



VILLE DE BEAUMONT

LANGE & DELWART
Notaires associés
Avenue de Criel, 41
5370 HAVELANGE

Objet : INFORMATIONS NOTARIALES
Nos références : 60/2023
Vos références : 6091

Beaumont, le 21 mars 2023

Maîtres,

En réponse à votre demande relative à cinq terrains sis la marzelle à 6511 STRÉE, appartenant ... nous vous adressons les informations suivantes :

- *Un terrain cadastré section C n°349 D P0000 ;*
- *Un terrain cadastré section C n°348 V P0000 ;*
- *Un terrain cadastré section C n°348 L P0000 ;*
- *Un terrain cadastré section C n°348 K P0000 ;*
- *Un terrain cadastré section C n°333 C P0000 ;*

Les biens susmentionnés se situent en zone agricole au plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par AR du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Les biens font partie du périmètre des Guides Régionaux d'Urbanisme (GRU) suivants :

- Accès aux personnes à mobilité réduite.
- Enseignes et dispositifs de publicité.

Le bien est concerné par des risques d'érosion hydrique diffuse à taux très faible pour une prairie et des risques de ruissellement diffus.

Les parcelles C349D et C333C sont traversées par un axe de ruissellement concentré.

Les parcelles se situent dans le périmètre de lotissement 56005-LTS-0060-00.

Les biens se situent en zone autonome.

Veillez agréer, Maîtres, nos salutations distinguées.

Pour le Collège :

La Directrice Générale,

L. STASSIN

Le Bourgmestre,

B. LAMBERT





VILLE DE BEAUMONT

LANGE & DELWART
Notaires associés
Avenue de Criel, 41
5370 HAVELANGE

Objet : INFORMATIONS NOTARIALES
Nos références : 60/2023
Vos références : 6091

Beaumont, le 22 mai 2023

Maîtres,

Faisant suite à votre mail du 27 avril 2023, relatif à la problématique de cinq terrains appartenant à ... nous vous apportons les précisions nécessaires à savoir :

Tout d'abord, voici un bref historique concernant le lotissement :

- Le permis de lotir a été délivré en date du 22 septembre 1964 ;
- Il s'avère que les conditions reprises dans ledit permis n'ont pas pu être toutes respectées ;
- Ce permis a été périmé pour les lots restant, par le Fonctionnaire délégué en 2009 ;
- Sur base de la péremption émise par le Fonctionnaire délégué en 2009, le Collège communal a refusé un permis sollicité dans ledit lotissement. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus. En date du 21/11/2017, le Ministre via un arrêté ministériel a confirmé la décision mais a statué en précisant la non-péremption du permis de lotir ;
- Le Collège confirme la décision ministérielle par une délibération datée du 22 mai 2019 ;

La problématique se porte actuellement sur le respect de l'article D.IV.55. du CoDT précisant :
« Sous-section 3. - Motifs liés à la viabilisation du terrain Art. D.IV.55.

Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;

3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien ; toutefois, le permis peut être délivré :





VILLE DE BEAUMONT

- a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis ; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité ;
- b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment ;
- 4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. »

En effet, les parcelles suivantes sont reprises au plan du lotissement comme suit :

- La parcelle cadastrée section C n°348 L P0000 est reprise sous le lot n°1 ;
- La parcelle cadastrée section C n°348 K P0000 est reprise sous le lot n°2 ;
- La parcelle cadastrée section C n°348 V P0000 est reprise sous le lot n°4 ;
- La parcelle cadastrée section C n°333 C P0000 est reprise sous le lot n°26 ;
- La parcelle cadastrée section C n°349 D P0000 est reprise sous le lot n°27 ;

En l'état, les cinq terrains ne disposent pas d'équipements d'épuration. De ce fait, ils ne respectent donc pas le point n°2 de l'extrait du CoDT repris ci-dessus. Il y aura alors lieu, d'opérer des tests de percolation afin d'effectuer les installations nécessaires en vue d'évacuer et de traiter les eaux usées tout en respectant le Code de l'Eau.

