



Wallonie

## OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

PROVINCE DU HAINAUT – VILLE DE FLEURUS

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS

DU COLLÈGE COMMUNAL

SEANCE DU 16 JUIN 2021

**Présents :**

Monsieur Loïc D'HAeyer, Bourgmestre - Président  
 Madame Melina CACCIATORE, Monsieur Francis LORAND, Madame Ornella IACONA, Madame  
 Nathalie CODUTI, Monsieur Mikhaël JACQUEMAIN, Échevins  
 Monsieur José NINANE, Président du CPAS  
 Madame Aurore MEYS, Directrice Générale adjointe f.f.

**Excusé :**

Monsieur Laurent MANISCALCO, Directeur Général

**Objet : Demande de permis d'urbanisme de \_\_\_\_\_ domicilié à \_\_\_\_\_  
 relative à un bien sis au chemin des Bois, 46 à 6220 Fleurus,  
 cadastré 1e division, FLEURUS, section C n°281D4 et ayant pour objet la démolition d'une  
 habitation et la construction d'un immeuble de 10 appartements - Décision à prendre**

URBA/20210616-94

Le Collège communal,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;  
 Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement ;  
 Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;  
 Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant  
 respectivement codification de la partie décrétele et de la partie réglementaire des dispositions du Livre  
 1<sup>er</sup> du Code du Droit de l'Environnement ;  
 Considérant que \_\_\_\_\_ domicilié \_\_\_\_\_ a  
 introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis au chemin des Bois, 46 à 6220  
 Fleurus, cadastré 1e division, FLEURUS, section C n°281D4 et ayant pour objet la démolition d'une  
 habitation et la construction d'un immeuble de 10 appartements ;  
 Considérant que la demande de permis a été déposée à l'Administration Communale contre récépissé  
 daté du 22 octobre 2020 ;  
 Considérant que le dossier porte les références communales suivantes : 2020/156 ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un relevé des pièces manquantes en date du 12 novembre 2020 ;

Considérant que les compléments de dossier ont été adressés à l'Administration Communale par envoi recommandé à la poste, réceptionné en date du 25 janvier 2021 ;

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 11 février 2021 ;

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

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants :

- Vu les caractéristiques du projet, au regard de sa dimension, du cumul éventuel avec d'autres projets, de l'utilisation des ressources naturelles, de la production de déchets, de la pollution et des nuisances, du risque d'accidents liés aux substances et technologies mises en œuvre ;

- Vu sa localisation (eu égard à la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, la capacité de charge de l'environnement naturel), chemin des Bois 46 à 6220 Fleurus ;

- Vu la nature du projet et sa portée environnementale (étendue, probabilité, ampleur, complexité, durée, fréquence et réversibilité de l'incidence environnementale), s'agissant de la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 10 appartements ;

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

Attendu que le bien est actuellement susceptible d'être raccordable à l'égout selon le P.A.S.H. ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement du Sous-bassin Hydrographique (P.A.S.H.) de la Sambre, qui reprend celui-ci en zone d'épuration collective ;

Attendu que cette voirie est gérée par la Commune ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité en zone d'habitat ;

Considérant que la demande s'écarte des prescriptions d'un schéma d'orientation local pour les motifs suivants :

- Gabarits en hauteur : bâtisse limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée ;

- Matériaux d'élévation : une seule et même matière apparente, en matériaux traditionnels (briques-matériaux pierreux) ou matériaux compatibles au point de vue esthétique.

- Toiture et matériaux : toiture avec faîtage, comportant plusieurs versants de pente variant de 25° à 45° ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 du CoDT, à une annonce de projet pour les motifs suivants : écarts au schéma d'orientation local « QUARTIER DU FAUBOURG » - D5129.6B ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 04 mars 2021 au 18 mars 2021 inclus (affichage à partir du 12 février 2021) conformément à l'article D.VIII.6 du Code ;

Considérant que l'annonce de projet n'a suscité aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable unanime de la C.C.A.T.M. émis en séance du 4 mars 2021 et repris ci-dessous :

6) Permis d'urbanisme 2020/156 – annonce en vertu de l'article D.IV.40, alinéa 3 <sup>Fleurus 5011</sup>

**- Démolition d'une habitation et construction d'un immeuble de 10 appartements**

Chemin des Bois, 46 à 6220 FLEURUS (1<sup>er</sup>C 281 D 4)

Demande de

Architecte : M. G. MUREDDU

Une question est posée sur la hauteur projetée du bâtiment. Il est signalé que la hauteur restera sensiblement la même que celle existante.

**AVIS FAVORABLE UNANIME**

Vu l'avis réputé favorable par défaut du Hainaut Ingénierie Technique sollicité en date du 11 février 2021 et resté sans réponse ;

Vu l'avis favorable du Service Mobilité de la Ville de Fleurus sollicité et réceptionné en date du 11 février 2021 et repris ci-dessous :



**MOBILITE**

**AVIS SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME/D'URBANISATION**

DATE DE RECEPTION PAR LE SERVICE MOBILITE : 11/02/2021

REF. DCV : 2020/156

OBJET : Demande de permis d'urbanisme de \_\_\_\_\_, domicilié : \_\_\_\_\_  
relative à un bien sis au Chemin des Bois, 46 à 6220 Fleurus, cadastré 1<sup>e</sup>e division, FLEURUS, section C n°281D4 et ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 10 appartements.

AVIS FAVORABLE/DEFAVORABLE

REMARQUES – SUGGESTIONS

- Aucun sanitaire n'est accessible aux PMR
- Agrandir le parking vélos (et le local technique) en réduisant le parking 9.
- Accès au parking 6 difficile (colonne porteuse).
- Accès aux parkings 11 et 12 « théorique ».
- Si le local technique est également destiné à récolter les poubelles, la porte sera alors trop étroite dans le cas d'un conteneur sur roulettes

DATE DE L'AVIS DU SERVICE MOBILITE : 11/02/2021

ANNEXE : AUCUNE

Vu l'avis favorable de Skeyes sollicité en date du 11 février 2021, réceptionné en date du 18 février 2021, référencé DGI/PA/U/BU/EBCI/IUR-2021-0201 et repris ci-dessous :



Administration communale - service  
Urbanisme  
Département cadre de Vie  
À l'attention de Madame Amandine PAUTET  
Château de la Paix  
Chemin de Mous 61  
6220 FLEURUS

**Objet : Demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 10 appartements - rue des Bois, 46 à 6220 Fleurus - demande introduite par**

Madame PAUTET,

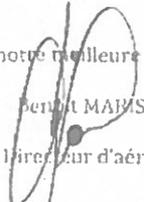
Suite à votre demande d'avis dont mention sous rubrique, il apparaît que l'objet de cette demande ne crée pas de préjudices quant à la protection des aérodromes (obstacles).

Dès lors, un avis positif est remis pour ce projet tel qu'il nous a été présenté.

Cette demande se trouve **en dehors des zones du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) et en dehors des zones du PDLT (Plan de Développement à Long Terme)** telles que définies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2004.

