Province de Hainaut | Commune de COURCELLES (6180) | Arrondissement de Charleroi

Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal.

SEANCE DU COLLÈGE COMMUNAL DU 17 JUIN 2022

PRESENT: TAQUIN, Bourgmestre;
HASSELIN, NEIRYNCK, HANSENNE, RENAUX, PETRE, DEHON, Echevins,
GOOSSENS, Présidente du CPAS
LAMBOT, La Directrice Générale,

Urbanisme Ref. 20220617/183

Objet n°183 : DECISION DU COLLEGE - OCTROI CONDITIONNEL - CODT/2021/169
Construction d'un immeuble de 5 appartements - Rue de Rianwelz - 6180 Courcelles

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 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rue de Rianwelz - 6180 Courcelles, cadastré 1ère div. section C n° 471 N, 471 P et ayant pour objet : Construction d'un immeuble de 5 appartements;

Considérant que la demande a été déposée contre récépissé le 30 août 2021 ;

Considérant que le relevé des pièces manquantes a été envoyé le 6 septembre 2021;

Considérant que les compléments ont été réceptionnés contre récépissé le 21 février 2022;

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 28 février 2022;

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 nécessite la consultation de(s) commission(s) suivante(s) : Service Régional Incendie, ;

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

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 que l'annonce de projet a eu lieu du 21/03 au 06/04 (affichage à partir du 16/03), conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;

Considérant que l'annonce de projet a suscité : 0 réclamation(s) dont 0 réclamation(s) orale(s) , 0 réclamations(s) écrite(s) dont 0 pétition(s) regroupant, au total, 0 signatures;

Considérant les plans, dressés par Francq Stéphanie, 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 d'un immeuble de 5 appartements »;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) :

- SRI
  - L'avis a été sollicité en date du 28/02 ;
  - Il a été émis en date du 23/03 (réf. : 0340/2022/AP);
  - Il est favorable conditionnel et joint à la présente.

Considérant l'avis favorable conditionnel du Collège Communal en date du 22 avril 2022 motivé comme suit :

«Considérant les plans, dressés par Francq Stéphanie, 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 d'un immeuble de 5 appartements »;

Considérant que le projet est présenté de la sorte :

« Le projet vise à construire un immeuble de 5 appartements. La volumétrie se veut respectueuse de

l'environnement bâti en modulant 2 volumétries – une première avec toitures plates et une seconde

en toiture en pente afin de se raccrocher au mieux aux volumétries voisines. Le terrain est actuellement bordé sur une petite partie d'un ancien mur d'enceinte en pierres que nous souhaitons prolonger sur la gauche afin qu'il vienne « soutenir » la nouvelle volumétrie. Une partie de cette dernière est dégagée au niveau du rez-de-chaussée pour créer un passage pour les véhicules et accéder à un parking situé sur une partie de l'arrière zone. Le projet comporte ainsi 9 places de parking. Les appartements sont répartis comme suit : un de 1 chambre de 77,49m2 au rez (accessible PMR), deux de 3 chambres (94,46m2 et 99,63m2) au 1e étage et deux au 3e étage (86,56m2 – 2 ch et 67,44m2 – 1ch).

Celui du rez-de-chaussée bénéficie d'une belle terrasse extérieure et les autres peuvent occuper le solde du terrain à l'arrière, en plus de leur balcon respectif.

Actuellement, nous avons une différence de +/- 4 m à l'intérieur du terrain. Le voisin de droite est implanté au niveau de la chaussée, tant dis que, le voisin de gauche est implanté au niveau supérieur. Etant donné que nous travaillons sur un immeuble à appartement de 2 étages, nous trouvions plus judicieux de venir s'implanter au niveau de la voirie. Cela facilitera l'accès et visuellement le bâtiment paraitra moins imposant et créera un lien entre les deux constructions voisines (cet effet prend tout son sens avec le jeu des deux volumes –toiture plate, toiture à 2 pans-).

Ensuite, dans le but de ne pas avoir un bâtiment qui possède un rez-de-chaussée semi-enterré et de pouvoir profiter d'une terrasse, d'un jardin et d'un parking à arrière, une grande partie des terres devront être descendu, avec comme finition un mur de soutènement pour reprendre le niveau existant. Au total, pour le bâtiment et les abords, on compte +/- 1700 m³ de terres qui devront être déblayées.

