



Permis n° 064/209043/22/NV

Urb : ---

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Annexe 12

LE COLLEGE COMMUNAL,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Vu le Code Wallon de l'Habitation Durable ;

Considérant que _____ ; demeurant à _____
a introduit auprès du Collège communal une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 7860 Lessines, Avenue de l'Abattoir, 14, cadastré LESSINES Division 1 Section C n° 418H2, 471K2, 469E et ayant pour objet la transformation d'un ancien moulin en huit logements ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 08 septembre 2022 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.17 du Code, le Fonctionnaire délégué est compétent pour le motif suivant : projet en zone d'habitat dans une zone protégée en dérogation au guide régional d'urbanisme - accessibilité des personnes à mobilité réduite, avis conforme du Fonctionnaire délégué ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'Environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'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.62 du livre 1er du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bâtiment n°4 sera démoli afin de laisser la place à 7 emplacements de parking, dont le revêtement de sol sera composé de pavés de bétons de teinte gris foncé ;

Considérant que l'ensemble du projet prévoit donc un total de 12 emplacements de parking abrités, fermés, ou en plein air ;

Considérant que le projet répond à la ligne de conduite établie par le Collège communal visant à ce que 1,5 place de parking soient aménagées sur la parcelle privée par logement créé ;

Considérant que la cour centrale sera recouverte de pavés bétons de teinte gris clair ;

Considérant que les surfaces de manœuvre et de parking, en pavés béton dans cette cour devront nécessairement participer à la bonne infiltration dans le sol des eaux de pluie et ne pas être renvoyé vers le réseau d'égouttage public ;

Considérant qu'un aménagement paysager du parking aurait permis d'améliorer la qualité du projet ;

Considérant que la cour est plantée de trois arbres haute tige dont l'essence reste à déterminer ;

Considérant que l'espace central de la cour, correspondant à la zone de plantation de ces arbres doit être largement verdurisé, par la plantation d'une haie ou de massifs de vivaces ;

Considérant que la végétation haute tige et moyenne tige du site étant néanmoins conservée ;

Considérant que l'accès à la parcelle est effectuée par le passage sur la parcelle C471h, via une servitude de passage ;

Considérant que le demandeur devra s'assurer du respect du code civil vis-à-vis de l'aggravation de la servitude par la création du nombre de logements ;

Considérant que les conditions des articles D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT sont rencontrées ;

Considérant en effet que la dérogation :

- Est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé : le projet tend à la transformation de bâtiments existants pour lesquels des travaux permettant le respect des normes PMR serait disproportionné ;
- Ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application : l'aménagement de ces parkings est tout à fait réversible ;
- Concerne un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis : l'aménagement du parking n'est pas visible de la rue et n'a donc pas d'impact ;

Considérant que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées ;

Considérant en effet que les écarts :

- ne compromettent pas les objectifs du guide régional d'urbanisme : le projet contribue à la démolition d'un bâtiment vétuste et participe à la réduction de l'imperméabilisation du sol ;
- contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis : le projet s'intègre dans son contexte urbanistique ;

Considérant qu'en sa séance du 02 novembre 2022, le Collège communal a émis un avis favorable conditionnel ;

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

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

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

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

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

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat ou qu'une demande d'interdiction 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

1° par le fonctionnaire délégué pour la 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 des dites 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° 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.

2° 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 suspendus, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

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

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

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

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

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

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

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

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

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

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

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

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

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

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.46 et 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 été émises des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas renouées par la décision du collège soit :

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

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

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

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

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

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

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

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

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

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

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.19 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 certifiés conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jettent en 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'EXECUTION 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'urbanisme 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'urbanisme 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'urbanisme qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

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

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

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisme 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'urbanisme veut 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'urbanisme.

