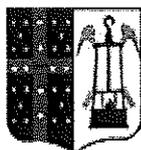


Wallonie

OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL

PROVINCE DE NAMUR – COMMUNE DE SAMBREVILLE



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS

DU COLLÈGE COMMUNAL

SEANCE DU 02 AVRIL 2020

PRESENTS : Jean-Charles LUPERTO, Bourgmestre - Président;  
Olivier BORDON, Nicolas DUMONT, Denis LISELELE, Carine DAFPE, Martine GODFROID ,  
Echevins;  
Vincenzo MANISCALCO, Président du CPAS;  
Xavier GOBBO, Directeur Général;

Ref. 26707

LE COLLÈGE COMMUNAL,

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

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que Monsieur [REDACTED] d [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à la Rue Auguste Meilleur 35 à 5060 Moignelée, cadastré division Moignelée section A n° 345A, et ayant pour objet : Changement d'affectation d'un rez commercial en logement;

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 30 janvier 2020 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, 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 l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

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

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'épuration collective ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Namur adopté par Arrêté Ministériel du 14 mai 1986 ; que le bien est repris en zone d'habitat ;

Attendu que le projet envisagé est soumis à la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments ; que le projet tel que présenté semble respecter cette réglementation ;

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

- Service Communal du Logement; que son avis transmis en date du 30 janvier 2020 est favorable conditionnel ;
- Zone de Secours Val de Sambre – Bureau Zonal Val de Sambre; que son avis transmis en date du 13 février 2020 est favorable ;

Considérant que, comme le mentionne le service Communal du Logement dans son avis, sur base des plans fournis, l'éclairage naturel dans les chambres situées dans les combles du logement de l'étage est insuffisant ;

Considérant que cette situation peut être corrigée en adaptant la taille des baies en toiture de manière à les agrandir pour atteindre une surface vitrée de minimale de 0,55m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet respecte le Code civil ;

Considérant que le projet envisagé s'intègre et ne compromet pas le cadre bâti et non bâti environnant par :

- son programme : la transformation d'un rez commercial en logement dans un quartier résidentiel ;
- son implantation et sa volumétrie : aucune modification de l'implantation et de la volumétrie n'est envisagée ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de transformation de la vitrine du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de regretter qu'aucune intervention n'a été ou n'est prévue sur la façade afin d'assurer dans une certaine mesure l'intimité de l'occupant du logement du bas ;

Considérant qu'une modification de l'ancienne baie de vitrine permettrait une lecture architecturale en concordance avec les fonctions abritées par le bâtiment ;

Considérant que dans l'état actuel des choses, le bâtiment, pour sa partie du bas vise la rentabilité immobilière maximale au détriment du confort des habitants ;

Considérant que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du code wallon du logement ne peut, à lui seul, garantir la création de logements de qualité constituant des lieux permettant l'épanouissement et l'émancipation des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable ;

Considérant qu'il y a donc lieu pour le demandeur d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour la modification de l'ancienne vitrine de manière à apporter de l'intimité dans le logement du bas et de permettre une lecture architecturale en concordance avec les fonctions abritées par le bâtiment ;

Considérant que dans les faits il s'agit d'un dossier de régularisation (les photos jointes à la présente demande montrent qu'une cuisine a déjà été installée dans l'espace commercial) ;

Considérant que la commune a été mise devant le fait accompli ;

Considérant qu'il n'est pas dans son intérêt d'encourager ce genre de pratique et de procédure ;

Considérant que la finalité du projet pourrait être envisagée de manière favorable ;

Considérant le manque d'éclairage naturel pour les chambres des combles du logement de l'étage et l'ancienne vitrine maintenue en l'état ;

Considérant que la création de logement induit des besoins en stationnement supplémentaires ;

Considérant qu'il y a lieu que ces besoins en stationnement ne soient pas ni reportés sur le domaine public, ni reportés à charge de la collectivité ;

Considérant que c'est pour ces raisons que le Conseil communal a adopté un règlement taxe sur le manque d'emplacement de stationnement ;

Considérant que le règlement taxe prévoit qu'il y a lieu de prévoir 1,5 emplacement par logement ;

Considérant que le projet de transformation du rez en commercial en logement sera soumis aux dispositions de ce règlement taxe ;

Considérant que la situation actuelle du bâtiment ne comporte qu'un seul emplacement de stationnement (garage) ;

Considérant qu'en conséquence, la transformation du rez-de-chaussée en logement devra s'accompagner de la création de 2 emplacements sur le domaine privé afin d'atteindre le nombre de 3 emplacements pour les 2 logements ;

Considérant ce qui précède et pour les motifs précités ;

## **D E C I D E :**

### **Article 1er.**

Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Dejaiffe Henri, domicilié à 5060 Moignelée - Rue Auguste Meilleur 35, relatif à un bien sis à la Rue Auguste Meilleur 35 à 5060 Moignelée, cadastré division Moignelée section A n° 345A, et ayant pour objet : Changement d'affectation d'un rez commercial en logement; est :

