

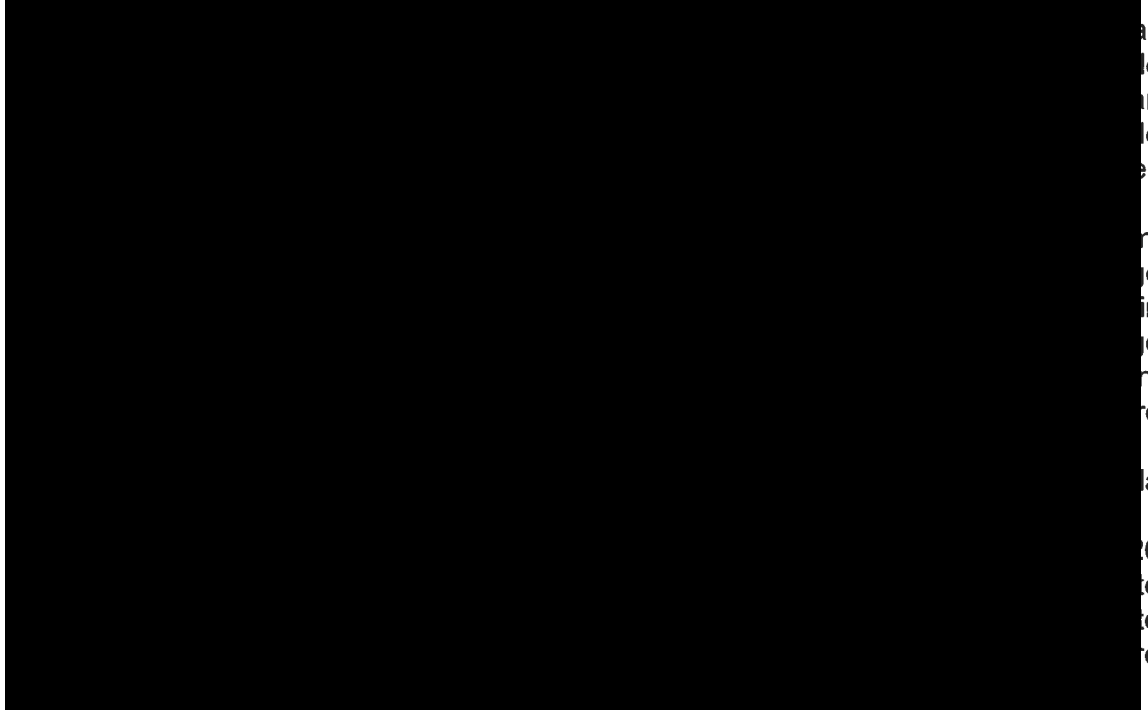
REP : 2020/0625
 DPUCG
 DU 29/09/2020
 SL

L'AN DEUX MIL VINGT

LE VINGT-NEUF SEPTEMBRE

Devant Maître Christian BOVY, notaire associé de la société à responsabilité limitée « Christian BOVY & Sabrina LONNOY, Notaires associés » ayant son siège social à Comblain-au-Pont, quai de l'Ourthe, 30.

ONT COMPARU



FEUILLET



Ci-après dénommée « le comparant ».

AVERTISSEMENT REQUIS PAR LA LOI

Le comparant reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Dans ce contexte, il nous a requis expressément d'instrumenter seul pour recevoir l'acte et n'a pas jugé utile de s'adjoindre les conseils d'un avocat.

LEXIQUE

1. Acte : désigne le présent Acte de base urbanistique ;
2. Acte de division : désigne le volet de l'Acte de base urbanistique qui donne une prescription précise des Lots issus du lotissement, compris dans le périmètre du (Soit) permis d'urbanisation (Soit) permis d'urbanisme de constructions groupées, tel qu'il résulte du Plan de division ;

3. Cahier des charges : désigne le volet de l'acte de base urbanistique qui reprend tant tout ou partie des conditions et charges du permis que les dispositions de droit privé conventionnellement arrêtées par le comparant ;

4. CoDT : désigne le Code wallon du Développement Territorial ;

5. Ensemble immobilier : désigne l'ensemble des parcelles cadastrales de la section A, portant le numéro 0711B d'une contenance de 2.199 mètres carrés formant une entité juridique homogène, au sens du droit de l'urbanisme et couverte, ici, par le PUCG ;

6. Essai de sol : désigne l'essai réalisé ;

7. Lot désigne la parcelle bâtie ou non née de la division de l'ensemble immobilier ;

8. Parcellaire : désigne à la fois le périmètre couvert par le permis et l'ensemble des lots avec leurs limites dont les limites internes définies conformément à l'article D.IV.29 doivent être observées ;

9. Plan de division : désigne le plan dressé par Monsieur LAVRENOV, géomètre à Hony, le 24 mars 2020 aux fins de l'identification des lots, des éventuelles parties communes et de l'organisation générale de l'Ensemble immobilier,

10. PUCG : désigne le permis d'urbanisme de constructions groupées au sens de l'article D.IV.1, § Pr, alinéa 2, du CoDT ;

11. Mention : désigne la retranscription de conditions et charges du permis dans l'Acte (ou plus généralement, de servitudes ou impositions de droit public). Sauf indication expresse contraire, cette reproduction est purement indicative, dans un souci de lisibilité de l'acte de base urbanistique et ne confère, elle-même, aucune valeur conventionnelle. En conséquence, à moins d'une stipulation expresse contraire visant à leur conférer une valeur contractuelle, toute mention, qu'elle s'accompagne ou non d'une clause de subrogation, n'ajoute pas à leur valeur ou portée juridique ;

12. Sous-ensemble immobilier : désigne la portion de l'Ensemble immobilier couvert par le PUCG ;

13. Terrain bâtir : désigne une qualification juridique qui témoigne de l'existence d'un « droit acquis » au sens de l'article D.IV.77 du CoDT, c'est-à-dire à l'obtention d'un permis d'urbanisme dans le chef du ou des propriétaires de lots (ou des titulaires de droits réels qui bénéficient de prérogatives civiles suffisantes au sens de l'article D.IV.26, §2). Cette qualification ne préjuge toutefois pas des aléas qui peuvent empêcher momentanément ou définitivement la réalisation du projet de construction de l'un de ceux-ci, en raison :

- soit des obstacles inhérents au régime juridique du permis d'urbanisation ;
- soit des propriétés physiques ou géologiques du sol.



OBJET - NOTIONS

*Lequel, conformément à l'article 101 du CoDT, nous a requis de dresser l'Acte de base urbanistique de l'ensemble immobilier

*celui-ci est couvert par un permis d'urbanisme pour constructions groupées,

préalable à la division de l'Ensemble Immobilier, destiné en tout ou partie à l'habitat, sis dans la Commune Oreye daté du 29 mai 2020.

En plus d'un exposé préalable, le présent acte de base s'articule en deux parties :

a) d'une part, le cahier des charges reprenant en tout ou partie les données visées à l'article D.IV.28 du CoDT, dont notamment une description indicative des lots nés ou à naître de la division de l'Ensemble immobilier ;

b) et d'autre part, l'organisation civile résiduelle du site (servitudes, obligations personnelles...) en ce compris les règles et modalités de fonctionnement des éventuelles parties communes de cet ensemble immobilier, soit un procès-verbal et non application de la loi sur la copropriété forcée au sens de l'article 577-2§9 du code civil.

A l'acte de base viennent s'adjoindre les annexes, à savoir le plan de division ainsi qu'une copie du permis d'urbanisation.