Considérant que l'excédant du terrain est inexploité ; qu'au vu de la coupe profil, le terrain présente un faible dénivelé, que l'accessibilité à celui-ci est inexistant, que cela conditionne le présent permis ;

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 Construction d'un immeuble de 5 appartements ;

Considérant donc que le projet n'est pas 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 entre 40 et 90 log/ha; que la parcelle a une superficie de 840; que le seuil de densité est dès lors atteint avec 3 à 8 logements ; que le projet prévoit 5 ;

Considérant donc que le projet respecte la dite prescription ;

Considérant que le cadre bâti est composé d'habitation unifamiliale

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

Considérant que le projet permet la création d'un (de) logement(s) confortable(s) pour les futurs occupants ; » ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 28 avril 2022 ; qu'il a été réceptionné en date du 02 juin 2022 ; qu'il est joint à la présente; qu'il est défavorable révisable ; qu'il est conclut comme suit :

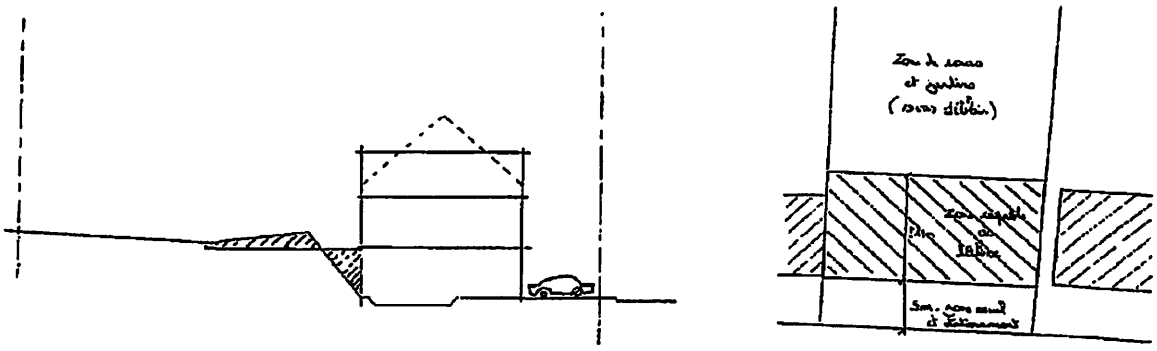
«(...)

Considérant que le projet prévoit d'excaver encore 1700m3 de terres (en plus des terrassements réalisés précédemment), afin de créer un plateau et aménager une zone de 4 emplacements de stationnement à l'arrière de l'immeuble projeté entouré de murs de plus de 3 mètres de hauteur; que le code du développement territorial (Codt) (Art. R.IV. 1-1 alinéa 4 - 3°) qui s'applique, définit que cet espace au sol est à vocation principalement d'agrément et situé soit à l'arrière, soit à l'avant, soit sur le côté, et que la quiétude de cette zone doit être sauvegardée en ce sens ; que le passage ou le stationnement de véhicules, même à titre temporaire est à proscrire ; qu'il n'est donc ni nécessaire de prévoir du stationnement dans cette zone, ni de prévoir pareille modification du relief du sol ;

Considérant que si la localisation du projet à proximité de commerces de proximité, services publics et privés peut justifier la densité proposée de 5 logements ; cette urbanisation doit s'inscrire dans la trame bâtie existante et s'intégrer au contexte d'habitat unifamilial environnant ;

Considérant dès lors, qu'afin d'intégrer le projet tant dans la trame bâtie existante qu'au contexte de bâti unifamiliale environnant, le projet devrait être revu et proposer de l'habitat unifamilial mitoyen s'intégrant au relief du terrain naturel ;

Considérant que le projet doit être revu afin de proposer la construction d'habitations unifamiliales mitoyennes s'intégrant au relief du terrain naturel (par la création éventuelle de différents niveaux de terrasses/paliers côté jardin) ainsi qu'au contexte bâti environnant ; que le projet respectera les croquis ci- dessous



Considérant qu'il importe d'assurer l'intégration du projet au contexte dans lequel l s'inscrit au regard de ses caractéristiques et contraintes ;

Pour les motifs précités,

Emet un avis DEFAVORABLE RÉVISABLE sur la base de plans modifiés au regard des remarques faites ci-avant (application de l'article D.IV.42. § 1er, 1° du CoDT).:»;

