

Wallonie

Ville de Comines-Warneton

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLÈGE ÉCHEVINAL

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU COLLÈGE ÉCHEVINAL DE COMINES-WARNETON

Séance du 20.01.2025

PRÉSENTS :

Mme Alice LEEUWERCK, Bourgmestre-Présidente ;
MM. Philippe MOUTON, Jean-Jacques PIETERS, David KYRIAKIDIS, Mmes Marie-Eve DESBUQUOIT
et Chantal BERTOUILLE, Échevins ;
M. Cédric VANYSACKER, Directeur Général, Secrétaire.

3^e objet : **Urbanisme. Permis d'urbanisme au nom de [REDACTED], représentée par [REDACTED] Régularisation de travaux réalisés en 2010 ayant fait l'objet d'une infraction urbanistique en 2012 (nos réf. : I-123 MEGAMY (M. Waterloo) - Extension du bâtiment B3 : ancien corps de ferme transformé en établissement Ho.Re.Ca. et salle de réceptions), Chemin de la Forge, 1 à 7784 Bas-Warneton. Dossier n°8700. Octroi.**

LE COLLÈGE ÉCHEVINAL,

Vu les dispositions du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu les dispositions de la Nouvelle Loi Communale ;

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

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Vu le Code Wallon du Patrimoine (CoPat) ;

Considérant que la [REDACTED] représentée par [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Chemin de la Forge, 1 à 7784 Bas-Warneton, cadastré 2^{ème} division, section A n°385D, 386D, 388E, 401C et ayant pour objet la

régularisation de travaux de transformation et d'extension d'un ancien corps de ferme en établissement Ho.Re.Ca. et salle de réception ;

Considérant qu'il s'agit de travaux réalisés en 2010 ayant fait l'objet d'un procès-verbal en date du 04.05.2012 (nos réf. : I-123 MEGAMY (M. Waterlot)/PV n°TN.66.I3.1240/2012) dont le suivi administratif a abouti aux mesures de réparation suivantes :

- le versement préalable, par le contrevenant, d'une amende transactionnelle ;
- l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme visant la régularisation des actes et travaux infractionnels et l'obtention dudit permis ;

Considérant qu'une demande de permis a été introduite en date du 10.06.2019 au nom de la [REDACTÉ] représentée par [REDACTÉ], que celle-ci n'a pas abouti car le versement de l'amende transactionnelle n'avait pas encore été effectué ;

Considérant que ce versement a été effectué en faveur de la Ville en date du 23.05.2024 ;

Considérant que la demande complète, en application de l'article D.IV.33 du Code du Développement Territorial, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 08.10.2024 ;

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 1^{er} du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement et 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 : le projet ne relève d'aucune des hypothèses envisagées dans la liste des projets soumis à étude d'incidences et dans la liste des installations et activités classées établies par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 07.07.2022 (M.B. 21.09.2002) ;

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, § 1^{er} du Code Wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour le motif suivant : le projet n'entraîne pas de nuisances significatives sur l'environnement, tout devant être mis en œuvre pour les éviter (plantations, conditions de l'Intercommunale IPALLE à respecter pour la gestion des eaux usées et pluviales, ...) ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien visé à la carte archéologique (art. D.60 du CoPat) ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur de Mouscron-Comines adopté par A.R. du 17.01.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité et que le bien y est situé en zone agricole et dans le périmètre de réservation ;

Considérant que la demande déroge au plan de secteur pour le motif suivant : projet non conforme à la destination de la zone agricole D.II.36. ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une enquête publique pour les motifs suivants : bien repris en zone agricole. Dérogation au plan de secteur (art. D.IV.40, al. 2) ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 16.10.2024 au 30.10.2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'une réclamation a été introduite ainsi qu'un courrier d'observation ;

Considérant que les organismes visés ci-après ont été consultés :

- Intercommunale IPALLE ; que son avis transmis en date du 25.10.2024 sous les références « P37657/C17382 » est favorable conditionnel (annexe 1) ;
- S.P.W. - Cellule GISER ; que son avis transmis en date du 21.10.2024 sous les références « GISER/2024/5689 » est favorable (annexe 2) ;
- Z.S.Wa.Pi ; que son avis transmis en date du 26.10.2024 sous les références « Z-03372-26-10-2024 » est favorable conditionnel (annexe 3) ;
- S.P.W. - Mobilité et Infrastructures - Direction des Routes ; que son avis transmis en date du 05.11.2024 sous les références « BAT/N58/2024/069817 » est favorable conditionnel (annexe 4) ;
- S.P.W. – Direction du Développement rural – service extérieur de Ath ; que son avis transmis en date du 20.11.2024 sous les références « DDR/Ath/2024/0502 » est favorable (annexe 5) ;

Considérant que l'avis de l'A.F.S.C.A. sollicité en date du 08.10.2024 ne nous est pas parvenu à ce jour ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire Délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.17 du Code en date du 10.12.2024 ; que son avis est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D. IV.39 du Code ;

Vu les explications fournies par l'auteur de projet dans sa notice d'incidences et dans son rapport sur les actes et travaux projetés ;

Vu la situation des lieux et le reportage photographique joint au dossier ;

Considérant qu'initialement, le bien est un corps de ferme traditionnel en «U» typique de l'après-première guerre mondiale dont les ailes sont toutes d'un niveau sous toiture plate, en briques de ton rouge-brun et surmontées d'une toiture à versants en tuiles de terre cuite de ton rouge-orange ;

Considérant que le projet consiste plus précisément à régulariser les travaux suivants :

- une extension en briques de ton rouge-brun d'un niveau de 161,84m² sous toiture plate à l'arrière de l'aile Sud, destinée à la salle de réception et prolongée par une terrasse ;
- un volume de liaison en briques de ton rouge-brun de 35,24m² entre l'aile Sud et l'aile Ouest comprenant un couloir, une réserve et les sanitaires ;
- une extension de 3m de profondeur et 9,85m de long (29,55m²) bardée d'un bardage bois, surmontée d'une toiture en appentis, adossée longitudinalement contre la façade avant de l'aile Sud donnant sur la cour intérieure et abritant la cuisine ;
- l'aménagement d'un accès et d'un parking en gravier de plus de 300m² comprenant 20 places de stationnement et une place pour P.M.R. ;
- une piscine enterrée de 40m², entre temps, dispensée de permis selon l'article R.IV.1-1, H2 du Code ;

Considérant que le corps de logis se situe dans l'aile Nord et qu'une partie de cette aile Nord ainsi que l'aile Ouest ont été aménagées en chambres d'hôtes ;

Considérant que le site est bordé d'une haie vive côté chemin de la Forge et chemin de l'Hirondelle ; que la cour intérieure est aménagée en jardin d'agrément entouré de terrasses et qu'au Sud, se trouve un jardin/verger/prairie de +/- 1885m² ;

Considérant qu'en effet, le plan d'occupation de la parcelle ne tient pas compte de la division de la parcelle qualifiée de jardin/verger/prairie et de la construction de l'habitation voisine datant de 2012 ;

Vu le courrier de réclamation émanant du voisin le plus proche (face au site côté chemin de l'Hirondelle) ;

Considérant que ce courrier évoque le fait que les travaux en infraction avaient été signalés à l'époque et que personne n'était intervenu, les nuisances liées à l'activité Ho.Re.Ca et la location de la salle de réception, le manque d'entretien des haies depuis que les lieux sont inoccupés et les désagréments subis suite à la fermeture, à savoir des visites de clients mécontents, d'huissiers, d'avocats, ... ;

Considérant que ces éléments ne sont pas liés à l'objet de la demande, mais plutôt à la gestion passée du site et à son inoccupation des lieux pendant plusieurs années ;

Considérant qu'un courrier électronique émanant des voisins occupant l'habitation située chemin de l'Hirondelle, 13 nous est parvenu en date du 17.10.2024 ;

Considérant que leur terrain a été vendu par l'ancien propriétaire du bien concerné par la demande et qu'ils tenaient à rappeler la condition spéciale suivante figurant dans son acte d'achat, à savoir :

« le vendeur s'engage à ce que la partie de la parcelle numéro 401/A restant lui appartenir, et directement attenante à la partie vendue, reste à destination de pâture non accessible à la clientèle de la salle de réceptions, et ce sur une largeur de quinze (15) mètres afin d'éviter toute nuisance provenant de la clientèle de la salle de réceptions qui sera exploitée dans l'immeuble voisin.

Le vendeur s'engage à poser une clôture en bois sur la limite séparative à quinze mètres.

Cette situation doit perdurer tant qu'une salle de réceptions sera exploitée dans l'immeuble voisin appartenant actuellement au vendeur, et ce quel qu'en soit le propriétaire.

