

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU COLLEGE COMMUNAL**

Séance du 20 octobre 2015

Présents : Mmes et MM. OLIVIER Daniel, Bourgmestre-Président ;
FOURMANOIT Fabrice, DANNEAUX Patrick, DUMONT Luc, DEMAREZ Séverine, Echevins ;
DUHAUT Philippe, Président du CPAS ;

BLANC Bernard, Directeur général.

Excusée : MONIER Florence, Echevine.

Remarque(s) :

- Monsieur Philippe DUHAUT, Président du CPAS, entre en séance avant le point 9. Il ne participe donc pas aux décisions des points 1 à 8.
- Madame Séverine DEMAREZ, Echevine, quitte définitivement la séance après le point 19. Elle ne participe donc pas aux décisions des points 20 à 85.
- Monsieur Philippe DUHAUT, Président du CPAS, intéressé, quitte la séance après le point 75 et rentre en séance avant le point 77. Il ne participe donc pas à la décision du point 76.

Point n° 54

Objet : PERMIS D'URBANISME : GESA Paola - OCTROI :

Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu les articles 115 à 117 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;

Vu les articles 110 à 114 et 330 à 343 du Code Wallon, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme;

Vu l'article 4 bis du Code Wallon du Logement rendu applicable par l'Arrêté du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements;

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 par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 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 l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite par Mme GESA Paola, domiciliée à 7331 Baudour, rue des Jacinthes 8, en vue de construire une habitation à 7334 Hautrage, rue Théodore Rimaux, parcelle cadastrée section B n°s 132l et 134d;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 24 mars 2015;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 9 novembre 1983, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat rural à moyenne densité au Schéma de Structure Communal

VILLE DE
ST-GHISLAIN
€ 50

SAINT-
GHISLAIN
€ 20

SAINT-
GHISLAIN
€ 5

adopté définitivement par le Conseil communal du 23 mai 2005 ;

Considérant qu'un Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement Territorial en date du 14 mai 2005 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 bâtie rurale à forte densité au dit règlement;

Considérant l'Arrêté ministériel du 31 juillet 2006 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que celle-ci doit permettre d'identifier, de décrire et d'évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que le Collège, qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement ;

Considérant que, au vu du descriptif repris dans la notice, l'ensemble de ces incidences ne devait pas être considéré comme ayant un impact notable ;

Considérant que, en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement;

Considérant que le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est donc pas nécessaire;

Considérant que le projet déroge au Règlement Communal d'Urbanisme pour les motifs suivants :

- recul sur alignement supérieur à 4 m (5 m);
- recul latéral inférieur à la hauteur du mur gouttereau qui est de 3,17 m (3 m);
- présence de débordements de toiture de toiture;
- profondeur de construction supérieure à 15 m (15,50 m);

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 19 mars au 3 avril 2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite suite à l'enquête publique;

Considérant l'avis favorable de la CCATM en date du 25 mars 2015 : 15 « POUR », 2 « ABSTENTIONS »;

Considérant l'avis favorable de Hainaut Ingénierie Technique en date du 28 août 2015;

Considérant l'avis du service Technique et du service Mobilité de la Ville de Saint-Ghislain avec conditions à respecter (cfr. rapport du 20 mars 2015);

Considérant que le projet vise à construire une habitation unifamiliale, 4 façades;

Considérant que la commune a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 6 juin 2015 ;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation par le Collège en date du 10 juin 2015, est défavorable ; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

Vu le code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2007 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que Madame Paola GESA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Théodore Rimaux à 7334 HAUTRAGE, cadastré Section B n° 132 I, 134d ayant pour la objet la construction d'une habitation ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de SAINT-GHISLAIN, dont le récépissé porte la date du 24/03/2015, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 24/03/2015 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 06/05/2015 ;

Attendu qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du

09/11/183, les parcelles cadastrées Section B n^{os} 132 I, 134 d sont situées en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur à front de la voirie au-delà, en zone agricole ;

Le bien se situe également dans le périmètre de prévention de captage IIB ;

Par ailleurs, le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation en valeur faible ;

Considérant qu'au Règlement Communal d'Urbanisme, le bien se situe en aire bâtie rurale à forte densité et en aire rurale ;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M) ;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 20/09/2006 pour les motifs suivants :

- Recul sur alignement supérieur à 4m (5m) ;
- Recul latéral inférieur à la hauteur du mur gouttereau qui est de 3m17 (3m) ;
- Présence de débordements de toiture ;
- Profondeur de construction supérieure à 15m (15m50) ;