**Octroyé, pour la création du logement aux 1ers et 2èmes étages, aux conditions suivantes :**

- **Respecter l'avis du Service Communal du Logement ;**
- **Les baies en toiture devront être modifiées de manière à les agrandir pour atteindre une surface vitrée minimale de 0,55m<sup>2</sup> ;**

**Refusé, dans l'état actuel des choses, pour la création du logement au rez-de-chaussée.**

### **Article 2.**

Le demandeur devra **introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme intégrant une proposition de modification de l'ancienne vitrine de la façade avant ;**

La modification envisagée veillera à apporter de l'intimité dans le logement du bas et permettre une lecture architecturale en concordance avec les fonctions abritées par le bâtiment ;

Le Collège communal ne peut que conseiller d'avoir recours à un professionnel de l'architecture afin d'élaborer cette modification de baie ;

### **Article 3.**

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment : le titulaire du permis devra prendre toutes précautions utiles pour éviter toutes détériorations aux câbles téléphoniques, électriques, tuyauteries de distribution d'eau, de gaz ou autres. Il est donc tenu de consulter à cette fin, chacun des impétrants repris dans la liste ci-annexée, et ce, préalablement au début des travaux.

### **Article 4.**

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

A Sambreville, le 02 avril 2020;

Le Directeur Général,  
(s) Xavier GOBBO

Le Président,  
(s) Jean-Charles LUPERTO

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur Général,



Le Député-Bourgmestre

Xavier GOBBO

Jean-Charles LUPERTO

---

### EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

#### VOIES DE RECOURS

##### Art. D.IV.63

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

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

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

##### Art. D.IV.64

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

##### Art. D.IV.65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2**

#### Art. D.IV.98

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

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

### **AFFICHAGE DU PERMIS**

#### Art. D.IV.70

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

### **NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX**

#### Art. D.IV.71

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

### **INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### Art. D.IV.72

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

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

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

#### Art. D.IV.74

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

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

#### Art. D.IV.75

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

### **PEREMPTION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.81

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

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

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

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

#### Art. D.IV.82

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

#### Art. D.IV.83

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

#### Art. D.IV.84

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

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

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

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

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

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

#### Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

#### Art. D.IV.86

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

#### Art. D.IV.87

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

### **SUSPENSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.88

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

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

#### Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

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

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

#### Art. D.IV.90

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

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

### **RETRAIT DE PERMIS**

#### Art. D.IV.91

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

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

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

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

### **CESSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.92

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

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

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

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

### **RENONCIATION AU PERMIS**

#### Art. D.IV.93

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

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

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

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

Sambreville, le 10 février 2020

**Bureau de prévention incendie**

Zone Opérationnelle du Val de Sambre



*Bureau central de prévention*

Monsieur le Député-Bourgmestre  
Jean-Charles LUPERTO  
Administration communale  
B-5060 Sambreville

**VOTRE LETTRE DU**

29/01/2020

**VOS REFERENCES**

Urb/dp/2020/003/034

**NOS REFERENCES**

SAM/BAT/20200210/042/PU/MG/CR

**OBJET :** Prévention incendie, étude de plans,  
Transformation d'un rez-de-chaussée commercial en logement.

**Demandeur:** Monsieur Henri Dejaiffe  
Rue Auguste Meilleur 35 à 5060 Moignelée

**Situation :** Rue Auguste Meilleur 35 à 5060 Moignelée

**Cadastre :** Moignelée , section A, n°345A

ENTREE 67423  
13 FEV. 2020  
SECRETARIAT  
A 784 13

Monsieur le Député-Bourgmestre,

Nous avons bien reçu votre courrier du 29 janvier dernier ainsi que ses annexes concernant l'objet repris sous rubrique; celui-ci a retenu toute notre attention.

Suite à votre demande et après étude du dossier, il appert que la transformation dont question concerne une habitation unifamiliale sans aucune partie commune avec un autre logement.

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

## 1. Maison unifamiliale :

La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant ledit bâtiment d'un bâtiment opposé, devra être de 6 m au moins, sauf si les parois qui séparent les bâtiments contigus présentent une résistance au feu de minimum EI60 (Rf1h).

Chacun des logements contigus doit être séparé de l'autre par des parois (murs et plafonds) présentant une résistance au feu minimale d'une heure.

## 2. Détection incendie :

Conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 (M.B. du 10/11/2004) relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins :

- Un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;
- Deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation et dont la superficie est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

Ces détecteurs devront être des détecteurs optiques de fumée, conformes aux normes belges et européennes.

## 3. Installation électrique:

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

## 4. Installation de gaz éventuelle :

Si une installation de gaz devait être prévue, le compteur de gaz devrait se trouver alors de préférence à l'extérieur à un endroit facilement accessible et bien repéré par la lettre **G** et comportant un dispositif d'arrêt.

Les canalisations devront être réalisées en matériaux rigides, incombustibles et ininflammables. Elles devront être de couleur jaune ocre.