Le vendeur, ou le futur propriétaire, reste cependant libre de vendre la pâture adjacente au bien vendu à une personne qui pourrait uniquement y construire une maison d'habitation. » ;

Considérant que le bien sera prochainement en vente et que la future destination n'est actuellement pas connue ;

Considérant que l'objet de la demande s'intègre au contexte existant, vu les matériaux utilisés étant en majeure partie identiques aux matériaux du corps de ferme et vu les plantations existantes isolant le bien par rapport à la voirie ;

Considérant que les volumes à régulariser ne mettent pas en péril la zone agricole à cet endroit, le bien n'ayant plus de vocation agricole depuis de nombreuses années ;

Considérant qu'au cas où le bien serait à nouveau destiné à une activité Ho.Re.Ca et/ou de location de la salle de réception, il s'agira de :

- réaliser les travaux nécessaires permettant de respecter les avis de l'Intercommunale IPALLE et de la Z.S.Wa.Pi ;
- préserver les arbres existants et la haie vive plantée le long du chemin de la Forge et du chemin de l'Hirondelle ;
- procéder à quelques plantations d'essences indigènes sur recommandation du service Environnement ;
- respecter les conditions spéciales reprises dans l'acte de propriété du voisin (chemin de l'Hirondelle, 13), à savoir : installer une palissade en bois le long de la limite parcellaire Sud du site et laisser à destination de pâture non accessible à la clientèle de la salle de réception et ce, sur une largeur de quinze (15) mètres, la parcelle cadastrée A 401 C ;

Considérant que le projet s'intègre au contexte bâti ;

Considérant que le projet ne remet pas en cause les droits des tiers ;

Pour ces motifs ;

DÉCIDE, à l'unanimité :

Article 1. – Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED], représentée par [REDACTED] est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- respecter les plans fournis à l'appui de la demande sauf dispositions contraires dans les conditions ci-dessous ;
- veiller à ce que les travaux n'endommagent pas l'espace public (en ce compris la voirie, le trottoir et les égouts qui devront rester propres) et prendre en charge, le cas échéant, toute réparation, curage ou nettoyage rendus nécessaires suite aux travaux ; en ce sens, un état des lieux avant/après travaux sera établi par géomètre-expert et le domaine public sera remis en état sur cette base ;
- sauf indication contraire dans les présentes conditions, respecter les conditions émises par :
 - o l'Intercommunale IPALLE, dans son avis transmis en date du 25.10.2024 sous les références « P37657/C17382 » (annexe 1) ;
 - o la Z.S.Wa.Pi dans son avis transmis en date du 26.10.2024 sous les références « Z-03372-26-10-2024 » (annexe 3) ;
 - o le S.P.W. Mobilité et Infrastructures - Direction des Routes dans son avis transmis en date du 05.11.2024 sous les références « BAT/N58/2024/069817 » (annexe 4) ;
- respecter les conditions spéciales reprises dans l'acte de propriété du voisin (chemin de l'Hirondelle, 13), à savoir : installer une palissade en bois le long de la limite parcellaire Sud du site et laisser à destination de pâture non accessible à la clientèle de la salle de réception et ce, sur une largeur de quinze (15) mètres, la parcelle cadastrée A 401 C ; et ce, tant que la destination du bien est inchangée ;
- préserver les arbres existants et la haie vive plantée le long du chemin de la Forge et du chemin de l'Hirondelle ;
- procéder à quelques plantations d'essences indigènes sur recommandation du service Environnement : environnement@villedecomines-warneton.be ou 056/56.10.45 ;
- toute adaptation du trottoir et de l'accotement souhaitée par le demandeur à la suite de ses travaux sera à sa seule charge ;
- respecter les dispositions du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable et de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21.10.2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;
- respecter le formulaire relatif à la Performance Énergétique des Bâtiments ;
- respecter les droits des tiers.

Art. 2. – 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.

Art. 3. – La présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire Délégué ainsi que, pour information et par email, aux agents constatateurs désignés pour relever les infractions urbanistiques et au service ayant remis avis.

Art. 4. - Le titulaire du permis avertit, par envoi, le Collège des Bourgmestre et Échevins et le Fonctionnaire Délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Art. 5. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment le décret sur le permis d'environnement, loi sur les implantations commerciales, prévention incendie, etc....

PAR LE COLLÈGE :

Le Secrétaire,
(s) C. VANYSACKER.

La Présidente,
(s) A. LEEUWERCK.

Le Directeur Général,

POUR EXTRAIT CONFORME :

La Bourgmestre,

Cédric VANYSACKER.



Alice LEEUWERCK.

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63. §1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi **à l'adresse du directeur général de 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^{er} 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.

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

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

Art. D.IV.82. Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83. Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84. § 1^{er}. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

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

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

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

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

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

Art. D.IV.85. La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86. Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87. Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou 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^{er}. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93. §1^{er}. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

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

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

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



Pôle Services Aux Collectivités (SAC)
Gestion Intégrée des Réseaux (GIR)

AVIS D'URBANISME SUR LA GESTION DE L'EAU À LA PARCELLE

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre demande d'avis relative au dossier dont les références sont reprises ci-dessous. Veuillez trouver le détail de notre analyse ainsi que nos recommandations pour ce projet.

Diffusion électronique de l'avis :

| DESTINATAIRES | DIFFUSION | ADRESSE E-MAIL |
|-------------------------------|-----------|----------------|
| Maitre de l'ouvrage | Oui | [REDACTED] |
| Auteur de projet / architecte | Oui | [REDACTED] |
| Administration Communale | Oui | [REDACTED] |
| S.P.W. | Non | / |



Froyennes, le 25 octobre 2024

1. DÉTAILS DE LA DEMANDE

| Maitre de l'ouvrage | Description du projet |
|--|---|
| WARNET 58 sprl Emile Gellyncklaan 10 8940 Wervik | Régularisation de travaux réalisés en 2010 ayant fait l'objet d'une infraction urbanistique en 2012 (nos réf. : I-123 MEGAMY (M. Waterlot) - Extension du bâtiment B3 : ancien corps de ferme transformé en établissement HoReCa et salle de réceptions) |
| Promoteur | Auteur de projet / Architecte |
| Sans objet | [REDACTED] |

2. PROCÉDURE

| | |
|---------------------------------|--|
| Autorité demanderesse de l'avis | Administration Communale de Comines-Warneton |
| Type de procédure | Permis d'urbanisme de régularisation |
| V/Réf. | FD/CB/8700 |
| N/Réf. | P37657/C17382 |
| Agent traitant | Sébastien WEYTSMAN |

3. ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

| INFORMATIONS "CONSTRUCTION" | | INFORMATIONS "REJET" | |
|---|-----------------------|---|--------------|
| Nouvelle construction | Non | Eaux usées domestiques | Oui |
| Construction existante | Oui | Activité industrielle | Non |
| Extension de bâtiment existant | Oui | Activité agricole | Non |
| Transformation sans extension | Non | Cuisine collective | Oui |
| Réaffectation de bâtiment existant | Oui | Piscine | Oui |
| Aménagement d'abords et/ou aires imperméabilisées | Oui | Animalerie / toiletage | Non |
| Nombre d'unités de logement | 1 UL | Station-service / station de lavage | Non |
| Surface de la parcelle | / | Charge polluante (Equivalents-Habitants) | À déterminer |
| Surface du projet | 368.82 m ² | Parking couvert > 10 places | Non |
| Coefficient de ruissellement moyen des matériaux prévus | 1.00 | Parking découvert > 10 places | Oui |
| Surface incidente du projet | 368.82 m ² | <u>Point de rejet « eaux usées épurées et pluviales » prévu :</u> | |
| Détails de la surface du projet | | Fossé public au droit de la parcelle | |
| réaffectation : 142,12 m ² et extensions : 226,70 m ² | | | |

N/Réf. : Projet n°37657/C17382 - Procédure : Permis d'urbanisme de régularisation - Agent traitant : Sébastien WEYTSMAN

4. CONTEXTE CARTOGRAPHIQUE

| | | | |
|------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Références cadastrales | A - 385D, 386D, 388E, 401C | Référence cartographique IPALLE | 17382 |
| Commune | COMINES-WARNETON | Localité | Bas-Warneton |
| Rue, N° | Chemin de la Forge 1 | | |
| Type de voirie | Voirie communale simple | Gestionnaire | Ville de Comines-Warneton |

Analyse pour la gestion des eaux usées domestiques

| | | | |
|---|-------------------------------|------------------------|-----|
| Régime d'assainissement (P.A.S.H.) | Autonome | Dérogation au P.A.S.H. | Non |
| Type de réseau public au droit de la parcelle | fossé public | | |
| Masse d'eau surface | Ruisseau de Kortekeer (EL03R) | | |
| État écologique | Mauvais | | |
| Captage d'eau | Hors zone de prévention | | |
| Zone de baignade | Non | | |

Analyse pour la gestion des eaux pluviales

| | |
|--|--|
| Situation du projet par rapport à l'aléa d'inondation par débordement du cours d'eau | En amont d'une zone d'aléa d'inondation du cours d'eau |
| Eau de surface impactée | Cours d'eau sans nom |
| Catégorie du cours d'eau | Non classé (NC) |
| Gestionnaire du cours d'eau | Administration Communale / Wateringue |
| Axe de ruissellement et risques de coulées boueuses | Non |
| Banque de Données de l'État des Sols | Non |
| Contraintes kárstiques | Non |

Extrait cartographique



Légende : voir site internet d'IPALLE : <https://www.ipalle.be/cartographie-des-reseaux>



5. ANALYSE DU PROJET

En qualité d'Organisme d'Assainissement Agréé (O.A.A.), IPALLE a procédé à l'analyse de la conformité du projet au regard du Code de l'Eau et de son impact environnemental.

