

**Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal.**

**SEANCE DU COLLÈGE COMMUNAL DU 12 MAI 2021**

**PRESENT:** TAQUIN, Bourgmestre;  
HASSELIN, NEIRYNCK, HANSENNE, RENAUX, PETRE, DEHON, Echevins,  
GOOSSENS, Présidente du CPAS  
Hadbi Merouane, Le Directeur Général FF

Urbanisme Ref. 20210512/139

**Ob et n°139 : DECISION DU COLLEGE - OCTROI CONDITIONNEL - CODT/2021/30 - Madame-Monsieur**  
[REDACTED] **Construction de deux habitations unifamiliales - Rue**  
[REDACTED] **François Desaire - Source des**

LE COLLÈGE COMMUNAL,

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT);

Vu les livres 1 et 2 du Code de l'environnement en son volet traitant de l'évaluation des incidences sur l'environnement et le code de l'eau;

Vu le Guide Régional d'Urbanisme;

Vu la réglementation sur la Performance Énergétique des Bâtiments;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon sur les critères minimaux de salubrité;

Vu les articles du Code Civil destinés aux servitudes de jours et de vues;

Vu les droits des tiers;

Vu le Schéma de Développement Communal (SDC) approuvé définitivement par le conseil communal en date du 30 août 2018;

Considérant que Madame-Monsieur Martos - Sciuto Eloy Maranon - Jonathan, domiciliés Route de Trazegnies 732 à 6031 CHARLEROI a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rue François Desaire - 6180 Courcelles, cadastré 2ème div. section B n° 533 K, 535 K et ayant pour objet : Construction de deux habitations unifamiliales;

Considérant que la demande a été déposée contre récépissé le 26 février 2021 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 16 mars 2021;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 du Code, la demande requiert l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que, conformément à l'article R.IV.35-1 du CoDT, l'objet de la demande ne nécessite aucune consultation obligatoire;

Considérant que, conformément à l'article R.IV.40 du CoDT, la présente demande n'est ni soumise à enquête publique ni à annonce de projet;

Considérant que le délai de traitement renseigné est donc de 75 jours;

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

Considérant que l'autorité 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 Ier du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § Ier du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que le bien :

- est soumis à l'application du plan de secteur de Charleroi approuvé par Arrêté Royal du 24 juillet 1981, lequel y définit une zone d'habitat ;
- est soumis à l'application du schéma de développement communal (approuvé définitivement par le conseil communal en date du 30 août 2018), lequel y définit une «Zone de centralité principale» ;
- n'est pas soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme;
- ne se situe pas dans un Schéma d'Orientation Local;
- ne se situe pas dans un permis d'urbanisation;
- ne se situe pas en zone du plan d'exposition au bruit et plan de développement à long terme de l'aéroport de Charleroi Bruxelles Sud ;

Considérant que sur le plan des contraintes karstiques (plans dressés par la Faculté Polytechnique de Mons à la demande de la Région Wallonne et reçus en février 2004), le bien se situe en zone sans contrainte;

Considérant que le bien n'est pas repris 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;

Considérant que le bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre , que celui-ci est applicable par décision du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005 et qu'il reprend celui-ci en Zone d'assainissement collectif;

Considérant que le bien n'est distingué ni par la couleur « bleu lavande » ni par la couleur « pêche » à la banque des données de l'état des sols wallons (BDES) qui recense les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol ;

Considérant l'avis favorable du Collège communal en séance du 19/03/2021 motivé comme suit :

« Considérant les plans, dressés par MONACHINO Salvatore, architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes, constituant le dossier de demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande a pour objet « Construction de deux habitations unifamiliales »;

Considérant que l'auteur de projet motive le cadre 6 de l'annexe 4 : options d'aménagement parti architectural du projet comme suit :

« *Options d'aménagements : Les options d'aménagements consistent en la construction de 2 habitations unifamiliales (4 façades dont une façade aveugle).*

*Le parti architectural est donc la construction de 2 habitations unifamiliales (de type bel étage) 4 façades située Rue François Desaire à 6180 COURCELLES. Nous sollicitons cette demande sur 2 terrains nus*

