

02 décembre 2013



Objet :
Service :
Référence :

Le Collège Communal,

Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux; dit le code de la démocratie locale et de la décentralisation;
Vu le décret du 27 mai 2004 portant confirmation dudit arrêté du gouvernement Wallon du 22 avril 2004;
Vu la nouvelle Loi communale;
Vu l'article 123 de la nouvelle Loi communale;
Vu l'article L1123-23 du code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;
Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par

bien cadastré section A n° 470 F 57/0 et tendant à réaliser les travaux suivants : diminuer le nombre de logements dans un immeuble de rapport existant sans modifier l'enveloppe extérieur ;
Attendu que le récépissé de réception de cette demande porte la date du 07/06/2013 ;
Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 01/08/2013 ;
Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, en vigueur;
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 5 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 les règlements généraux sur les bâtisses ;
Vu le règlement communal d'urbanisme voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 décembre 1989, approuvé par arrêté de l'Exécutif du 22.03.1990 et publié au Moniteur Belge du 20.09.1990, modifié par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 24 octobre 1994, approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 06.01.1995 et publié au Moniteur Belge le 08.02.1995 ;

Vu le schéma communal de structure approuvé par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004 qui situe ce bien en zone d'habitat à caractère urbain ;
Considérant qu'au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.07.1987, Moniteur Belge du 05 juillet 1989, le projet se situe en zone d'habitat ;

Considérant que selon le règlement communal d'urbanisme précité, le projet se situe en unité paysagère de type 15-4 - unité d'animation commerciale ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de lotissement dûment autorisé par le Collège Communal ;

Considérant que conformément à l'article D68§1er du livre 1er du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, 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 D66. du livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet ;

Considérant qu'en date du 02/08/2013, le service Salubrité a émis un avis FAVORABLE à condition d'installer des garde-corps aux baies qui ont une allège inférieure au 80 cm requis ;

Considérant qu'en date du 02/08/2013, le service mobilité a émis un avis FAVORABLE ;

Considérant qu'en date 29/10/2013, le service Environnement Economie d'Energie a émis un avis FAVORABLE CONDITIONNE au respect des exigences :

- au niveau de l'exutoire de fumée, dont le coefficient de transmission thermique non spécifié U_w (fenêtre) doit être inférieur à $2,20\text{W/m}^2\text{K}$ et U_g (vitrage) inférieur à $1,30\text{W/m}^2\text{K}$ et ;
- au niveau des nouvelles parois opaques (murs) séparant les appartements 4 et 5, dont le coefficient de transmission thermique doit être inférieur à $1\text{W/m}^2\text{K}$;

Considérant les remarques émises par les service Incendie en date du 20/08/2013 et jointes en annexe ;

Considérant l'avis REPUTE FAVORABLE de la Direction des Routes, qui n'a pas émis d'avis dans le délai de 30 jours prévu au C.W.A.T.U.P.E. ;

Considérant que la demande vise à réduire le nombre de logements, à savoir, passer de 10 logements à 5 logements ;

Considérant que la demande porte principalement sur des aménagements intérieurs qui visent à améliorer la situation existante ;

Considérant que les logements auront donc les superficies suivantes :

- appartement 1 – 1 chambre : 48 m^2
- appartement 2 – 2 chambres : 68 m^2
- appartement 3 – 2 chambres : 66 m^2
- appartement 4 – 2 chambres : 82 m^2
- appartement 5 – 3 chambres : 102 m^2

Considérant que la demande porte aussi sur la mise en œuvre de 9 nouvelles fenêtres de toiture afin d'amener l'éclairage nécessaire dans les chambres situées sous combles ;

Considérant que le demandeur peut être dispensé de la création d'emplacement de stationnement puisque le projet se situe en hyper centre-ville, zone qui offre tout l'assortiment possible en matière de mobilité ;

Considérant, de plus, que l'espace public offre une capacité suffisante de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit une densité de 250 log/ha en lieu et place des 500 log/ha présents ;