De plus, si une grue est érigée lors du chantier, veuillez prendre contact avec l'Inspection aéroportuaire (071 /251 212) au moins une semaine à l'avance. Lors de cette entrevue, vous devrez fournir les caractéristiques de la grue utilisée (type, hauteur, ...), la durée du chantier, le positionnement de la grue et la date du montage.

Veuillez croire, Madame PAUTET, en l'assurance de notre meilleure considération.

  
Vincent MAISSAI  
Directeur d'aéroport

www.wallonie.be  
N° vert : 1718 Informations générales



**CONTACT**  
SPW Direction de l'Autorité  
opérationnelle des aéroports  
Aéroport de Charleroi  
Rue des Frères Weight, 8 Bte 3  
B-6041 Gosselies  
Fax : 071/251 254

**VOTRE GESTIONNAIRE**  
Séverine GERARD  
Secrétaire  
Tél : 071/251 216  
secretariat.obc@spw.wallonie.be

**VOTRE DEMANDE**  
Numéro : M1/FV/ap/2021/156  
Nos références :  
09239/Service des PM/sg/2021/033

Vu l'avis favorable conditionnel du Service prévention Charleroi de la Zone Hainaut Est sollicité en date du 11 février 2021, réceptionné en date du 18 mars 2021, référencé 0422/2021/MG/MCD - Dossier FL 1252 et repris ci-dessous :

Administration communale de Fleurus  
Mme PAUTET Amandine  
+ frederic.marie@ribconcept.be

**RAPPORT DE PREVENTION**  
RELATIF AUX CONDITIONS DE SECURITE CONTRE L'INCENDIE, L'EXPLOSION ET LA PANIQUE

Données administratives

<b>Technicien en prévention :</b>	Lieutenant GELPI M
<b>Nos références :</b>	0422/2021/MG/MCD
<b>Dossier :</b>	FL 1/1252
<b>Date de l'analyse des plans :</b>	08-03-21
<b>Description de la mission :</b>	Démolition d'un habitation et construction d'un immeuble de 10 appartements et un garage intérieur.
<b>Demandeur :</b>	Administration communale de Fleurus
<b>Courrier / courriel du :</b>	11.02.2021
<b>Référence :</b>	MJ/FV/ap/2020:156
<b>Etablissement :</b>	
<b>Nom :</b>	
<b>Adresse :</b>	Chemin des Bois, 46
<b>CP - Localité :</b>	6220 Fleurus
<b>Exploitant :</b>	
<b>Mail :</b>	
<b>Architecte(s) :</b>	Bureau d'Architecture MUREDDU -
<b>Dossier :</b>	
<b>Date des plans :</b>	Janvier 2021
<b>Rapport(s) précédent(s) :</b>	Sans objet : premier avis
<b>Secrétariat prévention :</b>	
<b>Mail :</b>	prevention@zohe.be
<b>Contact :</b>	071/751.420

---

### Remarques préliminaires

---

Les mesures prescrites dans le présent rapport visent, de manière non exhaustive, à prévenir la naissance, le développement et la propagation d'un incendie, à assurer la sécurité des personnes, à doter l'établissement des moyens d'extinction, à contrôler le niveau de sécurité des installations potentiellement à risque d'incendie et à faciliter l'intervention des services de secours. Elles ont été établies sur bases des normes supranationales et nationales ainsi que des usages et bonnes pratiques en la matière, lesquelles ont force obligatoire. Le présent rapport a vocation supplétive par rapport aux dispositions légales applicables et opposables « erga omnes » ainsi que par rapport aux éventuelles dérogations concédées légalement et/ou par l'autorité compétente. Il fixe cependant les mesures minimales à adapter au niveau sécurité incendie en l'absence de réglementation spécifique.

Seuls sont valides et applicables les méthodes, matériaux, systèmes constructifs et installations ou équipements techniques disposant de tous les agréments délivrés par les instances compétentes ou par des organismes agréés, certifiés ou accrédités dans les domaines concernés. Les membres du département prévention de la zone de secours Hainaut Est ne sont pas habilités à délivrer de tels agréments.

Pour les travaux qui ne font pas l'objet d'une réception par un organisme de contrôle indépendant, la vérification de la bonne exécution des travaux sera réalisée par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission de suivi de chantier. La conformité de l'exécution de ces travaux aux agréments, normes et règlements sera attestée par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission ou, à défaut, par un technicien compétent dans la discipline concernée.

Les mesures décrites dans le présent rapport doivent être réalisées de manière à pouvoir assurer leur fonction durant toute la période d'activité du bâtiment, leur respect doit donc être assuré continuellement.

---

### Réglementations de référence applicables et/ou consultées

---

- Loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions
- Arrêté Royal du 24 juin 1968 : article 135 de la Nouvelle Loi Communale
- Circulaire ministérielle du 14 octobre 1975 : ressources en eau pour l'extinction des incendies
- Arrêté Royal du 07/07/1994 modifié par AR 07/12/2016 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire. Les annexes 1, 2/1, 5/1 et 7
- Code du Bien-être au travail Livre III – Titre 3 : Prévention incendie sur les lieux de travail et le Règlement Général pour la Protection du Travail (RGPT) et plus particulièrement à l'article 52
- Code du Bien-être au travail Livre III – Titre 6 : Signalisation de sécurité et de santé
- Arrêté Royal du 12 avril 2016 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs et ses composants de sécurité pour ascenseurs
- Arrêté du Gouvernement Wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique.
- L'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements
- R.G.I.E. Arrêté royal du 10 mars 1981 tendant à obliger le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines

\* A défaut de disposition réglementaire d'application, la Zone de secours peut se baser sur l'expérience professionnelle du service d'incendie et sur les connaissances générales en matière de sécurité anti-incendie et se référer à des normes de nature différente, nationales ou étrangères.

## Constatations

### 1 Générales :

Le projet consiste à la construction d'un immeuble de 10 appartements répartis sur 3 niveaux et d'un parking.

### 2 Classement(s) :

Soumis aux normes de base

Bâtiment bas selon la terminologie de l'annexe 1 de l'AR du 07/07/1994

### 3 Implantation et accès :

En voie, les accès sont satisfaisants et permettent l'acheminement aisé des véhicules du service d'incendie.