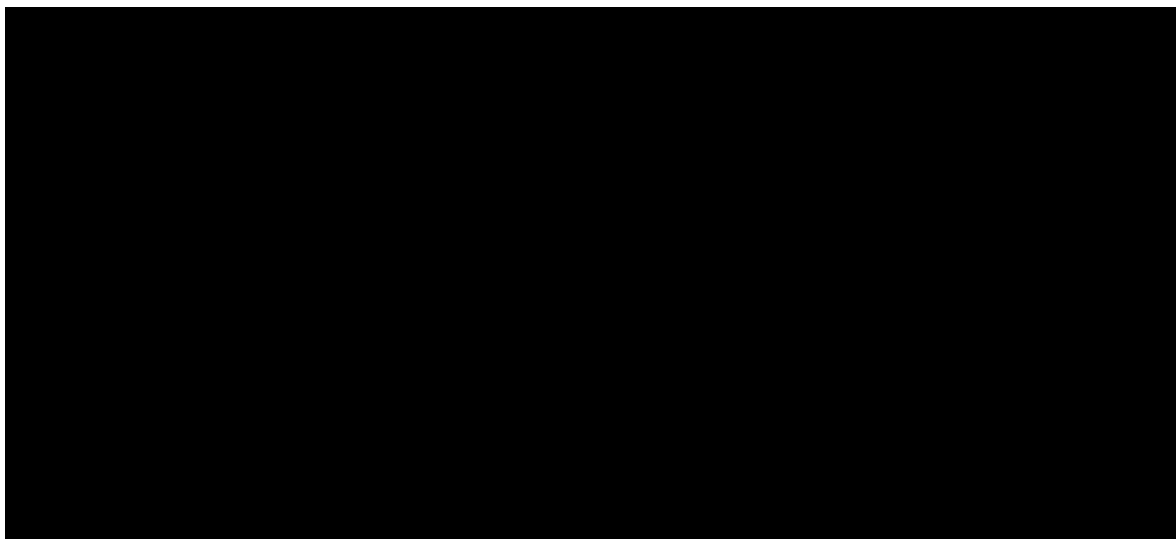
EXPOSE PREALABLE

A. Description de l'ensemble immobilier

Le comparant est propriétaire des biens suivants :

COMMUNE D'OREYE – troisième division – anciennement LENS-SUR-GEER – RC : 691

Une ferme sur et avec terrain sise rue Générale Lens, 20 (lot a) cadastrée section A numéro 0711B P0000 pour une contenance de deux mille cent nonante neuf mètres carrés (2.199 m²).



B. Conditions spéciales et servitudes- titres de propriété antérieurs

Le comparant déclare que les biens ne font l'objet d'aucune condition spéciale/servitudes et qu'il n'a concédé aucune servitude et/ou servitude ni aucun droit sur les biens objet du présent acte.

Constitution de servitudes et conditions particulières

1. Il est constitué au profit des lots 2, 4, 5 et 6 une servitude de passage piétons uniquement et de passage véhicule au profit des lots 5 et 6 grevant le lot 1 telle que cette servitude est reprise sous quadrillés orange au plan du géomètre SAUSSEZ le 16

FEUILLET



[Handwritten signature in blue ink]

septembre 2020. Cette servitude devra en tout temps restée libre de tout objet. L'entretien de l'assiette incombera aux propriétaires du fond servant.

2. Il est constitué au profit des lots 2, 4 et 6 une servitude de passage grevant le lot 5 telle que cette servitude est reprise sous lignés orange au plan du géomètre Michel SAUSSEZ le 16 septembre 2020.

3. Il est constitué sur le lot 5T une servitude d'accès aux compteurs au profit des lots 1-2-4 et 6 dénommée « servitude d'utilisation » au plan ci-joint et grevant le lot 5 T telle que cette servitude est reprise sous lignés oranges au plan précité.

4. Il est constitué sur le lot 4 une servitude de passage au profit du lot 3 dont l'assiette est reprise sous lignés oranges (d'un mètre de large et en forme de L) se prolongeant jusqu'à moitié de la porte cochère et ce contrairement au plan.

Le propriétaire du fond dominant peut placer sur cette servitude de passage une petite table avec chaises et des décorations d'extérieur.

5. Le propriétaire du lot 4 qui aura seul l'accès à la pièce située au-dessus du porche ne pourra établir de vues droites sur le jardin du lot 3 dans la partie dont il a la jouissance privative. Le propriétaire du lot 4 supportera seul, à l'entière décharge du propriétaire du lot 3, les travaux d'entretien et de réparation inhérents à cette pièce en ce compris les travaux éventuels relatifs à l'enveloppe extérieure de ce local.

6. Tous les lots utilisateurs, à l'exception du Lot 3 (corps de logis de l'ancienne ferme) participeront aux frais de réalisation du local « compteurs » (dénommé zone communs sur le plan de l'architecte), restant appartenir au Lot 5. Ce local devra être construit en dur (blocs béton), la toiture devra être recouverte de tuiles et l'accès à ce local se fera au moyen d'une porte en acier dont chaque propriétaire des lots concernés aura une clef. Les frais engendrés par la construction de ce local seront supportés à parts égales par les utilisateurs de celui-ci (Lots 1, 2, 4, 5 et 6). Le local compteur sera construit par le propriétaire des lots 5 et 6 à frais partagés entre les différents utilisateurs désirant bénéficier de ce local à l'exception du lot 3. Un devis estimatif sera réalisé par le propriétaire des Lots 5 et 6 et validé par le vendeur avant la mise en oeuvre desdits travaux. Dans le cas où la construction du local compteur ne s'avérerait pas nécessaire suite aux prescriptions émises par les gestionnaires des réseaux de distribution d'eau et d'électricité, le local compteurs « Zone communs » ne sera plus grevé d'aucune servitude et le propriétaire de cette « zone communs » retrouvera la pleine jouissance de celle-ci. *Il en est de même des frais de réparation et de l'entretien du local compteur -*

7. Dans la mesure du possible, il sera demandé de tirer les impétrants (électricité, eau, égout, citerne de récupération des eaux de pluie, rebouchage des tranchées,...) en même temps pour chaque lot concerné et à frais partagés et ce, même si les lots concernés ne sont pas tous vendus, le vendeur interviendra pour la réalisation des impétrants à concurrence des lots non vendus.

8. Une servitude d'impétrants grevant la cour intérieure de la ferme est constituée au profit et à la charge de tous les lots de la cour.

9. Un décompteur pour les eaux et l'électricité sera installé au profit et à la charge des lots 5 et 6 pendant la durée des travaux et pour une durée maximale d'un an à dater du présent acte. Les consommations seront payées par l'utilisateur.

10. Dans le cadre de la délivrance du certificat permettant la vente des différents lots, la commune d'Oreye a notifié ce qui suit :



« Monsieur,
(...)

Le Collège communal, en séance du 18 septembre 2020, a modifié le type de tuiles admissibles dans le cadre de la rénovation du bien sis rue Général Lens n° 20.

Voici donc les conditions à respecter afin de garantir une homogénéité de l'ensemble telle que visée par le permis d'urbanisme PU1917/51 délivré en date du 29 mai 2020 :

-châssis : RAL 7039

-Tuiles : plates, couleur noire ;

-Pied de toiture ardoisé de type Eternit noir ;

-Gouttières et évacuations d'eau apparentes en zinc naturel ;

-rejointoyage identique à l'existant ;

- revêtements de sol dans les zones nommées « cour » sur les plans liés au permis d'urbanisme en pavés en béton tambouriné, de teinte grise en 15/15

-séparation des différents lots uniquement au moyen de haies végétales d'essences indigènes. Cette condition sera réalisée dès la fin du gros œuvre du dernier lot ;

-les toitures des lots 5-6 et 1-2 seront réalisées en une seule phase ;

-les infrastructures en sous-sol seront réalisées en une seule phase (citernes d'eau de pluie, électricité, eau...).

Ce courrier annule et remplace celui daté du 21 août 2020.

Moyennant le respect de ce qui précède, le Collège ne s'oppose pas à la vente des différents lots. (...).

La numérotation des différentes unités de logement suivra la numérotation des lots reprises sur les plans liés au permis d'urbanisme : n°20/1 à 20/6. »

Le comparant déclare que la hauteur des haies devra être limitée à 2 mètres de hauteur.

11.- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;

- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux. »

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des conditions spéciales reprises ci-dessus, qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément pour autant que celles-ci soient encore d'application.

C. Statut administratif simplifié

3^e FEUILLET



[Handwritten signature in blue ink]

Le comparant déclare à propos de l'ensemble immobilier qu'en sus du permis dont question aux présentes :

1) **Urbanisme** :

-il est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme

-ils n'ont pas connaissance de l'existence d'aucune mesure d'approbation foncière (expropriation, préemption, ...)

-il n'a connaissance de l'existence d'aucune autre autorisation administrative) l'exception de ce qui est dit ci-dessous.

Sur interpellation du notaire soussigné, la commune a répondu ce qui suit en date du 26 juin 2020 :

En réponse à votre demande, nous avons l'honneur de vous adresse ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code de Développement territorial.

