeur et au Fonctionnaire Délégué, aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours ou le cas échéant pour le Fonctionnaire Délégué de son droit de suspension du permis.

Les actes et travaux ne peuvent être entamés avant l'expiration du délai de 30 jours à partir de la notification de la présente décision, c'est à dire durant le délai du droit de suspension du Fonctionnaire délégué.

Article 6 : 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 (formulaires en annexe). Le titulaire du permis devra également se conformer à l'article D.IV.70 du CoDT en matière d'affichage du permis tel que repris en annexe.

Article 7 : Pour les constructions nouvelles nécessitant une vérification préalable de l'implantation, le titulaire du permis d'urbanisme se conformera aux dispositions de l'article D.IV.72 du CoDT et au règlement communal relatif au contrôle et à l'indication sur place de l'implantation des nouvelles constructions voté par le Conseil communal le 23/09/2019 et joint en annexe.

Article 8 : Tout dépôt de matériaux, installation d'échafaudage, placement de conteneur, doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation de voirie qui peut être obtenue auprès du Service Secrétariat (tél : 082/610.315).

Article 9 : Tout raccordement au réseau d'égouttage fait l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Collège Communal sur demande introduite à l'aide du formulaire joint en annexe 30 jours calendrier au moins avant le début des travaux envisagés.

En effet, en aucun cas, le permis d'urbanisme ne donne l'autorisation d'un raccordement à l'égout.

Article 10 : Le document « CertIBEau » (Certificat des Immeubles Bâtis pour l'Eau obligatoire depuis le 1^{er} juin 2021) portant sur la conformité des installations relatives au cycle de l'eau sera communiqué à l'Administration communale préalablement à l'utilisation de l'installation.

Article 11 : A l'initiative du bénéficiaire du permis, les hypothétiques raccordements (eau, électricité, gaz, réseau de téléphonie / internet, ...) seront obligatoirement réalisés de manière coordonnée soit via la procédure « Connect my home » mise en place par ORES (<https://www.connectmyhome.be>) lorsqu'il s'agit d'un projet classique, soit via une réunion de coordination entre les différents intervenants (impétrants, Commune, promoteur) lorsqu'il s'agit d'un projet d'ampleur.

Ainsi délibéré en séance,

Par le Collège,

La Directrice générale
(s) Joëlle LECOCQ

Le Président-Bourgmestre
(s) Alexandre VISEE

Pour extrait conforme, le 18/02/2026

La Directrice générale
Joëlle LECOCQ



Le Bourgmestre
Alexandre VISEE
Bertrand CUSTINNE

ANNEXE
EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

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

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

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

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

Art. D.IV.64

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

Art. D.IV.65

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

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

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

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

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

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

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

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

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

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

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

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

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

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

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

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

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

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

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

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

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

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

§5. Par dérogation aux paragraphes 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

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

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

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

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

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



Administration Communale – Service Urbanisme

Rue de l'Hôtel de Ville 1

5530 Yvoir

**REALISATION INVESTISSEMENTS
SITE DE NAMUR**

Votre correspondant :

Patricia Goebel
Tél. : 084/846.973
bat.namur@swde.be

Loyers, le 11 décembre 2025

Nos références : MEAM/ EXT 25-654 / 810 /pg

Vos références : PU-2025-113
(A rappeler dans toute correspondance)

Monsieur,

Concerne : **Sous-bassin : Meuse-Amont**
Commune d'Yvoir (Mont)
Alimentation en eau du projet Maisons Baijot (3 maisons) rue du Centre, cadastré B n° 237L et 237m
Certificat d'équipement en eau

Par la présente, et suite à votre demande de ce 9 décembre, je vous informe qu'il existe une conduite de distribution d'eau desservant la rue précitée dans la voirie côté adjacent.

L'alimentation du bâtiment pourra se faire sans pose de nouvelle conduite, ceci à la condition qu'aucune modification, élargissement ou amélioration de voirie n'intervienne avant les demandes de raccordement.

