



VILLE DE
BEAURAING
Au cœur de nos campagnes

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

N°dossier : BC 2024000010

Le Collège communal de la Ville de Beauraing ;

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que la SPRL Maisons BAIJOT Rue de Malvoisin 38 à 5575 Gedinne, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis au Quartier de la Brasserie à 5570 Winenne et cadastré 3^{ème} division, section A, numéro 1326 B et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale (Dossier : BC202400010) ;

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 21 mars 2024 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 la demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué ;

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 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 la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Haute-Meuse qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;
- à un bien situé en zone d'habitat ;
- à un bien repris en aire résidentielle ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Beauraing-Gedinne approuvé par Arrêté royal du 29 janvier 1981 ;
- du schéma de développement communal approuvé par le conseil communal en séance du 11 septembre 2013 ;
- du Guide communal d'urbanisme adopté par le Conseil communal le 26 juin 2023 et approuvé par le Ministre le 15 décembre 2023 (entrée en vigueur le 27 décembre 2023) ;

Considérant que le projet ne suscitait ni annonce, ni enquête selon le Code ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que l'avis de l'INASEP assainissement a été sollicité en date du 26 mars 2024 et est défavorable le 29 mars 2024 ;

Considérant que l'avis du service voirie a été sollicité en date du 21 mars 2024 et est favorable le 30 avril 2024 ;

Considérant que l'avis d'ORES a été sollicité en date du 26 mars 2024 et est réputé favorable ;

Considérant que l'avis de la Cellule GISER a été sollicité en date du 21 mars 2024 et est défavorable le 18 avril 2024 ;

Considérant que la parcelle a une surface de 809 m² ;

Considérant que l'habitation projetée se présente sous un volume rectangulaire simple en rez +1 de 11,20 m sur 8,00 m au rez de chaussée sur vide ventilé ;

Considérant que le rez est composé d'un séjour avec cuisine d'environ 41,87 m², d'un WC, d'une buanderie de 8,68 m², d'un bureau de 12,94 m² et d'un hall d'entrée de 6,89 m² ;

Considérant que l'étage est composé de 3 chambres de 11 à 14 m², d'une salle de bain de 11,24 m², d'un dressing de 6,20 m² et d'un hall de nuit de 13,65 m² ;

Considérant que les superficies des pièces à vivre sont confortables ;

Considérant que le parement de l'ensemble sera de brique de ton rouge brun ; que la toiture sera en tuile de ton noir et que les châssis seront de ton gris en PVC avec croisillons ; que le haut de l'encadrement des fenêtres et portes sera en pierre bleue ;

Considérant que le volume principal a une toiture à double pente symétrique de 35° ;

Considérant que la hauteur à la gouttière est de 4,62 m et celle au fait est de 7,43 m ;

Considérant que le recul était d'environ 4,40 m ; que ce dernier permet le stationnement d'au moins un véhicule perpendiculairement à la voirie ; mais qu'il reste peu spacieux pour deux véhicules ;

Considérant qu'une citerne à gaz sera enterrée côté jardin ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres avec un volume tampon de 2,9 m³ sera sous terre à l'avant de la maison ;

Considérant que le bien se situe en aire résidentielle au Guide communal d'urbanisme adopté par le Conseil communal le 26 juin 2023 ; que le projet respecte les prescriptions en matière d'implantation (orientation, alignement, dégagement latéral), volumétrie (superficie au sol, ratio façade/pignon, type de toiture, 2 niveaux hors-sol et étage perceptible depuis la façade, hiérarchie respectée entre le volume principal), couleurs et matériaux ;

Considérant que le Collège a estimé que l'emplacement de parking était trop petit pour stationner deux véhicules ; que l'implantation devait être légèrement revue ;

Considérant l'avis défavorable de la Cellule GISER et l'importance de ses recommandations compte tenu de l'axe de ruissellement ;

Vu la décision du Collège communal du 21 mai 2024 prorogeant le délai d'instruction de 30 jours conformément à l'article D.IV.46 du Code et sollicitant des plans modificatifs suite aux remarques émises ci-avant ;

Considérant que les plans modifiés ont été transmis le 06 juin ; qu'un nouvel accusé de réception a été émis le 10 juin 2024 ;

Considérant que l'avis de la cellule GISER a été à nouveau sollicité ; que son avis du 09 juillet 2024 est favorable sous conditions ;

Considérant que l'implantation de la bâtisse a été revue à 7,40m de recul au minimum permettant réellement le stationnement de deux voitures et des débords latéraux d'au moins 2m ;

Considérant donc que les nouveaux plans respectent les recommandations ;