<i>Vos réf. :</i>	<i>2180481-5/SL/AB M2B/Oreye</i>
<i>Nos réf. :</i>	<i>U/Div/L200625-55</i>
<i>Date de réception de la demande :</i>	<i>25 juin 2020</i>
<i>Propriétaire(s)</i>	<i>M2B SPRL</i>
<i>Adresse</i>	<i>Rue Général Lens 20</i>
<i>Références cadastrales</i>	<i>3ère div.sect. A n° 711A</i>
<i>Situation au Plan de secteur de huy-Waremme adapté par A.R. du 20.11.81 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le(s) bien(s) précité(s)</i>	<i>Habitat à caractère rural.</i>
<i>Guide régional d'urbanisme</i>	<i>Oui (Enseignes + accès PMR)</i>
<i>Plans et Schémas</i> <i>Schéma de développement pluricommunal, schéma communal, guide communal d'urbanisme</i>	<i>Schéma de développement Huy-Waremme</i> <i>Charte d'urbanisme communale</i>
<i>Zone d'aléa d'inondation sur la carte d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Sous-bassin hydrographique « Meuse aval ». Approuvé le 19.12.2013 + Données ERRUISSOL</i>	<i>Le bien est traversé par un axe de ruissellement.</i>
<i>Droit de préemption – expropriation</i>	<i>/</i>
<i>Patrimoine</i> <i>Bien repris à l'inventaire, classé, inscrit sur une liste de sauvegarde, zonage archéologique, réserve naturelle, Natura 2000</i>	<i>Oui, le bien est concerné par la carte archéologique.</i>
<i>Epuration des eaux – PASH</i> <i>Plan d'assainissement. Sous-bassin hydrographique de la Meuse Aval. Approuvé le 4.05.2006</i>	<i>Zone d'assainissement collectif. A cet endroit, la rue Général Lens est équipée d'un égout relié à ne station d'épuration collective.</i>
<i>Accès</i> <i>À une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur</i>	<i>Oui, via la rue Général Lens.</i>



<i>suffisante, compte tenu de la situation des lieux</i>	
<i>Gestion des sols Bien inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols</i>	/
<i>Risques géotechniques Présence de carrières souterraines...</i>	/
<i>A fait l'objet d'un (de)</i>	
<i>Permis d'urbanisme Délivré après le 1.01.1977</i>	<i>PU 1917/51 du 29/5/2020 : Tronso d'une anc.ferme en 6 logements et modification du relief du sol (régularisation). Il existe des conditions liées au permis.</i>
<i>Permis de lotir/d'urbanisation Délivré après le 1.01.1977</i>	/
<i>Certificat(s) d'urbanisme De moins de deux ans</i>	/
<i>Infractions urbanistiques</i>	/
<i>Divers (situé à proximité d'une canalisation FLUXYS, ...)</i>	<i>Présence d'un cours d'eau non navigable à – de 50 mètres</i>

FEUILLET



Pour votre parfaite information, le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl-www.klim-cicc.be) met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pouvons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. (...)

2) Etat du sol

-il ne comporte pas d'activité polluante ou à risque et n'a pas connaissance de ce que de telles activités aient été menées sur l'ensemble immobilier dans le passé,
-a fait l'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis.

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 18 mai 2020 énonce ce qui suit pour chacune des deux parcelles :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

* Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (art. 12 §2, 3) ? : **Non**

* Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art 12§4) :

Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le comparant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

D. Situation locative

Le comparant déclare que l'ensemble immobilier est libre de bail ou de convention d'occupation généralement quelconque, rémunérée ou non, même précaire ou saisonnière et qu'aucune résiliation de bail, notamment de bail à ferme, n'est intervenue en dehors des conditions requises par la loi.

E. Champs spatial du permis –Description de l'urbanisation autorisée

1. Territoire couvert par le permis

L'Ensemble immobilier fait l'objet du permis d'urbanisation qui le couvre entièrement

2. Permis d'urbanisation

Le projet est plus amplement décrit au plan masse annexé au permis d'urbanisation ci-annexé.

3. Lots à diviser

A) Généralités

En l'état, le périmètre à urbaniser est composé de 9 lots, délimités au Plan de division, à savoir 6 unités d'habitation.

B) Description

Ces lots peuvent actuellement être décrits comme suit :

*lot 1 étant sur plan une unité d'habitation d'une contenance mesurée de six cent vingt-sept mètres carrés (627 m²)

Identifiant parcellaire réservé :711 D P0000

*le lot 2 étant sur plan une unité d'habitation d'une contenance mesurée de quatre-cent septante-deux mètres carrés (472 m²)

Identifiant parcellaire réservé :711 E P0000

*le lot 3 étant sur plan une unité d'habitation d'une contenance mesurée de trois cent quarante-sept mètres carrés (347 m²).

Identifiant parcellaire réservé :711 F P0000

*le lot 4 étant sur plan une unité d'habitation d'une contenance mesurée de trois cent vingt-trois mètres carrés (323 m²) ainsi que 1) la pièce située dans le porche et surplombant le lot 4 2) la jouissance de la continuité de la pièce située dans le porche et surplombant le lot 3 et dont le seul accès se fait via le lot 4.

Identifiant parcellaire réservé : 711 G P0000



*le lot 5 étant sur plan une unité d'habitation trois chambres avec jardin d'une contenance mesurée de deux cent neuf mètres carrés (209 m²)

Identifiant parcellaire réservé :711 H P0000

*le lot 5P étant deux emplacements de parking d'une contenance mesurée de trente mètres carrés (30 m²).

Identifiant parcellaire réservé :711 K P0000

* le lot 5T d'une contenance mesurée de dix-neuf mètres carrés (19 m²) selon plan et dix-huit mètres carrés (18 m²) selon cadastre.

Identifiant parcellaire réservé :711 L P0000

*le lot 6 étant sur plan une unité d'habitation deux chambres avec jardin et deux emplacements de parking d'une contenance mesurée de cent soixante-neuf mètres carrés (169 m²)

Identifiant parcellaire réservé :711 M P0000

*le lot 7 étant une parcelle de terrain d'une contenance mesurée de quatre mètres carrés (4 m²).

Identifiant parcellaire réservé : 711 N P0000

Tel que ces lots figurent au plan dressé par Monsieur Michel SAUSSEZ, géomètre à Melen, le 16 septembre 2020.

Lequel plan, après avoir été signé « ne varietur » par les parties et Nous, Notaire(s), demeurera annexé aux présentes pour faire la loi entre les parties, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques.

Les parties demandent l'application de l'article 26 3° alinéa 2 du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

Le comparant déclare que le plan portant la référence 64443/10038 est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et qu'il n'a pas été modifié depuis lors.

F. Formalités préalables aux cessions

1. Interdiction générale – exception

Pour rappel, en vertu de l'article D. IV.74, à moins d'une exception dument prévue par le permis, aucun des actes juridiques visés à l'article D.IV.2§1^{er}, alinéa 3 du même code ne peut intervenir, tant que les charges d'urbanisme ou de voirie (ouverture de nouvelles voies de communication, modification du tracé de voies de communication communales existantes, élargissement ou suppression de celles-ci) n'ont été exécutées et que cette exécution dûment constatée ou à défaut, si l'autorité consent à cette faculté, tant qu'une garantie nécessaire n'a pas été constituée. En l'espèce, le permis n'a prévu aucune exception au principe.

2. Ouverture/modification/suppression d'une voirie communale – Imposition de charges d'urbanisme

a)La délibération du Conseil communal de la Commune d'Oreye n'a pas imposé l'ouverture d'une voirie communale intérieure à l'ensemble urbanisé.

5^e FEUILLET



(Handwritten signature in blue ink)

b) Le Collège communal a autorisé l'urbanisation du bien prédécrit ci-avant par délibération du 29 mai 2020. Ce document administratif a été notifié en date du 3 juin 2020. Le dispositif de cette délibération s'énonce littéralement comme suit :

« (...) »

Article 1^{er} : le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Fabrice JANSSEN représentant M2B sprl est octroyé aux conditions suivantes :

**strict respect des avis du SPW-DCENN, de la Zone de secours et de la cellule GISER ;*

**le bien ne pourra être divisé qu'après réalisation du gros-œuvre fermé et des plantations de manière à garantir la cohérence des aménagements (châssis identiques, couverture de toiture homogène ...) »*

3. Constatation par le Collège communal de l'exécution des charges d'urbanisme

Il résulte d'un certificat délivré par le Collège communal de la commune d'Oreye le 27 août 2020 que la vente des différents lots est autorisée moyennant respect des conditions reprises aux conditions spéciales sous 10, à savoir :

« Monsieur,

(...) »

Le Collège communal, en séance du 7 août 2020, a analysé votre proposition destinée à encadrer la vente des différents lots qui composent le bien sis rue Général Lens n° 20.

