



DEPARTEMENT BUREAU D'ETUDES

AVIS SUR UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME N°2

DATE DE RECEPTION PAR LE SERVICE MOBILITE : 18/04/2023

REF. DCV : 2023/001

OBJET : Demande de certificat d'urbanisme n°2 de _____, domiciliée à _____, relative à un bien sis à la rue Trieu Bernard à 6224 Wanfercée, cadastré 3e division, WANFERCEE-BAULET, section C n° 436P et ayant pour objet la construction d'une habitation.

AVIS FAVORABLE/DEFAVORABLE

DATE DE L'AVIS DU DBE : 10/05/2023

ANNEXE : AUCUNE

Considérant que, après analyse, le Collège a décidé de soumettre la demande à enquête publique au vu de l'impact du projet sur le voisinage et au regard de l'article D.VIII.13 ;
Considérant que cette enquête publique a eu lieu du 22 juin 2023 au 06 juillet 2023 inclus (affichage à partir du 16 juin 2023) conformément à l'article D.VIII.7 du Code ; que celle-ci n'a suscité aucune réclamation ;
Vu l'avis du service technique libellé comme suit :

« Considérant que la demande vise la construction d'une habitation;
Attendu que suivant l'article R.IV.40-2 § 1er, 2° du CoDT, le dossier a été soumis à annonce de projet;
que les modalités de l'annonce ont été réalisées conformément à l'article D.VIII.6 dudit code;
Attendu qu'à la clôture d'annonce nous n'avons réceptionné aucune réclamation;
Attendu qu'au vu de l'impact du projet et en fonction de l'article D.VIII.13 du CoDT, le dossier a été
soumis d'initiative et à la demande du Collège à enquête publique; que les modalités de l'enquête ont
été réalisées conformément à l'article D.VIII.7 dudit code;
Attendu qu'à la clôture de l'enquête nous n'avons réceptionné aucune réclamation;
Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté
Royal du 10.09.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; qu'au vu de l'article
D.II. 24 du CoDT, la nature du projet ne compromet pas la zone d'habitat dans laquelle il vient
s'implanter dans la mesure où, celle-ci est destinée à la résidence;
Considérant que le terrain divisé projeté sera directement accessible depuis l'espace public (rue Trieu
Bernard – voirie équipée et égoutée) ;
Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et le rapport urbanistique rédigés par
l'auteur de projet;

Vu le cadre bâti existant caractérisé majoritairement par des habitations isolées ou contiguës,
implantées en léger recul ou à front de voirie et présentant un gabarit de rez+1+comble;
Considérant que le front de bâtisse de l'habitation projetée correspond à la trame parcellaire avoisinante
et confère à l'ensemble un traitement homogène;
Considérant que l'habitation projetée présente une profondeur de construction similaire aux volumes
principaux des immeubles voisins;

Considérant que le projet vise la construction d'un plain-pied; que deux immeubles, situés à côté du
projet, présentent un gabarit similaire (une habitation sise rue Trieu-Bernard 23, cadastrée section C
n°442 F et un entrepôt cadastré C 436 M, contigu à la parcelle de l'objet de la demande); Que dès lors le
gabarit sélectionné est acceptable; qu'au vu de l'implantation, celui-ci permet de limiter les pertes
d'ensoleillement pour les zones de cours et jardins avoisinantes contiguës au bien;
Considérant que le projet ne précise pas de matériaux; que ceux-ci devront répondre aux tendances
actuelles et être en relation avec les constructions avoisinantes en vue de proposer une bonne
intégration dans le contexte bâti existant;

Vu l'avis favorable de la CCATM;

Vu l'avis favorable du conseiller en mobilité ainsi que du Bureau d'Etudes de la Ville;