### 4 Nature de la structure :

Le bâtiment est en structure béton

### 5 Composition / compartimentage du bâtiment :

Pas de sous-sol

Rez : garage collectif, 2 appartements, 2 halls communs ascenseurs, local technique

R+1 : 2 halls communs et ascenseurs, 4 appartements

R+2 : 2 halls communs et ascenseurs, 4 appartements

### 6 Divers :

Type de chauffage : non communiqué

## Avis du département prévention de la Zone de secours Hainaut-Est

### 1 Implantation et chemins d'accès :

En voie

- Le stationnement ne peut entraver le passage et la mise en place des véhicules des services d'incendie

### 2 Dispositions relatives à certains éléments de construction :

- Doivent être R60 :
  - L'ensemble des éléments de structure du bâtiment, y compris les planchers. S'ils ne le sont pas par nature (ex. éléments en métal ou en bois), ils doivent être protégés par des éléments EI60.
- Doivent être R30 :
  - Les éléments de structure de la toiture. S'ils ne le sont pas par nature (ex. éléments en métal ou en bois), ils doivent être protégés par des éléments EI30.
  - Les escaliers et les paliers communs, sauf s'ils sont composés uniquement de matériaux de classe A1 ayant une température de fusion supérieure à 727°C (par exemple l'acier, mais pas l'aluminium ni le verre)

### 3 Compartimentage :

- Doivent être EI 60 :
  - Les parois de séparation du parking avec le reste du bâtiment.
  - Les parois de séparation entre les logements
  - Les parois de séparation des logements avec les communs.
  - Les parois intérieures des cages d'escalier communes.
  - Les parois du local techniques\* (comptours, rangements, local vélos, ...).
  - Les parois des gaines d'ascenseurs

(\*) Local technique : local ou espace dans lequel sont contenus des appareils ou installations fixes liés au bâtiment et où ne peuvent pénétrer que les personnes chargées de la manœuvre, de la surveillance, de l'entretien ou de la réparation

- Doivent être E1: 30
  - La porte des logements
  - Les trappes et portillons d'accès des gaines
- Doivent être E30 :
  - Les portes palières des ascenseurs
- Une attention particulière doit être portée aux traversées de parois qui ne peuvent altérer le degré de résistance au feu suivant l'annexe 7 des Normes de base (A.R. du 07/07/1994 modifié)

#### 4 Réaction au feu

- Les produits pour les revêtements de toitures doivent présenter les caractéristiques de la classe Bccor (t1) suivant l'annexe 5/1 des Normes de base (A.R. du 07/07/1994 modifié) s'applique également aux terrasses et balcons
- Les produits pour les revêtements de façades doivent présenter les caractéristiques de la classe D-s3, d1 suivant l'annexe 5/1 des Normes de base (A.R. du 07/07/1994 modifié). Un maximum de 5% de la surface visible n'est pas soumis à cette exigence
- Les matériaux d'isolation ne peuvent être de type polystyrène ou polyuréthane à moins qu'ils ne soient enfouis dans de la maçonnerie. Si ce sont des éléments de couverture de toiture, sont seuls autorisés les panneaux autoportants dûment testés par les laboratoires. Ils seront posés correctement selon les instructions du fabricant et/ou A.T.G.

#### 5 Mesures destinées à favoriser l'évacuation :

##### 5.1 Dispositifs manuels d'annonce/alerte/alarme

- Un moyen d'annonce des sinistres aux services de secours doit être prévu. Il doit être raccordé au réseau téléphonique filaire ou à tout autre système présentant les mêmes garanties de fonctionnement et les mêmes facilités d'emploi.
- Un dispositif d'alarme incendie, non équivoque, sera capable en toute circonstance, d'inviter l'ensemble des occupants à quitter le bâtiment. Il doit se composer de sirène(s) audible(s) dans tout le bâtiment et de boutons-poussoirs de commande sous vitre à briser. Ce dispositif doit encore pouvoir fonctionner en cas de coupure de la source d'énergie électrique normale
- Un bouton-poussoir sera placé
  - Dans le parking à proximité de la porte d'entrée.
  - A chaque niveau du hall commun

##### 5.2 Signalisation et consignes

- La signalisation doit être réalisée par des pictogrammes (sortie(s), matériel de lutte contre l'incendie, identification des niveaux dans la cage d'escalier et les sas ascenseurs, boutons poussoirs, etc.), conforme au Code du Bien-Être au Travail - Livre III Titre 6 signalisation de sécurité et de santé. Cette signalisation doit être visible et lisible en toutes circonstances
- Des consignes de sécurité doivent être affichées ainsi que des plans d'évacuation

##### 5.3 Eclairage de sécurité

- Les éclairages de sécurité satisfont aux prescriptions des normes NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 et NBN EN 50172. Cet éclairage de sécurité doit être à enclenchement automatique en cas de coupure de l'alimentation électrique du circuit d'éclairage normal concerné et permettre d'atteindre un éclairement d'un lux au niveau du sol ou des marches dans l'axe du chemin de fuite, de 5 lux au moins aux endroits pouvant être dangereux (dénivellation, escaliers, changement de direction, croisement, ...) et de 5 lux dans les espaces accessibles au public.
- Les blocs d'éclairage doivent être, en outre, disposés :
  - Au-dessus des portes d'entrée du bâtiment
  - Au-dessus de la porte d'entrée du parking
  - Dans le parking
  - Au-dessus des moyens de lutte, des moyens d'annonce/alerte si nécessaire.
  - Dans la cage d'escalier de manière à ce que chaque volée d'escaliers reçoive un éclairage direct.
  - Dans le local technique (ouverture de la porte dans le sens de l'évacuation).

#### 5.4 Evacuation et normes

En ordre

### 6 Equipements du bâtiment

#### 6.1 Installations électriques et gaz

- Les installations électriques sont conformes au R.G.I.E. et contrôlés par un organisme agréé par le SPF Economie. Les remarques éventuelles seront corrigées
- Les installations alimentées en gaz sont conformes à la norme NBN D51-003 (et la norme NBN D51-004 si d'application) relative à l'utilisation du gaz naturel
- Les installations alimentées en gaz butane / propane commercial en phase gazeuse détendue avec une pression de service maximum (MOP) de 5 bar sont conformes à la norme NBN D51-006.
- Les dispositifs de coupure des installations de gaz et d'électricité des logements doivent être accessibles en permanence à tous occupants.

#### 6.2 Ascenseurs

- Chaque ascenseur doit respecter les prescriptions suivantes :
  - Le fonctionnement de l'ascenseur est conforme à l'Arrêté Royal du 12 avril 2016 et à la NBN EN 81-73.
  - L'ascenseur doit être équipé, au niveau d'évacuation, d'un dispositif permettant de le rappeler à ce niveau. Si le bâtiment est équipé d'une installation de détection incendie, l'ascenseur doit également être rappelé au niveau d'évacuation en cas de détection ou au palier désigné de remplacement. Dans les deux cas, après un appel au niveau d'évacuation, l'ascenseur doit être mis hors service. Il ne pourra être remis en service que par une personne compétente
  - L'ascenseur est conforme à la NBN EN 81-58 (résistance au feu),
  - La seule présence d'un ascenseur implique l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite (PMR) et donc des mesures de sécurité adéquates

#### 6.3 Chauffage et chaufferie

- Les installations de chauffage doivent offrir toutes les garanties de sécurité contre l'incendie, l'asphyxie, l'explosion ou la surchauffe et seront placées conformément aux normes d'installations, d'entretien et de sécurité qui leur sont exigées

#### 6.4 Moyens d'extinction et de lutte contre l'incendie

- Les moyens de lutte contre l'incendie seront composés :
  - de RIA (Robinet d'Incendie Armés = dévidoirs) conformes à la NBN EN 671-1. La pression d'alimentation au robinet d'incendie armé le plus défavorisé doit être au moins égale à 2,5 bars. Tous les points du parking doivent pouvoir être atteints par le jet d'une lance (3m). Ils seront placés à proximité des portes de sortie du parking
  - d'extincteurs à poudre polyvalente ou à mousse d'une capacité de 6kg. Ils seront fixés au mur à une hauteur à partir de laquelle leur prise en main est aisée. Ils seront placés à proximité des RIA, et à chaque niveau des halls communs.