Afin de garantir l'homogénéité de l'ensemble du site telle que visée par le permis d'urbanisme PU 1917/51 délivré en date du 29 mai 2020, les conditions suivantes seront strictement d'application :

-châssis : RAL 7039

-Tuiles : tempête 44 ; couleur rouge naturel (similaire au corps de logis et ferme riveraine) ;

-Pied de toiture ardoisé de type Eternit noir ;

-Gouttières et évacuations d'eau apparentes en zinc naturel ;

-rejointoyage identique à l'existant ;

- revêtements de sol dans les zones nommées « cour » sur les plans liés au permis d'urbanisme en pavés en béton tambouriné, de teinte grise en 15/15

-séparation des différents lots uniquement au moyen de haies végétales d'essences indigènes. Cette condition sera réalisée dès la fin du gros œuvre du dernier lot ;

-les toitures des lots 5-6 et 1-2 seront réalisées en une seule phase ;

-les infrastructures en sous-sol seront réalisées en une seule phase (citernes d'eau de pluie, électricité, eau...).

Moyennant le respect de ce qui précède, le Collège ne s'oppose pas à la vente des différents lots. (...).

G. Déclaration d'information à propos de la péremption

Sans préjudice des effets attachés à un éventuel phasage, sont rappelées les conséquences du principe de l'automatisme de la péremption des PUCG, en l'absence d'exécution des travaux de voirie et/ou charges d'urbanisme avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la délivrance du permis.

H. Responsabilité décennale liée à l'équipement

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, l'entrepreneur et l'auteur du projet de l'équipement demeurent solidairement responsable pendant dix ans 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.

Le comparant déclare qu'il n'a pas réalisé ni fait réaliser de travaux.



Aucune garantie décennale ne devra être cédée.

VOLET ADMINISTRATIF DE L'ACTE DE BASE URBANISTIQUE

A. Objet

Le cahier des charges mentionne, le cas échéant, en leur donnant une valeur conventionnelle, les principales impositions reprises dans le permis. Comme telles, celles-ci s'imposent tant au titulaire du permis qu'aux cessionnaires des lots et plus généralement, aux occupants, à raison de leur valeur indicative laquelle ne les prive pas de leur portée obligatoire mais signifie seulement que sous certaines conditions strictes, l'autorité peut s'en écarter.

B. Rappel des impositions du permis

1. Rappel de la valeur indicative

Les impositions du permis sont reprises aux présentes à titre d'information.

2. Portée et stabilité des règles

Le permis est obligatoire. Il est toutefois susceptible d'être modifié par le collège communal, sans intervention du titulaire du permis d'urbanisation ou de ses ayants droit et sans recours contre eux, pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties. Dans ces cas, cette modification donnera obligatoirement lieu à l'établissement d'un acte de base modificatif dressé à la diligence de l'autorité communale et à charge des différents acquéreurs.

3. Impétrants

a. Généralités

Les terrains sont équipés par le comparant ou ses éventuels ayants droit dans les limites des dispositions du permis. Les frais de branchement et de raccordement seront supportés par les cessionnaires de lots.

Le comparant n'est pas responsable de la bonne marche des équipements et infrastructures (cabine électrique, ...) installés par des tiers, non inclus dans l'objet des ventes à venir, sans préjudice de l'éventuelle responsabilité décennale imposée par l'article D.IV.75.

b. Voirie

Tous les lots bénéficient d'un accès direct à la voirie, quelle que soit son statut **via la servitude de passage**. Les acquéreurs des lots réaliseront toutefois, à leurs frais, l'accès qui mène à leur propriété et ce, jusqu'à la voirie, le cas échéant, dans le respect des prescriptions du permis.

c. Eaux domestiques claires et usées

Le comparant déclare que l'ensemble immobilier est repris en régime d'assainissement collectif au PASH avec pour conséquences que :

- toute habitation est en principe tenue d'être raccordée à l'égout ;
- toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux claires (pluviales, drains) des eaux usées.

Le tout à charge des acquéreurs.

d. Electricité – Les lots seront raccordés en électricité « basse tension » par les acquéreurs.

6^e FEUILLET



[Handwritten signature in blue ink]

VOLET CIVIL DE L'ACTE DE BASE URBANISTIQUE – ORGANISATION CIVILE RESIDUELLE

1. Généralités

Subsidiairement aux impositions d'origine administrative, le comparant nous requiert ensuite d'acter les dispositions qui tiennent lieu de conventions entre le lotisseur et/ou les propriétaires (ou titulaires de droits réels) de lot(s), aux fins de préserver leur cadre de vie et les bonnes relations de voisinage au sein de l'Ensemble Immobilier. Elles forment l'organisation civile résiduelle de l'Ensemble immobilier.

2. Superficie des lots

Toutes les contestations qui pourraient naître concernant la superficie et les limites entre les lots seront tranchées par un géomètre expert immobilier, désigné dans la convention de cession ou à défaut, par le juge de paix. A moins d'une erreur manifeste, la décision du géomètre-expert sera obligatoire pour les parties et ne sera pas susceptible d'appel.

3. Servitudes par destination du père de famille

La division juridique de l'ensemble immobilier est appelé à provoquer, entre les lots et le cas échéant les parties communes reprises au sein de son périmètre, l'établissement d'un état de fait qui se trouve à l'origine de servitudes ou d'obligations réciproques. Les servitudes et obligations ainsi créées et autorisées par le permis prendront effectivement naissance avec la création de droits réels distincts sur les fonds dominants et servants ; elles trouvent notamment leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil. Il en est notamment ainsi, dans le respect du permis, des vues et canalisations de toute nature, du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux claires et usées –gaz-électricité-réseaux...) servant à l'un ou à l'autre lot ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au dessus de celui-ci et de façon générale, de toutes les servitudes et obligations établies sur un lot au profit d'un autre ou, en cas de copropriété forcée, entre les parties privatives et les parties communes, ou encore de l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien des ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déferés à la juridiction compétente.

4. Obligation de bâtir

Les terrains ne sont grevés d'aucune obligation de bâtir, sans préjudice des éventuelles taxes que pourraient lever les autorités publiques.

5. Opposabilité

Ces dernières dispositions font partie intégrante du statut réel de l'ensemble immobilier. Ainsi préalablement à la conclusion de toute cession de ou au sein de celui-ci, une copie intégrale du présent acte et de ses annexes doit être remis au cessionnaire, pour le subroger dans les droits et obligations civiles du cédant. En conséquence, ces prescriptions doivent être exécutées par le cessionnaire, sans pouvoir en exiger l'intervention du comparant ou de ses ayants droit. En aucun cas, ces derniers ne pourront lui reprocher son inaction.

6. Servitudes et obligations réelles



1. Equipements

Les galeries, câblages, canalisations et compteurs afférents aux différents réseaux qui pourraient être établis dans l'Ensemble immobilier devront subsister sans recours contre le requérant. En outre, avec les autorisations administratives utiles, le comparant se réserve expressément la faculté d'installer toutes conduites, câblages, réseaux, canalisations, drains ou décharges dans la partie impropre à la construction de tous les lots cédés, en particulier, le long de la voirie, en observant les exigences des impétrants.

2. Eaux

Sauf convention contraire ou prescriptions administratives génératrices de charges entre lots, chaque lot cédé devra récolter sur son sol ses eaux pluviales et domestiques, de façon à éviter la naissance de toute servitude sur le fonds voisin.

Les lots 2 et 4 disposent de leur propre citerne à eau de pluie de 5.000 litres.

3. Aspect-esthétique-tranquillité

Chaque propriétaire ou occupant s'oblige pour lui-même et ses ayants droits à
-entretenir son lot, ses constructions et installations, ainsi que ses abords en parfait état d'entretien et de propreté ;

-jouir de son bien en bon père de famille, notamment en veillant à la tranquillité des voisins.

