Ville c e Lessines

Service Urbanisme

Lessines, le 13 novembre 2026

Maitre Laurent BARNICH
Rue Isidore Hoton, 23

7800 ATH

Agent:
Christophe MONNIER
Employé d'administration
068/251.539 monnier-christophe@lessines.be
Grand'Place, 12 7860 Lessines
www.lessines.be

Vos ref.: ns2260729

Nos ref.: 452/2026/CM

Objet : Maison sise a 7860 Lessines, rue Eugene Dupont, 15, Son 8 978 g.

Maitre,

Suite à votre demande relative à l'objet sous rubrique et conformément aux articles D.IV. 97 et 99 du Code du Développement Territorial, nous vous informons que le bien en cause est inscrit en zone d'habitat du plan de secteur de Ath - Lessines - Enghien actuellement en vigueur.

II n'est inscrit, ni dans un plan particulier d'aménagement, ni dans un plan communal d'aménagement, ni dans le périmètre d'un lotissement. II n'est ni classé ou en voie de l'être, ni vise par un plan d'alignement. Aucune mesure d'expropriation, de sauvegarde ou de protection ne le frappe et it n'est pas grevé d'emprise en sous-sol par une canalisation de transport de produits gazeux. II n'est pas situé dans un site d'activité économique désaffecté et n'est pas soumis au droit de préemption. II n'est pas inscrit dans un périmètre exposé a un risque d'accident majeur, ni sur la liste des sites candidats au réseau NATURA 2000 en Wallonie, ni dans le périmètre d'une réserve naturelle agréée ou d'une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2°A 4°. II n'est pas inscrit dans la Banque de Données de l'Etat des Sols. II n'est pas repris dans un périmètre de la carte archéologique en application de l'article 60 du Code Wallon du Patrimoine (CoPat). II est repris dans le périmètre des centralités (centralité urbaine de pâle) du Schéma de développement du territoire.

II n'a fait l'objet ni d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans, ni d'un permis d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977, ni d'un permis d'exploiter ou d'environnement. II fait l'objet d'un Arrêté d'insalubrité du Bourgmestre du 24 février 2023 dont copie annexée.

II est repris en zone d'assainissement collectif du Plan d'assainissement par Sous-Bassin Hydrographique (P.A.S.H) adopté par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005.

Respect - Efficacité - Ville de LESSINES - Nos valeurs à votre service - Progrès - Justice

Wallonie picarde
o rQUI et du talent

Tous actes ou travaux projetés sur le bien en cause sont soumis au permis d'urbanisme préalable prévu par !'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial.

Les renseignements urbanistiques ci-dessus sont délivrés sur base des données en notre possession. Ceux-ci n'offrent aucune garantie quant a !'existence légale des constructions et installations présentes sur le bien.

Nous vous prions d'accepter, Maitre, !'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur général,

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LESSINES - HAINAUT -

Le Bourgmestre
et les membres du Collège,

VILLE de LESSINES

Province de Hainaut - Arrondissement de Soignies

ARRETE DU BOURGMESTRE DECLARANT UN IMMEUBLE AMELIORABLE - INHABITABLE — SURPEUPLE ET ORDONNANT SON EVACUATION

LE BOURGMESTRE,

Vu l'article L 1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, notamment ses articles 3 a 8, 13 ter, 200 bis et 201,

Vu l'arrêté du 30 août 2007 du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19 à 22° bis, du Code Wallon de 1'Habitation durable ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 aout 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif a la perception et au recouvrement des amendes administratives applicables en vertu des articles 13ter, 200bis et 200ter du Code wallon du Logement et de 1'Habitation durable ;

Considérant l'immeuble sis à 7860 LESSINES, 15, Rue Eugene Dupont, cadastré Son B n°978g, propriété de /// ;

Considérant la visite de contrôle de l'immeuble effectuée par l'enquêteur communal agrée en date du 3 février 2023 ;

Considérant le rapport d'enquête établi par le Service logement établissant que l'immeuble sis à 7860 LESSINES, 15, Rue Eugene Dupont et dont les conclusions ont été dûment notifiées aux propriétaires par courrier recommande date du 7 février 2023 ;

Considérant qu'il ressort de particularités concrètes relatées par le rapport dont question à l'alinéa précédent que l'immeuble doit être raisonnablement considéré comme étant améliorable, inhabitable et surpeuplé ;

Considérant que les propriétaires ont été invités à participer à la visite technique des lieux par un courrier daté du 19 janvier 2023, que seule Madame /// était présente ;

Considérant que les parties concernées ont été averties de la décision que Monsieur le Bourgmestre comptait adopter, et ce par courrier recommandé daté du 7 février 2023, que par ce même courrier, les propriétaires ont été invités à transmettre leurs intentions en la matière;

Considérant que suite aux courriers susvisés, les parties concernées n'ont ni sollicité d'audition ni transmis d'observation ;

Attendu que j'ai pu apprécier personnellement les faits ;

ARRETE :

Article 1: L'immeuble sis 7860 LESSINES, 15, Rue Eugene Dupont, cadastre Son B n°978g, propriété de ////, est déclaré améliorable, inhabitable et surpeuple.

Ordre est donné à tous ceux habitant l'immeuble en cause, à quelque titre que ce soit, de l'évacuer pour le 31 mai 2023 au plus tard.