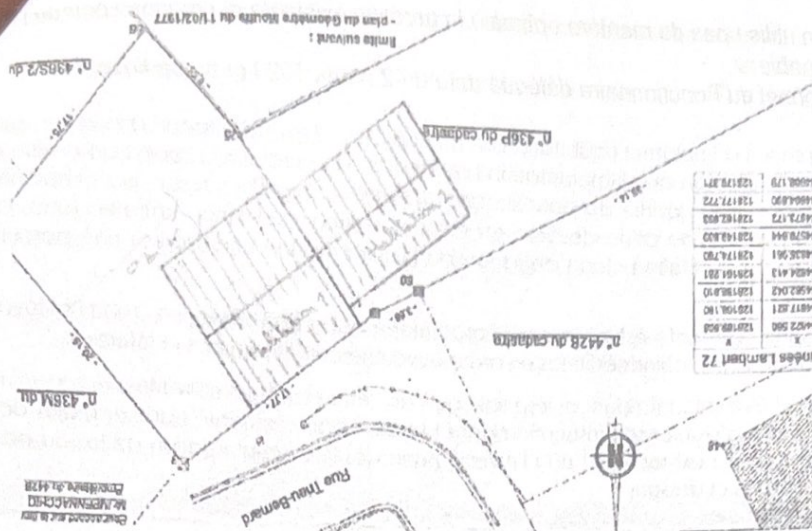
Estimant que les travaux projetés sont conformes à la destination générale de la zone et en respectent
le caractère architectural;

Au vu de ce qui précède :

Le service technique propose au collège d'émettre un avis FAVORABLE CONDITIONNEL et de solliciter
l'avis du Fonctionnaire délégué.

Conditions :

- L'accès à la parcelle présentera, depuis l'espace public, une largeur minimale de 5,00m;
- La façade avant de l'habitation sera implantée dans l'alignement des constructions situées sur les parcelles cadastrées section C n°442F et C n°442B;
- Des dégagements latéraux (zone non aedificandi) de minimum 2,00m seront conservés de chaque côté de l'habitation;
- La profondeur de construction sera au maximum, identique à celle de l'habitation projetée sur la parcelle cadastrée section C n°442B (13,00m); le volume principal présentera une profondeur maximale de 10,00m;
- L'habitation présentera au maximum 2 niveaux de baies en façades;
- L'habitation sera composée d'une toiture double versant ou d'une toiture plate;
- Les matériaux employés s'apparenteront aux teintes des matériaux traditionnels, ceux-ci devront répondre aux tendances actuelles et être en relation avec les constructions existantes dans le bâti avoisinant;
- Le projet prévoira l'installation de panneaux photovoltaïques;
- L'aménagement de la zone de recul, de stationnement et/ou de la terrasse sera réalisé en matériaux perméables à l'eau (empierrement, dalles gazons, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajourés...);
- La construction sera pourvue obligatoirement d'une citerne d'eau de pluie et devra se conformer au code de l'Eau. » ;



- Le projet respectera le croquis d'implantation ci-dessus : implantation de l'habitation 1 à front de voirie - gabarit de type R+1+T du volume principal ;

- L'habitation 2 sera édifée en mitoyenneté de l'habitation 1 et ne pourra être envisagée que si l'habitation 1 a été érigée. » ;

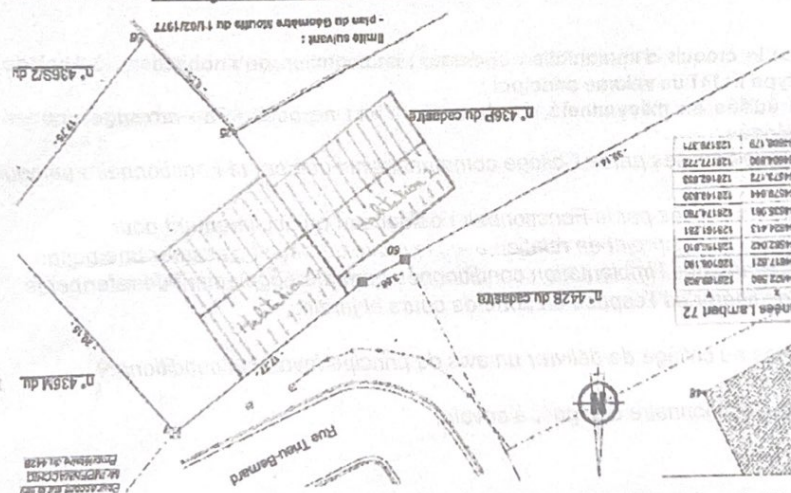
Considérant que le Collège communal se rallie aux avis favorables cités ci-dessus et aux conditions proposées par le Fonctionnaire délégué et le Service Technique dans son deuxième avis ;

Pour les motifs précités ;

A l'unanimité ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le certificat d'urbanisme n°2 sollicité par domiciliée à la
relatif à un bien sis à la rue Trieu-Bernard à 6224 Wanfercée-Baulet,
cadastré 3e division, WANFERCEE-BAULET, section C n°436P et ayant pour objet la construction d'une
habitation est **octroyé aux conditions suivantes :**



- Le projet respectera le croquis d'implantation ci-dessus : implantation de l'habitation 1 à front de voirie - gabarit de type R+1+T du volume principal ;

- L'habitation 2 sera édifée en mitoyenneté de l'habitation 1 et ne pourra être envisagée que si l'habitation 1 a été érigée.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

Article 3 : Le destinataire de l'acte peut introduire un recours motivé 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.

