



Bureau immobilier DOR & BLEUS
dor@dorableus.be

ÉCHEVINAT DE
L'URBANISME
Rue François Lapierre, 19
4620 FLÉRON
urbanisme@fleron.be
Tel: 04/ 355.91.51
Tel: 04/ 355.91.91

Demande d'avis préalable dans le cadre d'un dossier d'urbanisme

Agent traitant : Mme Gurdal

Nos références : Avisprealable/2019/074 - 190704

Demandeur : Bureau immobilier DOR & BLEUS

Objet : Construction de 2 logements jointifs ou un immeuble comprenant 2 appartements + transformation d'une remise en un logement

Situation : Rue du Vélodrome 33+ à 4621 Retinne - **Référence cadastrale** : Retinne section D n° 332M

Monsieur,

La demande d'avis préalable, que vous avez introduite et dont le récépissé date du 20 juin 2019, a été examinée par le service de l'Urbanisme.

Votre bien est en **zone d'habitat** au Plan de Secteur et vous devrez respecter les prescriptions :

- de la zone du Schéma de Développement Communal (ancien SSC) : III.B.1- Zone intermédiaire - Zone résidentielle de liaison - habitat, III.C.1- Zone intermédiaire - Zone résidentielle à ouverture paysagère - habitat ;
- de la zone du Guide Communal d'Urbanisme (ancien RCU) : Aire n°4.1 - Noyau périphérique - Sous-aire en appui au centre à caractère paysager, Aire n°5 - Zone intermédiaire - Aire intermédiaire et les prescriptions générales.

Pour la parcelle concernée, il n'y a aucune donnée à l'Administration. Cela ne préjuge pas de l'absence de pollution conformément au Décret sol entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 (zone blanche – www.bdes.wallonie.be).

Après examen du dossier, notre service urbanisme a conclu que conformément au Code de Développement Territorial, votre projet requiert un permis d'urbanisme avec l'intervention d'un architecte suivant l'article D.IV.4.

Votre demande de permis d'urbanisme devra contenir l'Annexe 4 – Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte.

Au vu de l'évolution du marché et conformément aux prescriptions urbanistiques, il est préférable de réaliser deux habitations unifamiliales sur le terrain. Les immeubles à appartements sont proscrits dans la zone 5.0. La remise peut-être rénovée et transformée en logement pour autant qu'elle soit comptée dans les deux logements à faire sur ledit terrain.

Copie service recette

Vous trouverez les prescriptions générales d'urbanisme, le GCU Aire n°4.1 - Noyau périphérique - Sous-aire en appui au centre à caractère paysager, Aire n°5 - Zone intermédiaire - Aire intermédiaire et le SDC III.B.1- Zone intermédiaire - Zone résidentielle de liaison - habitat, III.C.1- Zone intermédiaire - Zone résidentielle à ouverture paysagère - habitat sur notre site internet: <http://www.fleron.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme-et-amenagement-du-territoire/shema-de-structure-communal>

De plus, nous vous signalons que la Commune de Fléron est affectée de plus en plus fréquemment par des inondations en cas de fortes pluies et que le Collège communal souhaite y apporter une attention particulière.

En ce qui concerne l'égouttage, la zone est reprise au PASH en zone d'égouttage collectif.

Dans le cas d'un égouttage collectif, un dispositif conforme à la législation devra être mis en place. Un rendez-vous devra être pris avec le service technique des Travaux (04/355.91.50.) afin de définir les hauteurs et les diamètres des égouts. Vous devrez prévoir une citerne pour récupérer les eaux de pluie dont la capacité sera calculée suivant la formule ci-après : Formule citerne à eaux de pluie : E (contenance min en litres) = S (emprise imperméabilisée totale en m² toiture + voirie) * P volume des précipitations 40l/m². Toutefois, une capacité de **minimum 5000 litres** est imposée. Conformément au Code de l'eau, les eaux pluviales sont évacuées prioritairement dans le sol par infiltration.

Nous souhaitons aussi vous sensibiliser à la démarche Q-ZEN de la Région Wallonne qui sera obligatoire pour tous les bâtiments neufs à partir de 2021. Le niveau de performance énergétique à obtenir peut l'être par des combinaisons multiples.

Pour rappel, tout logement est considéré comme habitable s'il respecte l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement.

Toutefois, nous vous rappelons le caractère indicatif de ce présent avis.

Nous vous prions de bien vouloir verser dans la quinzaine, la somme de **30 € au compte IBAN : BE58 0910 0042 2179 BIC: GKCCBEBB de la Commune de Fléron** – en communication : **Avisprealable/2019/074**, représentant la redevance communale sur la délivrance de renseignements en matière urbanistique.

Nous nous excusons pour le caractère technique et juridique du présent courrier mais celui-ci répond aux impératifs juridiques de la Région Wallonne. Le service Urbanisme se tient à votre disposition pour toute question complémentaire (urbanisme@fleron.be – 04/355.91.51.)

En vous remerciant pour votre attention, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Par le Collège,

Par délégation
du Directeur Général,
l'Attachée Architecte,



S. GURDAL



Le Bourgmestre,



Th. ANCION

Copie service recette

Vous trouverez les prescriptions générales d'urbanisme, le GCU Aire n°4.1 - Noyau périphérique - Sous-aire en appui au centre à caractère paysager, Aire n°5 - Zone intermédiaire - Aire intermédiaire et le SDC III.B.1- Zone intermédiaire - Zone résidentielle de liaison - habitat, III.C.1- Zone intermédiaire - Zone résidentielle à ouverture paysagère - habitat sur notre site internet: <http://www.fleron.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme-et-amenagement-du-territoire/shema-de-structure-communal>