#### 6.5 Les ressources en eau

Conformément à la Circulaire Ministérielle du 14.10.1975 relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies et aux dispositions de l'AR du 07.07.1994 et ses modifications en la matière, le projet requiert la présence d'une bouche ou d'une borne incendie (à préférer) reliée au réseau public de distribution par une conduite d'un diamètre intérieur minimal de 80 mm, située à moins de 100 m de l'entrée du bâtiment et pouvant fournir un débit de 60 m<sup>3</sup>/h.

Si le maître de l'ouvrage / l'exploitant ne peut pas apporter la preuve de ressources en eau adéquates via le réseau public à proximité du site, il y a lieu de prévoir d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale est de 30 m<sup>3</sup> et de contacter le Bureau Zonal de Prévention afin d'obtenir des prescriptions concernant leurs caractéristiques et leur localisation. Cela ne s'applique pas si tout le bâtiment est équipé d'une installation d'extinction automatique de type sprinklage.

#### 6.6 Détection incendie

- Conformément aux dispositions de l'A.G.W. du 21/10/2004, les logements doivent être équipés de détecteurs de fumée. Pour chaque logement, il faut au moins 1 détecteur par niveau à raison d'un par 80m<sup>2</sup>. Ces détecteurs sont de type optique, doivent être certifiés BOSEC, doivent être alimentés par une batterie ou reliés au circuit électrique. Dans ce cas, une batterie de secours doit être prévue en cas de panne de courant.

Rappel : Il incombe au propriétaire de supporter le coût d'achat, d'installation et du remplacement des détecteurs. Tout locataire éventuel est, quant à lui, tenu de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement.

- Une installation de détection incendie interconnectée doit être mise en place dans les halls communs et le parking.  
Ces détecteurs déclencheront les sirènes du système d'alarme au même titre que les boutons poussoirs.

#### 6.7 Evacuation de fumées et chaleur

Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de minimum 0,5m<sup>2</sup>, est prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure.

La commande de son dispositif d'ouverture est manuelle et placée de façon bien visible au niveau d'évacuation.

Pour une mise en place suivant les règles de bonne pratique, il y a lieu de référer à la norme NBN S21-208-3.

#### 7. Divers

Aucune bonbonne de gaz ne peut être stockée à l'intérieur de l'immeuble et ses annexes.

#### 8. Parkings

Les véhicules électriques doivent être placés au plus près de la sortie afin de faciliter l'intervention des pompiers et de limiter la propagation de l'incendie.

#### 9. Contrôle des installations et équipements du bâtiment

Les équipements et installations doivent être conformes à la réglementation spécifique les concernant et doivent faire l'objet d'un contrôle périodique. Ceux-ci sont à effectuer comme suit :

		A faire contrôler par :	Périodicité :
Installations électriques	Basse tension	Organisme agréé par le SPF économie	Tous les 25 ans (appartements) Tous les 5 ans (parking)
	Haute tension		Tous les ans
Installations de chauffage		Pour la réception et tout entretien ultérieur : technicien agréé (gaz/mazout) et technicien spécialisé (bois)	Réception à la mise en service et - tous les 3 ans (gaz) si inférieur à 100kW ; - tous les 2 ans (gaz) si supérieur à 100kW ; - tous les ans (combustibles liquides et solides)
Installations de gaz (étanchéité des installations)		Installateur habilité Cerga ou organisme agréé	Avant l'ouverture d'un compteur et tous les 5 ans
Alarme incendie		Organisme spécialisé ou technicien compétent	Tous les ans
Exutoire de fumée		Organisme spécialisé ou technicien compétent	Tous les ans
Moyens d'extinction		Technicien compétent	Tous les ans
Eclairage de sécurité		Technicien compétent	Tous les ans
Ascenseur(s)		Entreprise spécialisée pour l'entretien  SECT : inspection préventive	Selon prescriptions constructeur ou à défaut 2/an  Tous les 6 mois si entreprise certifiée ISO 9001 A défaut, tous les 3 mois.

#### 10 Attestations

A fournir (lors d'une visite de contrôle) :

- Attestations de conformité électricité basse tension .
- Attestation de conformité électricité haute tension
- Attestation entretien de l'installation de chauffage
- Attestation étanchéité gaz .
- Attestation des diverses installations (alarme, moyens d'extinction, exutoire éclairage de sécurité ) .
- Attestation de placement (portes, parois, plafonds, manchons, clapets, etc )

#### Conclusion

L'avis de la Zone de secours quant à l'octroi du permis s'avère FAVORABLE sous condition d'observer le présent rapport. Les documents qui nous ont été transmis indiquent que le projet serait conforme aux prescriptions légales et règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie après travaux.

L'Officier,  
Technicien en Prévention de l'incendie

  
Lt. M. Gelpi

Le Commandant de la Zone  
de secours Hainaut-Est,

  
Maj. F. Picart

Zone de Secours Hainaut Est  
Département prévention

111

Vu l'avis du service technique libellé comme suit :

« Considérant que le projet vise la démolition d'une ancienne habitation en vue de la construction d'un immeuble de 10 appartements y compris l'aménagement de 9 emplacements de stationnement intérieurs et 2x2 emplacements extérieurs ;

Attendu que le bien est repris en zone de construction ouverte d'habitations(4C), en zone de cours et jardins (4G) et en zone de recul (4F) au plan de destination du schéma d'orientation local (SOL) dit « QUARTIER DU FAUBOURG » révisé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 1988 (D5129.6B / 52021-PCA-0001-05);

Considérant que le projet présente des écarts aux prescriptions dudit schéma, que les écarts portent sur :

-Gabarits en hauteur : bâtisse limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée ;

-Matériaux d'élévation : une seule et même matière apparente, en matériaux traditionnels (briques-matériaux pierreux) ou matériaux compatibles au point de vue esthétique.

-Toiture et matériaux : toiture avec faitage, comportant plusieurs versants de pente variant de 25° à 45°

Vu les articles D.IV.5 et D.IV.16 al.1er, 2° du CoDT qui permettent d'autoriser un permis d'urbanisme en écart aux prescriptions d'un schéma et d'un permis d'urbanisation pour autant que le projet ne compromette pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme

et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, sur avis préalable du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'ensemble des constructions avoisinantes est implanté à front de voirie, que l'immeuble s'aligne aux immeubles voisins; que l'implantation proposée correspond à la trame parcellaire avoisinante;

Considérant que plusieurs biens voisins ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la construction d'immeubles à appartements en écart au SOL, notamment :

-2005/173 - construction de 2 immeubles de 6 appartements autorisé le 20 mars 2006 (1°C 281 C 4) ;

-2018/015 modifié par 2020/043 – construction d'un immeuble de 8 appartements autorisé le 2/09/2020 (1°C 281 E 5) ;

Attendu que suivant l'article D.IV.40, alinéa 3 du CoDT, le dossier a été soumis à annonce de projet ; que les modalités de l'annonce ont été réalisées conformément à l'article D.VIII.6 dudit code; que l'annonce n'a suscité aucune réclamation ;