A titre indicatif, la pression d'eau sur le réseau existant est de l'ordre de 5,1 bars.

Dans ces conditions, la SWDE certifie que dans le cadre du projet tel que présenté, elle n'a pas d'imposition particulière en matière d'équipement en eau.

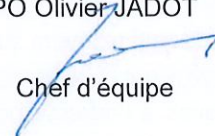
Je vous informe également que le projet concerné n'est pas situé en zone de prévention de captage.

Les futurs propriétaires pourront demander, lors de la construction de leur bâtiment, la réalisation du raccordement via le site de la SWDE (www.swde.be/je construis ou rénove).

J'attire cependant votre attention sur l'article D197 du Code de l'Eau. Celui-ci impose, le placement d'un compteur « afin de pouvoir comptabiliser de manière individualisée la consommation de chaque logement, activité commerciale ou bâtiment » pour tout nouveau raccordement.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Emmanuel RODRIQUE
Manager réalisation investissements
Processus Investissements
PO Olivier JADOT


Chef d'équipe



Direction Réseaux Namur

Bureau d'Etudes, Construction
et Analyse de Gestion

Avenue Albert 1er, 19
5000 Namur

Correspondant : Back Office Technique Etudes

Tél. : 081/24.26.67

E-mail : bostbe.rna@ores.be

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

Administration communale

De et à

5530 YVOIR

A l'attention de Monsieur Bergemann
Service Urbanisme

Namur, le 22 décembre 2025

Référence ORES : 1841/CS/PU/CVA/Yvoir/Maisons Baijot - Référence client : URBA/PU/PU-2025-113

Demande d'avis – Permis d'urbanisme introduit par Maisons Baijot concernant la construction groupée de 3 habitations unifamiliales situées rue du Centre 42 à Mont, sur les parcelles de terrains cadastrées section B n° 237L et 237M.

Monsieur Bergemann,

La présente fait suite à votre courriel (et ses annexes) du 9 décembre 2025, lequel a retenu toute notre attention.

Remarque préliminaire : le présent avis n'est rendu que pour attester, ou non, la possibilité technique de raccorder au réseau le/les bâtiments dont question dans le projet. Il n'envisage pas d'autres problématiques qui nécessiteraient un examen approfondi telles que, par exemple, la capacité du réseau encore disponible, le surplomb du terrain par une ligne électrique, le déplacement d'infrastructures réseau, etc.

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

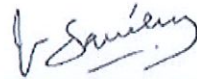
Il est important de noter que les **coûts de raccordement** de la construction projetée **ne sont pas compris** dans les coûts de viabilisation et feront l'objet d'une offre établie sur base des éléments techniques que fournira le demandeur de ce raccordement lorsqu'il sollicitera ORES.

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

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

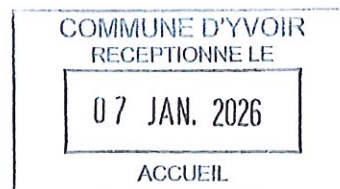
En conclusion, dans ce dossier, ORES remet un avis favorable impérativement conditionné au respect des différentes exigences reprises ci-dessus.

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



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

Collège communal
Rue de l'Hôtel de Ville, 1
5530 YVOIR



Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2025/6980)

Madame, Monsieur,

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

Type de demande : permis d'urbanisme
Objet : construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales
Demandeur : **MAISONS BAIJOT SRL**
Localisation du projet : Rue du Centre, 42 à 5530 Mont
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div.5, Sect.B, n° 237M - 237L

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

A la lecture des éléments mis à disposition (plans) et des données disponibles :

1. Exposition des bâtiments au ruissellement

La maison 1 est proche d'une zone de passage de ruissellement concentré en provenance de l'arrière. Les dispositions envisagées intègrent ce risque : la maison se situe en dehors de la zone de passage, sera surélevée et la zone de passage correspondant à un chenal sera conservée.