Art. D.IV.84

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

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité par le Collège communal en date du 04 novembre 2022 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut ;

Pour les motifs précités ;

LE COLLEGE COMMUNAL DECIDE

Article 1^{er} d'octroyer le permis d'urbanisme introduit par

relatif à un bien sis à 7860 Lessines, Avenue de l'Abattoir, 14, cadastré LESSINES Division 1 Section C n° 418H2, 471K2, 469E et ayant pour objet la transformation d'un ancien moulin en huit logements, aux conditions et à charge du titulaire du permis d'urbanisme :

- de respecter en tous points l'avis de l'Intercommunale IPALLE, daté du 22 septembre 2022 référence : AuC/is/001.22-P26356/C11477 ;
- de respecter en tous points l'avis de la Zone de Secours Wallonie Picarde, daté du 04 octobre 2022, référence : z-02228-04-10-2022 ;
- d'obtenir, de la part des propriétaires de la parcelle C471h, la modification de la servitude de passage, suite à la création des logements concernés par la présente demande ;
- de respecter le code civil ;
- d'assurer la mise en place d'un revêtement drainant sur la zone de parking, de manœuvre et de circulation dans la cour intérieure ;
- de renforcer la végétalisation de l'îlot central de la cour en plantant, en plus des 3 arbres hautes tiges, une haie ou des massifs de vivaces ;

Article 2

de transmettre la présente résolution au demandeur, à l'Architecte et à Monsieur le Fonctionnaire délégué.

A Lessines, le 19 décembre 2022

Le Directeur général,



Le Bourgmestre
Et les membres du Collège,





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

ANALYSE DU PROJET

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

Celle-ci consiste notamment en la vérification des données cartographiques (zones d'assainissement, zones d'aléas d'inondations, ...), en la nécessité d'exécuter des charges d'urbanisme sur le domaine public (raccordement, pose de réseaux), mais permet aussi de définir l'impact du projet sur l'imperméabilisation du sol et sa remédiation.

Le cas échéant, cette approche vise également à aider le demandeur (et son architecte) à obtenir la Certification des Immeubles Bâties pour l'Eau dénommée « CertIBEau » (d'application pour toute nouvelle demande de raccordement à l'eau potable).

Notre avis pour ce dossier est **favorable sous réserves** de lever les remarques et observations suivantes :

• Remarques sur le projet

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

- voir tableau reprenant les informations du projet ci-avant ;
- le plan d'égouttage reçu n'indique pas le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau. Sans cette information, notre présente remise d'avis sur ce projet ne peut constituer une réponse exhaustive à votre demande ;
- 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 ou 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 ;
- le présent avis est rendu sous réserve que le demandeur bénéficie des servitudes nécessaires au passage des réseaux privatifs d'égouttage, conformément au plan annexé à la demande de permis.

• Remarques sur le réseau privatif "Eaux usées"

Néant.

• Remarques sur le réseau privatif "Eaux pluviales"

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, nous avons évalué l'impact du projet quant à la gestion des eaux pluviales et ce tout particulièrement suite à l'imperméabilisation que les constructions (neuves ou rénovées) ont sur le système hydraulique aval. D'une manière générale, nous préconisons la limitation des espaces imperméabilisés, voire la désimperméabilisation des sols revêtus. A défaut, nous conseillons la récolte et la réutilisation des eaux pluviales pour des besoins domestiques. Il convient de tenir compte des éléments suivants :

- nous prenons note que le projet prévoit un ouvrage d'infiltration à réaliser prioritairement à tout autre mode d'évacuation sans surverse de sécurité au réseau public ;
- la réalisation d'un essai de perméabilité est préconisée afin de déterminer l'aptitude du sol à évacuer les eaux pluviales ;
- à défaut de possibilité d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, l'ouvrage d'infiltration pourra être équipé d'une surverse raccordée gravitairement à l'égout public pour autant qu'il ait un volume utile de **8,2 m³**. Dans tous les cas, le débit de fuite maximum en sortie de parcelle sera de **0,50 l/s** ;
- nous prenons note que le projet ne prévoit pas la récolte des eaux pluviales des abords, parkings et voies d'accès.