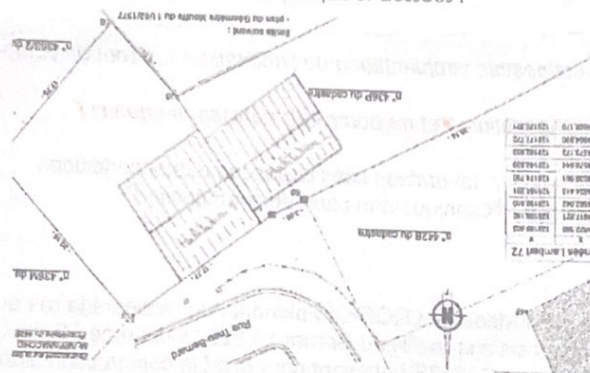
Considérant que le projet n'utilise pas de manière optimale la parcelle existante qui propose pourtant une longueur à rue raisonnable; »

Vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué daté du 22 août 2023 et en partie motivé comme suit :

Considérant que le projet prévoit d'implanter l'habitation en recul de 12 à 17m par rapport à la voirie ; que la configuration de la parcelle est telle que l'implantation projetée est en retrait par rapport à la voirie et non située à front de celle-ci ; que la partie de parcelle dans laquelle le projet envisage de s'implanter constitue la zone de cours et jardins de cette dernière en ce que le terrain est pincé entre les fonds de parcelles (peu profondes) d'un bâti édifié le long de la rue du bâti, la rue Trieu Bernard et une parcelle voisine ;

Considérant que la trame bâtie existante est largement caractérisée par un bâti mitoyen à semi-mitoyen édifié à rue ; que les deux habitations voisines édifiées en ordre ouvert ne constituent pas la référence ;

Considérant que le projet doit être implanté de manière telle qu'il doit être en relation directe avec la voirie d'une part mais également afin d'assurer son inscription dans la trame bâtie existante ; que le projet doit être structurant pour la trame bâtie existante, et non l'inverse ; que dès lors, l'implantation de le (ou des) habitation(s) respectera le croquis ci-dessous :



Émet un avis favorable au projet présenté,

Aux conditions suivantes :

- Le projet respectera le croquis d'implantation ci-dessus : implantation de l'habitation 1 à front de voirie – gabarit de type R+1+T du volume principal ;
- l'habitation 2 sera édifiée en mitoyenneté de l'habitation 1 et ne pourra être envisagée que si l'habitation 1 a été érigée.

Considérant que les remarques émises par le Collège communal ainsi que par le Fonctionnaire délégué sont pertinentes;

Considérant que les conditions émises par le Fonctionnaire délégué et particulièrement pour l'implantation permettront d'inscrire le projet en relation avec le contexte bâti et d'assurer une bonne continuité la trame bâtie existant; que l'implantation conditionnée permettra également de refermer le front de bâtisse ainsi que de libérer de l'espace en zone de cours et jardins;

Au vu de ce qui précède :

Le service technique propose au collège de délivrer un avis de principe favorable conditionnel.

Conditions :

- respect des impositions du fonctionnaire délégué, à savoir :

Le recours est introduit à l'adresse du Directeur général du Service Public de Wallonie – DGO4 – Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie – Rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5000 NAMUR.

Article 4 : Le présent certificat d'urbanisme n°2 ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

PAR LE COLLÈGE COMMUNAL :

La Directrice générale f.f.,
Eva MANZELLA

Le Bourgmestre - Président,
Loïc D'HAeyer

POUR EXTRAIT CONFORME

Délivré à Fleurus, le 30 août 2023

La Directrice générale f.f.,

Eva MANZELLA

Par délégation,
L'Echevin de l'Urbanisme et de
l'Environnement,

Mikhaël JACQUEMAIN

(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 ou les normes du guide régional d'urbanisme auxquelles la demande déroge ;
- les indications du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal d'urbanisme, du guide régional d'urbanisme, du permis d'urbanisation desquelles la demande s'écarte.

(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.

(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 D.IV.80 du Code.

(9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.