4. Dispositions transitoires au chantier - Organisation - gestion des dépôts de matériaux - Dégâts

Tout propriétaire de lot s'engage, pour lui-même et ses ayants droit, à imposer à ses entrepreneurs et le cas échéant, à leurs sous traitants, l'obligation d'entreposer les outillages et matériaux de construction sur son lot (et non sur le terrain voisin ou l'espace public). Si, lors du chantier, les ouvrages de voirie et leurs abords (revêtement, bordures de trottoir, canalisations diverses et leurs accessoires, plantations, éclairage public) devaient être endommagés par un entrepreneur, le maître de l'ouvrage serait personnellement responsable et devrait supporter tous les frais de réparation et d'indemnisation éventuels ainsi que les frais de remise en état, sans préjudice aux éventuels recours ou appels en garantie. Les travaux de remise en état pourront être décidés, commandés et exécutés par le comparant agissant par lui-même ou par ordre à des tiers qu'il désignera librement.

Tous décombres et surplus de matériaux ou de matériel de construction seront évacués, sans retard, dès la construction terminée et ne pourront en aucun cas être abandonnés sur la voirie ou sur un terrain voisin.

Chaque cessionnaire de lot est tenu de notifier au comparant ou à son mandataire, par envoi recommandé à la poste au moins huit jours avant l'entame de ses propres travaux de construction, tous dégâts préexistants aux ouvrages de voirie et à leurs abords, sous peine d'en être réputé personnellement responsable.

DISPOSITIONS FINALES

1. Conflit entre les dispositions de droit public et e droit privé

En tout état de cause, les dispositions conventionnelles ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux impositions publiques actuelles et futures, notamment celles contenues dans le permis et ses éventuelles modifications.

7^e FEUILLET



[Handwritten signature in blue ink]

2. Mentions imposées dans les actes de cession

Toutes les conventions relatives à un lot dans le périmètre du permis devront obligatoirement contenir les informations suivantes :

- l'existence des autorisations administratives y afférentes ;
- la confirmation du respect de l'obligation de communication de l'acte de base urbanistique et de ses éventuels actes modificatifs.
- ainsi que le cas échéant, les certificats liés au lot ou à l'Ensemble immobilier concerné.

3. Annexes

Et à l'instant, le comparant a remis entre les mains du notaire soussigné, pour rester annexés au présent acte :

- a) une copie conforme du permis d'urbanisme pour habitations groupées ;
- b) le certificat délivré par la commune d'Oreye en date du 27 août 2020 attestant que les différents lots peuvent être vendus.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par le comparant et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront partie intégrante de celui-ci pour être déposés, sans transcription, en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

- c) le plan de division.

Lequel plan, après avoir été signé « ne varietur » par les parties et Nous, Notaire(s), demeurera annexé aux présentes pour faire la loi entre les parties, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques.

Les parties demandent l'application de l'article 26 3° alinéa 2 du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

Le comparant certifie que le plan portant la référence 64443/10038 est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et qu'il n'a pas été modifié depuis lors.

4. Frais

Les frais du présent acte de base sont évalués à 3000 euros TVAC. Chaque premier cessionnaire de lot devra acquitter comme contribution aux frais des présentes, une quote-part forfaitaire de 500 euros TVAC.

5. Etat civil

Le Notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identité préindiquée des parties et leur état civil au vu des pièces officielles prévues par la loi.

6. Liberté du bien – capacité

Le comparant déclare avoir la capacité requise pour signer le présent acte et notamment ne pas être sous administration provisoire, en faillite ou en réorganisation judiciaire.

7. Dispense d'inscription d'office – transcription du plan

La comparante dispense expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription des présentes.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de transcrire les annexes au présent acte. A ce sujet, la partie comparante



déclare expressément dégager le Notaire soussigné de toutes responsabilités.

8. Election de domicile

Le comparant fait élection de domicile en son domicile pour l'exécution des présentes.

9. Procurations spéciales – vente des lots – modification de l'acte de base urbanistique

Tout propriétaire de lot (ou par assimilation titulaire de droit réel) est réputé conférer au comparant ou à son mandataire :

-soit la faculté d'introduire en son nom et pour son compte propre une demande de modification de permis ;

-soit la faculté de contresigner une demande de modification de permis ou à défaut, d'en recevoir la copie certifiée conforme et de formuler, le cas échéant, des réclamations à l'encontre de celle-ci ;

-ainsi que la faculté de prêter son concours à tout acte visant à rectifier le présent acte de base ou un acte de base modificatif établi dans la cadre du même ensemble immobilier ;

-soit signer tout contrat avec les impétrants (ORES, Proximus, etc..).

La présente disposition devra, sous peine d'inefficacité, figurer en toutes lettres dans tout contrat visé à l'article D.IV.2, à propos d'un des lots décrits ci-avant ; cette stipulation devra également contenir la confirmation expresse du mandant, en dépit de l'existence d'une divergence d'intérêts, soit avec un autre mandant, soit avec le mandataire lui-même.

PROJET D'ACTE

Le projet d'acte a été communiqué au comparant qui déclare avoir bénéficié d'un délai suffisant pour l'examiner.

DROIT D'ECRITURE

Le présent acte est soumis à un droit d'écriture de CINQUANTE EUROS (50 EUR).

DONT ACTE

Fait et passé à Comblain-au-Pont, en l'Etude.

Date et an que dessus.

Après lecture intégrale et commentée du présent acte et de ses annexes, la comparante représentée a signé avec Nous, Notaire.

8^e FEUILLET
et dernier



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Service de l'urbanisme
Agent traitant : Monfort Bénédicte
Mail : benedicte.monfort@oreye.be
Nos réf. : PU/PB/2020/1917

Monsieur,

Objet : Permis d'urbanisme - Conditions

Le Collège communal, en date du 18 septembre a modifié le type de tuiles admissibles dans le cadre de la rénovation du bien sis rue Général Lens n° 20.

Voici donc les conditions à respecter afin de garantir une homogénéité de l'ensemble telle que visée par le permis d'urbanisme PU 1917/51 délivré en date du 29 mai 2020, :

- Châssis : RAL 7039 ;
- Tuiles : *plates*, couleur noire ;
- Pieds de toiture : ardoisé de type Eternit noir ;
- Gouttières et évacuations d'eau apparentes en zinc naturel ;
- Rejointoyage identique à l'existant ;
- Revêtement de sol dans les zones nommées « cour » sur les plans liés au permis d'urbanisme, en pavés de béton tambouriné, de teinte grise en 15/15
- Séparation des différents lots uniquement au moyen de haies végétales d'essences indigènes. Cette condition sera réalisée dès la fin du gros œuvre du dernier lot ;
- Les toitures des lots 5 - 6 et 1 - 2 seront réalisées en une seule phase ;
- Les infrastructures en sous-sol seront réalisées en une seule phase (citernes d'eau de pluie, électricité, eau...) ;

Ce courrier annule et remplace celui daté du 27 août 2020.

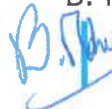
Moyennant le respect de ce qui précède, le Collège ne s'oppose pas à la vente des différents lots.

La numérotation des différentes unités de logement suivra la numérotation des lots reprises sur les plans liés au permis d'urbanisme : n° 20/1 à 20/6.

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

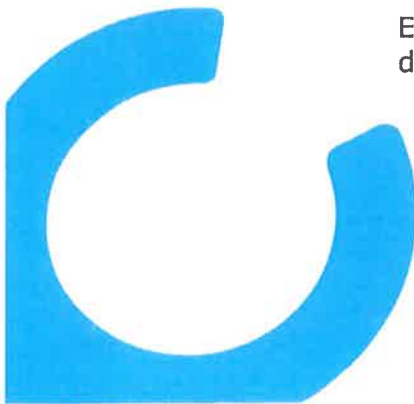
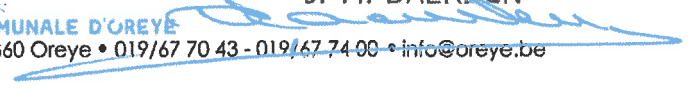
Par le Collège :