17. Dans le bâtiment 3, La cage d'escaliers commune doit être pourvue d'une main courante solidement fixée longeant également les paliers. Le garde-corps doit répondre aux normes en vigueur.
18. Nous ne disposons d'aucune information concernant le(s) système(s) de chauffage qui sera(ont) présent(s) dans les 3 bâtiments. Des prescriptions supplémentaires de prévention incendie pourront être imposées en fonction de la situation.
19. Dans le bâtiment 3, le hall d'entrée, les différents niveaux de la cage d'escaliers commune et le local technique situé sur le palier +1 doivent être équipés d'un éclairage de sécurité.
20. Le local compteurs doit être équipé d'un éclairage de sécurité.
21. Tous les blocs d'éclairage de sécurité doivent être conformes aux prescriptions des normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN EN-60-598-2-22.
22. Dans le bâtiment 3, des pictogrammes signalant la sortie doivent être placés.
23. Dans le bâtiment 3, des pictogrammes signalant les numéros d'étage doivent être placés dans le hall d'entrée et les différents niveaux de la cage d'escaliers commune.
24. Concernant la détection incendie dans le bâtiment 1 :
Nous considérerons ici que le garage Parking 1 sera à usage privé des locataires de l'appartement 1. Dans ce cas, l'ensemble du bâtiment 1 pourra être considéré comme étant une maison unifamiliale. Aussi, l'appartement 1 doit être équipé de détecteurs d'incendie conformément aux prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements.
Dans le cas contraire (si le garage Parking 1 n'est pas utilisé par les locataires de l'appartement 1), des mesures supplémentaires de prévention incendie pourront être imposées en fonction de la situation.
25. Concernant la détection incendie dans le bâtiment 2 :
Nous considérerons ici que les garages Parking 1, 2 et 3 ne seront pas tous les trois à usage privé des locataires de l'appartement 2. Dans ce cas, l'ensemble du bâtiment 2 NE pourra PAS être considéré comme étant une maison unifamiliale. Aussi, la Zone de secours estime raisonnable d'imposer qu'une installation automatique de détection d'incendie soit placée dans l'ensemble du bâtiment 2. Cette centrale de détection couvrira au minimum chacun des trois garages et le logement 2. Afin d'éviter les déclenchements intempestifs dus aux gaz d'échappement, les détecteurs placés dans les garages pourront être du type thermique ou thermo-vélocimétrique. Par contre, ceux de l'appartement 2 devront absolument être des détecteurs de fumée.
26. Concernant la détection incendie dans le bâtiment 3 :
Dans ce bâtiment 3, la détection incendie devra être réalisée comme suit :
 - Dans le hall d'entrée, la cage d'escaliers commune et le local technique situé sur le palier +1 :
Une installation automatique de détection d'incendie et d'alarme doit être placée dans la voie d'évacuation ainsi que dans le local technique situé sur le palier +1. Des détecteurs de fumée devront être placés au minimum dans le hall d'entrée, aux différents niveaux de la cage d'escaliers commune ainsi que dans le local technique situé sur le palier +1. Des boutons poussoirs d'alarme doivent être placés au minimum dans le hall d'entrée ainsi qu'au niveau de chacun des paliers de la cage d'escaliers commune.
 - Dans chacun des 6 appartements :
Chaque appartement (3 à 8) doit être équipé de détecteurs d'incendie conformément aux prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements.
27. Concernant les moyens d'extinctions dans le bâtiment 1 :
Nous considérerons ici que le garage Parking 1 sera à usage privé des locataires de l'appartement 1. Dans ce cas, l'ensemble du bâtiment 1 pourra être considéré comme étant une maison unifamiliale. Aussi, aucun moyen d'extinction particulier sera imposé pour ce bâtiment 1. Dans le cas contraire (si le garage Parking 1 n'est pas utilisé par les locataires de l'appartement 1), des mesures supplémentaires de prévention incendie pourront être imposées en fonction de la situation.
28. Concernant les moyens d'extinctions dans le bâtiment 2 :
Un extincteur à poudre ABC de 6 Kg protégé contre les intempéries doit être placé au niveau du RDC, sur la façade avant. Cet extincteur aura pour but de protéger les trois garages.
29. Concernant les moyens d'extinctions dans le bâtiment 3 :
Des extincteurs à mousse AB de 6 litres ou à poudre ABC de 6 kg) doivent être placés au minimum aux endroits suivants :
hall d'entrée, palier +1 et palier +2.



