



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL
SEANCE DU 29 MAI 2017

Présents :

24^{ème} objet : 1.778.511/10/2017 - ANNEXE 30 - FORMULAIRE A - DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME - AISEAU - RUE A VARET - CONSTRUCTION D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE MITOYENNE -

Le Collège Communal, réuni à huis clos

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) et plus spécialement les articles 84, 107;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus spécialement l'article L1123-23 1°;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétole et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Monsieur I

produit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6250 AISEAU, rue A Varet, parcelle cadastrée section A, n°294 z12, ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été :

~~- adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du ... ;~~

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 03/01/2017;

~~(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par A.R. du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

~~(2) Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement secteur I modificatif approuvé par arrêté royal du _____ et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;~~

~~(2) Considérant que le bien est situé sur le lot _____ dans le périmètre du lotissement réf _____ non périmé autorisé par _____ du _____ ;~~

~~(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du ... ;~~

~~(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du... ;~~

~~(2) Considérant que le bien est situé en zone ... au schéma de structure communal adopté par ... du... ;~~

~~(1)(2) Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par ... du ... est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité; que le bien est situé en aire sous aire ... audit règlement ;~~

~~(2) Considérant l'arrêté ministériel du faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;~~

~~(2) Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien classé inscrit sur la liste de sauvegarde situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

~~(2) Considérant qu'un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande à été délivré en date du ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien 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 ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement 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 ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002 ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 qui, bien que repris en zone agglomérée, peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 qui, bien que repris en zone agglomérée peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de ... qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome, dont le régime fut rendu applicable par décision du ..., et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de ... — qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires — qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires — qui, bien que repris en zone d'assainissement autonome, peut être dispensé d'épuration individuelle en vertu de l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;~~

~~(2) Considérant qu'en vertu de l'article — du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis implique — l'ouverture de nouvelles voies de communication communales — la modification du tracé de voies de communication communales existantes — l'élargissement de voies de communication communales existantes — la suppression de voies de communication communales existantes — ; que la demande de permis a — n'a pas été — soumise à l'avis de l'administration régionale — provinciale ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré ;~~

~~(1) Considérant que la demande de permis - comprend - ne comprend pas - une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement - une étude d'incidences sur l'environnement - ;~~

~~(2) Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le(s) motif(s) suivant(s) :-~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) :-~~

~~(1)(2) Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite; qu'une réunion de concertation — a — n'a pas — été organisée ;~~

~~(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme pour le(s) motif(s) suivant(s) :-~~

~~Qu'une proposition motivée de dérogation — a été — n'a pas été — adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition — est — n'est pas — requise ;~~

~~(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du — est — favorable — favorable conditionnelle — défavorable — ; que sa décision est libellée et motivée comme suit :-~~

~~Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;~~

~~(2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sollicité en date du — n'a pas été envoyée au Collège Communal dans les 35 jours de sa demande ; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;~~

~~(1)(2) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a ont été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :~~

~~(1)(2) Considérant que l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement a été sollicité en date du ... en application de l'article 116, §1er, 2° et transmis en date du ... est favorable favorable conditionnel défavorable réputé favorable par défaut ;~~

(1)(2) Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 04/04/2017 en application de l'article 330.2° du Code précité ; que son avis **(réf.F0411/52074/UAP3/2017/9//458225) est - FAVORABLE CONDITIONNEL -** favorable - défavorable révisable - défavorable - que son avis conforme - est libellé et motivé comme suit :

(...) Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine en vigueur;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que les arrêtés du Gouvernement Wallon du 04 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que Monsieur Léon GILOT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue A. Varet à 6250 AISEAU: A 294z12 ayant pour objet: Construction d'une habitation unifamiliale mitoyenne;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de AISEAU-PRESLES, dont le récépissé porte la date du 03/01/2017, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 20/02/2017;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 04/04/2017 ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe pour partie en zone d'habitat (Arrêté royal du 10/09/1979 (établissement du plan de secteur));

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.); que celle-ci n'a pas été consultée;

Considérant l'avis favorable CONDITIONNEL du Collège communal rendu en date du 27/03/2017;

Considérant que la demande est relative à une habitation unifamiliale mitoyenne avec un étage et caves (voir annexe 20 jointe à la demande); que les travaux en objet sont localisés en zone d'habitat; que suivant ces informations, l'intervention peut être considérée comme conforme au plan de secteur d'application; que le projet n'est pas soumis à enquête;