Les maisons 2 et 3 sont moins exposées, bien que des écoulements sous forme diffuse puissent transiter par le terrain. La zone arrière sera légèrement décaissée, accentuant l'exposition. Les rez-de-chaussée seront toutefois surélevés de +18 cm par rapport au terrain extérieur, avec maintien d'aires latérales dégagées. Il conviendrait néanmoins de protéger les zones de terrasses afin d'éloigner le ruissellement des façades arrières équipées de baies vitrées.

2. Impact sur les fonds voisins et inférieurs

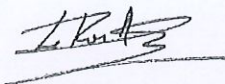
Suivant les recommandations de l'étude de perméabilité indiquant des sols hétérogènes, les eaux pluviales seront gérées par des citernes incluant des volumes de temporisation dimensionnés selon les surfaces de toitures.

Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis FAVORABLE SOUS CONDITIONS :

1. Le chenal existant sur la parcelle cadastrale 273M doit impérativement et en toute circonstance être conservé et entretenu. Aucun aménagement, remblai ni construction ne pourra y être envisagé.
2. Intégrer une légère bordure continue (+10 cm par rapport au niveau du terrain) à l'amont des terrasses des maisons M2 et M3 afin de dévier les écoulements vers la zone latérale. Cette bordure peut être remplacée par un léger talutage ayant la même fonction.

La Cellule GISER vous serait reconnaissante de lui transmettre une copie de votre décision concernant ce dossier et se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

Pour la Directrice a.i. Florence TRUM,



Alain Le Roi, Attaché qualifié



Tracé des zones de ruissellement concentré (Modèle Lidaxes)

CONTACT

Département du Développement,
de la Ruralité, des Cours d'Eau et
du Bien-être Animal

Direction du Développement rural

Cellule GISER

Av. Prince de Liège 7 5100 JAMBES

avis.giser@spw.wallonie.be

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Alain Le Roi

081/33 64 21

alain.lerol@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :

Demande du 09/12/2025, reçue le
10/12/2025

Vos réf. URBA/PU/PU-2025-113

M. BERGEMANN Carl-Eric

Nos références :

GISER/2025/6980

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

- Code du Développement Territorial (CoDT) et Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation (M.B. 24.03.2021)
- Circulaire ministérielle du 23/12/2021 relative à la constructibilité en zone inondable (M.B. 10.02.2022)

RESSOURCES UTILES :

- Le site « L'environnement en Wallonie » (<https://tinyurl.com/5n8kepju>)
- Le site « Le territoire en Wallonie » (<https://tinyurl.com/yc7nrewm>)

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

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :

<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter

le Médiateur : www.le-mediateur.be.



N. Réf. : GRE-MDE-YVO-202512-005665
V. Réf. : URBA/PU/PU-2025-113
Tél. : +32 (0) 81/40.75.50
GSM : +32 (0) 478/80.63.38
Email : agrea@inasep.be

Naninne, le 8 janvier 2026

M. Alexandre VISEE
Bourgmestre
Administration communale de et à
5530 YVOIR

A l'attention de M. BERGEMANN, service urbanisme

Objet : Demande d'avis sur permis d'urbanisme pour la construction groupée de 3 maisons d'habitations unifamiliales ; bien localisé rue du Centre 42 à MONT et bâti par Maisons Baijot.

Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur VISEE,

Nous accusons bonne réception de votre demande de renseignements datée du 08/12/2025 relative au projet dont objet.

Nous vous invitons à prendre connaissance du développement détaillé de notre analyse nous amenant à remettre un avis DEFAVORABLE sur le projet tel qu'il nous a été soumis.