Considérant que les travaux se situent en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10.09.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; qu'au vu de l'article D.II. 24 du CoDT, la nature du projet ne compromet pas la zone d'habitat dans laquelle il vient s'implanter dans la mesure où, celle-ci est principalement destinée à la résidence;

Considérant que le bien se situe en centre-ville, à proximité de la gare de Fleurus ;

Considérant que le contexte urbanistique est essentiellement constitué d'habitations et d'immeubles, mitoyens ou jumelés, de type rez+1 +combles et rez+2+combles, à toiture à 2 pans parallèle à la voirie, implantés à front de voirie ou en léger recul;

Considérant qu'il importe de produire une urbanisation en phase avec les enjeux de notre société; qu'à l'instar des dispositions visées à l'article D.I.1§1er, il s'agit « d'assurer un développement durable et attractif du territoire. Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale »;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble implanté à front de voirie dans l'alignement des constructions voisines de gauche ; que cette implantation du bâti permet une interaction directe entre la nouvelle construction et l'espace public; que le projet permet un principe de fermeture correct de l'îlot bâti; que par ailleurs au vu des enjeux cités ci-avant, il y a lieu de favoriser une urbanisation qui vise une utilisation parcimonieuse du sol et performante en énergie; que la densité proposée au vu de la localisation et de la composition du bâti est adaptée; que leurs natures et leurs fonctions sont adaptées au quartier;

Considérant que le projet prévoit une profondeur de construction pour le volume principal de 12,00m suivi d'un volume secondaire de maximum 4,37m ; que la figure capable de bâtisse prévue au SOL est respectée ; que projet présente un gabarit en adéquation avec ce qui existe en majorité dans le quartier; Estimant que le gabarit projeté (R+2+toiture plate) correspond à la hauteur moyenne de référence des lieux; que la volumétrie projetée s'intègre au quartier; que le type de toiture sélectionné participe à l'approche moderne du projet; que la hauteur de la construction projetée ne peut être remise en cause; Considérant que les matériaux proposés sont pour le parement, une brique de ton gris clair et foncé ainsi que des panneaux type « TRESPA » ton gris foncé ; pour les menuiseries extérieures, des châssis ALU ton gris foncé et pour la toiture plate un revêtement EPDM ; qu'ils s'intègrent au contexte bâti existant;

Vu l'avis favorable du conseiller en mobilité;

Considérant que les logements présentent des superficies habitables correctes ainsi qu'une bonne fonctionnalité au niveau des différents locaux, disposant chacun d'un espace extérieur ; qu'il s'agit de la création de logements de qualité permettant de garantir un cadre de vie agréable et une situation durable dans le temps;

Considérant que le projet prévoit 9 emplacements de stationnement intérieurs et 2x2 emplacements extérieurs ; que dès lors que le nombre d'emplacements de parcage prévu permettra d'assurer le stationnement pour les occupants de l'immeuble;

Estimant dès lors que le projet propose du stationnement en suffisance, intégré à une volumétrie d'ensemble de bonne proportion; qu'au vu de la situation du bien et la configuration de la rue, la charge supplémentaire de demande de stationnement générée par le projet peut être absorbée;

Considérant que le projet est bien situé au regard des services offerts à proximité (commerces, transport en commun, écoles...) et des possibilités d'accès aux grands axes routiers; qu'il s'agit de la création de

logements de qualité permettant de garantir une situation durable dans le temps; que le projet est compatible avec la destination générale de la zone et en respecte le caractère architectural; que le projet correspond donc aux objectifs du SDER visant à intégrer le logement dans le tissu d'habitat; Estimant que le projet a été étudié en tenant compte de la configuration et du caractère des lieux; que tant au niveau du gabarit que des matériaux employés, le projet s'intègre au contexte bâti ; que d'un point de vue architectural, le projet répond aux tendances actuelles en prévoyant une architecture contemporaine sobre et élégante ; qu'il s'agit d'un projet de qualité garantissant une valeur ajoutée indéniable à la trame existante;

Vu l'avis émis par la CCATM;

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et le rapport urbanistique rédigés par l'auteur de projet;

Au vu de ce qui précède :

Le service technique propose au collège d'émettre un avis FAVORABLE CONDITIONNEL et de solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué.

Conditions :

- Toutes les précautions seront prises afin de préserver la sécurité publique ainsi que les immeubles voisins (stabilité, étanchéité,...);
- Les déchets provenant de la démolition seront évacués conformément à la législation en vigueur ;
- Respect des avis sollicités ;
- Respect du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- Elever le front de bâtisse dans l'alignement des constructions existantes, comme repris au plan d'implantation du permis;
- Etablir le niveau du rez-de-chaussée à 0,20m minimum du niveau actuel de l'axe de la route;
- Hormis les rampes et talus nécessaires aux différents accès à l'habitation en aucun cas le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié;
- Les travaux seront exécutés dans les règles de l'art et de la bonne construction, sous réserve du respect de tous droits des tiers et une stricte attention sera apportée à respecter les dispositions du Code civil et ce, en matière de mitoyenneté, d'écoulement d'eau et de vues sur les propriétés avoisinantes.
- Respect des arrêtés du gouvernement wallon du 1er décembre 2016 et du 18 juillet 2019 et plus précisément de l'article R277 de la partie réglementaire du livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau :  
« § 4. Sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées :  
1° prioritairement dans le sol par infiltration;  
2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;  
3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.  
§ 5. 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 XLVIIb. »  
Le réseau de dispersion des eaux pluviales sera dimensionné suivant une note de calcul intégrant plusieurs paramètres liés aux caractéristiques du sol en place (type de sol et vitesse d'infiltration via un test de perméabilité, profondeur de la nappe phréatique).  
« L'étude hydrologique ainsi que la note de calcul permettant de justifier le dimensionnement ou le réseau de dispersion retenu, ou les justifications de l'impossibilité d'évacuation selon les point 1° ou 2° du §4 de l'article R277 précité devront pouvoir être produites, à tout moment, à l'administration communale. »

- Hormis les conditions, ci-avant, il y a lieu de respecter les plans approuvés » ;

Considérant le contexte urbain dans lequel le projet vient s'implanter ;

Vu que le projet prévoit 13 places de stationnement pour 10 logements ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège communal émis en séance du 14 avril 2021 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16, alinéa 1er, 2° du Code, en date du 29 avril 2021 que son avis est défavorable, par courrier réceptionné en date du 01 juin 2021 en vertu de l'article D.IV.39, référencé : F0411/52021/UCO/2021/13/AO/2143509 et repris ci-dessous ;

EAU 230

01 JUIN 2021

Charleroi, le

31 MAI 2021

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME  
DIRECTION DU HAINAUT II  
Rue de l'Ecluse, 22  
6000 Charleroi  
Tél. 071/65.48.80  
Fax 071/65.49.77

Collège communal de FLEURUS

Chemin de Mons(FL), 61  
6220 Fleurus

Vos réf.: 2020/156  
Nos réf.: F0411/52021/JCO/2021/13/AO/2143509  
Annexe(s):  
Votre contact: Rose Magali | 071/65 49 72 | magali.rose@spw.wallonie.be

**OBJET : Demande de permis d'urbanisme – Avis du Fonctionnaire délégué.**

**Commune :** FLEURUS  
**Projet :** Démolition d'une habitation et construction d'un immeuble de 10 appartements  
**Adresse du bien :** Chemin des Bois 46 à 6220 FLEURUS  
**Références cadastrales :** FI FIRRIS 1 DIV Section C N° 281 D 4  
**Demandeur :**

---

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, mon avis concernant la demande de permis visée sous objet et la proposition de décision.