Toute l'installation devra être conforme à la norme *NBN D51-001 (locaux pour poste de détente de gaz naturel)* et devra faire l'objet d'une visite de contrôle par un service externe de contrôle technique.

## 5. Gaines techniques.

Les parois des gaines techniques devront présenter une résistance au feu minimale d'une heure.

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

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



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



Adjudant COQU Richard  
*Technicien en prévention  
incendie*

Christophe BOTHY  
Chef de bureau du Service Urbanisme,  
Aménagement du Territoire, Energie et  
Logement  
Administration communale de et à  
5060 SAMBREVILLE

SORY Virginie  
Service Logement  
Tél. : 071.260.222

**Objet : PERMIS D'URBANISME – AVIS DU SERVICE LOGEMENT**

**Logement(s) situé(s) à 5060 MOIGNELEE – Rue Auguste Meilleur 35**  
**Vos réf. : URB/DP/2020/003/035**  
**Nos réf. : Logement**

Monsieur le Chef de Bureau,

Suivant votre courrier daté du 29 janvier 2020, veuillez trouver l'avis du service Logement concernant la demande de permis d'urbanisme reprise en référence :

Actes et travaux projetés :

Changement d'affectation d'un rez commercial en logement

- Remarques en matière de **salubrité** (en référence au Code wallon du logement) :

Logement rez-de-chaussée :

Chambre : surface au sol : 13.7 m<sup>2</sup>

Considérant l'Article 20 de l'Arrêté du GW DU 30/08/2007, que la surface d'éclairage naturel doit équivaloir à 1/12 en cas de vitrage vertical, à savoir dans le cas de la chambre concernée :  $13.7/12 = 1.14 \text{ m}^2$

Considérant le châssis de 0.75X100 cm = 0.75 m<sup>2</sup>

⇒ L'éclairage naturel n'est pas respecté

Logement étage :

Chambres sous combles : calculé sur base des planches graphiques :

Surface au sol sous une hauteur sous plafond de 200cm :  $340 \times 230 = 7.8 \text{ m}^2$

Considérant l'article 20 de l'Arrêté du Gw du 30/08/2007, que la surface d'éclairage naturel doit équivaloir à 1/14 en cas de vitrage horizontal, à savoir dans le cas des deux chambres concernées :  $7.8 / 14 = 0.55 \text{ m}^2$

Considérant le vélux par chambre de 0.60X0.60 = 0.36 m<sup>2</sup>

⇒ L'éclairage naturel n'est pas respecté

**Pas de remarque pour les autres pièces d'habitation des deux logements projetés, mais à part :**

1. Toutes baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher seront munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10cm.
2. Toute pièces d'habitation et tout local sanitaire doit disposer, soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm<sup>2</sup> pour les wc, 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salle de bain, douche et



buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

3. Des détecteurs d'incendie doivent être placés conformément l'Arrêté du gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie.

- Compte tenu du fait que l'immeuble comprend plusieurs unités de logement, conformément au **Règlement communal en matière de sécurité incendie et de salubrité** approuvé par le Conseil communal en date du 25 septembre 2014 pour les parties auxquelles il s'applique, notamment au niveau du Volet A Chapitre I Sécurité et du Volet B Salubrité :
  - La numérotation des logements se fait dans le sens horlogique en se présentant face à la porte principale de l'immeuble, avec l'accord du Service Population de la Commune de Sambreville. Un exemplaire des schémas est remis au service Logement de la Commune de Sambreville.
  - Un schéma précisant l'emplacement des logements ainsi que les pièces communes est affiché à chaque niveau et le numéro d'identification du logement ainsi que l'identification des pièces collectives doivent figurer à la fois sur la porte d'accès au logement et sur ce schéma.
  - Le nombre de boîtes aux lettres et sonnettes présentes sur l'immeuble est limité au nombre de logements autorisés dans le bâtiment. Les boîtes aux lettres prévues pour les sièges de sociétés sont autorisées sous le respect de la loi du 17/07/1975 relative à la comptabilité des entreprises.
  - Toutes les boîtes aux lettres et sonnettes ont un format similaire, sont de teinte uniforme, identifiées par le n° du logement et le nom de l'occupant et regroupées sur la façade principale du bâtiment concerné ou en tout autre endroit accessible au public.
- En matière de permis de location : **les appartements ne seront pas soumis à permis de location.**
- L'avis du **Bureau zonal de Prévention Incendie** devra être respecté. Une visite de contrôle est obligatoire avant la prochaine ou la première occupation des logements (prise de RDV au 071 260 222).

**Avis du Service Logement :**

**L'éclairage naturel dans les chambres étant trop faible par rapport à la norme, une demande écrite de dérogation doit être demandée à la DGO4 – Direction des Etudes et de la qualité des logements.**

**Avis favorable pour la création d'un deuxième logement à condition de respecter les remarques dans le présent rapport, ainsi que le rapport de prévention incendie le cas échéant**

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Chef de Bureau, l'expression de notre considération distinguée.

Virginie Sory  
Conseillère en logement

