

**Contact** : Sarah SIMON – Agent administratif - 081/39.55.94 – info.urbanisme@floreffe.be

**Ref. Courrier** : CL – 1949 203

**Nos références** : -1.777.81/Urba//CU1 25-003 / WATILLON Stéphane et HAMES Pierre

## CERTIFICAT D'URBANISME n°1

Maîtres,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 17/02/2025 relative à un bien sis à Franière, Rue des Combattants, 18, cadastré division 2, section A n°178G30 et appartenant à 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 27 février 2025

Le bien en cause :

Vu le Code du Développement Territorial et notamment ses articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 déterminant les informations contenues dans un certificat d'urbanisme n° 1 ;

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 17 février 2025 relative à un bien sis à Franière, Rue des Combattants, 18, cadastré 2e division, Franière, section A n° 178G30 introduite par l'Etude des Notaires associés Stéphane WATILLON et Pierre HAMES dont les bureaux sont sis à 5100 Jambes, rue Yvonne Perin, 1, pour le compte de

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat (article D.II.24. 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 ;

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

Considérant que 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 ;

Considérant que 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 ;

Considérant que la commune de Floreffe ne dispose pas de Guide Communal d'Urbanisme (GCU) ;

Administration communale de Floreffe  
Rue Romedenne, 9  
5150 Floreffe

BELFIUS IBAN : BE930910.0052.7667  
BIC : GKCCBE88

 **081/44.71.10**  
 **081/44.17.68**  
 **info@floreffe.be**  
Site: [www.floreffe.be](http://www.floreffe.be)

Horaires: Nos bureaux sont ouverts:  
Du lundi au vendredi de 8h00 à 13h00  
Les lundi, mercredi, vendredi de 13h00 à 16h30  
Le samedi de 9h00 à 12h00  
( permanence service Population uniquement )

Considérant que 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 ;

Considérant que 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 ;

Considérant que le bien n'est pas classé en application de l'article D.12 du Code wallon du patrimoine (CoPat); qu'il n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 et qu'il n'est situé dans aucune zone de protection visée à l'article D.16 dudit code ;

Considérant que le bien est situé sur une profondeur d'environ 17 mètres à partir de la voirie, dans un site repris à l'inventaire des « cartes archéologiques de la Wallonie » visés à l'article D.3 7° du Code wallon du Patrimoine (CoPat) ;

Considérant que le bien n'a fait l'objet depuis la fusion des communes en 1977 d'aucune 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 ;

Considérant que le bien fait l'objet d'un plan de division en cours (PD-25-001) ;

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

Considérant que 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 ;

Considérant que 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 ([www.spge.be](http://www.spge.be)) ; 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 ;

Considérant que 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 imparti pour la fourniture des informations ne permet pas de consulter les gestionnaires de réseaux ; qu'il y a dès lors lieu de consulter ceux-ci pour obtenir les informations :

- Electricité : ORES - [www.ores.net](http://www.ores.net) ;
- Eau de distribution : Société Wallonne des Eaux- [www.swde.be](http://www.swde.be) ;
- Gaz de ville : ORES - [www.ores.net](http://www.ores.net) ;

Considérant que le bien n'est pas traversé par une voirie vicinale reprise à l'atlas des chemins vicinaux de 1841 ;

Considérant que 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](http://environnement.wallonie.be/seveso)) ;

Considérant que le bien est repris « Hors zone de pollution présumée » dans la banque de données de l'état des sols (BDES), consultée en date du 23 août 2024 et établie en vertu de l'article 11 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1er mars 2018 ;

Considérant que 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 sites Natura 2000 (Décision du GW - 24 mars 2005) ;

Considérant que le bien n'est pas situé à proximité, ni dans un site Natura 2000 ;

Considérant que le bien n'est pas concerné par un arbre ou une haie remarquable ;

Considérant que le bien n'est pas concerné par les bords de route fauchage tardif avec bande de sécurité ;

Considérant que 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 ;

Considérant que s'il est situé au Nord du sillon de la Sambre et de la Meuse, le bien est en zone vulnérable aux nitrates 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) ;

Considérant que 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/m<sup>3</sup>. 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 300 Bq/m<sup>3</sup> selon la Directive européenne qui fixe les normes de base en radioprotection ;

Considérant que le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;

Considérant que 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 ;

Considérant que 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 ;

Considérant que le bien est longé par un axe de ruissellement concentré établi dans l'axe de la voirie dont les surfaces collectées en amont sont de 3-10 ha, selon les géodonnées mises à disposition par la Région wallonne « LIDAXES » en date du 03/05/2021 ;

Considérant que le bien n'est situé dans aucune zone de prévention autour des captages d'eaux potabilisables ;

Considérant que le bien est concerné par un risque géologique et minier du fait de situation en :  
- zone de présence potentielle d'anciens puits de mines,

Considérant que 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 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.

Après avoir délibéré,

Article 1er :

De délivrer un certificat d'urbanisme n° 1 concernant un bien sis à (Franière), rue des Combattants, 18, cadastré 2e division, Franière, section A n°178G30 introduite par l'Etude des Notaires associés Stéphane WATILLON et Pierre HAMES dont les bureaux sont sis 5100 Jambes, rue Yvonne Perin, 1, pour le compte

Article 2 :

Le Collège communal émet les observations suivantes : la parcelle pourrait être divisée en deux pour accueillir à front de rue une deuxième habitation unifamiliale si les tests de perméabilité sont favorables. La division figurée en pièce jointe peut répondre à l'objectif de densification de l'entité de Franière.

**POUR LE COLLEGE :**

**La Directrice générale, f.f.,**



**Valérie BUYS**



**Le Bourgmestre,**



**Philippe VAUTARD**