Ensuite, concernant le point n°1 de l'extrait du CoDT : « *Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :*

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; ... », nous avons deux situations différentes pour les cinq lots :

- 1) Les lots n°1, n°2 et n°4 se situent le long de la rue de Donstiennes. Ils possèdent dès lors de tous les accès précités. De ce fait, le point n°1 de l'extrait du CoDT est bel et bien respecté.
- 2) Les lots n°26 et n°27 situés le long de la Chaussée de Charleroi, ne respectent pas le point n°1 de l'article du CoDT. Une réunion s'est déroulée en date du 19 février 2020 avec les personnes suivantes : Madame STASSIN, Directrice Générale de la Ville de Beaumont, Monsieur SCOHY, Responsable des travaux de la Ville, Madame LONNOY, Responsable du service Urbanisme de la Ville et Monsieur SANTI, Responsable du SPW Direction des routes de Charleroi. En effet, ce dernier ne souhaite pas une sortie des lots situés, au plan du lotissement, le long de la voirie régionale. Effectivement, cette décision serait motivée par un souci de sécurité routière. Il considérerait que le lieu est trop accidentogène pour permettre la sortie d'habitation à cet endroit. De plus, des arbres appartenant au SPW Direction des routes de Charleroi sont présents sur la portion de la voirie concernée par les différents lots au plan du lotissement. Dans ce cadre, refuserait l'abattage desdits arbres.





VILLE DE BEAUMONT

Il y a également lieu de préciser, que dans les prescriptions du permis de lotir, ces arbres ne peuvent être supprimés afin de faciliter l'accès aux différentes propriétés.

En conclusion, les lots situés le long de la rue de Donstiennes doivent avant tout garantir le respect du code de l'eau via des tests de percolation discutés précédemment. Ceux-ci devront être soumis à l'analyse du Responsable des travaux, Monsieur SCOHY, afin d'analyser la faisabilité des aménagements nécessaires à l'écoulement et la percolation des eaux.

Les lots sis Chaussée de Charleroi ne peuvent « actuellement » être considérés comme des terrains à bâtir tant qu'une solution ne sera pas trouvée pour l'accès aux différents lots.

Espérant avoir répondu à vos questions, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

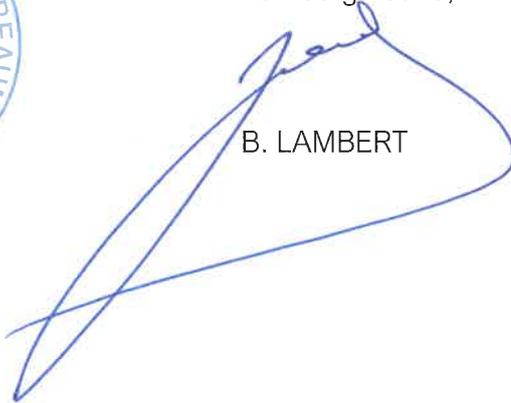
Pour le Collège :

La Directrice Générale,


L. STASSIN



Le Bourgmestre,


B. LAMBERT





VILLE DE BEAUMONT

LANGE & DELWART
Notaires associés
Avenue de Criel, 41
5370 HAVELANGE

Fait à Beaumont, le 27 juillet 2023

Objet : INFORMATIONS NOTARIALES – Complément d'informations

Nos références : 60/2023

Vos références : 6091

Maîtres,

Faisant suite à la séance du Collège Communal du 12 juillet 2023, les membres du Collège Communal ont décidé de vous adresser un complément d'informations au courrier du 22 mai 2023. Celui-ci a pour but de répondre à la problématique de cinq terrains appartenant à

Concernant les tests de percolation à effectuer et l'installation d'unités d'épuration individuelles, afin de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux usées, les membres du Collège ajoutent que, ces tests et ces installations seront à charge du bâtisseur.

Le Collège Communal indique également qu'il n'a aucune objection quant au fait, de relier le lot n°26 au lot n°1 et le lot n°27 au lot n°2. Sachant que si construction il y a sur les lots n°26 et n°27, la sortie de ces derniers se fera via la RN53 comme précisé précédemment.

Veillez agréer, Maîtres, l'expression de nos salutations distinguées.

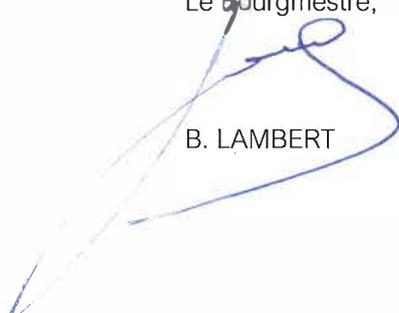
Par le Collège :

La Directrice Générale,


L. STASSIN



Le Bourgmestre,


B. LAMBERT





LANGE & DELWART
Notaires associés
Avenue de Criel, 41
5370 HAVELANGE

Objet : INFORMATIONS NOTARIALES
Nos références : 167/2024 (Anciennement 60/2023)
Vos références : 0000-6091-EG

Beaumont, le 30 septembre 2024

Maîtres,

En réponse à votre demande relative à cinq terrains sis La marzelle à 6511 STRÉE, appartenant à ..., nous vous adressons les informations suivantes :

1. *Un terrain cadastré section C n°349 D P0000 ;*
2. *Un terrain cadastré section C n°348 V P0000 ;*
3. *Un terrain cadastré section C n°348 L P0000 ;*
4. *Un terrain cadastré section C n°348 K P0000 ;*
5. *Un terrain cadastré section C n°333 C P0000 ;*

Les biens susmentionnés se situent en zone agricole au plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par AR du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités.