Considérant que le schéma de structure approuvé définitivement par le conseil communal en date du 30 août 2018 s'applique sur le territoire courcellois, que celui-ci définit le terrain en zone de centralité principale, qu'une densité de 40 à 90 log/ha y est accepté ;

Considérant que le terrain a une superficie de 840 m², qu'on pourrait accepter jusqu'à 8 logements sur la parcelle ; que le projet proposé ne comporte que 5 logements ; que le critère de densité est donc respecté ;

Considérant que la rue de Rianwelz est certes composée que d'habitations unifamiliales ; que cela n'est pas un justificatif sur le fait d'implanter que des habitations unifamiliales ; que si on déplace notre analyse sur la rue parallèle, on constate que la rue est principalement composé de maisons unifamiliale en ordre ferme ou semi-ouverte ce qui n'a pas empêché l'implantation d'un projet de trois immeubles à appartement proposant au final 27 logements, que ce projet proposait également l'excavation de terres afin d'y implanter le parking en souterrain et l'accès aux immeubles ;

Considérant que le bâtiment proposé respecte le gabarit d'habitation unifamiliale avec des hauteurs variant de 7m 18 à 11m87 ; que si on se réfère à la coupe profil BB' on remarque que la maison de gauche a une hauteur sous corniche de 12m42 et une hauteur de faite de 14m75 donc plus haut que le projet proposé ; que si on regarde la maison de droite la hauteur sous corniche de 6m68 et une hauteur de faîte de 10m03 ; que ces hauteurs correspondent au projet proposé ; que le projet respecte les gabarits rencontrés dans la rue ;

Considérant que l'implantation de place de stationnement en arrière zone peut porter atteinte à la quiétude du voisinage ; que ce point peut être résolu par l'implantation d'un abri à vélo recouvert d'une toiture plate végétalisée à la place des 4 places de stationnement ainsi qu'un escalier permettant aux habitants de profiter du terrain naturel restant; que les 4 places de stationnement prévues en arrière zone seront avancées sous le porte à faux ; que cela conditionne le présent permis ;

Considérant que pour diminuer l'impact sur le voisinage ainsi que la quantité d'excavation des terres ; l'espace consacrée anciennement au stationnement et conditionnellement aux vélos sera réalisée dans la continuité de la terrasse permettant ainsi de diminuer la profondeur du projet de 5m ;

Considérant que ces conditions rencontrent les remarques émises par le Fonctionnaire délégué dans son avis défavorable révisable

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 Construction d'un immeuble de 5 appartements ;

Au niveau de l'aménagement des abords à front de voiries, les divers accès ont été réalisés en s'adaptant au dénivelé de la rue. »

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) :

- *SRI*
  - *L'avis a été sollicité en date du 28/02 ;*
  - *Il a été émis en date du 23/03 (réf. : 0340/2022/AP);*
  - *Il est favorable conditionnel et joint à la présente.*

Considérant que le projet consiste en la construction d'un immeuble à 5 appartements ;

- *Appartement 1 situé au rez-de-chaussée et accessible au PMR :*

Considérant que le projet s'implante respectivement à :

- *5,01 m et 7,05m de la limite de propriété en voirie ;*
- *2, 13 m de la limite de propriété de gauche*

Considérant que le projet proposé 8 emplacements de parking dont 1 PMR ; que 4 emplacements vélos sont également proposés ;

Considérant qu'une partie du terrain est consacré en terrasse privé pour l'appartement du RDC et en jardin;

Considérant que le projet se développe en toiture plate avec des différences d'acrotère ; que les hauteurs varient de 7m13 à 8m 15 ; 10m74 et et en toiture à deux versants avec le faîte à 11m87 ;

Considérant que le bâtiment se compose :

- *au rez-de-chaussée : d'un hall commun, local compteurs, local poubelles, de 5 caves et d'un appartement accessible au PMR : chambre, SDB, WC, séjour*
- *au premier étage :*
  - *appartement 2 : WC, 3 chambres, SDD, buanderie, séjour, local extérieur et balcon ;*
  - *appartement 3 : WC, séjour, 3 chambres, SDB, séjour et balcon;*
- *au second étage :*
  - *appartement 4 : WC, séjour, SDB, 2 chambres, buanderie et balcon ;*
  - *appartement 5 : WC, séjour, chambre - SDD et balcon*