Considérant que le projet a été soumis à une enquête publique du 19/03/2015 au 03/04/2015 selon l'article 330 11 ° du C.W.A.T.U.P.E. et n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 25/03/2015 ;

Vu les lieux ;

Vu le reportage photographique ;

Vu le rapport du Collège transmis en date du 07/05/2015 ;

Vu le contexte bâti ;

Considérant que le dossier présenté est incomplet car il manque notamment, en vertu de l'article 285 du C.W.A.T.U.P. une ou plusieurs vues en trois dimensions de la perception complète du projet en son contexte dans un rayon de 50 mètres ou dans le rayon le plus approprié ;

Attendu de plus que l'avis du SPW Division de l'eau n'a pas été sollicité (projet situé dans une zone aléa d'inondation en valeur faible) ; que cet avis est indispensable au traitement du dossier ;

Considérant que la composition du dossier de la demande de permis d'urbanisme joue un rôle fondamental dans la bonne compréhension du projet et de l'adéquation de celui-ci à son environnement ;

Considérant qu'il y a lieu que soient fournis les compléments demandés ci-avant, avec un nouveau rapport du Collège, afin que je puisse statuer sur la demande en toute connaissance de cause ;

Considérant au vu de ce qui précède, qu'il ne peut être fait application des articles 113 et 114 du C.W.A.T.U.P.E.

J'émet un avis défavorable sur les dérogations sollicitées.

Considérant que la Ville a sollicité l'avis du SPW - Division de l'eau ;

Considérant l'avis favorable du SPW, Département de la ruralité et des cours d'eaux, Direction des cours d'eau non navigables en date du 22 juillet 2015 conditionné à l'interdiction de faire des remblais et d'assumer seul la charge liée aux dégâts d'inondations sans aucun recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau (la parcelle se trouvant en zone de valeur d'aléa d'inondation faible) ;

Considérant que le bien se situe au Nord du "Canal du Centre" ; que la zone de réservation se situe au sud dudit canal ;

Vu l'avis favorable de Hainaut Ingénierie Technique reçu en date du 28 août 2015 conditionné au respect des limites du domaine public ;

Considérant que les compléments demandés par le Fonctionnaire délégué ont été introduits en date du 24 août 2015 ;

Considérant que, suite à la réception des documents complémentaires, la commune a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 6 mai /2015 ;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation par le Collège communal en

date du 08 octobre 2015, est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

Vu le code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur ;

Vu le décret du 27 mai 2007 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que Madame Paola GESA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Théodore Rimaux à 7334 HAUTRAGE, cadastré Section B n°s 132l et 134d ayant pour objet la construction d'une habitation ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de SAINT-GHISLAIN, dont le récépissé porte la date du 24/03/2015, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 24/03/2015 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire en date du 06/05/2015 ;

Attendu qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983, les parcelles cadastrées Section B n°s 132l et 134d sont situées en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur à front de la voirie et au-delà, en zone agricole ;

Le bien se situe également dans le périmètre de prévention de captage IIB ;

Par ailleurs, le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation en valeur faible ;

Considérant qu'au Règlement Communal d'urbanisme, le bien se situe en aire bâtie rurale à forte densité et en aire rurale ;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M) ;

*Considérant que le **projet déroge au règlement communal d'urbanisme** approuvé en date du 20/09/2006 pour les motifs suivants :*

- Recul sur alignement supérieure à 4m (5m) ;*
- Recul latéral inférieur à la hauteur du mur gouttereau qui est de 3m17 (3m) ;*
- Présence de débordements de toiture ;*
- Profondeur de construction supérieure à 15m (15m50) ;*

Considérant que le projet a été soumis à une enquête publique du 19/03/2015 au 03/04/2015 selon l'article 330 11° du C.W.A.T.U.P.E. et n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 25/03/2015 ;

Vu mon avis défavorable du 10/06/2015 essentiellement basé sur le caractère incomplet de la demande (vue en trois dimensions, avis de la division de l'eau manquant) ;

Vu le nouveau rapport du Collège ainsi que les compléments annexés ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la division de l'eau du 16/07/2015 ;

Vu l'avis favorable du service d'Ingénierie technique du Hainaut du 28/08/2015 ;

Vu le reportage photographique joint à la demande et déterminant les caractéristiques du bâti existant ;