Sur base des données cartographiques (zones d'assainissement, zones d'aléas d'inondations, ...), l'analyse porte sur la gestion des eaux usées, la gestion des eaux pluviales et la gestion des charges d'urbanisme et/ou d'urbanisation (raccordement au réseau d'assainissement public, etc.).

Le cas échéant, cette approche vise également à aider le demandeur et son architecte à obtenir la Certification des Immeubles Bâtis pour l'Eau dénommée « CertIBEau » portant sur les installations intérieures d'eau et d'assainissement. En effet, les nouvelles constructions doivent disposer de cette certification.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues via le lien : <https://www.certibeau.be/fr>.

Des plans et informations complémentaires ont été transmis par Monsieur Van Massenhove le 22 octobre 2024. Le présent avis est donc rédigé suivant les informations reçues.

Considérant que l'objet de la demande d'avis concerne une « régularisation de travaux réalisés en 2010 ayant fait l'objet d'une infraction urbanistique en 2012 (nos réf. : I-123 MEGAMY (M. Waterlot) - Extension du bâtiment B3 : ancien corps de ferme transformé en établissement HoReCa et salle de réception) » ;

Considérant que les documents qui nous ont été transmis ne nous permettent pas d'apprécier avec certitude et dans sa globalité la conformité des systèmes d'évacuation des eaux aux prescriptions du Code de l'Eau ;

Considérant l'intention de revendre le bien sans en connaître le futur usage ;

Nous vous informons, à toutes fins utiles, que si le projet est une remise en activité HoReCa, afin d'être conforme au Code de l'Eau et/ou pour limiter son impact environnemental, il conviendra de revoir les installations d'égouttage pour une mise en conformité.

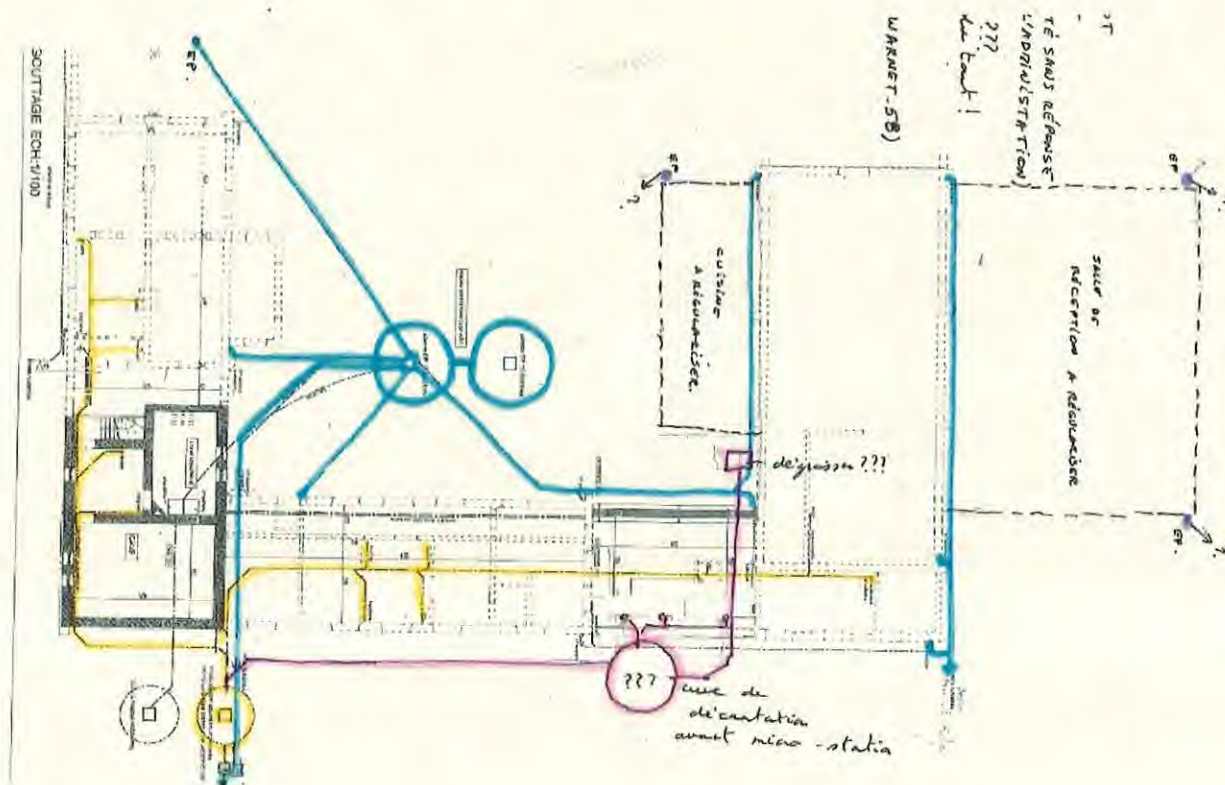
Dans ce contexte et moyennant la prise en compte des remarques et observations reprises ci-après, notre avis pour ce dossier est :

Favorable conditionnel

Le projet a fait l'objet d'une analyse dont les principaux éléments sont :

- voir le tableau en première page reprenant les éléments caractéristiques du projet ;
- conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Eau, art. R. 233. 16° et 17° et par le Code du Développement Territorial (CoDT), art. D.IV.4, la modification des volumes construits, la réaffectation d'une construction existante ou la création d'un nouveau logement dans une construction existante constitue la création d'une nouvelle habitation pour laquelle le Code de l'Eau est pleinement d'application ;
- dans tous les cas, nous invitons les potentiels futurs propriétaires à prendre contact avec nos services afin de s'informer des éventuelles modifications à prévoir sur la gestion des eaux du projet selon l'usage projeté du bien.

Extrait du plan d'égouttage joint à la demande



Sans échelle

6. GESTION DES EAUX USÉES

Dans tous les cas, il convient de tenir compte des éléments suivants :

- prévoir la pose d'un réseau strictement séparatif (eaux usées/eaux pluviales) au minimum jusqu'à l'exutoire du système d'épuration individuelle ;
- nous prenons note que la parcelle dispose d'un système d'épuration individuelle. L'ensemble des eaux usées domestiques doit transiter par cet équipement existant. Si le projet prévoit une charge polluante supplémentaire, il y a lieu de vérifier que ce dernier soit suffisamment dimensionné pour gérer cette dernière ;
- il y a lieu de contacter nos services en vue d'effectuer les démarches nécessaires pour l'intégration du système d'épuration individuelle à la Gestion Publique de l'Assainissement Autonome (G.P.A.A.) afin d'obtenir une intervention financière de la S.P.G.E. pour ses entretiens et ses vidanges.

Adresse de contact : sigpaa@ipalle.be;

- pour autant que les contraintes de la parcelle le permettent, prévoir la mise en œuvre d'un dispositif d'infiltration des eaux usées épurées conforme aux exigences de l'annexe 4 des conditions intégrales et sectorielles relatives aux systèmes d'épuration individuelle du 01/12/2016 ;
- pour de plus amples informations, veuillez consulter le « FOCUS Gestion de l'eau à la parcelle - Document à l'attention des professionnels ; chapitre 2.1.2.1. Evacuation des eaux usées traitées » via le lien :

<https://ipalle.be/wp-content/uploads/2023/04/Gestion-de-l-eau-a-la-parcelle-Document-a-l-attention-des-professionnels.pdf> ;

- il est **obligatoire de dresser une note de calculs de dimensionnement du dispositif d'infiltration** des eaux usées épurées en tenant compte des caractéristiques du sol et de la vitesse d'infiltration, y compris la réalisation d'un essai de perméabilité (AGW du 01.12.2016) ;
- le cas échéant, prévoir la pose d'un dégraisseur dimensionné conformément à la norme NBN EN 1825 afin de traiter les eaux grises de la cuisine de la partie HoReCa avant leur rejet.

Résumé de l'analyse de la gestion des eaux usées

| ÉQUIPEMENTS DE GESTION DES EAUX USÉES | À PRÉVOIR | PRÉVU AU PROJET | CONFORMITÉ |
|--|-----------|-----------------|---------------------|
| Réseau séparatif privatif | À prévoir | Prévu | Conforme |
| Fosse septique "toutes eaux" <u>by-passable</u> | Non | Non prévue | Conforme |
| Dégraisseur | À prévoir | Non prévu | Non conforme |
| Système d'épuration individuelle | À prévoir | Prévu | Conforme |
| Infiltration des eaux usées épurées | À prévoir | Non prévue | Non conforme |
| Dispositif d'infiltration des eaux usées épurées | / | / | Sans objet |
| Rapport d'essais de perméabilité du sol | À prévoir | Non prévu | Non conforme |

7. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LUTTE CONTRE LES INONDATIONS

En première approche, la limitation des espaces imperméabilisés, la désimpermeabilisation des sols revêtus ainsi que la reprise et la réutilisation des eaux pluviales sont préconisées.