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

ir. Emmanuel DE SUTTER

Signature
numérique de
Emmanuel De
Sutter (Signature)
Date : 2026.01.09
17:07:13 +01'00'

Directeur général adjoint

Didier HELLIN

Signature numérique de Didier Hellin
(Signature)
Date : 2026.01.12 12:59:33 +01'00'
Version d'Adobe Acrobat Reader :
2022.003.20282

Directeur général

AVIS SUR LA GESTION DES EAUX D'UN PROJET D'URBANISME

construction groupée de 3 maisons d'habitations unifamiliales ; bien localisé rue du Centre 42 à MONT

Demandeur : Maisons Baijot - Référence commune : URBA/PU/PU-2025-113

1. Informations générales

PROJET IMMOBILIER	
Construction	NOUVELLE
Localisation	rue du Centre 42 à MONT
Référence cadastrale (code CAPAKEY)	91262B0237/00L000, 0237/00M00
Année du cadastre	2025
Type de construction/travaux	construction groupée de 3 maisons d'habitations unifamiliales
Nombre d'Unités de logements (UL) *	3
Surface estimée du projet** (m²)	266m²
Surface estimée de la parcelle** (m²)	5.351m²
Drains de fondations	NON
Aménagements extérieurs	Terrasse Parkings
Rubrique(s) du permis d'environnement concernée(s)	Sans objet
* Au-delà de 3 UL, une analyse plus poussée de la gestion des eaux pluviales du projet peut être sollicitée expressément par la Commune auprès du service GRE ; une tarification spécifique étant alors appliquée. ** Estimation sauf si communication des valeurs exactes par le maître d'ouvrage ou auteur de projet.	

PARTICULARITES DU CONTEXTE LOCAL	
Bien situé dans un lotissement	NON
Zone prioritaire (*)	NON
Zone de baignade ou amont de baignade	NON
Zone de prévention de captage	NON
Zone dont le sol est potentiellement pollué	NON
Zone de consultation de la DRIGM	NON
Zone inondable	OUI : le terrain est longé, dans sa partie Est, par un axe de concentration du ruissellement (source : carte LIDAXES du SPW).
Voie artificielle d'écoulement ou eau de surface au droit du projet	NON
* Zones sensibles d'un point de vue environnemental (ex : zones de protection de captage, zones de baignage (et amont), zones Natura 2000, cours d'eau dont la qualité n'est pas satisfaisante et où l'assainissement autonome a un impact significatif	

ASSAINISSEMENT	
Régime d'assainissement	<u>COLLECTIF</u>
Egout au droit du projet	OUI
Type d'égout	UNITAIRE
Niveau de précision de la donnée du réseau (*)	Cadastré
Difficulté de raccordement à l'égout	NON
Collecteur réceptionnant l'égout de la rue / du quartier	OUI
Station d'épuration fonctionnelle	OUI
Nom de la station d'épuration	91141/02-GODINNE
Raccordement du projet sur un collecteur INASEP	NON
* Si l'égout a été cadastré (relevé topographique et géométrique financé par la SPGE), nous vous informons que l'ensemble des données y relatives sont accessibles via le portail cartographique mis à disposition de votre commune par l'INASEP. Dans le cas contraire (précision PASH), les données en lien avec l'égout ont dès lors une valeur indicative. Les renseignements fournis dans cet avis seront basés sur cette cartographie et seront donc fournis à titre indicatif et sous toute réserve ; en ce sens, ils ne dispensent pas d'éventuelles vérifications sur terrain.	

2. Analyse de la gestion des eaux du projet

<u>Application de la législation</u>		
Nouvelle construction :		
- Eaux usées : Raccordement des eaux usées à l'égout, le circuit d'évacuation des eaux devant être équipé d'un regard de visite. - Eaux pluviales : Priorisation des modes d'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux étant la solution à privilégier.		
Circuits des eaux usées et des eaux pluviales séparés	<u>OUI</u>	<u>Constat/remarques</u> : Le principe de séparation des circuits d'eaux est respecté