*voisins à la demande de notre client. Un passage est existant entre ces 2 parcelles, permettant au voisin d'avoir accès à son terrain à l'arrière. Aucune servitude n'est d'application avec notre projet.*

*Parti architectural : Le parti architectural est donc la construction de 2 habitations unifamiliales (de type bel étage) 4 façades située Rue François Desaire à 6180 COURCELLES. Nous sollicitons cette demande sur 2 terrains nus voisins à la demande de notre client. Un passage est existant entre ces 2 parcelles, permettant au voisin d'avoir accès à son terrain à l'arrière. Aucune servitude n'est d'application avec notre projet.*

*Les 2 volumes d'habitations comportent donc 3 niveaux : . Un rez-de-chaussée qui contient les emplacements de garage et le hall d'entrée permettant l'accès aux étages (pièces de vies et de nuit). . un rez+1 comportant un palier avec un petit vestiaire et un wc séparé. Ce palier donne accès aux pièces de vie (salle à manger, salon et cuisine). De la cuisine, nous y retrouvons un accès sur une petite terrasse. Celle-ci permet l'accès au jardin. . Un rez+2 comportant un hall de nuit donnant accès aux chambres, salle de bain, dressing et buanderie.*

*Ces volumes sont des volumes à 1 pan de toiture (+/-10) en derbigum. Les hauteurs sont, au point le plus haut, de +10,36 (par rapport au niveau +0,00= niv.int.fini) et au point le plus bas, de +8,04 (par rapport au niveau +0,00= niv.int.fini). Les toitures plates-terrasses de chaque volume, ont une hauteur de +3,15 (par rapport au niveau +0,00= niv.int.fini). Nous utilisons, de la brique de ton brun clair au niveau du rez-de-chaussée (garages et hall d'entrée) et un crépi de ton blanc cassé de gris sur isolant pour les étages, afin de dynamiser les façades tout en restant dans les matériaux présents dans l'environnement.*

*Matériaux utilisés :*

*Crépi de ton blanc cassé de gris sur isolant .*

*Brique de ton brun clair .*

*Toiture plate et à 1 pan en derbigum .*

*Menuiseries extérieures en PVC de ton gris anthracite .*

*Seuils et couvre-mur en alu .*

*Gouttières et DEP en zinc » ;*

Considérant que le projet est sis le long d'une voirie communale suffisamment équipée pourvue d'un revêtement hydrocarboné; qu'elle est également équipée d'un système d'égouttage unitaire;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au Plan de Secteur ; qu'il prévoit la construction de deux habitations unifamiliales ;

Considérant donc que le projet est conforme au zonage du Plan de Secteur ;

Considérant que le projet se situe dans la Zone de centralité principale du Schéma de Développement Communal; que la densité dans cette zone doit être située au maximum de 90 log/ha; que les parcelles ont une superficie cumulées de 299 m<sup>2</sup>; que le seuil de densité est dès lors atteint avec 3 logements ; que le projet prévoit 2 logements ;

Considérant donc que le projet respecte la dite prescription ;

Considérant que le cadre bâti est composé de majoritairement d'habitations jointive rez+1+comble, d'une habitation isolée rez + comble et de deux habitations rez + 2 ;

Considérant donc que le projet respecte les caractéristiques du cadre bâti existant;

Considérant que l'intégration doit être assurée en respectant au maximum les profils voisins malgré la diversité du bâti existant ;

Considérant qu'à ce titre, des conditions s'imposent :

- les toitures à un versant seront supprimées au profit de toitures plates ;
- la hauteur sous plafond de l'étage sera comprise entre 2m40 et 2m50 maximum ;
- la hauteur à l'acrotère sera de 9 m au maximum ;
- les garages seront exclusivement destinés aux habitants des maisons respectives ;

Considérant que les droits des tiers doivent être strictement respectés, notamment en matière de vues sur la propriété d'autrui ; qu'à cet effet une condition complémentaire s'impose :

- A défaut de servitude établie entre les parties, les fenêtres situées sur le passage de la parcelle 530 k seront opaques et fixes ;

Considérant que la construction de deux habitations à cet endroit permet d'éliminer deux parcelles en friche située en zone de centralité principale ; que l'architecture contemporaine proposée permet de revitaliser et redynamiser le cadre bâti existant tout en respectant le seuil de densité préconisé par le futur schéma de développement communal ;