Considérant que le dossier ne doit pas être soumis à l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Pour les motifs précités ;

A l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité par la SPRL Maisons BAIJOT relatif à une parcelle sise Quartier de la Brasserie à 5570 WINENNE et cadastrée 3^{ème} division, section A, numéro 1326 B pour la construction d'une habitation unifamiliale est octroyé sous les conditions suivantes :

- respect des avis INASEP, voirie, ORES,
- respect de l'avis GISER : de ne pas modifier le relief du sol sur toute la zone avant du bâtiment (aucune modification du relief du sol n'est autorisée à cet endroit (encadré rouge de l'avis annexé) en dehors de l'emprise stricte du bâtiment). Ceci doit se réaliser en conservant le niveau du rez de chaussée (à 303.00) comme mentionné sur les plans.
- De ne prévoir aucun élément mobilisable sur toute la zone avant.
- la zone de recul devra être verdurisée sur tout l'espace non destiné au stationnement, non imperméabilisée et accompagnée de plantations diverses à hauteur maximale d'arbuste pour maintenir le caractère ouvert,
- les limites du terrain projeté seront plantées d'une haie vive d'essences locales mélangées,
- toutes les plantations devront être réalisées au premier automne qui suit la fermeture du gros œuvre,
- la citerne aura une capacité minimale de 10.000l.

Article 2 : Préalablement au commencement des travaux, la vérification de l'implantation devra être effectuée par GEOFAMENNE et approuvée par l'autorité communale, conformément aux décisions du Collège communal du 14 mars 2014 et du Conseil communal du 16 septembre 2019.

Article 3 : Tout raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable écrite et adressée à l'Administration communale (Place de Seurre, 3-5 à 5570 Beauraing), et le cas échéant au Service Public de Wallonie dans l'hypothèse d'une voirie régionale.

Chaque nouvel immeuble doit être raccordé individuellement en un seul point de l'égout. Il en va de même pour toute modification d'un raccordement existant.

Les modalités de ce raccordement sont explicitées sur l'annexe " Règlement relatif au raccordement aux égouts sur le territoire communal" jointe à la présente.

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise à la demanderesse, à son auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

A Beauraing, le 16 juillet 2024 ;

Pour le Collège communal ;

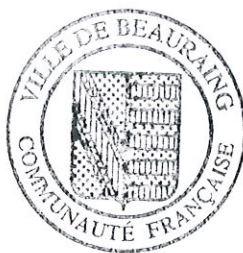
Le Directeur général,
Denis JUILLAN (s)

Le Bourgmestre,
(s) Marc LEJEUNE

Pour extrait conforme délivré le 18 juillet 2024

Le Directeur général,

Denis JULLIAN



Le Bourgmestre,

Marc LEJEUNE

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT 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 l'administration – décret du 13 décembre 2023 – art. 114) dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 D.IV.62 (et D.IV.91– décret du 13 décembre 2023 – art. 114) ;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, § 1^{er} (ou § 2 – décret du 13 décembre 2023 – art. 114) ;

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

(Sans préjudice de l'article D.VII.20, §1^{er}, l'appréciation – décret du 13 décembre 2023 – art. 136) 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 validée par les soins du collège communal. La décision du collège communal qui valide l'implantation sur place est antérieure au jour prévu pour le commencement des actes et travaux. – décret du 13 décembre 2023 – art. 120

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 (, sauf lorsque la charge est imposée en numéraire – décret du 13 décembre 2023 – art. 121) 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 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 (l'administration – décret du 13 décembre 2023 130 CoDT – version applicable à partir du 1^{er} avril 2024 (v.36.1) – art. 128) 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 41, 1° – décret du 26 avril 2018 – art. 16) 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 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – décret du 1^{er} mars 2018 – art. 101).

(4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi

du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est suspendu que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte et durant le temps nécessaire à l'obtention des dérogations requises en vertu de cette loi. – décret du 13 décembre 2023 – art. 129)

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, 131 CoDT – version applicable à partir du 1^{er} avril 2024 (v.36.1) 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 41, 2° – décret du 26 avril 2018 – art. 17) du Code wallon du Patrimoine.

3° en cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues.