Considérant que les matériaux utilisés sont la tuile noire ou anthracites, l'enduit blanc, le bardage bois de couleur naturelle, le châssis noirs ou anthracites, rive alu laqué noir ou anthracite, garde-corps/claustra en vois de couleur naturelle, le claustra en bois de couleur noire et mur en brique ;

Considérant que le local poubelle n'est pas suffisant, qu'il y a lieu de considérer 2m²/log en lien direct avec la voirie, qu'il faudrait donc 10m² et que celui proposé est de 4,93m², qu'il manque donc 5,07m² pour le local poubelle ; qu'il y a donc lieu de réaménager le local consacré aux caves en local mixte caves et poubelles et de transformer le local poubelle existant en cave ; que cela conditionne le présent permis ;

Considérant que le couloir permettant d'accéder à la chambre 1 de l'appartement 1 n'est pas accessible au PMR, qu'il y a donc lieu de modifier les plans intérieur pour offrir un couloir dont la largeur est de 1m50 sur toute la longueur ;

Considérant que le délai de traitement a été prorogé de 30 jours par décision du Collège Communal datée du 10 juin 2022;

Considérant que le délai de traitement renseigné est donc de 145 jours;

Considérant que les dossiers suivants sont connus pour ce bien :

- 8681 - transformation et construction de 2 logements ;
- 8814 - transformation et aménagement des habitations ;
- 9049 - démolition des habitations
- AI/2021/33 - Construction d'un immeuble de 5 appartements

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 reçu en février 2004), le bien se situe en zone sans contrainte;

Considérant que le bien n'est pas concerné par un risque d'inondation selon la cartographie de la Région Wallonne ;

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

Considérant que le projet permet la création d'un (de) logement(s) confortable(s) pour les futurs occupants ;

Considérant que les appartements se verront attribuer la numérotation suivante :

- appartement 1 : 8/0/1
- Appartement 2 : 8/1/1
- Appartement 3 : 8/1/2
- Appartement 4 : 8/2/1
- Appartement 5 : 8/2/2
  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 lieue; que ces numéros sont provisoires, sont communiqués à titre informatif et sont susceptibles d'être modifiés;

Après en avoir délibéré ;

ARRETE :

Article 1er. : d'octroyer conditionnellement le permis d'urbanisme sollicité par

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

- Réaménager le local consacré aux caves en local mixte caves et poubelles et de transformer le local poubelle existant en cave ;

- modifier les plans intérieur de l'appartement 1 pour offrir un couloir dont la largeur est de 1m50 sur toute la longueur ;
- le fond du projet sera avancé de 5m ;
- les places de stationnement prévu en arrière zone sera ré-aménagée sous le porte-à-faux ;
- un abri à vélo recouvert d'une toiture végétalisée et un escalier permettant l'accès au terrain naturel sera réalisée en lieu et place du stationnement après avoir tout avancé de 5m ;

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 :

La Directrice Générale,

(s) Laetitia Lambot

La Députée-Bourgmestre,

(s) Caroline Taquin

Pour extrait conforme :
Courcelles, le 21/06/2022

La Directrice Générale,

Administration Communale COURCELLES ° HAINAUT °

La Bourgmestre,

Laetitia Lambot

Caroline Taquin

F0411/52015/UCO/2022/38/AF/2193657

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement.

Considérant que , a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue de Rianwelz, 6180 COURCELLES cadastré COURCELLES 1 DIV Section C N° 471 N,471 P et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 5 appartements ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 28/02/2022 ; dans les 20 jours du récépissé de dépôt daté du 21/02/2022 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 28/04/2022 ;

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

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.65 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 la demande de permis ne comprend pas une étude d'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.62 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 a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté royal du 10/09/1979 (établissement du plan de secteur)) ;
Considérant que le bien se situe dans un périmètre de contrainte minière ;
Considérant que le bien se situe dans un Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la carte archéologique code: 5027 ;
Considérant que la commune a une Commission communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité ; arrêté d'institution du 03/07/1992 entré en vigueur le 13/07/1992, dernier arrêté de renouvellement du 14/11/2019 entré en vigueur le 25/11/2019

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 2° à une annonce de projet ; que cette annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'elle a été réalisée du 21/03/2022 au 06/04/2022 et n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours Hainaut-Est (ZoHE), sollicité en date du 28/02/2022 et transmis en date du 23/03/2022 est favorable conditionnel ;

