

FLEURUS, le 10/12/2003

PROVINCE DE HAINAUT

Arrondissement de Charleroi

Ville de



FLEURUS

Château de la Paix
Chemin de Mons 61

Votre correspondante: Mme BURNY
Urbanisme - S. Adm : 071/820.384
- S. Tech : 071/820.383

Madame,
Monsieur,

RECOMMANDE

OBJET : Construction d'un immeuble à appartements (12 logements) à
rue des Dames à WANFERCEE BAULET

Nous avons l'honneur de vous informer que notre Collège des
Bourgmestre et Echevins en séance du 25 novembre 2003 a statué sur
votre demande relative à l'objet précité.

Cette décision est à votre disposition au service Urbanisme
de la Ville, ancienne blanchisserie Philippe, rue de W.-Baulet, 2 à
6224 Wanfercée-Baulet. Nos bureaux sont ouverts de 08h30 à 12h00 et
de 13h30 à 16h00, sauf le samedi.

Veuillez vous y présenter dans les 15 jours à dater de la
présente, muni d'un timbre fiscal de 5 € et de la somme de 12,39 €.

D'autre part, nous vous signalons que cette décision est
envoyée, ce jour, au Fonctionnaire Délégué de la Direction Générale
de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine à
Charleroi.

Veuillez agréer, Monsieur et Madame, nos meilleures
salutations.

La Secrétaire communale a.i.,

Rose-Marie FIEVET



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

Henri CALET

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège des Bourgmestre et Échevins,

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

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation 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 ;

Considérant que Mr et Mme DELIN-DIMARTINO, domiciliés rue des Culées, 11 à WANFERCEE-BAULET ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à WANFERCEE-BAULET, rue des Dames cadastré section C n° 1533 et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements (12 logements) ;

(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 15 avril 2003 ;

~~(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 Arrêté Royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

~~(2) Considérant que le bien est situé en zone ... dans le périmètre du plan communal d'aménagement ... approuvé par ... 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 n° ... dans le périmètre du lotissement n° ... 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 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 ;~~

~~(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 ;~~

~~(2) Considérant qu'en vertu de l'article 84, §2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 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 que - qu'aucune - ... réclamation(s) - a - ont - n'a - été introduite(s) ; 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 des Bourgmestre et Échevins 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 la décision du Fonctionnaire délégué transmise en date du ... n'a pas été envoyée au Collège des Bourgmestre et Échevins 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 été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Service Incendie de la Ville de FLEURUS motif : Immeuble collectif que son avis sollicité en date du 02 juillet 2003 et transmis en date du 11 septembre 2003 est libellé comme suit : Après réalisation de ces aménagements, la sécurité au point de vue incendie et/ou panique sera satisfaisante.

~~(service/commission) ... : (motif) ... ; que son avis sollicité en date du ... et transmis en date du ... est - favorable - favorable conditionnel - défavorable - réputé favorable par défaut - ;~~

~~(service/commission) ... : (motif) ... ; que son avis sollicité en date du ... et transmis en date du ... est - favorable - favorable conditionnel - défavorable - réputé favorable par défaut - ; (4)~~

~~(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, §1^{er}, 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 22 septembre 2003 en application de l'article 107, § 2, 109 - du Code précité ; que son avis est - favorable - favorable conditionnel - défavorable; que son avis conforme est libellé et motivé comme suit :

Considérant le rapport de prévention favorable conditionnel établi par le service régional d'Incendie de la Ville de FLEURUS en date du 11.09.2003 ;

Considérant le rapport du Collège échevinal du 04/09/2003 et son avis favorable ;

Considérant cependant la configuration des lieux et le contexte bâti caractérisé par des habitations de +/- 10 m de profondeur, conçues sur 2 niveaux (rez + 1) avec toiture à bâtières implantées en mitoyenneté et à l'alignement ;

Considérant par contre que le bâti projeté est envisagé sur une profondeur de 15 m avec un gabarit à 3 niveaux (rez + 2 étages) + combles aménagés ;

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas le bâti existant de par son gabarit trop important ;