La Directrice générale
B. MAHY



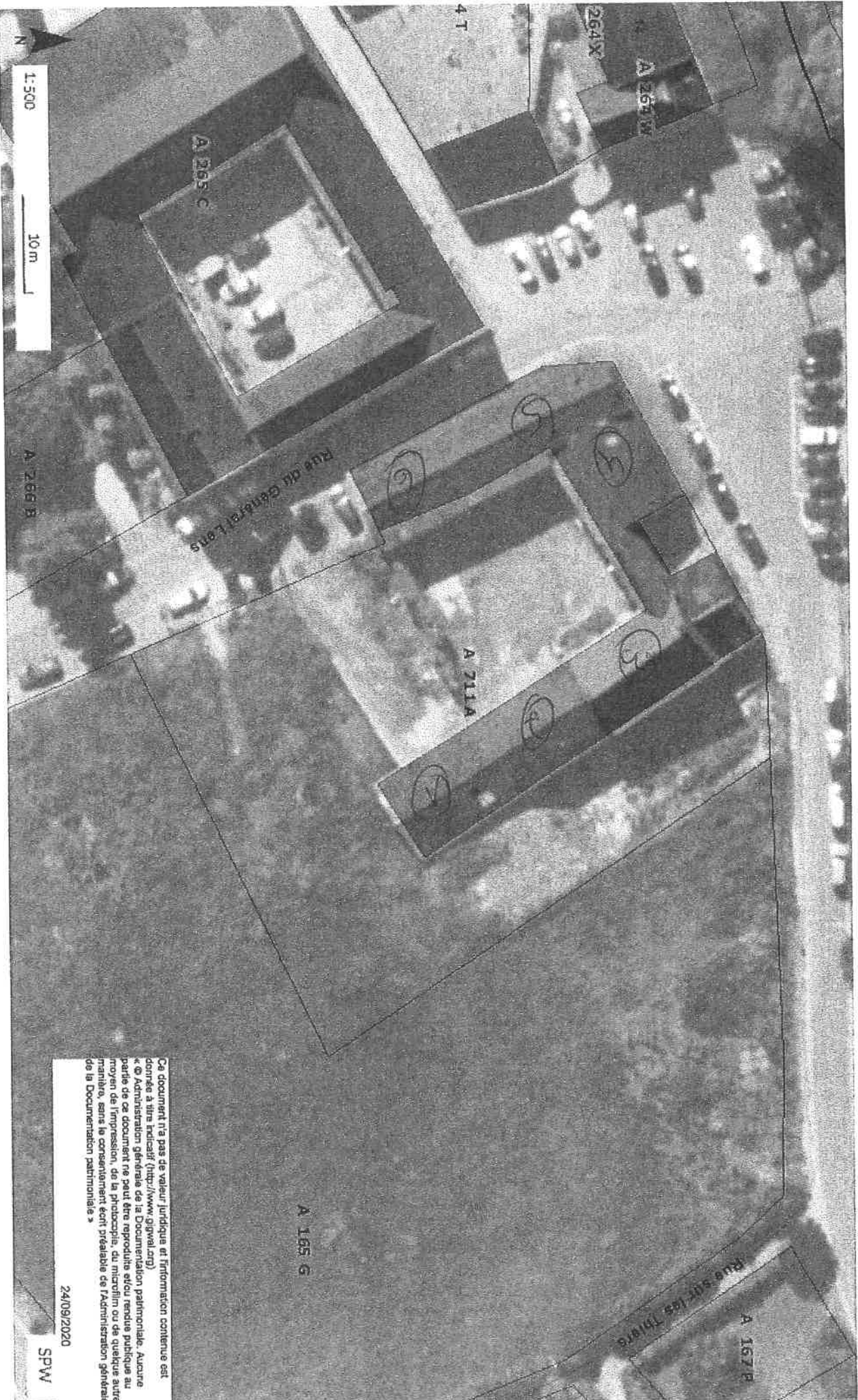
ADMINISTRATION COMMUNALE D'OREYÈ
Rue de la Westrée, 9 - 4360 Oreye • 019/67 70 43 - 019/67 74 00 • info@oreye.be
www.oreye.be

Le Bourgmestre,
J.-M. DAERDEN



Géoportail du GIG

*Rue Général Leclerc
 du 04/11/2016*



Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gispaix.org>)
 © Administration générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale »

24/09/2020

SPW



Service de l'urbanisme
Agent traitant : Monfort Bénédicte
Mail : benedicte.monfort@oreye.be
Nos réf. : PU/PB/2020/1917

Monsieur,

Objet : Permis d'urbanisme - Conditions

Le Collège communal, en séance du 12 juin 2020, a pris connaissance de votre souhait de diviser la ferme sise rue Général Lens n° 20 avant la réalisation du gros-œuvre, contrairement aux conditions de votre permis d'urbanisme (PU 1917/51).

Malgré votre proposition d'inscrire ces conditions dans le compromis de vente, le Collège ne souhaite pas revenir sur sa décision.

En effet, seule la réalisation du gros-œuvre fermé permettrait de garantir une parfaite homogénéité de l'ensemble (châssis identiques de forme, de matière et de couleur, briques identiques...).

La réalisation du gros-œuvre en une phase unique permet, en outre, d'éviter que le chantier ne s'étale dans le temps et ainsi de garantir une certaine tranquillité pour les premiers occupants du bien.

Pour rappel, en cas de désaccord avec cette décision, il vous est possible d'introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les 30 jours de la réception du permis d'urbanisme. N'hésitez pas à prendre contact avec le Service Urbanisme communal qui vous transmettra le formulaire adéquat.

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

La Directrice générale,
B. MAHY



Par le Collège :



Le Bourgmestre,
J.-M. DAERDEN





Service de l'urbanisme
Agent traitant : Monfort Bénédicte
Mail : benedicte.monfort@oreye.be
Nos réf. : PU/PB/2020/1917

Monsieur,

Objet : OCTROI PERMIS D'URBANISME

Nous avons l'honneur de vous transmettre, en annexe, la décision de notre Collège communal vous octroyant un permis d'urbanisme pour la transformation d'une ancienne ferme en 6 logements et la régularisation d'une modification du relief du sol, rue Général Lens n° 20.

Cette autorisation est envoyée ce jour au fonctionnaire délégué qui, selon l'article D.IV.65 du CoDT, dispose de trente jours pour introduire un recours motivé contre cette décision auprès du gouvernement wallon. Votre permis ne sera donc pleinement exécutoire que passé ce délai.

Lisez attentivement les documents joints à votre autorisation ; ceux-ci vous informent de vos droits et devoirs liés à votre permis d'urbanisme.

Les logements porteront les numéros 20/1 à 20/6. Afin de faciliter le travail des services postaux et de secours, nous vous invitons à prévoir un panneau qui schématise les logements associés à leurs numéros de police.

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

La Directrice générale,
B. MAHY



Par le Collège :



Le Bourgmestre,
J.-M. DAERDEN



Vous avez obtenu un permis d'urbanisme ? Félicitations

Et maintenant ? Que faire ?

Voici quelques informations qui vous seront utiles :

1. Lisez attentivement tous les documents joints à ce courrier ;
2. **Soyez particulièrement attentif aux conditions** - s'il y en a - liées à votre permis d'urbanisme. Celles-ci sont précisées dans l'article 1.
3. Affichez l'avis du permis d'urbanisme à un endroit visible du domaine public (ce document est joint à votre permis).
4. Dès que possible, avertissez l'administration communale, via le formulaire adéquat, de la date du début des travaux.
5. Contactez Monsieur PINT (0486/67.64.95), avant le début des travaux, afin de réaliser un état des lieux de la voirie et/ou un contrôle d'implantation.
6. Lorsque les travaux sont soumis à la PEB (Performance Energétique des Bâtiments), n'oubliez pas d'envoyer les documents requis en cours de chantier. Votre architecte est là pour vous aider !
7. Si les travaux nécessitent l'avis de la zone de secours, n'oubliez pas de les recontacter avant l'exploitation du bâtiment.
8. Et une fois que les travaux sont achevés, avertissez l'administration communale et le SPF-Finances.

Bon chantier !



Réf commune : PU 1917/51

Réf DGO4 : F0216/64056/UCO/2020/9/11805/2096929

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal d'Oreye,

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

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Général Lens n° 20 et ayant pour objet la transformation d'une ferme en plusieurs logements ainsi que la régularisation d'une modification du relief du sol ;

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 07 janvier 2020 ;

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

Considérant que le personne désignée par le Collège pour apprécier la recevabilité et la complétude du dossier a déterminé, eu égard aux critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre Ier du Code de l'Environnement et au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien dont la localisation n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse Aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que la rue Général Lens est équipée, à hauteur du bâtiment, d'un égout relié à une station d'épuration collective ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur Huy-Waremme approuvé par AR en date du 20/11/81 ; qu'il place celui-ci en zone d'habitat à caractère rural ;
- du Guide régional d'urbanisme ;
- de la Charte d'urbanisme approuvée par le Conseil communal en date du 25 juin 2018.