Considérant que le contexte bâti environnant se caractérise par la présence d'habitations unifamiliales édifiées de part et d'autre de la voirie, en ordre semi-mitoyen ou mitoyen et localement en ordre ouvert, implantées généralement à front de voirie, et qu'elles présentent principalement un gabarit du type R+1+T à toiture 2 pans parallèle à la voirie ou occasionnellement perpendiculaire à la voirie, et sont parées de briques de ton rouge à brun uniforme et non nuancé ou de briques peintes et/ou enduites en blanc ;

Considérant que la demande se projette sur une parcelle présentant un fort dénivelé ascendant vers le fond de la parcelle (+ 4mètres) ; qu'une partie de la parcelle a été déblayée des suites d'une ancienne demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que dans ce contexte la demande prévoit la construction d'un immeuble comprenant 5 appartements (1, 2 ou 3 chambres) composé :

- Au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre pour PMR, cavettes et locaux communs + aménagement d'un parking en partie avant et arrière ;
- Au 1er étage : 2 appartements 3 chambres ;

- Au 2ème étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;

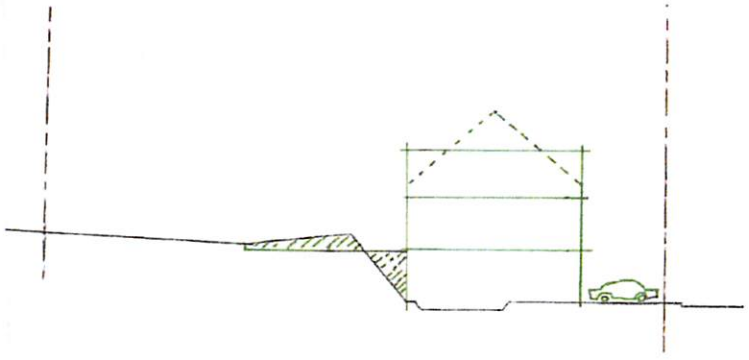
Considérant que l'ensemble se compose d'un volume de type R+1+T et de volumes à toitures plates sur deux niveaux ; d'un volume principal de type R+1+T ;

Considérant que le projet prévoit d'excaver encore 1700m³ de terres (en plus des terrassements réalisés précédemment), afin de créer un plateau et aménager une zone de 4 emplacements de stationnement à l'arrière de l'immeuble projeté entouré de murs de plus de 3 mètres de hauteur ; que le code du développement territorial (Codt) (Art. R.IV.1-1 alinéa 4 - 3°) qui s'applique, définit que cet espace au sol est à vocation principalement d'agrément et situé soit à l'arrière, soit à l'avant, soit sur le côté, et que la quiétude de cette zone doit être sauvegardée en ce sens ; que le passage ou le stationnement de véhicules, même à titre temporaire est à proscrire ; qu'il n'est donc ni nécessaire de prévoir du stationnement dans cette zone, ni de prévoir pareille modification du relief du sol ;

Considérant que si la localisation du projet à proximité de commerces de proximité, services publics et privés peut justifier la densité proposée de 5 logements ; cette urbanisation doit s'inscrire dans la trame bâtie existante et s'intégrer au contexte d'habitat unifamilial environnant ;

Considérant dès lors, qu'afin d'intégrer le projet tant dans la trame bâtie existante qu'au contexte de bâti unifamiliale environnant, le projet devrait être revu et proposer de l'habitat unifamilial mitoyen s'intégrant au relief du terrain naturel ;

Considérant que le projet doit être revu afin de proposer la construction d'habitations unifamiliales mitoyennes s'intégrant au relief du terrain naturel (par la création éventuelle de différents niveaux de terrasses/paliers côté jardin) ainsi qu'au contexte bâti environnant ; que le projet respectera les croquis ci-dessous :





Considérant qu'il importe d'assurer l'intégration du projet au contexte dans lequel l s'inscrit au regard de ses caractéristiques et contraintes ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis DÉFAVORABLE RÉVISABLE sur la base de plans modifiés au regard des remarques faites ci-avant (application de l'article D.IV.42. § 1er, 1° du CoDT).

A Charleroi, le..... 02 JUIN 2022

Le Fonctionnaire délégué,

Raphaël STOKIS

Directeur