Considérant que le contexte urbanistique est essentiellement constitué d'habitations mitoyennes ou isolées, de type R+1+C ou R+1/2+C, à toiture 2 pans parallèle ou perpendiculaire à la voirie, implantées à front de voirie ou en recul et, parées de briques de ton rouge à brun non nuancé, de briques peintes de ton blanc ou d'un cimentage peint de ton clair;

Considérant les plans et documents joints à la demande;

Considérant que cette demande vise, plus précisément, les actes et travaux suivants :

- Construction d'une habitation unifamiliale mitoyenne de type 2 façades avec garage intégré;

Considérant que l'habitation envisagée, par sa localisation (dans une zone destinée à l'urbanisation), son implantation (dans l'alignement du front de bâti existant de gauche, pour une profondeur bâtie de 9.70m) et sa volumétrie (gabarit de type R+1+C côté voirie et de type R+2+C côté jardin), est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti existant; qu'elle respecte et tire parti du relief naturel du terrain;

Considérant néanmoins, les matériaux sélectionnés à sa mise en oeuvre; que l'habitation envisagée est parée de briques de ton rouge-brun; que la brique nuancée n'est pas caractéristique du contexte bâti ancien existant; qu'ainsi, une condition s'impose;

Au vu de ce qui précède;

EMET un **AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL** sur le projet présenté:

- L'habitation projetée sera parée de briques de ton rouge ou brun uniforme et non nuancé;

~~(1)(2) Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué sollicité en date du n'a pas été envoyé au Collège des Bourgmestre et Échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité~~

(9) Considérant son avis favorable conditionnel collégial rendu en séance le 27/03/2017- 19ème objet motivé et libellé comme suit :

(...) Considérant que la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que, au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères pertinents visés à l'article D.66, §2 du Livre 1er du Code de l'Environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; Qu'une étude d'incidence n'était donc pas requise;

Vu le contexte bâti et non bâti environnant ;

Considérant que le bien se situe le long d'une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante; que, néanmoins, le "trottoir" existant présente un état de vétusté certain et des matériaux différents (pavé de béton et revêtement hydrocarboné); que la réfection du trottoir est nécessaire à la sécurisation du cheminement piéton et au renfort éventuel pour l'accès au garage, et sera repris en charge d'urbanisme;

Considérant que le contexte bâti environnant est majoritairement de type semi-urbain; que les habitations sont composées d'un volume principal caractérisé comme suit: deux niveaux sous corniche, toiture à deux versants avec faîtage parallèle à la voirie, implantation à l'alignement en ordre continu ou semi-continu; que ceux-ci sont éventuellement adjoints d'un (de) volume(s) secondaire(s); que le matériau du parement des façades est la brique de ton rouge-brun ou le cimentage de ton clair;

Vu la configuration planologique et altimétrique du bien concerné;

Considérant qu'à titre indicatif, une demande de permis d'urbanisme relative à la construction de deux habitations jumelées a été introduite simultanément à la présente demande par une tierce personne; que ces deux habitations sont contiguës au bien concerné et présentent exactement les mêmes caractéristiques; que, dans les faits, ces deux demandes distinctes forment un ensemble homogène;

Considérant que le projet est implanté à l'alignement tout comme l'habitation mitoyenne existante et les futures habitations voisines précitées; que la prolongation du front bâti des habitations riveraines renforce la définition de l'espace-rue;

Considérant que le projet est caractérisé par un seul volume principal mitoyen; que celui-ci comporte deux niveaux sous corniche (3 niveaux en façade arrière) et est couvert par une toiture à deux versants dont le faîtage est parallèle à la voirie;

Considérant que la morphologie du projet respecte le cadre bâti existant;

Que, néanmoins, les plans ne précisent pas le profil de la toiture de l'habitation mitoyenne existante par rapport à celui du projet; que, de ce fait, il y a lieu d'imposer une pente de toiture identique à celle du versant à rue de manière à assurer la continuité des toitures des habitations voisines et limiter la différence de niveau du faîte;

Considérant que le projet propose une brique de parement des façades de ton rouge-brun; qu'au regard de la palette chromatique des parements des habitations environnantes, il y a lieu de préciser que le ton sera rouge ou brun uniforme et non nuancé; que le matériau de couverture, à savoir, la tuile de ton anthracite est similaire aux matériaux usuels des constructions riveraines, ce qui est adéquat;

Considérant qu'au vu de ces éléments, il est démontré que le projet s'intègre à son contexte et peut recevoir un avis favorable du Collège Communal moyennant les charges d'urbanisme relatives au domaine public et les conditions communales précisées (...);

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et plus spécialement l'article L1123-23 1°;

Au vu de ce qui précède;

APRES EN AVOIR DELIBERE;

A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS:

DECIDE:

Article 1. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Léon GILOT en vue de la construction d'une habitation unifamiliale à 6250 AISEAU, rue A Varet, parcelle cadastrée section A, n°294z12 est OCTROYE CONDITIONNELLEMENT sous réserve du respect des autres dispositions légales, réglementaires et sans préjudice du droit des tiers.