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

E. Avis de prévention

1. Les véhicules de secours doivent pouvoir atteindre la façade avant de chacun des trois bâtiments. La grille d'entrée située au niveau de l'Avenue de l'Abattoir doit présenter une largeur libre et une hauteur libre de minimum 4 mètres. La partie carrossable située entre l'entrée au niveau de l'Avenue de l'Abattoir et les façades des trois bâtiments doit permettre de supporter des véhicules présentant une charge de 13 tonnes par essieu.
2. Les fenêtres considérées comme étant une seconde possibilité d'évacuation (dans le cas présent les fenêtres des appartements donnant sur les façades avant des 3 bâtiments) doivent être facilement accessibles aux services de secours.
3. L'ensemble formé par le garage Parking 1 et la buanderie doit être compartimenté par rapport au reste du bâtiment. Les parois verticales et horizontales délimitant cet ensemble doivent présenter une résistance au feu de minimum 1 heure (EI60 ou Rf 1 hr).
4. Les garages Parking 1, 2 et 3 doivent constituer chacun un compartiment d'incendie spécifique. Les parois verticales et horizontales délimitant chaque garage doivent présenter une résistance au feu de minimum 1 heure (EI60 ou Rf 1 hr).
5. Toutes les parois mitoyennes délimitant les bâtiments 2 et 3 doivent présenter une résistance au feu de minimum 1 heure (EI60 ou Rf 1 hr). Une attention toute particulière sera apportée à cette paroi mitoyenne au niveau de la toiture et de l'espace situé sous celle-ci.
6. Dans le bâtiment 3 chaque appartement doit constituer un compartiment d'incendie. Le compartimentage doit être au minimum le suivant :
 - Les parois qui séparent 2 appartements situés sur le même niveau doivent présenter une résistance au feu de minimum ½ heure (EI30 ou Rf ½ hr) ;
 - Les plafonds des appartements doivent présenter une résistance au feu de minimum ½ heure (EI30 ou Rf ½ hr) ;
 - Les parois qui donnent sur la cage d'escaliers centrale doivent présenter une résistance au feu de minimum 1 heure (EI60 ou Rf 1 hr) ;
 - Les portes des appartements qui donnent dans la cage d'escaliers doivent présenter une résistance au feu de minimum ½ heure (EI30 ou Rf ½ hr) ;
7. Dans le bâtiment 3, le local technique situé sur le palier +1 de la cage d'escaliers doit constituer un compartiment d'incendie spécifique. Les parois qui délimitent ce local doivent présenter une résistance au feu de minimum 1 heure (EI60 ou Rf 1 hr). La porte du local technique donnant sur le palier +1 doit présenter une résistance au feu de minimum ½ heure (EI30 ou Rf ½ hr). De plus, cette porte doit être sollicitée à la fermeture.
8. Dans le bâtiment 3, la cage d'escaliers doit constituer un compartiment d'incendie spécifique. Les parois qui délimitent cette cage d'escaliers doivent présenter une résistance au feu de minimum 1 heure (EI60 ou Rf 1 hr).
9. Dans les bâtiments 2 et 3, la structure de la toiture doit présenter une résistance au feu d'½ heure (R30) ou doit être séparée du reste du bâtiment par un élément de construction présentant une résistance au feu d'½ heure (EI30).
10. Le local compteurs sera mitoyen à un bâtiment existant. Aussi, ce local compteurs doit constituer un compartiment d'incendie spécifique. Les parois qui délimitent ce local doivent présenter une résistance au feu de minimum 1 heure (EI60 ou Rf 1 hr).
11. 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.
12. A la lecture des plans nous comprenons que tous les compteurs (eau, électricité et gaz s'il y en a) seront placés dans le local compteurs. Dans le cas contraire des prescriptions supplémentaires de prévention incendie pourront être imposées en fonction de la situation.
13. Le local compteurs devra être suffisamment ventilé.
14. Les occupants de chaque appartement devront pouvoir avoir accès en permanence aux différents compteurs d'énergie qui alimentent leur appartement.
15. Chaque compteur d'énergie (eau, électricité et gaz s'il y en a) doit être clairement identifié (numéro du bâtiment et de l'appartement, partie commune de tel bâtiment, ...).
16. Dans le bâtiment 3, les revêtements des parois délimitant la cage d'escaliers commune doivent être conformes aux exigences de classes conformément aux directives européennes concernant les produits de construction 89/106/CE et en particulier à l'annexe 5/1 des normes de base fixant les exigences en termes de réaction au feu des produits de construction.

Remarques sur "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'égouttage public existant (type de réseau, tracé, profondeur, diamètre, etc.), tel que cela est prévu dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (§4, §5, et §7).

Il convient également de tenir compte des éléments suivants :

- s'assurer du bon état et du bon fonctionnement du raccordement existant et, le cas échéant, prévoir un nouveau raccordement avec un regard de visite par rejet sur le domaine public. 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/>.

Conditions et charges d'urbanisation sur le domaine public

Néant.

Suivi administratif, contrôle des conditions et/ou charges d'urbanisme et divers

Toutes les futures correspondances seront à envoyer à Ipalle via l'adresse carto@ipalle.be.