Les biens font partie du périmètre des Guides Régionaux d'Urbanisme (GRU) suivants :

- Accès aux personnes à mobilité réduite.
- Enseignes et dispositifs de publicité.

Les biens sont concernés par des risques d'érosion hydrique diffuse à taux très faible pour une prairie et des risques de ruissellement diffus.

Les parcelles C349D et C333C sont traversées par un axe de ruissellement concentré. Il s'agit d'une contrainte pouvant entraîner la demande d'études complémentaires sollicitées par les différentes commissions consultées lors de l'introduction d'un permis d'urbanisme.

Les parcelles se situent en zone d'assainissement autonome.

Les biens se situent dans le périmètre du lotissement 56005-LTS-0060-00.

En complément à votre demande de renseignements urbanistiques, il y a lieu de parler de l'aspect constructibilité des cinq terrains appartenant à ...

Nous vous apportons donc les précisions suivantes, à savoir :

Tout d'abord, voici un bref historique concernant le lotissement :

- Le permis de lotir a été délivré en date du 22 septembre 1964 ;





- Il s'avère que les conditions reprises dans ledit permis n'ont pas pu être toutes respectées ;
- Ce permis a été périmé pour les lots restants, par le Fonctionnaire délégué en 2009 ;
- Sur base de la péremption émise par le Fonctionnaire délégué en 2009, le Collège communal a refusé un permis sollicité dans ledit lotissement. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus. En date du 21/11/2017, le Ministre via un arrêté ministériel a confirmé la décision mais a statué en précisant la non-péremption du permis de lotir ;
- Le Collège confirme la décision ministérielle par une délibération datée du 22 mai 2019 ;

La problématique se porte actuellement sur le respect de l'article D.IV.55. du CoDT précisant :
« *Sous-section 3. - Motifs liés à la viabilisation du terrain Art. D.IV.55.*

Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;

3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien ; toutefois, le permis peut être délivré :

a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis ; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité ;

b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment ;

4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. »

En effet, les parcelles suivantes sont reprises au plan du lotissement comme suit :

- La parcelle cadastrée section C n°348 L P0000 est reprise sous le lot n°1 ;
- La parcelle cadastrée section C n°348 K P0000 est reprise sous le lot n°2 ;
- La parcelle cadastrée section C n°348 V P0000 est reprise sous le lot n°4 ;
- La parcelle cadastrée section C n°333 C P0000 est reprise sous le lot n°26 ;
- La parcelle cadastrée section C n°349 D P0000 est reprise sous le lot n°27 ;

En l'état, les cinq lots ne disposent pas d'équipements d'épuration. De ce fait, ils ne respectent donc pas le point n°2 de l'extrait du CoDT repris ci-dessus. Il y aura alors lieu, d'opérer des tests de percolation afin d'effectuer les installations nécessaires en vue d'évacuer et de traiter les eaux usées tout en respectant le Code de l'Eau.

De plus, les travaux en vue d'établir des aqueducs dans le fossé communal n'ont jamais été réalisés. Il en est de même pour les aménagements des équipements de distribution d'eau et d'électricité.

Ensuite, concernant le point n°1 de l'extrait du CoDT : « *Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :*

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; ... », nous avons deux situations différentes :





- 1) Les lots n°26 et n°27 situés le long de la Chaussée de Charleroi, ne respectent pas le point n°1 de l'article du CoDT. A ce titre, une réunion s'est déroulée en date du 19 février 2020 en présence de Madame STASSIN, Directrice Générale de la Ville de Beaumont, Monsieur SCOHY, Responsable du Service Travaux, Madame LONNOY, Responsable du service Urbanisme et ..., Responsable du SPW Direction des routes de Charleroi. En effet, ce dernier ne souhaitait pas une sortie des lots situés, au plan du lotissement, le long de la voirie régionale.
- Effectivement, cette décision serait motivée par un souci de sécurité routière. Il considérerait que le lieu est trop accidentogène pour permettre la sortie d'habitation à cet endroit.
- De plus, des arbres appartenant au SPW Direction des routes de Charleroi sont présents sur la portion de la voirie concernée par les différents lots au plan du lotissement.
- Dans ce cadre, ...refuserait l'abattage desdits arbres.
- De surcroît, les prescriptions du permis de lotir précisent que les arbres ne peuvent être supprimés afin de faciliter l'accès aux différentes propriétés.

...n'étant plus Responsable du SPW Direction des routes de Charleroi, il a été décidé de prendre contact avec le SPW Direction des Routes, afin de savoir si les propos tenus par ce dernier étaient toujours d'actualité.

