

SERVICE URBANISME - ANNEXE 16

Dossier traité par : Vanessa ORY - info.urbanisme@floreffe.be ☎ 081/39.55.94
Concerne : Certificat d'urbanisme n°1 : Demande sur le caractère bâtissable du bien
Réf. SPW :
Réf. Courrier :
Ns Réf. : CU1 N° 24-009 - SPW finances - Comité d'acquisition de Namur
CDU : - 1.777.81

CERTIFICAT D'URBANISME n°1

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 12/06/2024 relative à un bien sis à Franière, Rue de Deminche, 116, cadastré division 2, section C n°48K2, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

Le Collège communal de FLOREFFE réuni en séance du 22 août 2024.

Le bien en cause :

Le bien est situé, **en zone d'habitat à caractère rural** (article D.II.25. du CoDT), au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien n'est soumis à aucun droit de préemption, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

Le bien est soumis à l'application du **Guide Régional d'Urbanisme** (GRU – Anciennement RGBZPU – Art. 393 et suivants du CWATUP) en matière d'accès aux personnes à mobilité réduite et en matière d'enseignes et dispositifs de publicité ;

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'application d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal ou d'un schéma d'orientation local (anciennement PCA) approuvé ou en projet ;

La Commune de Floreffe ne dispose pas de Guide Communal d'Urbanisme (GCU) ;

Le bien n'est situé dans aucun périmètre d'intérêt paysager reprenant des points et des lignes de vues remarquable, l'inventaire mené par **ADESA** n'a pas de valeur réglementaire mais une valeur documentaire ;

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visé respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;

Le bien n'est pas **classé** en application de l'article 16 du Code wallon du patrimoine (CoPat) ; qu'il n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** visée à l'article 15 et qu'il n'est situé dans aucune **zone de protection** visée à l'article 21 dudit code ;

Le bien est repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel (IPIC) ;

Le bien est situé dans un site repris à l'inventaire des « **cartes archéologiques de la Wallonie** » visés à l'article 13 du Code wallon du Patrimoine (CoPat) ;

Le bien a fait l'objet depuis la fusion des communes en 1977 des autorisations administratives suivantes :

- permis d'urbanisation : sans objet ;
- permis d'environnement, permis unique : sans objet ;
- permis d'urbanisme : sans objet ;
- permis d'implantation commerciale et permis intégré : sans objet ;
- certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans : sans objet ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun plan de division dont le Collège communal a pris acte ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction par procès-verbal ;

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

Le bien est repris au Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique (PASH) de la Sambre ; que le régime d'assainissement applicable au bien est consultable en ligne sur le site de la SPGE ; que le bien est actuellement situé en zone d'assainissement collectif ; que d'après les informations disponibles, la voirie est équipée d'un égout unitaire raccordé à une station d'épuration ;

L'administration communale ne dispose pas des informations relatives à l'équipement de la voirie en électricité, gaz, et eau de distribution ; que le délai impartis pour la fourniture des informations ne permet pas de consulter les gestionnaires de réseaux ; qu'il y a dès lors lieux de consulter ceux-ci pour obtenir les informations :

- Electricité : ORES ;
- Eau de distribution : Société Wallonne des Eaux ;
- Gaz de ville : ORES ;

Le bien est longé par une **voirie vicinale**, Chemin n°1 (constituant l'actuelle rue de Deminche) reprise à l'atlas des chemins vicinaux de 1841 ;

Le bien n'est pas situé à proximité immédiate d'un site repris selon la directive **SEVESO III** (*Directive 2012/18/UE - Establishments involving dangerous substances – environnement.wallonie.be/seveso*) ;

Le bien est repris « Hors zone de pollution présumée » dans la **banque de données de l'état des sols (BDES)**, consultée en date du 22 August 2024 et établie en vertu de l'article 11 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1^{er} mars 2018 ;

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site **Natura 2000** visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages et revu par le Gouvernement wallon qui a défini 240 site **Natura 2000** (Décision du GW 24 mars 2005) ;

Le bien n'est pas situé à proximité, ni dans un site **Natura 2000** ;

Le bien n'est pas concerné par un arbre ou une **haie remarquable** ;

Le bien n'est pas concerné par les bords de route **fauchage tardif** avec bande de sécurité ;

Le bien n'est pas situé dans une zone vulnérable par rapport à des établissements présentant des risques majeurs visés à l'article D.IV.57.1° du CoDT ;

S'il est situé au Nord du sillon de la Sambre et de la Meuse, le bien est en zone vulnérable aux **nitrate**s selon les articles R.190 et R.191 du Code de l'Eau (AM 22/12/2006 et MB 06/03/2007) (Les zones vulnérables constituent des périmètres de protection des eaux souterraines contre le **nitrate** d'origine agricole) ;

Le bien est exposé au **radon**, le territoire de Floreffe est classé 2a selon les mesures réalisées à Floreffe, 5 à 10 % des maisons ont un taux de radon supérieur à 300 Bq/m³. Le radon est un gaz radioactif présent dans le sol et les roches, et le « niveau de référence » est la concentration au-delà de laquelle il est indiqué d'agir. (ventilation, mesures de précaution à prendre lors de la construction ; informations issues de l'*afcn*). Le niveau de référence d'action est actuellement de 300Bq/m³ selon la Directive européenne qui fixe les normes de base en radioprotection ;

Le bien n'est ni traversé, ni longé par un **cours d'eau** repris à l'atlas des cours d'eau ;

Le bien n'est situé dans aucune zone d'aléa, carte consultée « **Aléa d'inondation (en vigueur) – Série Service de visualisation** » - Cartographie du SPW mise à jour au 24/03/2021 – rassemble les informations relatives aux soumissions à l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement ;

Le bien n'est situé dans aucune zone inondable, carte consultée « **Cartographie des zones inondables (en vigueur) - Directive Inondation 2007/60/CE – Service de visualisation** », rassemble les informations des zones inondables en fonction de 4 scénarios de retour, relative au débordement des cours d'eau et au ruissellement ;

Le bien n'est traversé par aucun **axe de concentration du ruissellement** selon les géodonnées mises à disposition par la Région wallonne « LIDAXES » en date du 03 mai 2021 ;

Le bien n'est situé dans aucune zone de prévention autour des **captages d'eaux potabilisables** reprise dans la couche officielle des zones de prévention du SPW-DGO3;

Le bien est concerné par un risque géologique et minier du fait de situation en partie en zone de présence de puits de mines et en totalité en zone de présence potentielle d'anciens puits de mines, et une petite partie Nord-Est du terrain est située en zone de présence de puits de mines ;

Le bien n'est repris dans aucun plan relatif à l'**habitat permanent** ;

Considérant qu'en cas d'urbanisation, l'ensemble des frais (raccordement à l'eau, électricité, égouttage,...) ne sera pas supporté par l'autorité communale ;

Considérant que sur base des éléments en notre possession (extrait cadastral, vue photo aérienne), le terrain est construit ;

Considérant qu'un éventuel projet de transformation devra tenir compte des avis de l'AWAP et de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles et du contexte bâti et de l'environnement immédiat ;

Observation(s)

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

La Directrice générale,

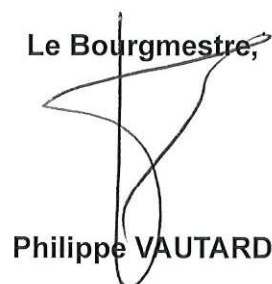


Stéphanie DENIS

POUR LE COLLEGE :



Le Bourgmestre,



Philippe VAUTARD