Considérant qu'au vu de celui-ci, il apparaît que l'on se situe dans un contexte bâti assez traditionnel marqué par des volumes simples implantés à front de voirie ;

Considérant que la vue 3d jointe avec le nouveau rapport du Collège démontre que le projet ne s'intègre pas à la trame bâti existante ;

Considérant qu'au vu de celui-ci, il apparaît que l'on se situe dans un contexte bâti assez traditionnel marqué par des volumes simples implantés à front de voirie ;

Considérant que la vue 3d jointe avec le nouveau rapport du Collège démontre que le projet ne s'intègre pas à la trame bâtie existante ;

Considérant que le recul proposé crée une rupture au niveau du contexte bâti ;

Considérant également que la dérogation sollicitée pour les dégagements latéraux reste trop importante ;

En effet, le projet reste trop dense par rapport à la parcelle au vu des faibles dégagements latéraux proposés ;

Considérant que le projet présente un nombre de dérogations trop excessif et qu'il est à considérer que l'ensemble de celui-ci va à l'encontre de l'esprit général du RCU ;

Considérant qu'il ne peut fait application des articles 113 et 114 du C.W.A.T.U.P.E. ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède je ne puis donner une suite favorable à cette demande ;

J'émet un avis défavorable sur les dérogations sollicitées au RCU.

Considérant que, suite à l'avis rendu par le Fonctionnaire délégué, le Collège a procédé à l'examen complet de l'ensemble du dossier ;

Considérant que, contrairement à l'avis du Fonctionnaire délégué, on peut remarquer que l'ensemble de la rue présente des implantations relativement hétéroclites avec des façades à front de voirie et des villas isolées en recul par rapport à l'alignement; cependant la construction d'un mur de clôture sur l'alignement permettrait de conserver une continuité avec les habitations voisines situées à gauche de la parcelle;

Considérant que la dérogation du recul sur alignement permet de stationner devant l'immeuble et de ce fait évite un encombrement de la voirie;

Considérant que la dérogation sur les reculs latéraux porte sur 17 cm et n'engendre aucune nuisance aux voisins;

Considérant que la dérogation sur les débordements de toiture découle d'une démarche architecturale ;

Considérant toutefois que ces débordements sont relativement importants et que le même impact visuel pourrait être obtenu avec des débordements plus discrets;

Considérant que la dérogation sur la profondeur de construction est négligeable, de par l'habitation voisine implantée en zone de cours et jardin à environ 35 mètres de l'alignement;

Vu les dérogations relatives aux reculs et profondeur portent sur 17,50 et 100 cm; que celles-ci peuvent être considérée de mineures;

Attendu que les dérogations ne sont pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet s'intègre dans un contexte bâti hétéroclite qu'il contribue à régénérer par une intervention contemporaine ;

Considérant que ladite permission administrative ne préjudicie pas au droit des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires,

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mme GESA Paola est octroyé.

La titulaire du permis devra :

- limiter le débordement de toiture à 30 cm sur toute sa périphérie
- construire un mur de clôture en briques, de même teinte que l'habitation, de 50 cm minimum à 1 m de haut maximum surmonté d'une haie, avec portail (finition ajourée) au droit du garage et de la porte d'entrée
- respecter l'avis du SPW - division de l'eau (cfr. courrier du 22 juillet 2015)
- respecter l'avis du service Technique (cfr. rapport du 20 mars 2015)
- respecter l'avis de Hainaut Ingénierie Technique (cf. courrier du 28 août 2015).

Article 2. - Le présent permis est accordé pour une durée illimitée.

Le permis est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les deux ans ou si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans.

La péremption s'opère de plein droit.

Article 3. - Expédition de la présente décision est transmise à la demanderesse et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 4. - La titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 5. - La destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal. Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Le recours est introduit à l'adresse du directeur

général de la Direction Générale de l'aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine.

Article 6. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment l'équipement de tout logement collectif ou individuel d'au moins un détecteur incendie (Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements).

Article 7. - L'auteur de projet veillera à ce qu'aucun sterfput du bâtiment à construire ne se situe en-dessous du niveau de l'apex du collecteur.

Article 8. - La propriétaire devra introduire une demande écrite de raccordement à l'aqueduc auprès du Collège communal lors de la construction d'une habitation.

En séance, date que dessus.

PAR LE COLLEGE :

Le Directeur général,
B. BLANC

Le Président,
D. OLIVIER

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur général ff,
A. LABIE

Le Bourgmestre,
D. OLIVIER