Considérant que cette densité s'écarte donc du Schéma de Structure Communal qui prévoit une densité de 60 log/ha mais que la demande permet de la réduire de moitié ;

Considérant que cette demande vise à assainir les logements existant et à les rendre plus confortables, ce qui est un objectif rencontré relativement au Schéma de structure communal ;

Considérant qu'est aussi rencontré l'objectif suivant : réduire le nombre de petits logements ;

Considérant que ce schéma de structure prévoit que les étages des bâtiments commerciaux soient occupés par des logements et encourage ces démarches, pour autant que ces appartements présentent les aménagements suffisants ;

Considérant que les appartements présentent des aménagements corrects et comportent toutes les pièces nécessaires, à savoir, au minimum, un séjour, une cuisine ou un coin cuisine aménagé dans le séjour, une chambre et une salle de bain ;

Considérant, par ailleurs, que le réaménagement offre une mixité de logements ;

Considérant, aussi, que la façade présente un développement supérieur à 6 mètres ; qu'il s'agit, par ailleurs d'un bâtiment d'angle ;

Considérant, hormis les fenêtres de toit, qu'aucune modification ne sera apportée sur les différentes façades ;

Considérant que le projet ne nuit pas au lieu et qu'il permet d'améliorer la situation existante ;

Considérant, de plus, que la demande est conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ainsi qu'au nouveau Règlement Communal d'Urbanisme adopté provisoirement par le conseil communal ;

DECIDE :

- le service Salubrité : à savoir installer des garde-corps aux baies qui ont une allège inférieure au 80 cm requis ;
- le service Environnement Economie d'Energie :
- au niveau de l'exutoire de fumée, le coefficient de transmission thermique non spécifié U_w (fenêtre) doit être inférieur à $2,20\text{W/m}^2\text{K}$ et U_g (vitrage) inférieur à $1,30\text{W/m}^2\text{K}$ et
- au niveau des nouvelles parois opaques (murs) séparant les appartements 4 et 5, le coefficient de transmission thermique doit être inférieur à $1\text{W/m}^2\text{K}$

"Le Maître d'œuvre est tenu de solliciter du Service Incendie, la réception du bâtiment dès la fin des travaux et avant toute occupation".

Article 2 : Le présent permis est délivré sous réserve du droit des tiers (mitoyenneté – vue - servitude, ...). Le titulaire du permis devra réaliser les travaux conformément aux plans joints à la demande, dûment approuvés par le Collège Communal, dans les règles de l'art et de bonne construction.

Article 3 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 4 : Les voies de recours sont prévues aux articles 108 et 119 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie tel que repris dans la présente annexe.

Article 5 : Dispositions applicables aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes. Conformément à l'article 137 du CWATUPE, les travaux ne pourront commencer avant que le Collège Communal n'ait procédé à l'indication de l'implantation du bâtiment.

A cet effet, il sera procédé de la manière suivante :

afin de pouvoir dresser le procès-verbal d'implantation, il convient que le demandeur fournisse un plan d'implantation côté reprenant les limites du terrain, les chaises figurant la future construction, les repères de niveaux ainsi que 2 points de référence fixes permettant un contrôle à posteriori. Le plan d'implantation précité devra être signé par le demandeur, l'auteur de projet et l'entrepreneur qui réalise les travaux.

Dans l'objectif de permettre à l'Administration Communale de procéder au contrôle et de dresser procès-verbal, le demandeur fournira le plan précité au moins 21 jours avant la date de début de travaux prévue. Les travaux ne pourront débuter qu'après réception du procès-verbal.

Article 6 : Conformément à l'article 117 du CWATUPE, la présente décision est transmise simultanément au demandeur et au Fonctionnaire Délégué, aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours ou le cas échéant pour le Fonctionnaire Délégué de son droit de suspension du permis .