Considérant que le programme envisagé est excessif et qu'il y a lieu de revoir le projet en supprimant un étage et en réduisant la profondeur ;

Considérant de plus qu'une zone de parking est envisagée en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'il y a plutôt lieu de préserver cette zone destinée à la détente et aux loisirs en y réduisant voire en y supprimant l'accès aux véhicules motorisés;

Considérant que le projet doit être revu;

Au vu de ce qui précède ;

Emet un AVIS DEFAVORABLE

~~(1)(2) Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué transmis 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 ;~~

Vu les arguments développés ci-dessous par Mr OGER Directeur ,

- Considérant que le projet prévoit une toiture en bâtière et qu'il sera implanté en limite de propriété côté gauche ;
- Attendu qu'un engazonnement de plus de 9 ares est maintenu dans la zone de cours et jardin ;
- Considérant que la zone prévue pour le parking et son accès est prévue en dolomie ;
- Estimant qu'il n'est pas opportun d'encombrer la voie publique par un stationnement supplémentaire;
- Que le dit parking sera à usage privé et n'entraînera pas un trafic intempestif;
- Compte tenu que la profondeur du bâtiment envisagé sera de l'ordre de 14,50 mct tandis que celle des immeubles implantés à gauche (contigu) et à droite (+/- 20 mct) est respectivement de +/- 21 mct et de +/- 16 mct.
- Attendu que les hauteurs sous corniche avec l'immeuble de gauche seront sensiblement identiques (différence de +/- 65 cm) ;

Au vu de ce qui précède :

D E C I D E :

(1)Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et Mme DELIN-DIMARTINO est octroyé pour la construction d'un immeuble à appartements (12 logements) à la rue des Dames à WANFERCEE-BAULET.

(5) Les titulaires du permis devront :

~~(2) 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;~~

(6)2° Respecter les droits des tiers;

3° Respecter les prescriptions du Collège échevinal annexées au permis d'urbanisme

4° Avant de transformer, aménager, ériger ou démolir son immeuble, le demandeur est tenu de s'enquérir des charges, contraintes ou servitudes qui grèveraient le terrain ou le bien considéré.
Tout en respectant les droits des tiers, il est tenu de solutionner les problèmes qui pourraient ainsi surgir et ce avant de procéder à ses travaux.

5° Les travaux de démolition seront effectués aux risques et périls de l'impétrant. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires en vue du maintien de la sécurité publique ainsi que de la stabilité des immeubles voisins. L'Administration communale ne pourra, à aucun moment, être tenue pour responsable des accidents, dégâts ou nuisances provoqués par les travaux en question.

6° Le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours, compté partir de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et échevins, et pour autant que le demandeur soit informé simultanément de l'envoi de cette décision au fonctionnaire délégué.

7° Si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

8° REMARQUE IMPORTANTE : La Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme nous demande d'attirer expressément votre attention sur le stricte respect, lors de l'exécution, des plans et indications ayant servis à la délivrance du permis. En particulier, la nature et la teinte des matériaux autorisés devront être strictement respectées. Par exemple, une maçonnerie de parement prévue dans un ton rouge-brun ne peut pas être exécutée avec une brique de tonalité ocre-jaune beige.,

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

(5)(8) ~~Article 3 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Article 4 : 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 de recours.

(5) Article 5 : Les titulaires du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Échevins et le
(6) Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

(5) 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~~

A Fleurus, le 25 novembre 2003

PAR LE COLLEGE :

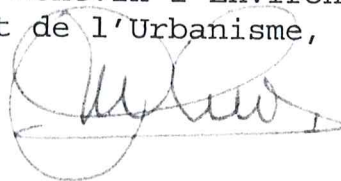
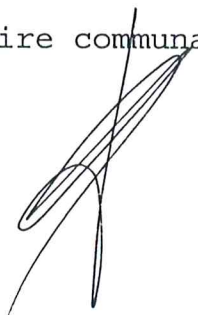
La Secrétaire communale a.i.,
Rose-Marie FIEVET

Le Bourgmestre- Président,
Pol CALET

POUR EXTRAIT CONFORME :

La Secrétaire communale a.i.,

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



- (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 des Bourgmestres et Echevins.
- (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.