<u>Type d'eaux</u>	<u>Gestion envisagée par le maitre d'ouvrage</u>	<u>Source de l'information</u>	<u>Conformité et remarques éventuelles</u>
Eaux usées domestiques (EUD)	Occupation envisagée : de 2 à 5 EH par logement <u>Pour chaque logement :</u> Evacuation des EUD vers l'égout par l'intermédiaire d'un regard de visite	NEIE (cadre 5) Plans sous-sol / égouttage	<u>Conforme</u>
Eaux pluviales (EP) / eaux de toiture	<u>Pour chaque logement :</u> Collecte des EP dans une citerne équipée d'un volume tampon (de 3 à 4m³), dont le trop-plein est dirigé vers l'égout public. L'auteur de projet évoque un sol faiblement perméable (mesures réalisées dans le cadre d'une étude de perméabilité) pour justifier l'impossibilité d'infiltrer ces eaux.	NEIE (cadre 5) Plans sous-sol / égouttage Etude de perméabilité (04/10/2025)	<u>Non conforme</u> Si l'étude de perméabilité déconseille bien d'infiltrer les eaux via des drains de dispersion (à une profondeur de ±80cm) en raison de résultats hétérogènes et d'un sol faiblement à très faiblement perméable, elle n'exclut en revanche pas l'infiltration de ces eaux à l'aide d'un puits perdant, équipé d'un trop-plein vers l'égout. La perméabilité a en effet été mesurée entre 1,5m et 2m de profondeur, et l'étude de perméabilité dimensionne des puits perdants. Dès lors, sauf éléments contraires apportés par l'auteur de projets tendant à démontrer que cette solution n'est pas réalisable, les eaux pluviales devront être infiltrées à l'aide de puits perdants équipés d'un trop-plein vers l'égout.
Eaux pluviales / eaux de ruissellement (ER)	Parkings : graviers Terrasses : matériaux inconnus	Plans d'implantation 1/200	Pour les terrasses, nous recommandons d'évacuer les eaux de ruissellement produites directement vers le jardin via une pente adaptée ou un revêtement drainant.

3. Conclusion

CONCLUSION DE L'INASEP	
STATUT DE L'AVIS	<u>DEFAVORABLE</u>
Facteur(s) déclassant(s)	- L'évacuation des EP directement vers l'égout, alors que l'étude de perméabilité n'exclut pas d'infiltrer ces eaux à l'aide de puits perdants équipés de trop-pleins vers l'égout.
OBLIGATIONS/CONSEILS/INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
Obligation(s)	- Vu la présence d'un axe de concentration du ruissellement longeant le terrain, solliciter l'avis de la cellule GISER du SPW. - Solliciter et obtenir <u>l'autorisation du Collège communal pour le raccordement des eaux usées à l'égout</u> et ce, moyennant le respect des impositions techniques formulées par le service technique communal. - Si le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau de la citerne 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.
Recommandation(s)	- Evacuer les eaux de ruissellement produites au niveau des terrasses directement vers le jardin via une pente adaptée ou un revêtement drainant.
Conseil(s) / Information(s)	- L'ensemble des équipements de gestion des eaux de ce projet devront être entretenus selon les prescriptions du concepteur/fournisseur de l'équipement. - S'agissant de nouveaux bâtiments nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier ses biens par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU. https://www.certibEAU.be/fr

Annexe 1 : Contexte législatif

THÉMATIQUE GÉNÉRALE	TEXTE EN VIGUEUR	ARTICLE	FOCUS
Eaux usées	Partie réglementaire du Code de l'Eau	R.277 §1	Obligation de raccordement à l'égout
		R.277 §2	Autorisation et travaux de raccordement Equipement d'un regard de visite
		R.277 §5	Séparation des eaux usées et des eaux pluviales
Eaux pluviales	Partie réglementaire du Code de l'Eau	R.277 §4	Priorisation des modes d'évacuation des eaux pluviales
Eaux destinées à la consommation humaine	Partie décréteale du Code de l'Eau	D.182 §5	Ressource alternative à l'eau de distribution
Législation supplémentaire	Code de Développement Territorial	R.IV.35-1	Consultation obligatoire dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis

Annexe 2 : Documents ressources en Région Wallonne

THEMATIQUE GENERALE	RESSOURCES	EDITEUR
Infiltration des eaux	Infiltration des eaux de ruissellement – Memento Aquawal	Aquawal
Gestion des eaux pluviales	Référentiel sur la gestion durable des eaux pluviales	SPW-TLPE
Dimensionnement d'un ouvrage de rétention/infiltration	Fichier de calcul (xlsx)	GTI (Groupe Transversal Inondations)
	Guide technique	
	Tutoriel	
Constructibilité en zone inondable	Référentiel - Constructions et aménagements en zone inondable	SPW
	Inondations - Réduire la vulnérabilité des constructions existantes	SPW
	Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable	Circulaire ministérielle datant du 23/12/21



Urbanisme - Environnement

MAISONS BAIJOT SRL
rue de Malvoisin, 38

5575 PATIGNIES

Votre lettre du

Références DGO4 :

F0113/91141/UCO2/2026/3/2451542

Nos références

URBA/PU/PU-2025-113

Cheffe de Service

Catherine NAVET

Votre correspondant(e)

Carl-Eric BERGEMANN

urbanisme@yvoir.be

Téléphone

082/61.03.36.

Objet : Notification du permis d'urbanisme.

Demandeur(s) : MAISONS BAIJOT SRL
Objet : construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales
Situation : Rue du Centre, 42 à 5530 Mont
Cadastré : Division 5, section B n°237L, 237M
Registre permis : 6409

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous faire savoir qu'en vertu des articles D.IV.71 et D.IV.73 du Code du Développement Territorial (CoDT), vous êtes tenu(e) d'aviser notre Administration du commencement et de l'achèvement des travaux.

Selon les instructions, il y a lieu de noter que les travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment seront renseignés comme étant commencés dès que les fondations en béton ou en maçonnerie seront entamées, et non pas le début des fouilles ou terrassements.

Dans un délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux de gros œuvre fermé couverts par le permis ou, à défaut, de l'expiration du délai endéans lequel ils devraient être achevés, le titulaire du permis adresse simultanément au Collège communal et au Fonctionnaire délégué, par envoi recommandé à la poste, une déclaration certifiant que :

- ces travaux sont ou ne sont pas achevés.
- ces travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis.

Si les travaux n'ont pas été achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté.

Afin de vous faciliter la tâche, nous vous remettons deux formulaires ad hoc que vous voudrez bien nous renvoyer, en temps opportun, dûment complétés suivant les instructions ci-dessus et dont nous vous prions de tenir compte.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Collège Communal,



Par délégation
Carl-Eric BERGEMANN
Conseiller en Aménagement
du Territoire et Urbanisme



Collège Communal
Rue de l'Hôtel de Ville, 1

5530 YVOIR

Urbanisme - Environnement

Votre lettre du

Références DGO4 :

F0113/91141/UCO2/2026/3/2451542

Nos références

URBA/PU/PU-2025-113

Cheffe de Service

Catherine NAVET

Votre correspondant(e)

Carl-Eric BERGEMANN

urbanisme@yvoir.be

Téléphone

082/61.03.36.

Déclaration de début de travaux

Demandeur(s) : MAISONS BAIJOT SRL
Objet : construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales
Situation : Rue du Centre, 42 à 5530 Mont
Cadastré : Division 5, section B n°237L, 237M
Registre permis : 6409

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux définis ci-après commenceront

à partir du :

Envoyer ce document à l'administration communale **15 jours avant le début des travaux.**

A, le

Signature :

Province de Namur
Arrondissement de Dinant
Commune de



Urbanisme - Environnement

Service Public de Wallonie - DGO 4
Département de l'Aménagement du Territoire
et de l'Urbanisme
Monsieur LIBOTTE, Directeur
Place Léopold, 3
5000 NAMUR

Votre lettre du

Références DGO4 :

F0113/91141/UCO2/2026/3/2451542

Nos références

URBA/PU/PU-2025-113

Cheffe de Service

Catherine NAVET

Votre correspondant(e)

Carl-Eric BERGEMANN

urbanisme@yvoir.be

Téléphone

082/61.03.36.