J'informe le demandeur de ma remise d'avis.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Fonctionnaire délégué,



Raphaël STOKIS  
Directeur

## AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

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

Considérant que ..... a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Chemin des Bois, 46 6220 FLEURUS cadastré FLEURUS Section C N° 281 d4 et ayant pour objet la démolition d'une habitation en vue d'y construire un immeuble de 10 appartements implanté en ordre ouvert sur l'alignement, d'un gabarit R + 2 + T plat d'une hauteur à l'acrotère de 9,11m depuis le niveau d'entrée 0.00 et dont les matériaux seront la brique de ton gris clair et gris foncé, la membrane d'étanchéité, la pierre bleue et les châssis en ALU de ton gris foncé ;

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 11/02/2021 suite à un second récépissé du 22/01/2021 annonçant une procédure en 115 jours et un avis du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 29/04/2021 ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe en zone d'habitat ; que ce même bien se situe également dans le périmètre du Schéma d'orientation local (SOL) « QUARTIER DU FAUBOURG » approuvé par arrêté royal du 24/07/1954 qui situe le projet en zone de construction ouverte d'habitation (4c) ;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation par Débordement, de type Aléa très faible ;

Considérant que la demande s'écarte du Schéma d'orientation local pour les motifs suivants :

- Construction d'un immeuble de 10 appartements alors que les indications du SOL autorisent dans cette zone 4c un bâtiment isolé destiné à servir d'habitation ;
- le projet prévoit un rez-de-chaussée + 2 étages + alors que le SOL limite le gabarit à un niveau sur rez-de-chaussés ;
- le bâtiment se recouvert d'une toiture plate asphaltique alors que les indications du SOL prévoient la toiture à versants avec faîçage ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code et n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le Collège Communal en date du 14/04/2021 ;

Considérant que la demande de permis est introduite en écart au SOL ;

Considérant que l'article D.IV. 5. du CoDT prévoit qu'*Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :*

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. » ;

Considérant que les objectifs d'aménagement concernent l'affectation, le maillage et l'usage (soit zone de construction, zone de cours et jardins...) ;

Considérant que l'objectif d'aménagement du schéma d'orientation local est de construire en zone de construction ouverte d'habitation un bâtiment isolé destiné à servir d'habitation ; que l'affectation d'une parcelle constitue sans nul doute un objectif d'aménagement ; que le fait de construire un immeuble à appartements là où le SOL ne permet qu'un bâtiment destiné à servir d'habitation ignore purement et simplement cet objectif qui par voie de conséquence est compromis ; que le projet en ce qu'il compromet l'objectif d'aménagement pré-rappelé sort dès lors du champ d'application de la procédure d'écart visée par l'article D.IV. 5. ; que c'est soit l'objectif d'aménagement du SOL qui doit être modifié, soit le projet ; que la procédure d'écart ici initiée est IRREGULIERE ;

Considérant par conséquent, la procédure d'écart entamée ne peut trouver à s'appliquer ;

Par les motifs précités :

ESTIME la procédure IRREGULIERE et émet un avis DEFAVORABLE.

31 MAI 2021

A Charleroi, le.....

Le Fonctionnaire délégué,



Raphaël STOKS  
Directeur

Vu l'avis du service technique suite à l'avis du Fonctionnaire délégué libellé comme suit :  
**« Vu l'avis du Fonctionnaire Délégué, référencé F0411/52021/UCO/2021/13/AO/2143509, qui estime la procédure irrégulière et émet un avis défavorable sur base du considérant suivant : "Considérant que l'objectif d'aménagement du schéma d'orientation local est de construire en zone de construction ouverte d'habitation un bâtiment isolé destiné à servir d'habitation ; que l'affectation d'une parcelle constitue sans nul doute un objectif d'aménagement ; que le fait de construire un immeuble à**

appartements là où le SOL ne permet qu'un bâtiment destiné à servir d'habitation ignore purement et simplement cet objectif qui par voie de conséquence est compromis ; que le projet en ce qu'il compromet l'objectif d'aménagement pré-rappelé sort dès lors du champ d'application de la procédure d'écart visée par l'article D.IV.5 ; que ce soit l'objectif d'aménagement du SOL qui doit être modifié , soit le projet ; que la procédure d'écart initiée est irrégulière" ;

Considérant que les deux parcelles voisines (1°C 281 C 4 devenue 1°C 281 V4 et 1°C 281 E 5), situées en zone 4k - zone pour l'artisanat et le commerce au SOL - ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la constructions d'immeubles à appartements en écart au dit schéma ; que cette zone (4k) autorise la construction d'une habitation à front du chemin des Bois devant répondre aux prescriptions prévues, générales et particulières (habitat ouvert) ; que ces permis 2005/173 et 2018/015 modifié par 2020/043 ont été délivrés sur base de l'avis favorable du Fonctionnaire Délégué sur les écarts ; Vu l'échange d'email entre l'agent traitant et l'administration communale en date du 26/11/2013, repris ci-dessous, précisant la définition d'habitation, à savoir "une habitation peut comporter plusieurs logements" ;

Bonjour Monsieur Dauginet,

2<sup>ème</sup> dossier

En réponse à votre demande, je vous informe que selon les renseignements en ma possession, cette demande de construction d'un immeuble pour 10 appartements, est conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce que même si sont seuls autorisés les immeubles à usage exclusif d'habitation, par définition, une habitation peut comporter plusieurs logements.

Dès lors, si la présente demande ne nécessite aucune dérogation à ce plan communal d'aménagement, il vous appartient de délivrer ou non le permis d'urbanisme et de m'en envoyer copie afin de me permettre d'exercer éventuellement mon droit de suspension.

Ces observations sont faites à titre de renseignement et ne contiennent donc aucune appréciation quant à un éventuel projet sur le bien concerné.

Je reste bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



Wallonie



Patrick VITSKENS  
Conseiller en aménagement du territoire  
Responsable de la Cellule UDC lotissement  
Tél. direct : +32(0)71 654 956  
Email: patrick.vitskens@spw.wallonie.be

De : Christophe Dauginet [mailto:Christophe.Dauginet@fleurus.be]  
Envoyé : jeudi 21 novembre 2013 14:49  
À : VITSKENS Patrick  
Objet : FLEURUS - informations sur projets situés dans des PCA

Monsieur Vitskens,

Comme suite à notre conversation téléphonique de ce jour, nous avons été consultés par Monsieur Mureddu Architecte dans le cadre de deux dossiers :

L'un concerne la réhabilitation d'un ancien comice agricole sis Chemin Des Bois à 6220 Fleurus cadastré sec C n° 188h2.