- Par décision du Conseil communal, la Commune 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 notre intercommunale. Les frais liés à ces prestations sont considérés comme « une charge d'urbanisme » et seront donc à ce titre portés à charge du Maître de l'ouvrage :
 - ✓ Pour la présente remise d'avis le montant s'élève à 445,02 € HTVA.
 - ✓ Pour le contrôle des chargés d'urbanisme (raccordement à l'égout, pose de nouveaux réseaux, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) le montant est estimé à 453,75 € HTVA.
- 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.
- Nos recommandations et impositions deviennent exécutoires si celles-ci sont reprises dans le permis octroyé ou si notre avis est annexé à celui-ci.
- La transmission d'un dossier technique complet relatif à l'ouvrage d'infiltration (note de calculs, test de perméabilité du sol, plans) et/ou de tamponnement des eaux pluviales **au moins 15 jours avant le début des travaux**.
- Les équipements de gestion de l'eau seront entretenus par le propriétaire de manière à garantir en permanence leurs performances optimales.
- 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/avisurbanisme/>. Ce document fait partie intégrante du présent avis.

Dimitri Thomas
Coordinateur GIR

José GRIMMONPRE
Directeur Gestion
Intégrée des Réseaux

Bernard Verhoye
Membre du comité de direction
Pôle services aux collectivités

envoyé le :
06 OCT, 2022

Zone de Secours de Wallonie Picarde
Chaussée de Lille 4 22 C
7501 Orcq
☎ : 069/62.05.00
@ : prevention@zswapi.be

RAPPORT DE PREVENTION INCENDIE ET PANIQUE

Orcq, le 04/10/2022

N° de dossier : Z-02228-04-10-2022

Référence : 064/209043/22 - Ville De Lessines - Service Urbanisme

Objet : Rapport de prévention incendie et panique rédigé par le major Daniel D'herde, Technicien en prévention, suite à une analyse de plans effectuée dans le cadre d'une demande de permis relatif à la transformation d'un ancien moulin en huit logements

Demandeur : Mr. le Bourgmestre de Lessines
☎ : 068/251540
@ : urbanisme@lessines.be

Localisation : Avenue de l'Abattoir, 14 à 7860 Lessines

Exploitant :

Architecte : Société d'architectes AXI(h)oma SPRL - Boulevard Tirou, 24 Bte 1G à 6000 Charleroi
☎ : 071/562096
@ : info@axihomesprl.be

CDU	1778.84
DEST	urb.
N°	2m993
ECH	

6 OCT, 2022

10 OCT, 2022

URBANISME

A. Introduction

Le projet faisant l'objet de cette demande de permis concerne la transformation d'un ancien moulin en huit logements. Le site de l'ancien moulin comprend trois bâtiments numérotés de 1 à 3 sur les plans mis à notre disposition dans le cadre de la présente procédure de demande de permis.

Le bâtiment 1 :

Il s'agit d'un bâtiment qui est isolé des autres. Il s'élève sur trois niveaux (RDC, +1 et +2). Il comprend uniquement l'appartement 1 qui est un triplex qui s'étend sur les trois niveaux du bâtiment. L'appartement 1 est composé comme suit :
Au RDC il comprend un garage privatif et le hall d'entrée de l'appartement. Ce hall d'entrée comprend uniquement la volée d'escaliers qui dessert les niveaux +1 (séjour) et +2 (chambre et salle de bain) du triplex. L'appartement 1 dispose aux niveaux +1 et +2 de sa façade avant des fenêtres accessibles aux échelles des pompiers. En son niveau +1, le séjour dispose également d'une baie donnant accès à une terrasse arrière permettant de rejoindre un jardin via un escalier extérieur.

Le bâtiment 2 :

Le bâtiment 2 dispose d'un mur mitoyen avec le bâtiment 3. Le bâtiment 2 s'élève sur trois niveaux (RDC, +1 et +2). Une partie sous combles est située au-dessus du niveau +2. A la lecture des plans nous comprenons que cet espace restera vide et inaccessible. S'il devait en être autrement des mesures de prévention incendie supplémentaires pourraient être imposées en fonction de la situation réelle. Le bâtiment 2 comprend 3 garages individuels au RDC ainsi que l'appartement 2 qui est un duplex qui s'étend sur les niveaux +1 et +2 du bâtiment. L'accès à chacun des trois garages individuels se fait via une porte de garage située en façade avant. L'accès à l'appartement 2 se fait au niveau +1 du bâtiment, via un escalier extérieur. L'appartement 2 est composé comme suit :