Ensuite, les équipements de gestion des volumes d'eaux pluviales excédentaires seront prioritairement de type aérien et favoriseront l'**aménagement d'espaces paysagers multifonctionnels** permettant le développement de la biodiversité tels que des noues végétalisées, des jardins de pluie, des zones d'immersion temporaire, etc.

L'auteur de projet portera une attention particulière sur ces points au moment de concevoir ces aménagements **à faire valider par IPALLÉ avant leur mise en œuvre.**

Dans tous les cas, il convient de tenir compte des éléments suivants :

- prévoir **prioritairement l'infiltration des eaux pluviales**, même partielle, pour autant que les contraintes de la parcelle le permettent.
Pour de plus amples informations, veuillez consulter le « *Focus Infiltration des eaux pluviales* » via le lien : <https://ipalle.be/wp-content/uploads/2023/04/Infiltration-des-eaux-pluviales.pdf> ;
- la réalisation d'un essai de perméabilité est préconisée afin de déterminer l'aptitude du sol à évacuer les eaux pluviales ;
- toute dérogation sera dûment justifiée et à présenter, le cas échéant, lors de la certification CertIBEau ;
- si une citerne d'eaux pluviales n'est pas installée en amont de l'ouvrage d'infiltration, un ouvrage de prétraitement (chambre de décantation, bouche d'éjection, filtre à feuilles d'arbres, etc.) devra obligatoirement être installé ;
- à défaut de pouvoir infiltrer la totalité des eaux pluviales sur la parcelle, l'ouvrage d'infiltration pourra être équipé d'une surverse raccordée gravitairement au fossé public existant au droit de la parcelle pour autant qu'il ait un volume utile et un débit de fuite correspondant aux données reprises ci-dessous :

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Débit de fuite maximum autorisé | 0.5 l/s |
| Volume tampon à prévoir | 10.63 m³ |

- les éventuelles eaux de ruissellement des abords et/ou de la terrasse doivent être raccordées sur le réseau d'eaux pluviales en amont de l'ouvrage d'infiltration et/ou de tamponnement ;
- les éventuelles eaux de drainage du sol doivent être raccordées sur le réseau d'eaux pluviales en aval du régulateur de débit ;
- concernant la gestion des eaux de la piscine, veuillez consulter et suivre les prescriptions du « Focus Piscines privatives » via le lien : <https://ipalle.be/wp-content/uploads/2023/04/Piscines-privatives.pdf> ;
- nous prenons note que les emplacements de parking ont été réalisés en revêtement perméable (gravier).

Résumé de l'analyse de la gestion des eaux pluviales

| ÉQUIPEMENTS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES | À PRÉVOIR | PRÉVU AU PROJET | CONFORMITÉ |
|--|------------------|------------------------|---------------------|
| Réseau séparatif privatif | À prévoir | Prévu | Conforme |
| Citerne « EP » | Préconisée * | 30.00 m ³ | / |
| Infiltration des eaux pluviales | À prévoir | Non prévue | Non conforme |
| Rapport d'essais de perméabilité du sol | Préconisé | Non prévu | Conforme ** |

* *Sauf impositions contraires prévues au Règlement Communal d'Urbanisme, au Règlement Général de Police, dans un permis de lotir ou dans un permis d'urbanisation.*

** *Bien que l'essai de perméabilité du sol ne soit pas obligatoire, IPALLE recommande vivement sa réalisation afin de permettre une conception adaptée de l'ouvrage d'infiltration et prévenir tout dysfonctionnement de celui-ci.*

8. RACCORDEMENT AU RÉSEAU PUBLIC

Le présent avis se base sur les données cartographiques reprises au Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (P.A.S.H.) et ne se substitue aucunement aux démarches incombant au demandeur ou à son auteur de projet en matière de recherches et de relevés de l'éventuel réseau d'égout/aqueduc public existant, et/ou aux servitudes d'écoulement (type de réseau, tracé, profondeur, diamètre, raccordement existant en attente, etc.), tel que cela est prévu dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (§4, §5, et §7).

Point de rejet « Eaux mixtes (épurées et pluviales) »

Dans tous les cas, il convient de tenir compte des éléments suivants :

- s'assurer du bon état et du bon fonctionnement des raccordements existants et, le cas échéant, prévoir un nouveau raccordement au fossé public au droit de la parcelle. Dans ce cas, suivre les prescriptions décrites dans le « FOCUS Raccordement et intervention d'un tiers sur le réseau d'assainissement public » sur le site : <https://www.ipalle.be/raccordement-a-legout>.

Les équipements de gestion de l'eau évoqués dans la présente remise d'avis devront être entretenus par les gestionnaires du site de manière à garantir en permanence leurs performances optimales.

Dans tous les cas, il y a lieu de transmettre un dossier technique complet relatif à l'ouvrage d'infiltration (note de calculs, test de perméabilité du sol, plans, etc.) et/ou de tamponnement des eaux.

Concernant les aménagements de gestion des eaux pluviales paysagers, le demandeur ou son auteur de projet communiquera un plan d'exécution détaillé reprenant les coupes, les fiches techniques, les essences des plantations, etc.

Nous rappelons qu'effectuer un raccordement au réseau d'assainissement public sans autorisation écrite préalable d'IPALLE constitue une infraction environnementale.

9. GESTION DES CHARGES D'URBANISME ET CONDITIONS D'URBANISATION

Néant

10. PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES

Par décision du Conseil communal, la Ville de Comines-Warneton a délégué ses compétences d'analyse, de suivi et de contrôle d'exécution des charges d'urbanisme liées à la gestion de l'eau à IPALLE. Les frais liés à ces prestations sont considérés comme « une charge d'urbanisme » et sont donc à ce titre portés à charge du Maître de l'ouvrage. Toutefois, la présente remise d'avis est non facturée.

Dans tous les cas, le présent avis est valable pour la législation environnementale en vigueur au moment de sa rédaction et pour une durée maximum de 2 ans à compter de sa date de rédaction. Passé ce délai, sauf si le permis a déjà été délivré entretemps, il y aura lieu de nous reconsulter afin de procéder à une nouvelle analyse du projet.

Des informations complémentaires sont également disponibles via le « Focus Gestion de l'eau à la parcelle - Document à l'attention des professionnels » sur le site : <https://www.ipalle.be/leau-2/avisdurbanisme>.

Nos recommandations et impositions deviennent exécutoires si celles-ci sont reprises dans le permis octroyé ou si notre avis est annexé à celui-ci.


Toute correspondance est à adresser à IPALLE via les adresses :

- concernant les avis d'urbanisme : gir@ipalle.be
- concernant la G.P.A.A. (Système d'épuration individuelle) : sigpaa@ipalle.be
- concernant le raccordement au réseau public : raccordement@ipalle.be

ou à défaut à l'adresse postale : Chemin de l'Eau Vive, 1 à 7503 Froyennes.

Des informations complémentaires sur l'ensemble de nos activités peuvent encore être obtenues sur notre site internet : <https://www.ipalle.be>.