(4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est retiré que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte. – décret du 13 décembre 2023 – art. 131)

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. (Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité sont effectuées ou si des avis sont sollicités. – décret du 13 décembre 2023 – art. 131)

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

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

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

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

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

Collège communal

Place de Seurre, 3-7

5570 BEAURAING

Commune de Beauraing			
Date d'entrée			
Destinataire			
Copie pour information à	FIN	TAXES	REC. PERS
Copie pour information à	URB.	TRAV.	ENV. PAT.
Copie pour information à	POP.	POL.	ENS. SEC.
Collège Echevinal			
Echéance			
N° CDU			
Visa encodage			

Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2024/3266)

Madame, Monsieur,

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

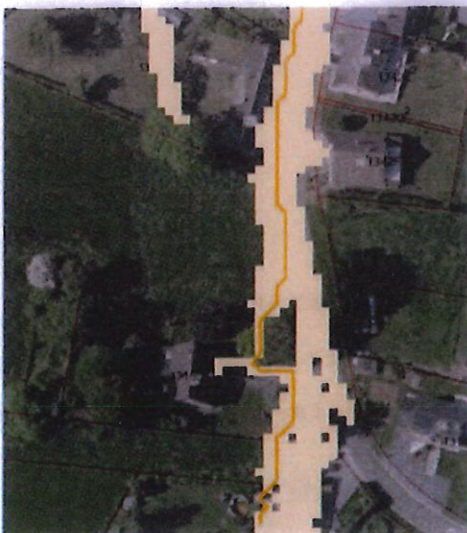
Type de permis : permis d'urbanisme
Objet : Construction d'une habitation unifamiliale
Demandeur : **SPRL Maisons BAIJOT**
Localisation du projet : Quartier de la brasserie, 5570 WINENNE - BEAURAING
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div.3, Sect.A, n° 1326B

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

Suite à la remise d'un avis défavorable de la Cellule GISER (réf 2024/1620, daté du 18/04/2024), un nouveau projet a été envoyé par la Commune à la Cellule GISER en date du 10 juin 2024 (seconde demande).

Un axe de concentration du ruissellement (LIDAXES, drainant les eaux d'un bassin versant compris entre 3 et 10ha) est cartographié sur la parcelle du projet. Cet axe est également repris comme un aléa faible d'inondation par ruissellement.



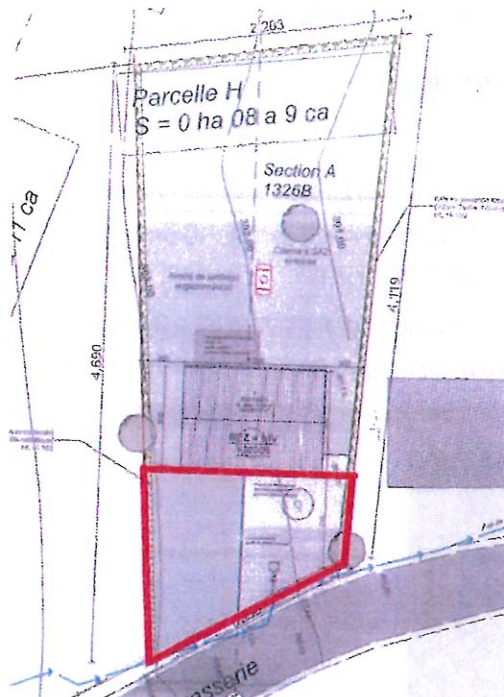
Pour cette seconde demande, le projet prévoit :

- les seuils des ouvertures 18cm plus hauts que le niveau fini du terrain extérieur
- des remblais en zone avant. Ceci ne permet plus d'accepter le ruissellement comme avant-projet sur la parcelle et reporte la contrainte sur la voirie et concentre les eaux à cet endroit. Ceci n'est pas opportun. (-)
- une partie de la zone avant en gravier. Ceci n'est pas opportun. Les éléments mobilisables tels que les graviers peuvent se faire emporter par les eaux et aller obstruer les ouvrages hydrauliques en aval (-)
- en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales liées aux toitures, le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 10000l avec un volume tampon de 3.8m³ dont le rejet du trop plein se fait dans le réseau d'égouttage (+)

Au vu des éléments décrits ci-dessus et par rapport à cette seconde demande, la Cellule GISER émet un avis favorable sous conditions :

- De ne pas modifier le relief du sol sur toute la zone avant au bâtiment (aucune modification du relief du sol n'est autorisée à cet endroit en dehors de l'emprise stricte du bâtiment). Ceci doit se réaliser en conservant le niveau du rez de chaussée (à 303.00) comme mentionné sur les plans.