L'escalier extérieur donne dans un hall d'entrée qui comprend uniquement la volée d'escaliers qui dessert les niveaux +1 (séjour) et +2 (3 chambres et salle de bain) du duplex. L'appartement 2 dispose aux niveaux +1 et +2 de sa façade avant de fenêtres accessibles aux échelles des pompiers. En son niveau +1, le séjour dispose également d'une baie donnant accès à une terrasse arrière permettant de rejoindre un jardin via un escalier extérieur.

Le bâtiment 3 :

Le bâtiment 3 dispose d'un mur mitoyen avec le bâtiment 2. Le bâtiment 3 s'élève sur quatre niveaux (RDC, +1, +2 et +3 en mezzanine sous les combles). L'accès au bâtiment 3 se fait via son RDC et plus particulièrement via un hall d'entrée situé en sa façade avant. Ce hall d'entrée comprend une cage d'escaliers intérieure reliant les niveaux RDC, +1 et +2 du bâtiment. Cette cage d'escaliers donne accès aux appartements 3, 4, 5, 6, 7 et 8. De plus, cette cage d'escaliers dispose d'un local technique au niveau de son palier +1. L'appartement 3 : il s'agit d'un simplex (RDC) accessible via le hall d'entrée du bâtiment. Cet appartement dispose en sa façade avant de fenêtres accessibles aux échelles des pompiers. L'appartement 4 : il s'agit d'un simplex (RDC) accessible via le hall d'entrée du bâtiment. Cet appartement dispose en sa façade avant de fenêtres accessibles aux échelles des pompiers. L'appartement 5 : il s'agit d'un simplex (+1) accessible via le palier +1 de la cage d'escaliers intérieure. Cet appartement dispose en sa façade avant de fenêtres accessibles aux échelles des pompiers. L'appartement 6 : il s'agit d'un simplex (+1) accessible via le palier +1 de la cage d'escaliers intérieure. Cet appartement dispose en sa façade avant de fenêtres accessibles aux échelles des pompiers. L'appartement 7 : il s'agit d'un duplex (+2 et +3) accessible via le palier +2 de la cage d'escaliers intérieure. Cet appartement dispose en sa façade avant de fenêtres accessibles aux échelles des pompiers. L'appartement 8 : il s'agit d'un duplex (+2 et +3) accessible via le palier +2 de la cage d'escaliers intérieure. Cet appartement dispose en sa façade avant de fenêtres accessibles aux échelles des pompiers.

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

- Nouvelle Loi Communale : Art 135 §2 5° ;
- Loi du 30/07/1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ;
- 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) ;
- Le Règlement Général de Police de la Commune concernée par la localisation du bien ;

Les trois bâtiments concernés par ce dossier n'entrant pas dans le champ d'application de l'AR du 07/07/1994 précité et le Règlement Général de police communal ne contenant pas d'exigences relatives à la prévention de l'incendie, nous nous trouvons en présence d'un cas de « défaut de réglementation » tel que défini dans la Circulaire ministérielle du 01/12/2016 relative au rapport de prévention incendie et à la mission d'avis par les Zones de secours ; Circulaire qui précise qu'il appartient dès lors à la Zone de secours de fixer des directives de prévention incendie. Aussi, la rédaction du présent se basera sur les directives de prévention incendie émises par la Zone de secours de Wallonie picarde concernant spécifiquement les bâtiments de type R+2 et dont tous les logements disposent d'une seconde possibilité d'évacuation. Précisons ici que bien qu'étant dans les faits un bâtiment de type R+3, le bâtiment 3 sera traité dans le présent rapport comme étant un bâtiment de type R+2 pour la raison suivante : ses niveaux +2 et +3 sont occupés par deux duplex dont l'accès se fait via le niveau +2 et dont au moins un des deux niveaux dispose de fenêtres en façade avant accessibles aux échelles des pompiers.

C. Historique

Il s'agit du premier rapport de prévention incendie rédigé dans le cadre de cette demande de permis

D. Documents reçus

Nous rédigeons le présent rapport sur base des plans mis à notre disposition par la Ville de Lessines dans le cadre de cette demande d'avis et notamment deux planches numérotées 3/4 et 4/4 datées 07/22.