Sur cette parcelle y est construit actuellement un bâtiment de caractère que son client souhaiterait conserver.

Le projet serait de transformer une partie du comice existant et/ou construire un nouveau bâtiment à front de bâtisse dans la zone prévue au PCA.

Le site est situé en plein centre-ville, en zone d'habitat au plan de secteur

Considérant dès lors que le projet est conforme aux objectifs d'aménagements du SOL ; et qu'il s'agit dans le cas présent de la construction d'un bâtiment isolé, à savoir un immeuble, destiné à servir d'habitation, et composé de 10 logements ;

Considérant par conséquent que la procédure d'écart entamée est régulière ;

Le service technique propose au Collège de délivrer le permis d'urbanisme aux conditions émises lors de l'avis préalable, à savoir :

- Toutes les précautions seront prises afin de préserver la sécurité publique ainsi que les immeubles voisins (stabilité, étanchéité, ...);
- Les déchets provenant de la démolition seront évacués conformément à la législation en vigueur ;

- Respect des avis sollicités ;
- Respect du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- Elever le front de bâtisse dans l'alignement des constructions existantes, comme repris au plan d'implantation du permis;
- Etablir le niveau du rez-de-chaussée à 0,20m minimum du niveau actuel de l'axe de la route;
- Hormis les rampes et talus nécessaires aux différents accès à l'habitation en aucun cas le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié;
- Les travaux seront exécutés dans les règles de l'art et de la bonne construction, sous réserve du respect de tous droits des tiers et une stricte attention sera apportée à respecter les dispositions du Code civil et ce, en matière de mitoyenneté, d'écoulement d'eau et de vues sur les propriétés avoisinantes.

- Respect des arrêtés du gouvernement wallon du 1er décembre 2016 et du 18 juillet 2019 et plus précisément de l'article R277 de la partie réglementaire du livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau :

« § 4. Sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées :

1° prioritairement dans le sol par infiltration;

2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;

3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.

§ 5. 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 XLVIIb. »

Le réseau de dispersion des eaux pluviales sera dimensionné suivant une note de calcul intégrant plusieurs paramètres liés aux caractéristiques du sol en place (type de sol et vitesse d'infiltration via un test de perméabilité, profondeur de la nappe phréatique).

« L'étude hydrologique ainsi que la note de calcul permettant de justifier le dimensionnement ou le réseau de dispersion retenu, ou les justifications de l'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2° du §4 de l'article R277 précité devront pouvoir être produites, à tout moment, à l'administration communale. »

- Hormis les conditions, ci-avant, il y a lieu de respecter les plans approuvés. » ;

Considérant que le Collège communal se rallie aux avis favorables cités ci-dessus et aux conditions proposées par le service technique ;

Pour les motifs précités ;

A l'unanimité ;

**DECIDE :**

**Article 1 :** Le permis d'urbanisme sollicité par \_\_\_\_\_ y domicilié  
relatif à un bien sis au chemin des Bois, 46 à 6220 Fleurus, cadastré  
1e division, FLEURUS, section C n°281D4 et ayant pour objet la démolition d'une habitation et la  
construction d'un immeuble de 10 appartements est **octroyé aux conditions suivantes :**

- Toutes les précautions seront prises afin de préserver la sécurité publique ainsi que les immeubles voisins (stabilité, étanchéité,...);

- Les déchets provenant de la démolition seront évacués conformément à la législation en vigueur ;

- Respect des avis sollicités ;

- Respect du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

- Elever le front de bâtisse dans l'alignement des constructions existantes, comme repris au plan d'implantation du permis;

- Etablir le niveau du rez-de-chaussée à 0,20m minimum du niveau actuel de l'axe de la route;

- Hormis les rampes et talus nécessaires aux différents accès à l'habitation en aucun cas le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié;

- Les travaux seront exécutés dans les règles de l'art et de la bonne construction, sous réserve du respect de tous droits des tiers et une stricte attention sera apportée à respecter les dispositions du Code civil et ce, en matière de mitoyenneté, d'écoulement d'eau et de vues sur les propriétés avoisinantes.

- Respect des arrêtés du gouvernement wallon du 1er décembre 2016 et du 18 juillet 2019 et plus précisément de l'article R277 de la partie réglementaire du livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau :

« § 4. Sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées :

1° prioritairement dans le sol par infiltration;

2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;

3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.

§ 5. 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 XLVIIb. »

Le réseau de dispersion des eaux pluviales sera dimensionné suivant une note de calcul intégrant plusieurs paramètres liés aux caractéristiques du sol en place (type de sol et vitesse d'infiltration via un test de perméabilité, profondeur de la nappe phréatique).

« L'étude hydrologique ainsi que la note de calcul permettant de justifier le dimensionnement ou le réseau de dispersion retenu, ou les justifications de l'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2° du §4 de l'article R277 précité devront pouvoir être produites, à tout moment, à l'administration communale. »

- Hormis les conditions, ci-avant, il y a lieu de respecter les plans approuvés.

Le titulaire du permis devra également :

1° Respecter les droits des tiers ;

2° Respecter les plans approuvés sous réserve de conditions particulières émises par le Collège communal ;

3° N'établir aucune saillie de plus de 10 centimètres sur la voirie, ni sur les fossés, aucun ouvrage ni rétrécissement ;

4° Ne changer le profil en longueur, ni la coupe en travers du chemin et de ses dépendances ;

5° Raccorder l'immeuble aux réseaux d'égouts et de distribution d'eau lorsque ces derniers existent.

Dans le cas contraire et, principalement en ce qui concerne l'alimentation en eau, les frais éventuels d'extension des dits réseaux, seront entièrement à charge du requérant. Il lui appartient de s'enquérir des possibilités de raccordement et ce, préalablement au début des travaux de construction de l'immeuble.

Il en est de même pour la desserte au point de vue électricité, télédistribution et gaz.

Pour votre facilité, vous trouverez, la liste des différents impétrants reprises dans le document intitulé « Exploitants d'installations sur l'entité de Fleurus ».

6° Le dispositif de collecte et d'épuration des eaux situé sur le domaine de l'impétrant est approuvé.

Cependant, le raccordement dudit réseau à l'égout public doit faire l'objet d'une demande écrite distincte adressée au Collège communal, Château de la Paix, chemin de Mons, 61 à 6220 FLEURUS ;

7° En vertu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau et plus particulièrement les articles relatifs à l'assainissement des eaux urbaines résiduaires, un égouttage séparatif est obligatoire.

Dès lors, le système d'évacuation sera nanti de 2 chambres de visite distinctes et visitables implantées sur un terrain privé (à limite du domaine public) :

- la première recevra la canalisation des eaux pluviales et de ruissellement.

- la seconde récoltera la conduite des eaux usées ou épurées.

Tant que l'égout public ne sera pas dédoublé, la chambre des eaux usées sera connectée à celle des eaux pluviales (et pas l'inverse) ;

8° Ne pratiquer sur le chemin aucun écoulement d'eau provenant de puits, pompes, fabriques, écuries, étables, basses-cours, toitures, évier, etc. ...