(voir encadré rouge)



- De ne prévoir aucun élément mobilisable sur toute la zone avant

La Cellule GISER se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,

Huythens

Florence Hecq, Attachée qualifiée

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



CONTACT

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

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Florence Hecq
081/33 64 42
florence.hecq@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :
Demande du 10/06/2024, reçue
le 13/06/2024
Vos réf. CDU 1.778.511 -
Urb/BC202400010(bis)
Emilie NAISSE

Nos références :
GISER/2024/3266

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

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

RESSOURCES UTILES :

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



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

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

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

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

la construction d'une maison unifamiliale ; bien localisé Quartier de la Brasserie à WINENNE
Demandeur : SPRL MAISONS BAIJOT - Référence commune : CDU 1.778.511 - Urb/BC202400010

1. Informations générales

PROJET IMMOBILIER	
Construction	NOUVELLE
Localisation	Quartier de la Brasserie à WINENNE
Référence cadastrale (code CAPAKEY)	91140B1326/00B000
Année du cadastre	2023
Type de construction/travaux	la construction d'une maison unifamiliale
Nombre d'Unités de logements (UL) *	1
Surface estimée du projet** (m²)	± 90
Surface estimée de la parcelle** (m²)	768
Drains de fondations	NON
Aménagements extérieurs	Accès et terrasse
* 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.	

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 (*)	Précision PASH indicative
Collecteur réceptionnant l'égout de la rue / du quartier	OUI
Station d'épuration fonctionnelle	OUI
Nom de la station d'épuration	91013/02-WINENNE
Raccordement du projet sur un collecteur INASEP	NON
* Si l'égout a été <u>cadastéré</u> (relevé topographique et géométrique financé par la SPGE), l'ensemble des données y relatives ont été relevées et mesurées sur terrain et présentent dès lors un haut degré de précision et de fiabilité. Dans le cas contraire (<u>précision PASH</u>), 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. Conclusion

CONCLUSION DE L'INASEP	
STATUT DE L'AVIS	<u>DEFAVORABLE</u>
Facteur(s) déclassant(s)	- le mode d'évacuation des eaux pluviales inapproprié. L'étude de perméabilité a été réalisée sur 6 parcelles différentes qui présentent des résultats hétérogènes ; cependant au droit de la parcelle d'intérêt (point 6), la perméabilité mesurée permet tout à fait d'envisager l'infiltration des eaux pluviales. Si nécessaire, une étude de perméabilité complémentaire, spécifique à la parcelle concernée par le présent projet, sera à réaliser.
OBLIGATIONS	
Obligation(s)	- Solliciter et obtenir <u>l'autorisation du Collège communal pour le raccordement à l'égout</u> des eaux usées 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.



29229

Commune de Beauraing				
Date d'entrée	5/4/24			
Destinataire	CB			
Copie pour information à	FIN	TAXES	REC	PERS.
Copie pour information à	URB.	TRA	ENV.	PAT.
Copie pour information à	POP.	FOR	OMS.	SEC.
Philippeville, le 28 mars 2024				
M. le Bourgmestre				
M. le Maire				
N° CDU 1778511				
Visa encodage AU COLLEGE COMMUNAL				

N. Réf. : SDE.TRX.MDA.PUB5570.0128.2024

V. Réf. : CDU.1.778.511.Urb.BC202400010

Agent traitant : Martine DAVIN

Tél. : +32 (0)71/66.79.25

Mail : urbanisme@inasep.be

DE ET A

5570 BEAURAING

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

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier concernant la demande de permis d'urbanisme introduite par la **SPRL Maison Baijot et** relative à un bien sis à **WINENNE, Quartier de la Brasserie** cadastré section A n° 1326 B.

☐ La voirie est dépourvue d'une infrastructure distribution d'eau.

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

Caractéristiques de la conduite : matériau : **Fonte grise**

Section : **Ø 80 mm**

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

☐ Le bâtiment est déjà alimenté en eau.

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

ing. Alexandre Wilemme
Directeur

Production Distribution d'eau

Intercommunale Namuroise
de Services Publics

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

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

DOCUMENT A RETOURNER IMPERATIVEMENT A

Mesdames et Messieurs les Bourgmestre
et Echevins
Place de Seurre, 3-5
5570 - BEAURAING

La SPRL Maisons BAIJOT, Rue de Malvoisin 38 à 5575 Gedinne, a l'honneur de vous faire savoir que les travaux de construction d'une maison unifamiliale faisant l'objet de votre permis d'urbanisme N° BC202400010 et délivré par le Collège Communal du 16/07/2024 commenceront le/...../.....

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à, le

DOCUMENT A RETOURNER IMPERATIVEMENT A

Mesdames et Messieurs les Bourgmestre
et Echevins
Place de Seurre, 3-5
5570 - BEAURAING

La SPRL Maisons BAIJOT, Rue de Malvoisin 38 à 5575 Gedinne, a l'honneur de vous faire
savoir que les travaux de construction d'une maison unifamiliale faisant l'objet de votre
permis d'urbanisme N° BC202400010 et délivré par le Collège Communal du
16/07/2024 finiront le ... /.... /.....

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à, le

