

## DEMANDE D'AVIS URBANISTIQUE PREALABLE

Concerne : **propriété de Mr et Mme GOBLET Christian – GRIMARD Françoise**

Sise : **5650 WALCOURT, rue des Quairelles 19**

Cadastré Walcourt, section B n° 36T et 36V

Au moment des demandes d'urbanisme précédentes, il n'y avait qu'une seule parcelle, étant le lot 1 du lotissement réalisé en vue de l'achat d'une partie du terrain.

Après construction du garage, l'administration du cadastre, malgré mon opposition sur le principe, a scindé notre partie (lot 1) en deux sections cadastrales, reprenant la mention « Habitation n° 19A » pour la partie garage nouvellement construite.

Cela n'est pas logique puisque cela a toujours été un garage, que la chambre d'hôte demandée à l'étage n'était présente que pour respecter un gabarit imposé, que ladite chambre d'hôte n'a finalement pas été louée.

De plus la présence d'une seconde habitation ne semble pas possible sans demande et dérogation.

### Notre but et nos motivations

L'habitation que nous occupons depuis 1981 comporte une grande superficie de bureaux pour ma profession d'architecte. Etant à la retraite, je n'ai plus besoin de ces surfaces et l'habitation est devenue beaucoup trop grande.

Compte tenu de la grande largeur de la parcelle ( $\pm 35,00$  mct) par rapport à celle du lot 2 ( $\pm 17,20$  mct),

Compte tenu aussi que le volume garage + son étage est juste un peu trop petit mais ne nécessiterait qu'une faible extension ( $\pm 25,00$  m<sup>2</sup>) pour offrir un second logement.

Compte tenu que ce logement ainsi dessiné nous serait suffisant dès lors que nous estimerions notre habitation trop grande et le jardin trop compliqué à entretenir,

Nous demandons l'autorisation de transformer le bloc garage selon les plans dessinés.

### **En annexe**

Feuille 1 : relevé cadastral avec proposition de découpe de la parcelle.

Les deux nouvelles parcelles auraient une largeur en façade de 14,80 mct et 20,20 mct.

Sur le principe, cela présente aussi l'avantage de densifier l'habitat plutôt que de rechercher un terrain à bâtir à la périphérie.

Feuille 2 : Vue du rez-de-chaussée indiquant les superficies construites (en rouge) et celle à construire (en jaune).

La superficie à ajouter n'est qu'à l'étage.

Hormis les deux colonnes de support, rien n'est modifié au niveau rez, laissant intacts le mur en façade, la cour intérieure et la rampe d'accès au jardin.

Feuille 3 : Vue détaillée de l'étage montrant l'aménagement souhaité.

Perspectives : 4 vues projetées (2 avant et 2 arrière / plan large et plan restreint)

### Zone inondable

Peu après les constructions, ces parcelles ont été classées en zone inondables.

Il est à noter que lors des plus grandes inondations, l'eau n'est jamais arrivée sur la voirie que à la limite gauche de la parcelle. Ayant acheté le terrain en 1980, juste avant les plus grandes inondations, le niveau rez de l'habitation principale a été rehaussé de  $\pm 80$  cm afin de ne courir aucun risque. Il n'y a pas de sous-sol.

En aucun cas l'eau n'est parvenue sur la voirie au niveau des garages, implantés plus haut que le bas de la parcelle.

L'extension projetée n'est prévue qu'à l'étage, seules deux colonnes en BA étant prévues dans la cour intérieure.

Nous estimons donc qu'il n'y a aucun risque de ce point de vue.

### La problématique

Les prescriptions du lotissement stipulent que « le lot 1 est destiné à la construction d'une habitation ».

Il faudrait donc :

- Soit une dérogation pour permettre ce second logement
- Soit un accord pour scinder la parcelle en deux terrains distincts, chacun pour une seule habitation.

### Notre demande

Notre objectif est d'occuper ce second logement d'ici 5 ans environ ; à ce moment nous souhaiterons vendre l'habitation existante.

Il nous semble donc que le second choix s'impose : la division du lot 1 de ce lotissement de 2 lots.

Dans l'attente de l'occupation personnelle, ce nouveau bâtiment sera loué comme logement et non comme gîte car cela nous imposerait, semble-t-il, une nouvelle demande au moment du changement.

Notre demande se résume donc à un seul point :

Pouvons-nous – moyennant les formalités nécessaires – demander la scission de notre lot 1 en deux parcelles, chacune pouvant recevoir une habitation sur base des croquis annexés.

Nous vous remercions de votre attention et restons à votre disposition pour toute question à ce sujet.

Veuillez agréer nos cordiales salutations.

Fait à Walcourt, le 18/08/2023 et adressé par email ce même jour à l'adresse du service d'urbanisme de la ville de Walcourt, à l'attention de Mme Natalie PIERSON.

Pr Fr. et Chr. GOBLET-GRIMARD,



Chr. Goblet