(5) Le titulaire du permis devra :

(2) 1° ~~respecter les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus à savoir:~~

2° respecter les conditions communales suivantes:

1) - Les briques du parement des façades seront de ton rouge ou brun uniforme et non nuancé;

2) - La pente des deux versants de la toiture sera identique à celle du versant à rue de l'habitation mitoyenne existante (côté Sud-Ouest - n°24);

3) - A titre de charge d'urbanisme, le demandeur devra réfectionner, à ses frais, le trottoir le long du bien concerné.

Ce trottoir aura une surface plane qui suivra le profil le long du filet d'eau et respectera une pente transversale de 2% maximum dirigée vers le filet d'eau; il sera donc dépourvu de toute marche ou ressaut;

Le trottoir sera réalisé sur le développement total du bien concerné (8.00m) et compris entre le filet d'eau et la face avant du projet; il sera constitué d'un revêtement hydrocarboné de type AC-10 Surf 4-1 posé sur un empierrement stabilisé de 20cm d'épaisseur et une sous-fondation de portance suffisante;

4) - A titre de charge d'urbanisme complémentaire, le demandeur devra réfectionner, à ses frais, la partie du trottoir face au garage de l'habitation

mitoyenne existante (n°24). Ce trottoir aura une surface plane qui suivra le profil en long du filet d'eau et respectera une pente transversale de 2% maximum dirigée vers le filet d'eau; il sera donc dépourvu de toute marche ou ressaut; cette portion de trottoir sera constituée de pavés de béton identiques à ceux existants, posés sur un béton maigre de 20cm d'épaisseur et une sous-fondation de portance suffisante;

5) - Tous les travaux d'aménagement de voirie seront réalisés dans les règles de l'art et conformément aux dispositions légales et réglementaires précisées au cahier des charges type QUALIROUTES (clauses techniques et administratives) et en accord avec le service des travaux communal;

6) - Tout dégât occasionné au domaine public consécutif aux travaux et/ou aux passages de véhicules sera à charge du demandeur;

7) - Le niveau du garage sera en tous points supérieur au niveau du trottoir réfectionné avec un maximum de 8cm.

~~(2)(5)(7) Article ... - Les travaux ou actes permis seront réalisés en ... phases successives, comme il est précisé ci-après : ...~~

~~(5)(8) Article ... - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ...~~

Article 2. - Conformément au règlement communal relatif à l'indication sur place de l'implantation par les soins du Collège Communal, le titulaire du permis devra s'adresser, à ses frais, dans les 30 jours calendrier précédant la date du début des travaux, à un géomètre, vue de procéder à l'indication de l'implantation. Le géomètre introduira préalablement à sa mission les documents permettant la vérification des critères suivants :

- être titulaire du diplôme de géomètre-expert immobilier ou géomètre-expert juré ou d'ingénieur géomètre;
- être de bonne conduite, vie et mœurs;
- ne pas être déchu de ses droits civiques et politiques;
- disposer d'un numéro de TVA et d'enregistrement à la Banque Centrale des Entreprises;
- être en ordre de cotisations sociales;
- disposer d'une assurance professionnelle couvrant son activité.

Article 3. - Les démarches à effectuer ainsi que les documents à produire en vue de l'indication de l'implantation sont précisées dans le règlement communal y relatif repris en annexe.

(5) **Article 4.** - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

(5) **Article 5.** - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements et notamment: la demande de raccordement à l'égout à présenter dans la forme précisée au document repris en annexe.

Article 6. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit, respectivement, de recours ou de suspension

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).

(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.

(3) Indiquer les prescriptions du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du permis de lotir, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.

- (4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
- (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
- (6) A compléter, le cas échéant, par le Collège Communal.
- (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.
- (8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article 88 du Code précité.
- (9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

AINSI FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A AISEAU-PRESLES, LE 29 MAI 2017.

Par le Collège Communal :
Par ordre,

Pour extrait conforme,
Le Directeur Général ff,

Le Bourgmestre,