Dimitri THOMAS
Coordinateur de la
Gestion intégrée des réseaux

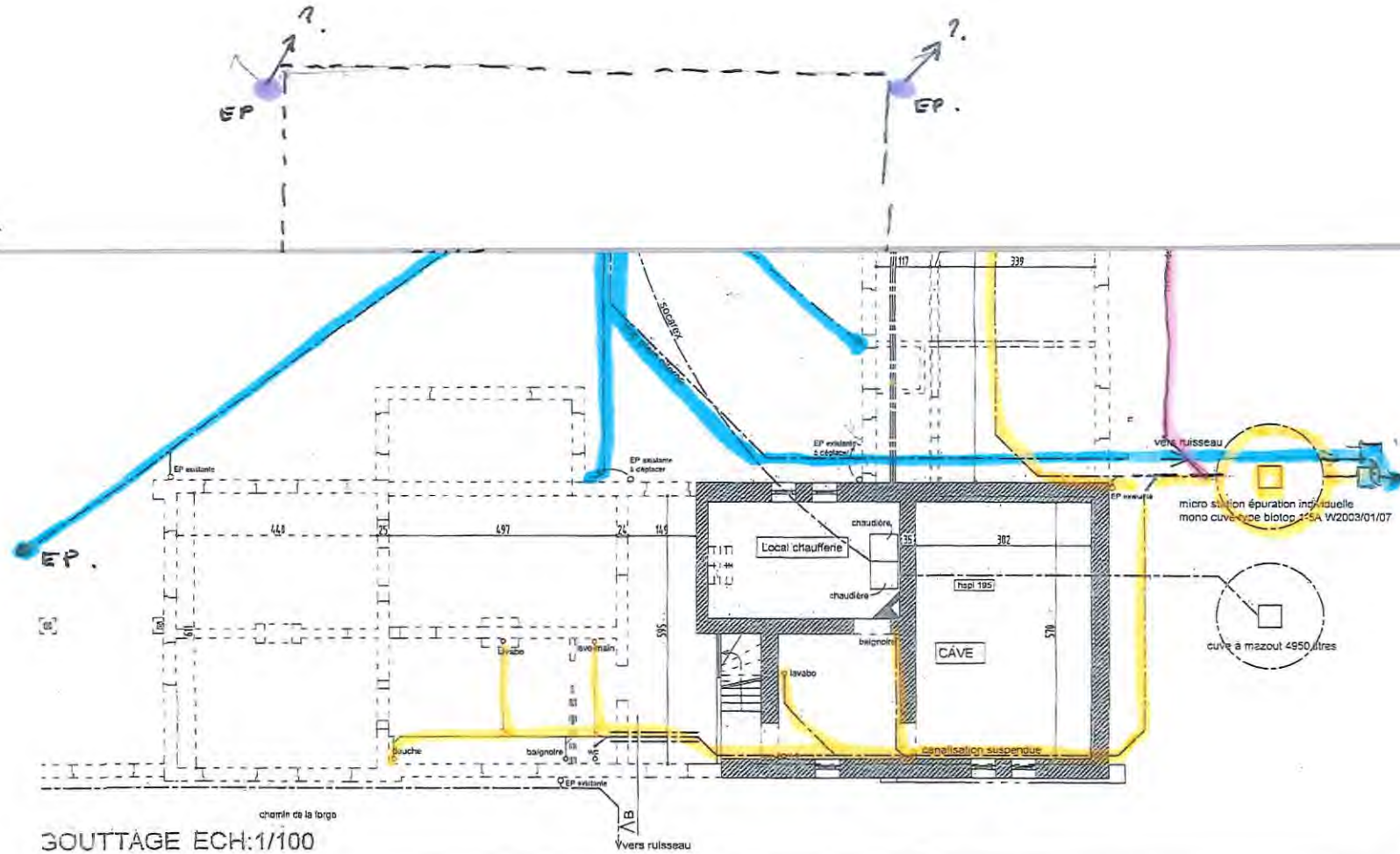

Bernard VERHOYE
Membre du comité de direction
Pôle services aux collectivités

Annexe(s) : - plan d'égouttage existant et supposé reçu de M. Van Massenhove le 22/10/2024 par e-mail.

24 OCT. 2024

① PROJET SADOWES
RÉALISÉ (2007)
EP + EU.

② PROJET WATERLOO



GOUTTAGE ECH:1/100



| | |
|------------------------------|------------------|
| IND. 208541 | C.D. 17/18.54 |
| P.G. A | 29 OCT. 2024 |
| VILLE DE COMINES-WARNETON | |

FDI/FVICB/ Lot -

Collège communal

Place Sainte-Anne, 21

7780 COMINES-WARNETON

Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2024/5689)

Madame, Monsieur,

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

Type de permis : permis d'urbanisme

Objet : Régularisation de travaux réalisés en 2010 ayant fait l'objet d'une Infraction urbanistique en 2012 (nos réf. : 1-123 MEGAMY (M. Waterlot) - Extension du bâtiment B3 : ancien corps de ferme transformé en établissement Ho.Re.Ca. et salle de réceptions)

Demandeur : [REDACTED]

Localisation du projet : chemin de la Forge, 1 à 7784 Bas-Warneton - COMINES-WARNETON

Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. 2, Sect. A, n° 385D, 386D, 388E, 401C

AVIS FAVORABLE

Motivation

Sur base du dossier, des éléments mis à disposition et des données disponibles, le projet ne semble pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

Il ne fait pas obstacle au ruissellement, ne dévie pas les écoulements vers les fonds voisins et n'aggrave pas la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

La Cellule GISER émet dès lors un avis favorable.

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

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,



Anny EVENEPOEL, Assistante

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



CONTACT

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

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Anny EVENEPOEL
081/33.64.61
avis.giser@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :
Demande du 08/10/2024
Vos réf. FD/CB/8700
Françoise DECLERCQ

Nos références :
GISER/2024/5689

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

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

RESSOURCES UTILES :

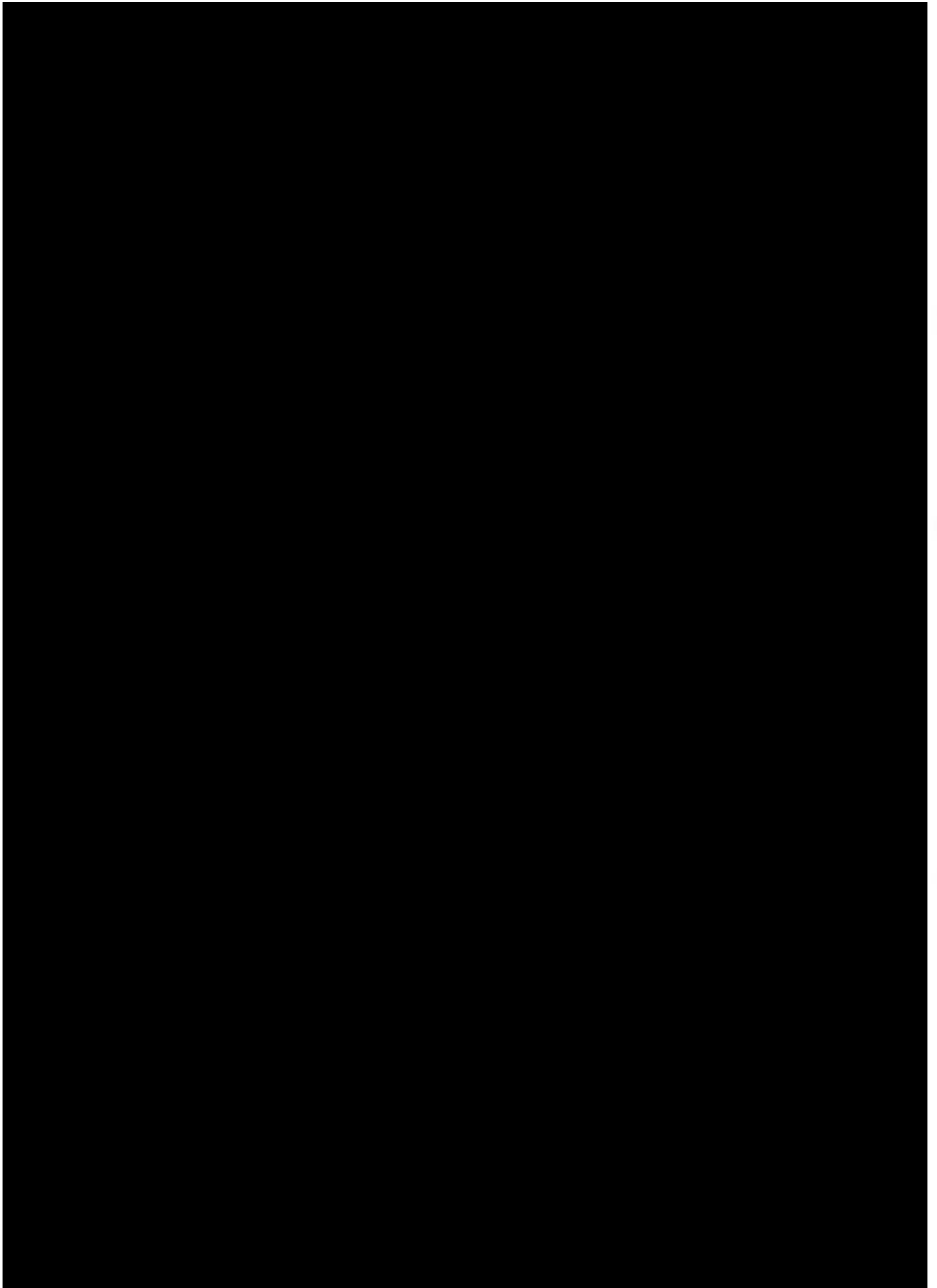
- Le site Inondations en Wallonie (<https://inondations.wallonie.be>)
- Guide pratique : Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré dans une demande de permis et autorisation urbanistique – Informations à l'attention des demandeurs (<https://inondations.wallonie.be/urbanisme-ruissellement>)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



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

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

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




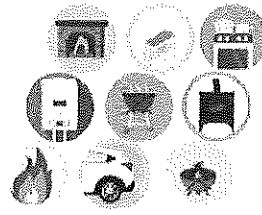
(

Ce message reste informel, n'engage que son auteur et ne peut être considéré comme une communication officielle de la Zone de secours de Wallonie picarde.

Le monoxyde de carbone le tueur silencieux

FAITES ENTREtenir & NETTOYER VOS APPAREILS
VÉRIFIEZ LEUR UTILISATION
AÉREZ VOTRE MAISON

Suivez nos conseils sur notre page  [Facebook](#) et protégez-vous !