Suite à cette prise de contact, via son mail daté du 28 février 2024, le Service Direction des Routes de Charleroi a apporté la réponse suivante :

« Concernant le dossier repris ci-dessous, les remarques et les conditions émises par ... sont toujours d'actualité.

Lors de la réunion du 19/02/2020, les avis émis par ... sont toujours d'actualité :

- *vu la situation accidentogène de la N53 à cet endroit, la sortie du lotissement se ferait par la rue de Donstiennes vu sa situation entre la rue de Donstiennes et la N53.*
- *Les arbres d'alignement ne peuvent pas être abattus.*
- *Il n'est pas prévu de modifier les aménagements sur la N53 »*

- 2) Les lots n°1, n°2 et n°4 ont un accès via la rue de Donstiennes. Ils bénéficient dès lors de tous les accès précités. De ce fait, le point n°1 de l'extrait du CoDT est bel et bien respecté. Cependant, nous insistons sur le fait que les travaux d'équipements des eaux, électricité et d'égouttage prévus au lotissement, n'ont pas été réalisés. A ce titre, il y aura lieu de prévoir des devis auprès de l'AIESH et de la SWDE concernant lesdits équipements et de réaliser une étude de percolation.

En complément, en date du 12 juillet 2023, le Collège communal a émis les remarques suivantes :

1. Les tests de percolation et l'installation d'unité d'épuration individuelle seront à charge du bâtisseur ;
2. Le Collège communal n'a aucune objection quant au fait de relier le lot n°26 au lot n°1 et le lot n°27 au lot n°2 ;
3. S'il y a construction sur les lots n°26 et n°27, la sortie de ceux-ci se fera via la RN53 ;

Cependant, il y a lieu d'apporter des précisions quant aux différentes remarques du Collège :

1. Les tests de percolation et l'installation d'unité d'épuration individuelle devront être soumis à l'analyse du Responsable des travaux, Monsieur SCOHY, afin d'analyser la faisabilité de ces aménagements ;
2. La remarque concernant le fait de relier le lot n°26 au lot n°1 et le lot n°27 au lot n°2, ne dispense pas le demandeur d'obtenir les permis et autorisations nécessaires ;





3. L'imposition du Collège communal de sortir le long de la RN 53 pour les lots n°26 et n°27 est en contradiction avec le mail précité de la Direction des routes de Charleroi ;

Il est à noter que les parcelles non bâties situées dans un lotissement sont soumises à la taxe communale des exercices 2020 à 2025. Cependant, au vu de la problématique de sortie des terrains portant les numéros de lot 26 et 27, ne remplissant pas les conditions de viabilisation, puisque la Région refuse une sortie vers la voirie régionale et la Commune refuse la création d'une voirie derrière les habitations de la rue de Donstiennes, il a donc été décidé d'exonérer de la taxe Mesdames et Monsieur Mangini pour ces terrains. Ce qui démontre que lesdits terrains ne sont actuellement pas à bâtir.

En ce qui concerne les lots situés le long de la rue de Donstiennes, ils doivent avant tout garantir le respect du code de l'eau via des tests de percolation discutés précédemment. Ceux-ci devront être soumis à l'analyse du Responsable des travaux, Monsieur SCOHY, afin d'analyser la faisabilité des aménagements nécessaires à l'écoulement et la percolation des eaux.

Pour terminer, nous insistons sur le fait qu'aucun permis d'urbanisme ne pourra être octroyé sans que les problèmes cités, à savoir les équipements d'eau, d'électricité, d'égouttage et d'accès pour certains lots, ne soient pas résolus.

Espérant avoir répondu à vos questions, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

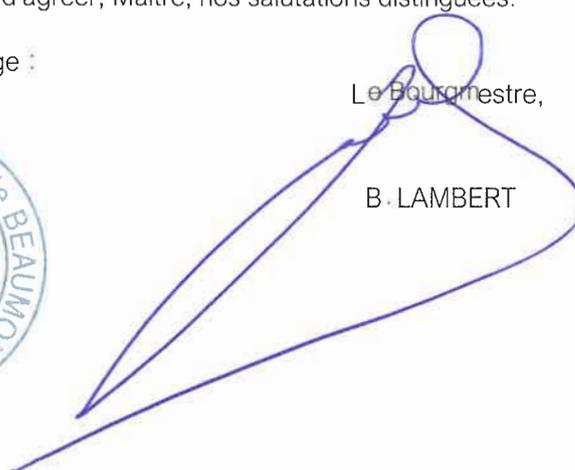
La Directrice Générale,


L. STASSIN

Pour le Collège :



Le Bourgmestre,


B. LAMBERT