Considérant que le service ci-après a été consulté en date du 7 janvier 2020 :

- SPW-Cellule GISER, que son avis favorable conditionnel nous est parvenu en date du 30 janvier 2020, sous la référence GISER/2020/0027 et est libellé comme suit :
 « [...] L'analyse montre que le projet ne semble pas totalement exempt d'un risque d'inondation par ruissellement concentré dont il convient de se prémunir. Par ailleurs, le projet ne devrait pas impacter son environnement en modifiant le passage du ruissellement concentré ni en augmentant les volumes ruisselés au vu des surfaces imperméabilisées.
 Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis favorable sous conditions de prévoir le rehaussement du seuil du rez-de-chaussée des nouvelles ouvertures jusqu'au sol de 40 cm par rapport au niveau de la voirie. [...] »
- SPW-ARNE-DCENN, que son avis favorable conditionnel nous est parvenu en date du 30 janvier 2020 sous la référence DDRCB/DCENN/LG_HUY/AR/Avis 20/005 et libellé comme suit :
 « [...] A cet égard, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que, dans le cas présent, les recommandations du Groupe Transversal Inondation (Plan PLUIES du Gouvernement wallon) permettent d'accepter le projet à titre d'exception pour autant que la cote de tout niveau fonctionnel soit supérieure d'au moins 0,30 mètre par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de la construction. [...] »
- Zone de secours - Hesbaye, que son avis favorable conditionnel nous est parvenu en date du 02 février 2020 et fait partie intégrante de la présente délibération ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, reçu en date du 6 mars 2020 est libellé comme suit :

« [...] Bien que le principe de transformer le bâtiment existant afin de réaliser 5 logements supplémentaires (soit 1 logement « 2 chambres » et 4 logements « 3 chambres ») ne soit pas remis en question, et bien qu'il soit exact que le gabarit du bâtiment soit maintenu et que les modifications externes visant la réalisation/modification des baies en façades, je ne peux soutenir le projet architectural proposé.

En effet, la non-homogénéité des baies, le nombre important de percements et la trop grande diversité de types de baies sur l'ensemble du projet ont comme conséquence un amoindrissement de la qualité du bâti existant.

Une des caractéristiques principales de ce type de bâtiment est la proportion de surface « pleine » par rapport aux percements. Le corps de logis en est une bonne représentation. Les surfaces vitrées de ce volume représentent en effet une surface restreinte par rapport aux façades du bâtiment ;

Dans le cas présent, l'on se retrouve avec de nombreux percements, dont certains de grandes dimensions, qui ont tendance à amoindrir les caractéristiques initiales du bâtiment, d'autant que la plupart des percements n'ont pas, ou que très peu, de concordance/similitude entre eux.

Dans le cas où le projet modifié se voudrait de type plus contemporain, il y a lieu de garder une homogénéité et une cohérence dans le traitement des façades, afin d'améliorer et de mettre en évidence le bâti existant.

Au niveau des baies, la condition de la cellule GISER sera prise en considération, à savoir « prévoir le rehaussement du seuil du rez-de-chaussée des nouvelles ouvertures jusqu'au sol de 40 cm par rapport au niveau de la voirie ». De plus, il y a lieu de veiller également au respect des conditions de l'avis du SPW-ARNE-Direction des cours d'eau non navigables – service extérieur.

Dans l'état actuel du dossier, je ne peux en aucun cas soutenir la présente demande.

Mon avis pourrait être revu sur base de documents modifiés tenant compte des remarques susmentionnées.

Pour les motifs précités, j'émet un avis défavorable concernant le projet présenté.

*A Liège, le 5 mars 2020
La Fonctionnaire déléguée,
Anne-Valérie BARLET,
Directeur. »*

Considérant que, sur base de cet avis, le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 30 mars 2020 ;

Considérant que les baies ont été redessinées pour respecter les principes énoncés par la Fonctionnaire déléguée ;

Considérant qu'un nouvel avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 17 février 2020 ;

Considérant que cet avis favorable conditionnel, parvenu en date du 25 mai est libellé comme suit :

« [...] Considérant que mon avis défavorable du 05/03/2020 portait sur la non-homogénéité des baies, le nombre de percements ayant comme conséquence un amoindrissement de la qualité du bâti existant ;

Considérant l'»évolution favorable du projet, sous réserve des conditions émises par le Collège, le projet peut être accepté en ce qui me concerne ;

Pour les motifs précités, j'émet un avis favorable conditionnel sur la présente demande, sous réserve des conditions émises dans le rapport du Collège communal du 3/4/2020, à savoir :

- *Strict respect des avis du SPW-DCENN, de la zone de secours et de la cellule GISER ;*
- *Le bien ne pourra être divisé qu'après la réalisation du gros-œuvre fermé et des plantations de manière à garantir la cohérence des aménagements (châssis identiques, couvertures de toiture homogène...);*

*A Liège, le 15 mai 2020,
La Fonctionnaire déléguée,
Anne-Valérie BARLET
Directeur »*

Considérant que ce projet permet de réhabiliter un bâtiment aujourd'hui inoccupé ;

Considérant que le gabarit du bâtiment est conservé garantissant ainsi l'intégration du projet dans son environnement bâti ;

Considérant que le projet respecte les grands principes de la charte d'urbanisme communale pour garantir des logements de qualité : espace extérieur pour chaque logement, emplacement prévu pour les containers, chambres de grandes dimensions... ;

Considérant que la modification du relief du sol à régulariser est minime et ne compromet ni le projet de réhabilitation du bâtiment en logement ni l'urbanisation de la parcelle voisine ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] est octroyé aux conditions suivantes :

- strict respect des avis du SPW-DCENN, de la Zone de secours et de la cellule GISER ;
- le bien ne pourra être divisé qu'après la réalisation du gros-œuvre fermé et des plantations de manière à garantir la cohérence des aménagements (châssis identiques, couvertures de toiture homogène...);

Article 2 : - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A OREYE, le 29 mai 2020,

La Directrice générale,
B. MAHY



Par le Collège,



Le Bourgmestre,
J.-M. DAERDEN



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.

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.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.

Collège communal

Rue de la Westrée, 30 JAN. 2020

4360 OREYE Gestionnaire :

COMMUNE D'OREYE

Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2020/0027)

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 : Transformation d'une ancienne ferme en différents appartements et régularisation d'une modification de relief du sol

Localisation du projet : Rue Général Lens à 4360 Oreye
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. 3, Sect. A, n° 711A

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

Après examen des éléments mis à disposition et des données disponibles, les éléments de diagnostic suivants sont mis en évidence :

- Un axe de concentration du ruissellement traverse la parcelle concernée le long de la façade latérale droite vers la façade avant ;
- Des évènements d'inondation par ruissellement ont été observés dans la proximité immédiate de la parcelle concernée (SIGISER 6405604) ;
- Le projet consiste en des aménagements intérieurs et des murs sans surface de toiture supplémentaire ;
- Le projet prévoit également un remblai à l'arrière du projet soutenu par des L en béton (h 1m20) et en dehors du passage de l'axe de concentration du ruissellement ;
- Le projet prévoit de créer de nouvelles ouvertures jusqu'au sol en façade latérale droite et en façade avant et arrière ;
- Le projet prévoit de gérer l'accroissement des écoulements d'eaux pluviales provoqué par certaines surfaces imperméabilisées (bien qu'existantes) via des drains de dispersion en considérant une pluie de période de retour 25 ans et le couple durée-intensité le plus défavorable en fonction du débit de fuite (et en ayant vérifié que la nappe permanente est située à plus d'un mètre de fond du

système d'infiltration et que la capacité d'infiltration est supérieure à $5 \cdot 10^{-6}$ m/s).

L'analyse montre que le projet ne semble pas totalement exempt d'un risque d'inondation par ruissellement concentré dont il convient de se prémunir. Par ailleurs, le projet ne devrait pas impacter son environnement ni en modifiant le passage du ruissellement concentré ni en augmentant les volumes ruisselés au vu des surfaces imperméabilisées.

Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis favorable sous conditions de prévoir le rehaussement du seuil du rez-de-chaussée des nouvelles ouvertures jusqu'au sol de 40cm par rapport au niveau de la voirie.

Par ailleurs, la parcelle est située dans la plaine alluviale du Geer, zone d'aléa d'inondation par débordement (aléa faible), associée au cours d'eau de 1ère catégorie. Pour cette problématique, il convient de demander l'avis de la Direction des Cours d'Eau non Navigables (DGO3/DRCE/DCENN).