MAUX DE TÊTE,
FATIGUE,
VERTIGES,
VOMISSEMENTS





05 NOV. 2024

☎ : 069/620.500
@ : prevention@zswapi.be

RAPPORT DE PREVENTION INCENDIE ET PANIQUE

Orcq, le 26 octobre 2024

| | |
|-----------------|---|
| N° de dossier : | Z-03372-26-10-2024 |
| Vos référence : | FD/CB/8700 |
| Objet : | Rapport de prévention incendie et panique rédigé par le Lieutenant Philippe VERHAEGHE, Technicien en prévention, suite à l'étude des plans effectuée le 23 mai 2024 en présence de [REDACTED] M. [REDACTED] dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme relative la régularisation d'un ancien corps de ferme transformé en établissement HORECA et salle de réception. |
| Demandeur : | Administration communale, Place Sainte-Anne, 21 à 7780 COMINES Agents traitants : François DECLERCQ, Florence VROMAN et Charlotte BRAEM ☎ : 058/58.10.37 @ : urbanisme@villedecomines-warneton.be |
| Localisation : | Chemin de la Forge, 1 à 7784 BAS-WARNETON |
| Propriétaire : | [REDACTED] |
| Architecte : | [REDACTED] |

A. Introduction

La demande consiste à la régularisation du point de vue urbanistique de deux bâtiments construits de manière illicite.

Cette ferme a été exploitée quelques temps en restaurant et salle de réception. A l'heure actuelle, les lieux ne sont plus utilisés et son même à l'abandon.

L'établissement est connu de la Zone de Secours. Le dernier avis date du 18 juillet 2019 (Z-03372-18-07-2019). Conclusion : La Zone de Secours émet un avis favorable à la demande de permis d'urbanisme relative à la régularisation de deux volumes secondaires à un ancien corps de ferme.

Ce rapport concerne un bâtiment de type R1 comprenant deux parties : Le privé et la partie accessible au public : restaurant, salle de réception.

B. Législation applicable ou de référence (liste non exhaustive)

- Arrêté Royal du 07/07/1994 (fixant les Normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire) et ses modifications, en particulier ses annexes 1, 2/1, 5/1 et 7, servant de règles de bonne pratique ;
- Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements ;
- RGIE (Règlement Général sur les Installations Electriques) ;
- Loi et Code du bien-être au travail ;
- RGPT (Règlement Général pour la Protection du Travail) ;
- Le Règlement Général Incendie de la Commune concernée par la localisation du bien.

C. Documents reçus

- Demande d'avis pour un Permis d'Urbanisme, datée du 08 octobre 2024, comprenant :
 - o La demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte ;
 - o Le rapport photographique ;
 - o Les plans de l'architecte : Dossier : 2019-04, Date : Juin 2024/ Juillet 2024

D. Avis de prévention

Terminologie

1. RGI : Règlement Général Incendie

Implantation et mesures constructives

2. Les véhicules de secours doivent pouvoir atteindre une façade donnant accès à chaque niveau du bâtiment.
3. Les traversées (câbles, canalisations...) réalisées dans une paroi de compartimentage ne peuvent altérer le degré de résistance au feu exigé pour cette paroi. Les resserrages de parois (traversées simples, traversées multiples) doivent être réalisés selon les prescriptions en vigueur.
4. Les éléments structurels (colonnes, murs portants, poutres principales et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment assurant la stabilité du bâtiment) doivent présenter une résistance au feu d'une heure (R60).
Article III.91 → Délai de 5 ans entrant en vigueur à la date de parution du RGI.
5. La structure de la toiture doit présenter une résistance au feu d'1/2 heure (R30) ou doit être séparée du reste du bâtiment par un élément de construction présentant une résistance au feu d'1/2 heure (EI30).
Article III.91 → Délai de 5 ans entrant en vigueur à la date de parution du RGI.
6. Les parois verticales et horizontales de la cuisine du restaurant doivent présenter une résistance au feu d'une heure ((R)EI60) et leur accès doit se faire via une porte à fermeture automatique présentant une résistance au feu d'1/2 heure (Rf 1/2 h ou EI30).
Article III.138 → Délai de 5 ans entrant en vigueur à la date de parution du RGI.
7. L'ensemble du volume accessible au public doit être séparé du reste du bâtiment par des parois présentant une résistance au feu d'une heure ((R)EI60). Les accès à ce volume doivent se faire au moyen de portes à fermeture automatique, présentant une résistance au feu d'1/2 heure (Rf 1/2 h ou EI30).
Articles II.72, III.94 et III.95 → Délai de 5 ans entrant en vigueur à la date de parution du RGI.

Evacuation

8. Les revêtements des parois verticales et des plafonds constitués de polystyrène expansé (frigo-lite), de lambris de PVC, de tapis en matière textile, de paille compressée ou de tout autre produit similaire sont interdits dans les voies d'évacuation, les parties communes et les cages d'escaliers. Il en est de même pour tout autre élément de décoration facilement inflammable.
Article II.54 → Délai de 5 ans entrant en vigueur à la date de parution du RGI.
9. Dans les voies d'évacuation, les faux-plafonds et leurs éléments de suspension doivent être stables au feu durant une demi-heure ou présenter EI30. De plus, l'espace entre le plafond et le faux-plafond doit être divisé par le prolongement de toutes les parois verticales pour lesquelles une résistance au feu est requise.
Article III.101 → Délai de 5 ans entrant en vigueur à la date de parution du RGI.
10. Les portes donnant sur un chemin (ou voie) d'évacuation ne peuvent comporter de verrouillage empêchant l'évacuation.
11. Les voies sans issues doivent être identifiées visuellement et physiquement.
12. Une sortie de secours doit être prévue dans la salle du restaurant. Elle doit être équipée d'un dispositif à sécurité positive et/ou pourvue d'une barre anti-panique. Elle doit s'ouvrir dans le sens de l'évacuation.
Les portes coulissantes ne sont autorisées, comme sortie de secours, que si elles possèdent un système à sécurité positive (+ interrupteur d'ouverture à hauteur pour les PMR), asservies à la détection incendie et du type porte anti panique intégrale. En fonctionnement anti panique, les vantaux coulissants et les vantaux semi-fixes pivotent et s'éclipsent sur le côté en dégageant une large ouverture.

Chaufferie et dépendances :

13. Le type de chauffage n'a pas été communiqué à la Zone de Secours. Des prescriptions supplémentaires pourront être demandées en fonction du combustible, de l'emplacement et de la puissance de la chaudière, par exemple, conformité à la NBN B61-001, disposer d'un moyen d'extinction automatique, possibilité de coupure en énergie de l'installation,....

Signalisation

14. Les chemins d'évacuations, la porte d'entrée principale, les sorties de secours, les locaux techniques et les locaux accessibles au public ainsi que les locaux communs déterminés par la Zone de secours doivent être équipés d'un éclairage de sécurité, conformément aux normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN EN-60-598-2-22.
15. Des pictogrammes signalant la sortie doivent être placés.

Détection incendie

16. Chaque logement (individuel ou collectif) doit être équipé de détecteurs d'incendie conformes à la NBN EN 14604, agréés BOSEC (ou équivalent européen) et garantis 5 ans au minimum. Chaque niveau du logement comprenant au moins une pièce d'habitation doit être équipé au minimum d'un détecteur autonome par niveau lorsque la superficie utile du niveau est inférieure ou égale à 80 m² et au minimum de deux détecteurs autonomes par niveau lorsqu'elle est supérieure à 80 m². A partir de 4 détecteurs obligatoires par logement (individuel ou collectif), les détecteurs doivent être interconnectés (raccordés entre eux par une liaison filaire ou par ondes). Ils peuvent également être reliés à une centrale de détection incendie conforme à la norme EN54.
17. Des détecteurs d'incendie, conformes à la NBN EN 14604, agréés BOSEC ou équivalent européen, garantis 5 ans minimum et devant fonctionner même en cas de coupure de l'alimentation électrique du bâtiment, doivent être placés dans les voies d'évacuation, les locaux techniques, les locaux communs et les locaux accessibles au public. Ces détecteurs doivent être interconnectés (raccordés entre eux par une liaison filaire ou par ondes). Ils peuvent également être reliés à une centrale de détection incendie conforme à la norme EN54.
18. En cas de présence de panneaux photovoltaïques, un bouton poussoir placé au rez-de-chaussée permet de déclencher les fusibles des onduleurs. Ces derniers sont placés au plus près des panneaux.
Article II.48 → Délai de 2 ans entrant en vigueur à la date de parution du RGI.
19. Un bouton-poussoir d'alarme doit être placé au niveau de la sortie. Le son émis par ce dispositif doit être audible dans l'ensemble du bâtiment. L'installation d'alarme doit pouvoir fonctionner même en cas de coupure de l'alimentation électrique du bâtiment.
Article III.154 → Délai de 2 ans entrant en vigueur à la date de parution du RGI.