Ordre est donné au(x) titulaire(s) de droit(s) réel(s) de maintenir les lieux inaccessibles dès le départ des occupants. Les causes de cette inhabitabilité, étayées dans le rapport de visite du 7 février 2023, sont les suivantes:

Manquements graves faisant l'objet du présent arrêté :

Installation électrique manifestement dangereuse :

- Absence d'attestation de conformité électrique ;
- Absence conjointe de différentiel et de mise a la terre sur l'ensemble de l'installation ;
- L'installation comporte des éléments dangereux : prises cassées, prises descellées, fils non-protégés.
- Au vu de la composition de ménage actuelle et de la distribution de l'immeuble, celui-ci doit être considéré comme étant surpeuplé.

Manquements en matière de sécurité :

- Hauteurs d'allège des baies d'étage insuffisantes dans les chambres situées au l^{er} étage : hauteur d'allège de 68 cm, ce qui est insuffisant (placer un garde-corps, au moins jusqu'a 80 cm par rapport au niveau du sol intérieur, dont les écarts entre éléments ont moins de 10 cm) ;
- Absence de détecteur incendie (placer un détecteur incendie par niveau d'habitation).

Manquements secondaires ne faisant pas l'objet du présent arrêté :

Eclairage naturel insuffisant :

- Cet immeuble comporte une pièce médiane (utilisée comme cuisine), sans baie donnant sur l'extérieur. II ne comporte des lors qu'une seule pièce pouvant servir de pièce de vie et sa capacite d' accueil (le nombre de personnes du ménage qui l'occupe) sera déterminée en conséquence ;
  Selon le critère relatif à l'éclairage indirect, sa superficie habitable est, dans ce cas de 0,5m^2, ce qui est insuffisant pour être comptabilisé dans les superficies habitables.
- Les chambres situées au 2ème étage ont une superficie au sol de 8,4m^2 chacune. Chaque chambre est éclairée par un châssis de toit de 0,2 m^2 de vitrage, ce qui est insuffisant. La superficie habitable de chacune des pièces est de 3m^2 (16 x 0,2 m^2)]. Ces superficies ne peuvent entrer en compte dans le calcul des superficies habitables de l'immeuble. A défaut de modifications, ces pièces ne peuvent servir de chambre.
- Détérioration du tuyau d'évacuation des eaux en céramique situé à la cave ;
- Leger manque de planéité du sol dans les différentes pièces des étages ;
- Absence de ventilation directe vers l'extérieure dans la pièce utilisée comme cuisine ;

Afin de classer l'immeuble sans manquement aux critères de salubrité, il est loisible au(x) propriétaire(s), bailleur(s) et ayant(s) droits de réaliser l'entièreté des travaux énoncés ci-dessus. Dans ce cas de figure, le service logement doit être tenu informe de l'état d'avancement de ceux-ci.

/Aide 2 : Est passible, soit de poursuites pénales soit d'une amende administrative, tout titulaire de droits réels ou occupant qui permet l'habitation dans un immeuble déclare inhabitable ou interdit d'accès par le bourgmestre ou par le Gouvernement, et ce en vertu des articles 200bis et 201 du Code wallon du logement et de l'Habitation durable.

Est soumis à amende administrative le bailleur qui loue un logement dont les occupants sont expulsés par le bourgmestre suite a une interdiction d'occupation prise par le bourgmestre ou par le Gouvernement, et ce en vertu de l'article 13ter du Code wallon du logement et de l'Habitat durable.

Article 3 : Conformément à l'article 7 al. 8 du Code Wallon du logement et de l'Habitation durable, les occupants sont invites a prendre contact avec le Service communal du Logement, dont les locaux sont situés a 7860 LESSINES, 12, Grand'Place ou directement au Centre Public d'Action Sociale (CPAS) dont les locaux sont situés a 7860 LESSINES, 56, Rue des Quatre Fils Aymon, afin de leur communiquer tous renseignements relatifs aux différentes démarches à effectuer en vue de leur relogement et les informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur disposition.

Article 4 : Le présent arrêté sera appose par les soins des services communaux, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit. L'interdiction sera levée après le contrôle de l'exécution des travaux par l'enquêteur agréé à savoir que les manquements graves et les manquements en matière de sécurité soient résorbés.

Article 5 : Les travaux ne dispensent pas le titulaire de droit(s) réel(s) de se conformer aux autres lois et impositions notamment urbanistiques.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié au(x) titulaire(s) de droit(s) réel(s) et occupants. Une copie de la présente décision est adressée à la Direction générale opérationnelle — Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4), aux propriétaires de l'immeuble ainsi qu'au service de prévention d'incendie, au service de Police et au Service population.

Article 7 : La police est chargée d'assurer, au besoin par la force, et de surveiller l'exécution du présent arrête.

Article 8 : Tout titulaire de droits réels sur l'immeuble et occupant peut adresser un recours auprès du Gouvernement wallon contre le présent anat. Le recours est introduit par envoi recommande dans les 15 jours prenant cours le jour ou le demandeur a pris connaissance du présent arrêté. Le recours est, sauf urgence impérieuse, suspensif. II est adressé à Direction générale opérationnelle — Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4), rue des Brigades d'Irlande n° 1 à 5100 Jambes. Le Gouvernement statue dans les 45 jours prenant cours le jour de réception du recours. A défaut d'annulation dans ce délai, le recours est réputé non fonde.

Fait a Lessines, 24 février 2023

Le Bourgmestre,

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LESSINES - HAINAUT -