9° N'établir de fosse à fumier à une distance moindre de 5 m du bâtiment en question, des maisons voisines et de la voirie ;

10° Ne pas déverser dans les égouts, des déchets de broyeurs ménagers et détritiques ;

11° L'attention est attirée sur le fait qu'il appartient au demandeur de veiller à la bonne conservation du trottoir, des bordures et filets d'eau situés face à son habitation et cela durant toute la réalisation des travaux.

Sauf lettre recommandée adressée au Collège communal avant le début des travaux et demandant un état des lieux, le trottoir, les bordures et filets d'eau ainsi que tous les accessoires de voirie seront réputés en bon état.

Après exécution de l'ouvrage, le propriétaire du bien est tenu de remettre la zone précitée dans un état acceptable.

12° Informer l'Administration Communale de la date du commencement des travaux au moins huit jours à l'avance ; respecter les éventuels accords intervenus avec les voisins ;

13° Respecter les prescriptions sur les boîtes aux lettres disponibles à cette adresse :

[http://www.post.be/site/fr/residential/letters-cards/receive/guidelines\\_mailbox.html#map2](http://www.post.be/site/fr/residential/letters-cards/receive/guidelines_mailbox.html#map2) ;

14° Le requérant ne pourra faire d'autres travaux d'aucune nature non prévus par la présente, sans autorisation spéciale, s'il y a lieu, d'après les lois, et règlements en vigueur sur cette matière;

15° L'autorisation ne préjuge en rien de l'avis qui serait donné à propos d'une éventuelle demande d'autorisation d'exploiter en matière des établissements classés dits dangereux, insalubres ou incommodes.

16° Avant de transformer, aménager, ériger ou démolir son immeuble, le demandeur est tenu de s'enquérir des charges, contraintes ou servitudes qui grèveraient le terrain ou le bien considéré.

Tout en respectant les droits des tiers, il est tenu de solutionner les problèmes qui pourraient ainsi surgir et ce avant de procéder à ses travaux.

17° Les travaux de démolition seront effectués aux risques et périls du requérant. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires en vue du maintien de la sécurité publique ainsi que de la stabilité des immeubles voisins.

L'Administration communale ne pourra, à aucun moment, être tenue pour responsable des accidents, dégâts ou nuisances provoqués par les travaux en question.

18° Le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours, compté à partir de la réception de la décision du Collège communal et pour autant que le demandeur soit informé simultanément de l'envoi de cette décision au fonctionnaire délégué.

Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus.

19° Si dans les cinq ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

20° La Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie nous demande d'attirer expressément votre attention sur le strict respect, lors de l'exécution, des plans et indications ayant servi à la délivrance du permis. En particulier, la nature et la teinte des matériaux autorisés devront être strictement respectées. Par exemple, une maçonnerie de parement prévue dans un ton rouge-brun ne peut pas être exécutée avec une brique de tonalité ocre-jaune beige.

**Article 2** : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

**Article 3** : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué (rue de l'Ecluse 22 à 6000 CHARLEROI) du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

**Article 4** : Le titulaire du permis devra se conformer aux dispositions du Règlement communal relatif à l'indication sur place de l'implantation de constructions nouvelles ainsi que de l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes par les soins du Collège communal.

Copie du Règlement précité est joint à la présente autorisation.

**Article 5** : Le destinataire de l'acte peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours.

Le recours est introduit à l'adresse du Directeur général du Service Public de Wallonie – DGO4 – Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie – Rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5000 NAMUR.

**Article 6** : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

PAR LE COLLÈGE COMMUNAL :

La Directrice Générale adjointe f.f.,  
Aurore MEYS

Le Bourgmestre - Président,  
Loïc D'HAeyer

POUR EXTRAIT CONFORME

Délivré à Fleurus, le 16 juin 2021

Le Directeur général,

Laurent MANISCALCO



Par délégation,  
L'Echevin de l'Urbanisme et de  
l'Environnement,

Mikhaël JACQUEMAIN

- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
- (2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
- (3) Indiquer :
  - les prescriptions du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme auxquelles la demande déroge ;
  - les indications du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal d'urbanisme, du guide régional d'urbanisme, du permis d'urbanisation desquelles la demande s'écarte.
- (4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
- (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
- (6) A compléter, le cas échéant.
- (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.
- (8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article D.IV.80 du Code.
- (9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

**EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

**VOIES DE RECOURS**

Art. D.IV.63

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

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

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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

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

#### Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

#### Art. D.IV.86

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

#### Art. D.IV.87

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

### **SUSPENSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.88

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

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

#### Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

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

#### Art. D.IV.90

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

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

### **RETRAIT DE PERMIS**

#### Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

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

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

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

## **CESSION DU PERMIS**

### Art. D.IV.92

§1<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>. 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.

REGLEMENT COMMUNAL RELATIF A L'INDICATION SUR PLACE DE  
L'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES AINSI QUE DE  
L'EXTENSION DE L'EMPRISE AU SOL DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR  
LES SOINS DU COLLEGE COMMUNAL.

Article 1 : Le présent règlement s'applique aux actes et travaux visés par l'article D.IV.72.

Article 2 : Préalablement au début des travaux, toute personne titulaire d'un permis devra s'adresser, à ses frais, à un géomètre, répondant aux conditions reprises à l'article 4 du présent règlement, en vue de procéder au contrôle de l'indication de l'implantation.

Article 3 : Avant le début des travaux, ce comprend sans préjudice de l'application des articles D.IV.70 et D.IV.71 du CODT, il sera adressé au Collège communal un plan d'implantation coté reprenant :

- le levé topographique des repères visibles qui sont implantés aux angles de la parcelle ;
- des chaises délimitant la future construction ou extension ;
- des repères des niveaux ;
- deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle à posteriori ;
- une cote situant le front de bâtisse par rapport à l'axe de la voirie ;

Ce plan sera dressé et signé par le géomètre visé à l'article 2 et contresigné par le détenteur du permis et son architecte.

Article 4 : Le géomètre chargé de la mission de contrôle de l'implantation visé par le présent règlement ne peut être intervenu dans le cadre de l'implantation initiale du projet et devra répondre aux conditions suivantes :

- être titulaire du diplôme de géomètre-expert immobilier ou géomètre-expert juré ou d'ingénieur géomètre ;
- être de bonne conduite, vie et mœurs ;
- ne pas être déchu de ses droits civiques et politiques ;
- avoir légalement prêté le serment requis par la loi ;
- disposer d'un numéro de TVA et d'enregistrement à la Banque Centrale des Entreprises ;
- être en ordre de cotisations sociales ;
- disposer d'une assurance professionnelle couvrant son activité.

Article 5 : Le plan et le procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis seront transmis à l'attention du Collège communal, en 3 exemplaires, par pli recommandé ou dépôt contre récépissé, accompagné des pièces permettant la vérification des conditions citées à l'article 4 auxquelles doit répondre le géomètre chargé de la mission.

Article 6 : Le procès-verbal signé par le Collège communal sera transmis au demandeur.

Article 7 : Toute infraction au présent règlement sera constitutive d'infraction urbanistique au sens de l'article D.VII.1 du CODT.