Moyens d'extinction

20. Des extincteurs à mousse (AB) ou à poudre (ABC) d'une unité d'extinction (6l ou 6kg), conforme aux normes de la série NBN EN 3, doivent être installés dans la partie accès au public. Les extincteurs doivent être fixés au mur et être signalés par un pictogramme.
21. Un extincteur CO₂ de 5 kg ou à mousse ABF de 6 litres, conforme aux normes de la série NBN EN 3, doit être placé dans la cuisine du restaurant. Cet extincteur doit être fixé au mur et signalé par un pictogramme.
22. Chaque appareil fixe de friture doit être protégé par une installation fixe d'extinction automatique couplée avec un dispositif d'interruption de l'alimentation en énergie (électricité et gaz) des appareils de friture ainsi que des hottes situées dans la cuisine. Le fonctionnement automatique de cette installation fixe d'extinction est doublé d'une commande manuelle (bouton-poussoir) placée de manière bien visible et facilement accessible.
23. Une couverture anti-feu conforme à la norme NBN EN 1869 doit être fixée au mur dans la cuisine.

Documents de certification et contrôle des installations

24. Les installations électriques à basse tension et à très basse tension doivent être contrôlées par un organisme agréé par le Service public fédéral Economie :
 - tous les 5 ans pour les installations alimentant un établissement accessible au public.
 - À chaque transformation ou extension de l'installation électriqueLa copie de l'attestation de conformité doit être transmise à la Zone de Secours.

25. Les installations de gaz du bâtiment ainsi que les appareils qui y sont raccordés doivent être conformes aux normes NBN D51-003 et NBN D51-004 s'il s'agit de gaz naturel ou à la norme NBN D51-006 s'il s'agit de gaz butane ou propane. La conformité et l'étanchéité des installations de gaz doivent être contrôlées par un organisme de contrôle accrédité tous les 5 ans ou après chaque modification de l'installation. La copie de cette attestation de contrôle datée de moins de 5 ans doit être transmise à la Zone de Secours.
26. Toute installation de chauffage central, quel qu'en soit le combustible, doit être contrôlée conformément aux dispositions de l'Arrêté du gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage des bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Le contrôle des installations de chauffage central alimentées en combustible liquide ou en combustible gazeux doit être effectué par du personnel disposant de l'agrément visé dans l'AGW précité. La copie de cette attestation de contrôle doit être transmise à la Zone de Secours.
Nous attirons l'attention sur le fait que ces contrôles ne remplacent pas les entretiens périodiques qui doivent également être réalisés selon la fréquence prévue dans la notice technique émise par le fabricant de l'installation de chauffage central. Le respect de l'exécution de ces entretiens périodiques est de la responsabilité de l'exploitant du bâtiment.
27. Les appareils fixes de chauffage ou de production d'eau chaude (autres que de type chauffage central) doivent être entretenus par un technicien compétent, annuellement pour les appareils alimentés en combustible liquide ou solide et tous les 3 ans pour les appareils alimentés en combustible gazeux à moins que la notice technique de ces derniers ne prévoise une fréquence d'entretien plus élevée. La copie de cette attestation d'entretien doit être transmise à la Zone de Secours.
28. Les hottes situées dans les cuisines professionnelles doivent être entretenues (nettoyage, dégraissage, ...) par une personne compétente, au minimum annuellement et plus fréquemment si nécessaire en fonction de leur utilisation. La copie de cette attestation d'entretien datée de moins de 1 an doit être transmise à la Zone de Secours.
29. Tous les extincteurs portatifs présents dans le bâtiment doivent être contrôlés annuellement par une personne compétente d'une société qualifiée pour la maintenance d'extincteurs portatifs, conformément à la norme NBN S21-050. La copie de cette attestation d'entretien datée de moins de 1 an doit être transmise à la Zone de Secours.
30. Le bon fonctionnement de tous les blocs d'éclairage de sécurité présents dans le bâtiment doit être testé annuellement par une personne compétente. L'attestation à compléter selon le modèle mis à disposition par la Zone de secours, datée de moins de 1 an, doit être transmise à la Zone de Secours.
31. En plus des essais annuels réalisés par une personne compétente, le bon fonctionnement de tous les blocs d'éclairage de sécurité présents dans le bâtiment doit également être contrôlé lors de chaque contrôle de la conformité de l'installation électrique du bâtiment. La copie de cette attestation de contrôle doit être transmise à la Zone de Secours.
32. Toute nouvelle installation de détection incendie raccordée à une centrale doit être mise en service par un technicien compétent. L'attestation rédigée à cette occasion doit reprendre la position dans le bâtiment des différents composants de l'installation (centrale, détecteurs, sirènes, ...) et doit préciser que l'ensemble de l'installation de détection incendie présente dans le bâtiment a été mise en service et qu'elle est en ordre de bon fonctionnement, tant sur secteur que sur batterie. La copie de cette attestation doit être transmise à la Zone de Secours.
33. Toute nouvelle installation d'alarme raccordée à une centrale doit être mise en service par un technicien compétent. L'attestation rédigée à cette occasion doit reprendre la position dans le bâtiment des différents composants de l'installation (centrale, boutons-poussoirs, sirènes) et doit préciser que l'ensemble de l'installation d'alarme présente dans le bâtiment a été mise en service et qu'elle est en ordre de bon fonctionnement, tant sur secteur que sur batterie. La copie de cette attestation doit être transmise à la Zone de Secours.
34. Une attestation de pose des nouvelles portes coupe-feu rédigée par leur placeur doit être transmise à la Zone de Secours.
Si le placeur est certifié BOSEC ou ISIB, le document à rédiger est l'attestation-type officielle.
S'il n'est pas certifié, l'attestation doit être rédigée selon le modèle mis à disposition par la Zone de secours.
La fiche technique émise par le fabricant (attestant que la porte posée est de type Rf x heure (Rf ½ h, Rf 1 h) selon la norme NBN 713-020 ou EI_{xx} (EI₃₀, EI₆₀) selon la norme EN 1634-1) doit également être transmise à la Zone de Secours. Nous attirons l'attention sur le fait que les portes EI 30, EI₂ 30, EW 30, ... ne répondent pas aux prescriptions imposées en Belgique..

Remarques à destination des personnes ayant la gestion du bâtiment (Maître de l'ouvrage, propriétaire, exploitant, ...) :

- Ce rapport ne dispense pas le propriétaire/l'exploitant de l'obligation de solliciter les éventuels permis et/ou autorisations qui pourraient être imposés par d'autres lois ou règlements.
- Ce document est transmis au propriétaire/à l'exploitant à titre purement informatif et ne préjuge en rien de la décision finale qui sera prise par le Bourgmestre et qui sera communiquée au propriétaire/à l'exploitant ultérieurement par l'Administration communale.
- Une fois les mesures prescrites réalisées, il appartient au propriétaire/à l'exploitant de contacter le Bourgmestre ou la Zone de secours (prevention@zswapi.be) afin de solliciter la vérification de leur bonne exécution. Si des délais de mise en ordre ont été accordés au propriétaire/à l'exploitant par le Bourgmestre, il appartient au propriétaire/à l'exploitant d'effectuer cette démarche au terme de chaque échéance.

Conclusion :

Suite à l'étude des plans effectués en date du 22 octobre 2024 et informations portés à notre connaissance, la Zone de secours estime que l'établissement ne répond pas de manière satisfaisante à la réglementation applicable et aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie. La Zone de secours remet un rapport de prévention favorable et estime que « la poursuite de l'exploitation » de cet établissement pourrait être autorisée par le Bourgmestre à condition que les points présents dans ce rapport soient réalisés dans les délais de 2 ou 5 ans (à dater du 01/01/2024) dont il est question à l'article VIII.307 du Règlement Général Incendie.

Les autres points du rapport ne sont pas assortis d'un délai transitoire et doivent donc être réalisés sans délai.

La Zone de Secours se tient à la disposition du propriétaire et de l'architecte pour tout renseignement complémentaire.

VU :



Par délégation du Commandant de zone ff,
Major Daniel D'HERDE
Directeur Département Prévention incendie



Lieutenant Philippe VERHAEGHE
Technicien en prévention

Tournai, le 5 novembre 2024

| | |
|------------------------------|--------------|
| IND. 208741 | C.D. 1228 |
| D.G. 12 NOV. 2024 | FDI FV/US |
| VILLE DE COMINES-WARNETON | |

Mesdames et Messieurs les Bourgmestre
et échevins de la Commune de Comines-
Warneton
Place Sainte-Anne, 21
7780 Comines

Objet : Avis concernant un permis d'urbanisme

Demandeur : [REDACTED]

Projet : Régularisation de travaux réalisés en 2010 ayant fait l'objet d'une infraction urbanistique en 2012

Situation : N58 – Traversée de Bas-Warneton, BK 32,276, côté – Chemin de la Forge, 1

Référence cadastrale : 2^{ème} division, section A, n°385D, 386D, 388E et 401C

Mesdames, Messieurs,

Le permis peut être délivré aux conditions suivantes :

CONDITIONS GÉNÉRALES

CONCERNANT LES ALIGNEMENTS ET ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES DE LA RÉGION WALLONNE :

Remarques :

Les conditions de 1 à 4 concernent uniquement les cas soumis à la servitude de recul.

Les conditions de 5 à 8 se rapportent aux alignements sans zone de recul.