Considérant que les services du Fonctionnaire délégué informe l'administration communal que l'avis est réputé favorable (mail du 30/04/2021) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Collège communal ;

Considérant que l'habitation de gauche se verra attribuer le numéro 28 et la maison de droite le numéro 26 ; que dès lors, la numérotation se fera sur requête du demandeur une fois les travaux achevés; qu'une éventuelle vérification sur place par l'agent technique du Service de l'Urbanisme peut avoir lieu; que ces numéros sont provisoires, sont communiqués à titre informatif et sont susceptibles d'être modifiés;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré ;

**ARRETE :**

Article 1er. : d'octroyer conditionnellement le permis d'urbanisme sollicité par Madame-Monsieur Martos - Sciuto Eloy Maranon - Jonathan.

Article 2 : d'imposer le respect des conditions suivantes :

- les toitures à un versant seront supprimées au profit de toitures plates ;**
- la hauteur sous plafond de l'étage sera comprise entre 2m40 et 2m50 maximum ;**
- la hauteur à l'acrotère sera de 9 m au maximum ;**
- les garages seront exclusivement destinés aux habitants des maisons respectives ;**
- à défaut de servitude de vue et/ou de jour établie entre les parties, les fenêtres situées sur le passage de la parcelle 530 k seront opaques et fixes**

Article 3 : d'informer que le présent permis est délivré sous réserve du droit des tiers (mitoyenneté – vue - servitude, etc.).

Article 4 : d'inviter le titulaire du permis à se conformer à l'article D.IV. 70 du CoDT en matière d'affichage du permis tel que repris en annexe.

Article 5 : d'informer le demandeur que les actes et travaux ne peuvent être entamés avant un délai de 30 jours à daté de la présente, délai durant lequel le Fonctionnaire délégué à le droit de suspension. Qu'ensuite, il devra

avertir, par envoi, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Article 6 : de rappeler que le titulaire du permis devra réaliser les travaux conformément aux plans joints à la demande, dûment approuvés par le Collège Communal, selon les règles de l'art et de bonne construction.

Article 7 : d'insister sur le fait que le présent permis ne dispense pas des obligations à solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

D'insister plus particulièrement sur les interventions fréquemment rencontrées :

- Tout dépôt de matériaux, installation d'échafaudage, placement de conteneur, doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation de voirie qui peut être obtenue auprès du Service Mobilité (tél : 071/466.881).
- Tout raccordement au réseau d'égouttage fait l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Collège Communal sur demande formulée de façon écrite 30 jours calendrier au moins avant le début des travaux envisagés (Service Travaux, 071/466.877 ou 071/466.870). En effet, en aucun cas, le permis d'urbanisme ne donne l'autorisation d'un raccordement à l'égout.
- Tout équipement d'une unité d'épuration individuelle ou d'une installation d'épuration individuelle, même mentionnée dans les plans annexés au permis d'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration de classe 3 introduite auprès du service Environnement (071/466.903).

Article 8 : pour les constructions nouvelles nécessitant une vérification préalable de l'implantation, conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, d'inviter le titulaire du permis d'urbanisme à se conformer au Règlement communal relatif au contrôle et à l'indication sur place de l'implantation des nouvelles constructions, et à l'état des lieux de voirie avant travaux établi par le Conseil communal le 28/08/2014 (disponible sur le site internet de la commune ou auprès du service Urbanisme).

Article 9 : de transmettre la présente simultanément au demandeur, à l'éventuel architecte et au Fonctionnaire délégué. Dans le cas où une enquête publique a été organisée, de la transmettre également aux réclamants.

Article 10 : de fournir les informations sur les voies de recours prévues aux articles D.IV.63, 64 et 65 du CoDT en annexe.

Article 11 : de charger le service de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré à Courcelles, les jour, mois et an que dessus.

PAR LE COLLÈGE COMMUNAL :

Hadbi Merouane,

Députée-Bourgmestre,

(s) Le Directeur Général FF

(s) Caroline Taquin

Le Directeur Général f.f.,



Marouane Hadbi

Pour extrait conforme :  
Courcelles, le 06/08/2025



La Bourgmestre,



Caroline Taquin