La Cellule GISER reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour le Directeur Abdel Ilah MOKADEM,



Nathalie Pineux, Attachée qualifiée



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.dgo3@spw.wallonie.be

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Nathalie Pineux

081/33 64 86

nathalie.pineux@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE**Vos références et contact :**

Demande du 06/01/2020

Vos réf. U/PB/2019/1917

Bénédicte Monfort

Nos références :

GISER/2020/0027

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

- Code du Développement Territorial (CoDT) et Code de l'Environnement
 - Arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2016 adoptant les plans de gestion des risques d'inondation en ce compris les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations (M.B. 21.03.2016)
 - 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
-

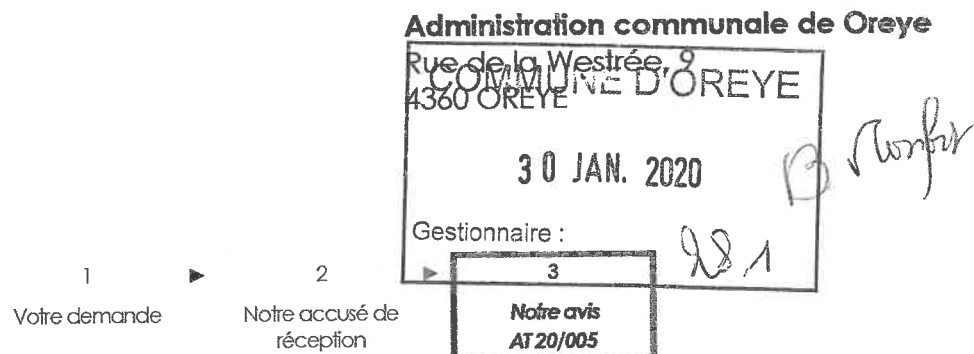
RESSOURCES UTILES :

- Le site de la Cellule GISER (www.giser.be)
- Le Portail Inondations (<http://environnement.wallonie.be/inondations/>)
- Guide pratique : Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré dans une demande de permis et autorisation urbanistique – Informations à l'attention des demandeurs (QR code)



La cellule GISER se tient à la disposition de la commune pour toute question relative à cet avis. La Région wallonne ne pourra être tenue responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir dus à des conditions exceptionnelles ou imprévisibles. Notre avis juge de l'opportunité du projet par rapport au caractère inondable (ruissellement) de la zone.

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



Objet : Demande de permis d'urbanisme concernant la transformation d'une ancienne ferme en logements ainsi que la régularisation de la modification du relief du sol.

Concerne : LE GEER à OREYE (Section Lens-sur-Geer)

Localisation : rue Général Lens, 20, sur la parcelle cadastrée Division 3, Section A, N°711A

Monsieur le Bourgmestre,

En vertu du Code de l'eau, des instructions administratives et des renseignements en notre possession actuellement, nous vous informons de l'analyse de votre demande reçue le 8 janvier 2020.

Inondabilité : aléa d'inondation

La parcelle concernée par la transformation d'une ancienne ferme est partiellement située en zone d'**aléa d'inondation faible** (jaune sur l'extrait de carte ci-après).

La modification du relief du sol et plus particulièrement le remblai est situé hors zone d'aléa d'inondation.

La valeur de l'aléa d'inondation a été déterminée sur base de l'extrait repris ci-après des cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2016 (M.B. du 21/03/2016), disponible sur le géoportail de Wallonie : <http://geoapps.wallonie.be/inondations/>

Dans le cadre du Code du Développement territorial – CoDT, l'article D.IV.57 dudit code ainsi que la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces (M.B. du 4 mars 2003) sont d'application.



**Département du Développement, de la
Ruralité et des Cours d'eau et du Bien-être
animal**

*Direction des Cours d'eau non navigables
Montagne Sainte-Walburge, 4C
B-4000 LIEGE
Fax : +32 (0)4 224 58 44
cenn.liege.drce.dgame@spw.wallonie.be
<http://environnement.wallonie.be>*

VOTRE CONTACT

*Aline Renard, Attachée qualifiée,
Tél. : 04/224.58.30
GSM : 0479/86.02.06
aline.renard@spw.wallonie.be*

VOTRE DEMANDE

*Numéro : U-PB/2019/1917
Nos références : DDRCB/DCENN-
LG_Huy/AR/Avis 20/005*

VOS ANNEXES

Carte d'aléa d'inondation

COPIE :

Directeur - Service Central CENN > [cennserveur](#) Secrétariat\AVIS\Liège

CADRE LEGAL

*Code de l'Eau
Circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la
lutte contre l'imperméabilisation des espaces (M.B. du 4 mars 2003*

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

Appartement 05 :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc, buanderie, escalier, séjour, cuisine;

1^{er} étage : escalier, 3 chambres, salle de bain, bureau ;

Appartement 06 :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc, escalier, séjour, cuisine ;

1^{er} étage : escalier, 2 chambres, salle de bain ;

Compartimentage :

Chaque logement constitue un compartiment.

Les éléments structurels assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment tels que colonnes, parois portantes, poutres principales et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment présenteront une stabilité au feu R 60

Les parois de séparation entre ces compartiments (horizontales et verticales) présenteront un degré de résistance au feu (R)EI 60.

Les traversées de parois des compartiments par des conduites de fluide, d'électricité et les joints de dilatation ne peuvent altérer le degré de résistance au feu exigé pour ces éléments de construction.

Installations électriques :

L'installation électrique sera conforme au RGIE et sera réceptionnée par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.

Un rapport vierge de remarque devra être transmis à notre Service.

Détection :

Les logements seront chacun équipés d'une détection automatique d'incendie conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

Conclusion :

Tel que défini, ce projet est conforme aux normes de sécurité relatives contre l'incendie et l'explosion pour autant qu'il soit réalisé conformément aux plans et aux prescriptions reprises dans ce rapport.

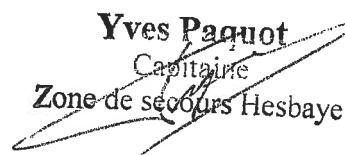
Annexes transmises à :

M. Mottet



Technicien en prévention incendie

Yves Paquot
Capitaine
Zone de secours Hesbaye



Rue Joseph Wauters, 65
4280 - Hannut
Tel : 019/60.54.21
Fax : 019/51.56.39
E-mail : info@pompiershesbaye.be

PREVENTION INCENDIE

Objet : Transformation grange en 6 logements (dont 1 existant)

Gestionnaire : MOTTET Marcel

Mandataire : [REDACTED]
Service Urbanisme,
Rue de la Westrée, 9
4360 Oreye

Autorité : Jean-Marc DAERDEN, Bourgmestre
Rue de la Westrée, 9
4360 Oreye

Référence de la demande : PU/PB/2019/PU 1917 du 06/01/20

Localisation : Logements
Rue Général Lens, 20
4360 Oreye

Architecte : Julien Architecte LAVRENOV,
Chemin des Cloutiers, 8
4130 Esneux

Réf architecte : 2 plans du 19/11/19

Cadre : Rapport concernant un projet à réaliser

Objetif de la demande : Autorisation urbanistique

Conclusion : Favorable Conditionnel

Le Service de Prévention de la zone de secours a examiné les plans (2 feuilles) dressés par Lavrenov J., chemin des Cloutiers, 8 à 4130 Hony pour le [REDACTED] de l'aménagement repris en objet.

Bases légales :

Afin d'assurer à ce bâtiment une bonne sécurité relative contre l'incendie et la panique, il y a lieu de se conformer au règlement incendie de la zone de secours Hesbaye adopté en séance du conseil de zone du 09 juin 2016, à l'arrêté royal du 7 juillet 1994 (et ses addenda) fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, et notamment aux mesures suivantes :

Description :

Transformation d'un Bâtiment bas R+1 (R+2 : maison existante) en 6 logements (entrées indépendantes) ;

La répartition des locaux au sein du bâtiment est la suivante :

Maison 01 :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, 3 chambres, salle de bain, dressing, buanderie, escalier ;

1^{er} étage : séjour, cuisine, wc, escalier

Maison 02 :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc, buanderie, escalier, séjour, cuisine ;

1^{er} étage : escalier, 3 chambres, salle de bain ;

Maison 03 (existante) ;

Maison 04 :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc, buanderie, escalier, séjour, cuisine, bureau ;

1^{er} étage : escalier, 3 chambres, salle de bain, bureau ;

Export pdf

[néerlandais](#) | [français](#)

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