Les conditions sont applicables pour tous les cas.

Les conditions particulières doivent être consultées pour les conditions 4, 6, 9 & 12b.

- 1.- Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition :
 - a) Qu'ils ne s'avancent sur le nu mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparant des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée ;
 - b) Qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que les canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, ...
- 2.- La propriété sera clôturée suivant l'alignement prescrit.

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75 m, qu'il soit ou non surmonté d'une grille ; la hauteur totale ne peut dépasser 2,25 m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée d'une haie vive, celle-ci est plantée en arrière de la limite du domaine public ; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 1,5 m ; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 5 avril.

Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75m de hauteur.

- 3.- Il est toléré dans les clôtures prévues au 2.- des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 2.-. Ces entrées cochères ne peuvent, en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route.
- 4.- Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières, aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnerie ou bétonnée, ni rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies ; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, citernes, microstations d'épuration, séparateurs de boue et de graisses, ... Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures mitoyennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustibles sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations, à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières, le cas échéant.

- 5.- Il ne peut être formé sur le mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après :
 - a) Trottoir ou accotement en élévation.

Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres.
Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.
Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.
 - b) Trottoir et accotement de plain-pied.

Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1m du bord de la chaussée proprement dite.
Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.
- 6.- Le niveau du pied de la construction, c'est à dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières, le cas échéant.
- 7.- Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible ; ce, dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,60 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,70 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0,015 m.

Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, devront être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement.

- 8.- Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

- 9.- Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières, le cas échéant.
- Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne pourra, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.
- 10.- La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.
- 11.- Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route.
- 12.-
- a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.
 - b) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans les conditions particulières, le cas échéant.
Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé de 1,50 m de hauteur minimum.
Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.
 - c) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.
 - d) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.
 - e) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.
- 13.- Il est loisible de remblayer au niveau de l'accotement le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction.
- Le cas échéant, il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction des routes compétente.
- 14.- Moyennant autorisation délivrée par la Direction des Routes compétente sur sa demande, l'impétrant peut remblayer le fossé pour autant qu'il y établisse un aqueduc.
- 15.- L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police.
- Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue ; un séparateur de boue et de graisse est placé autant que de besoin.
- Le versement dans le fossé, filet d'eau ou tout autre ouvrage de la route des eaux de W-C. ou de nature résiduaire est strictement interdite.
- 16.- Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction des Routes.
- 17.- Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain.
- Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement.

Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite au 4 - incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.

- 18.- Le délai de validité du présent avis se limite à un an.
- 19.- Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que l'avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.
- 20.- L'impétrant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet.
- 21.- Cet avis-formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et à la zone de recul.

Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code du développement territorial (CoDT).

CONDITIONS PARTICULIERES

Niveaux à respecter :

- ◆ Niveau minimum des seuils à l'alignement par rapport au niveau du bord du revêtement de la chaussée :
Entrée ordinaire : existant ou basé sur l'existant d'où inchangé.
Entrée cochère: sans objet.
- ◆ Niveau du pied de la construction à l'alignement par rapport au niveau du bord du revêtement de la chaussée : existant ou basé sur l'existant d'où inchangé.

Limite du domaine public :

- ◆ Cette limite, par rapport à la parcelle n°388E, se situe entre +/- 20,8 et 22,5 m de l'axe conventionnel de la chaussée (=axe de la berme centrale de la N58).

Description de l'alignement :

- ◆ L'alignement à respecter à cet endroit conformément aux normes routières est défini par une droite parallèle et distante de 25,00 m de l'axe conventionnel de la chaussée (voir définition ci-dessus).

Zone de recul :

- ◆ Profondeur de la zone de recul : 8,00 m en arrière de l'alignement (AR des 22.10.1934 et 29.05.1937).

Front de bâtisse :

- ◆ Le front de bâtisse est fixé à au moins 25,00 m (alignement) (+8,00 m (zone de recul)) = 33,00 m de l'axe conventionnel de la voirie. Préalablement à tous travaux, le requérant est tenu de faire vérifier l'implantation du bâtiment par un représentant du SPW District routier de Tournai (Honnart Roger – Tél. : +32 (0)473 / 840 386).

Plantations :

- ◆ Toutes plantations, à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le reste de la zone de recul, les plantations ne peuvent avoir plus de 1,50m de hauteur.

Raccordement à l'égout :

Rejets des eaux :

- ◆ Les conditions de déversement des eaux usées épurées dans les collecteurs d'eaux usées et voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales relèvent de la compétence administrative de la Direction des Eaux de surface – Division de l'Eau de la DGO3, Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 JAMBES.

♦ Le raccordement à l'égout, situé sur le domaine privé et public et ce, jusqu'au collecteur principal, reste à charge d'entretien et de réparation du propriétaire.

Accès :

♦ L'attention du requérant est spécialement attirée sur le fait qu'aucun accès à front de la N58 n'est autorisé (accès via la desserte parallèle à la N58 dite Chemin de la Forge).

Le requérant assurera l'entretien de l'accès.

Si lors de son utilisation, des dégradations survenaient aux accessoires de voirie (bordures, filet d'eau, accotement, trottoir, ...), les renforcements et les réparations seront également à charge du requérant.

Trottoir/accotement/filet d'eau/bande de contrebutage :

♦ Le requérant assurera l'entretien des accotements herbeux et fossés établis le long de la desserte parallèle à la N58 (Chemin de la Forge et Chemin de l'Hirondelle), dans les limites de ses parcelles.

Divers :

♦ La construction étant projetée en pleine connaissance des nuisances, sonores et autres, qui résultent ou pourraient résulter de la proximité de la voirie régionale, le propriétaire bâtisseur ne pourra se prévaloir d'un droit quelconque pour réclamer notamment, la construction d'un écran antibruit à charge de la Région Wallonne.

♦ Aucune procédure d'expropriation n'est actuellement en cours. Toutefois, la possibilité d'une expropriation pour la réalisation de l'alignement n'est pas à exclure dans le cadre d'un réaménagement de la voirie.

Madame la Bourgmestre de la Commune de Comines-Warneton, en réponse à son courrier du 08/10/2024 dont références ci-dessous, avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré pour les besoins de mon service.

Avec l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef de district,

Ing. R. GREMMENS

Ccpi à monsieur ir. Y. FOBELETS, directeur à la Direction des Routes de Mons



CONTACT

Direction des Routes de Mons
District routier de Tournai
Grand Route, 2a
7530 Tournai
Tél. : +32 (0)69/45.28.40
district.routes.tournai@spw.wallonie.be

VOTRE GESTIONNAIRE

Roger HONNART
Tél. : +32 (0)473 / 840 386
roger.honnart@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références :
FD/CB/8700

Nos références :
BAT/N58/2024/069817

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : www.le-mediateur.be.

Collège communal
Place Sainte-Anne, 21
7780 COMINES-WARNETON

Objet : Avis de la Direction du Développement rural (Nos réf. : DDR/Ath/2024/0502)

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après l'avis de la **Direction du Développement rural - Service extérieur de Ath** relatif au dossier sous références.

Type de permis : permis d'urbanisme
Objet : Régularisation de travaux de 2010 suite à infraction - Extension et ancien corps de ferme transformé en établissement Horeca et salle de réception
Demandeur : [REDACTED]
Localisation du projet : Chemin de la forge 1 - 7784 COMINES-WARNETON
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. 2, Sect. A, n° 385d-386d-388e-401c

AVIS D'IMPLANTATION : AVIS FAVORABLE

Dossier non agricole. Demande non conforme, à traiter en dérogation.

Le projet concerne la régularisation de transformation apportées sans permis à une propriété située en zone agricole au plan de secteur, au sein d'un périmètre de réservation de la RN58.

Les travaux à régulariser concernent la construction d'une salle de réception (d'environ 160 m²) avec terrasse, de la modification d'un bâtiment liaison pour l'aménagement de vestiaire et sanitaires et la construction d'une extension pour l'aménagement d'une cuisine (environ 30 m²).

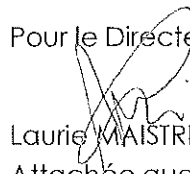
La propriété est soustraite à l'agriculture de longue date et ne présente plus qu'un potentiel agricole limité compte tenu de son enclavement dans un noyau d'habitat et entre des voiries.

Le projet n'a pas d'incidence sur l'activité agricole alentour.

Sans cautionner la politique du fait accompli, **avis favorable** pour la régularisation des différents aménagement infractionnels.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,


Laurie MAISTRIAUX
Attachée qualifiée



CONTACT

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

**Direction du Développement rural
SERVICE EXTERIEUR DE ATH**

Chemin du Vieux Ath 2c, 7800 Ath
ruralite.ath@spw.wallonie.be

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Laurie Maistriaux
068/274425
laurie.maistriaux@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :
Demande du 08/10/2024, reçue
le 09/10/2024

Vos réf. FD/CB/8700
DECLERCQ - VROMAN - BRAEM

Nos références :
DDR/Ath/2024/0502

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

Code du Développement Territorial (CoDT) et Code de l'Environnement

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

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