Déclaration de début de travaux

Demandeur(s) : MAISONS BAIJOT SRL
Objet : construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales
Situation : Rue du Centre, 42 à 5530 Mont
Cadastré : Division 5, section B n°237L, 237M
Registre permis : 6409

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux définis ci-après commenceront

à partir du :

Envoyer ce document à l'administration communale **15 jours avant le début des travaux.**

A, le

Signature :

Province de Namur
Arrondissement de Dinant
Commune de



Collège Communal
Rue de l'Hôtel de Ville, 1
5530 YVOIR

Urbanisme - Environnement

Votre lettre du

Références DGO4 :

F0113/91141/UCO2/2026/3/2451542

Nos références

URBA/PU/PU-2025-113

Cheffe de Service

Catherine NAVET

Votre correspondant(e)

Carl-Eric BERGEMANN

urbanisme@yvoir.be

Téléphone

082/61.03.36.

Déclaration d'achèvement de travaux

Demandeur(s) : MAISONS BAIJOT SRL
Objet : construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales
Situation : Rue du Centre, 42 à 5530 Mont
Cadastré : Division 5, section B n°237L, 237M
Registre permis : 6409

Madame, Monsieur,

Je (Nous) soussigné(e)(s), MAISONS BAIJOT SRL , informe(ons) l'Administration communale d'Yvoir de la date de fin des travaux pour construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales à Rue du Centre, 42 à 5530 Mont, parcelle cadastrée Division 5, section B n°237L, 237M.

Ces travaux autorisés le 18/02/2026 par le Collège communal sont :

- achevés depuis le ;
- ne sont pas achevés ;
- ont été exécutés conformément au permis ;
- n'ont pas été exécutés conformément au permis ;

Liste des travaux non achevés ou non exécutés conformément au permis :

A, le

Signature :

Province de Namur
Arrondissement de Dinant
Commune de



Urbanisme - Environnement

Service Public de Wallonie - DGO 4
Département de l'Aménagement du Territoire
et de l'Urbanisme
Monsieur LIBOTTE, Directeur
Place Léopold, 3
5000 NAMUR

Votre lettre du

Références DGO4 :

F0113/91141/UCO2/2026/3/2451542

Nos références

URBA/PU/PU-2025-113

Cheffe de Service

Catherine NAVET

Votre correspondant(e)

Carl-Eric BERGEMANN
urbanisme@yvoir.be

Téléphone

082/61.03.36.

Déclaration d'achèvement de travaux

Demandeur(s) : MAISONS BAIJOT SRL
Objet : construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales
Situation : Rue du Centre, 42 à 5530 Mont
Cadastré : Division 5, section B n°237L, 237M
Registre permis : 6409

Madame, Monsieur,

Je (Nous) soussigné(e)(s), MAISONS BAIJOT SRL , informe(ons) l'Administration communale d'Yvoir de la date de fin des travaux pour construction groupée de 3 maisons d'habitation unifamiliales à Rue du Centre, 42 à 5530 Mont, parcelle cadastrée Division 5, section B n°237L, 237M.

Ces travaux autorisés le 18/02/2026 par le Collège communal sont :

- achevés depuis le ;
- ne sont pas achevés ;
- ont été exécutés conformément au permis ;
- n'ont pas été exécutés conformément au permis ;

Liste des travaux non achevés ou non exécutés conformément au permis :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A, le

Signature :