Les actes et travaux ne peuvent être entamés avant l'expiration du délai de 30 jours à partir de la notification de la présente décision, c'est à dire durant le délai du droit de suspension du Fonctionnaire délégué.

Article 7 : Le titulaire du permis avertit, par envoi, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement. Le titulaire du permis devra également se conformer à l'article 134 du CWATUPE en matière d'affichage du permis tel que repris en annexe.

Article 8 : En vue d'un état des lieux contradictoire du trottoir et de la voirie le demandeur doit obligatoirement contacter le service Travaux-Voiries, en téléphonant à

15 jours avant le début des travaux. Un

récolement de cet état sera effectué après travaux.

A défaut d'état des lieux contradictoire, le trottoir et la voirie seront considérés en parfait état et les frais éventuels de remise en état seront à charge du demandeur.

Article 9 : Si les travaux impliquent l'abaissement de bordures pour l'accès à un garage ou une allée carrossable, une demande par écrit doit être introduite auprès du Service Travaux-Voiries.

Le coût des travaux sera à charge du demandeur.

Ceux-ci seront réalisés par le maître de l'ouvrage ou un entrepreneur, en conformité avec le cahier des charges type RW99.

L'aménagement éventuel de l'accotement depuis le trottoir communal jusqu'à la limite d'alignement du terrain, par un revêtement spécifique, est à charge du demandeur.

La procédure d'obtention de l'autorisation pour cet aménagement est identique à l'abaissement de bordures.

Tous renseignements relatifs à propos de cette demande peuvent être obtenus auprès de

Article 10 : 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 , sur présentation du présent permis.

Article 11 : Tout raccordement au réseau d'égouttage, tout équipement d'une unité d'épuration individuelle ou d'une installation d'épuration individuelle, 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 et sur base d'un document spécial mis à la disposition du public pour les systèmes d'épuration individuelle

En effet, en aucun cas, le permis d'urbanisme ne donne l'autorisation d'installer un système d'épuration individuelle.

Article 12 : Si les travaux impliquent l'abattage d'arbres situés sur la parcelle concernée ou le déplacement d'arbres d'alignement situés en voirie, une demande doit être introduite auprès du Service Plantations

Article 13 : Si les travaux nécessitent la pose d'un engin lourd (grue, engin de levage...) sur la voie publique, au niveau du sol ou au-dessus de la voie publique, une demande doit être soumise à autorisation du Collège Communal.

Cette demande doit être introduite auprès du Service Mobilité au moins 45 jours calendrier avant la pose de l'engin lourd.

Il convient de se référer à la procédure prévue à l'annexe IX du Règlement Communal de Police.

Tout démontage et remontage pour le repositionnement d'une grue fera l'objet d'une nouvelle demande.

ANNEXE

EXTRAITS DU C.W.A.T.U.P.E.

Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie EXECUTION DU PERMIS

Art. 108 § 1. Le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier que :

1° la procédure de délivrance du permis est régulière ;

2° le permis est motivé ;

3° le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113 ;

4° le permis est conforme aux dispositions à valeur indicative prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est dûment motivé ;

5° le permis est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.

A défaut pour le permis de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal. - Décret du 30 avril 2009, art 66.

Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le Fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le Fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le Fonctionnaire Délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi du demandeur, au collège communal et au Fonctionnaire Délégué.

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé(– Décret-programme du 03 février 2005, art.71,al. 1er).

Art. 108 § 2 . Le Fonctionnaire Délégué peut (...- Décret-programme du 03 février 2005, art.71,al. 2) introduire un recours motivé auprès du Gouvernement lorsque la décision du Collège Communale est divergente de l'avis émis par la Commission Communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci .

VOIES DE RECOURS

Art.119 § 1er .

Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi (...- Décret du 30 avril 2009, art.72) :

1° dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal visée à l'article 117;

2° dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118 ;

3° après quarante-cinq jours à dater de son envoi (...- Décret- programme du 03 février 2005, art.80, al.1er) visé à l'article 118, alinéa 1er , et pour autant que la décision du Fonctionnaire Délégué ne lui ait pas été envoyée.

(Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie – Décret du 18 juillet 2002, art.55).

Art.119 § 2.

Le Collège Communal peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° dans les trente jours de la réception de la décision du Fonctionnaire Délégué visée à l'article 118 ;

2° à défaut de la décision du fonctionnaire délégué, dans les soixante-cinq jours à dater de l'envoi (...- Décret – programme du 03 février 2005, art.80, al.2) du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1er)

Dans les cas visés (à l'article 108 – Décret du 18 juillet 2002, art. 55), le recours (est adressé par envoi au – Décret-programme du 3 février 2005, art.80, al.3) Gouvernement par le Fonctionnaire Délégué dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. (Ils sont adressés par envoi – Décret – programme du 03 février 2005, art.80, al.4) simultanément au demandeur et, selon le cas au Fonctionnaire Délégué ou au collège communal.

Art. 452/8. Les recours visés aux articles 119 et 127, § 6, sont adressés par envoi à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du ministère de la Région wallonne.

Le demandeur qui introduit le recours mentionne:

1° soit la date à laquelle Il a reçu la décision visée à l'article 119, § 1er, alinéa 1er, 1° ou 2° ;

2° soit la date de l'envoi visé à l'article 119, § 1er, alinéa 1er, 3° ;

3° soit la date à laquelle lia reçu la décision visée à l'article 127, § 4, alinéa 1er ;

4° soit, dans le cas d'absence de décision visée à l'article 127, § 4, alinéa 3, la date de l'envoi visé à l'article 127, § 2, alinéa 1er.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant de la décision dont recours.

Art. 452/14. La lettre de rappel visée à l'article 121 fait l'objet d'un envoi permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.

La lettre de rappel contient les mentions suivantes:

1° le nom et l'adresse du demandeur;

2° les références du dossier;

3° le terme « rappel »

AFFICHAGE DU PERMIS

Art.134.

(Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement. – Décret-cadre du 19 avril 2007, art. 7).

Un avis indiquant que le permis a été délivré (ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif de jugement visé à l'article 155, § 5, – Décret du 24 mai 2007, art. 1er, al. 1er) est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture au chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué (, ou le jugement visé à l'article 155, § 5, – Décret du

24 mai 2007, art. 1er, al. 2) doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.
PEREMPTION DU PERMIS

Art.86 § 1. 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

86 §2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première

La péremption du permis s'opère de plein droit.

PROROGATION DU PERMIS

Art 86. § 3. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe § 1.'

La prorogation est accordée par le collège communal.

CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. (Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au Collège communal et au Fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que :

1°. les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés,

2°. les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté – Décret programme du 03 février 2005, art 93)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens:

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1er ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.

MANQUEMENTS RELATIFS A LA P.E.B.

Art. 23 7/36. § 1er. Sont sanctionnés d'une amende administrative, les manquements suivants:

1° pour le déclarant le fait de ne pas procéder à la notification de la déclaration P.E.B. initiale;

2° pour le déclarant le fait de ne pas procéder à la notification de la déclaration P.E.B. finale;

3° pour le responsable P.E.B., le fait de ne pas établir avec exactitude la déclaration P.E.B. finale;

4° pour le déclarant pour le responsable P.E.B., pour l'architecte ou pour l'entrepreneur, chacun en ce qui le concerne, le fait de ne pas respecter les exigences P.E.B.;

5° pour le propriétaire ou pour le titulaire de droit réel le fait de ne pas disposer, dans les hypothèses où il est requis, d'un certificat P.E.B. valable.

§ 2. Le montant de l'amende administrative est compris entre 250 euros et 50.000 euros. Le Gouvernement précise les modalités d'application et de calcul de l'amende administrative.

Par le collège :

