

**COMMUNE
D'ANDERLUES**



URBANISME



Wallonie

ANNEXE 12

Réf : PU/2020/2056
2138777

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal d'Anderlues,

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

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par Claudio CHIARAMONTE demeurant Rue de l'Enseignement 43 à 7140 Morlanwelz pour un bien sis Rue de Chèvremont à 6150 Anderlues ; cadastré division 1, section A n°225B, 225D, et ayant pour objet : Construction de 12 habitations unifamiliales groupées;

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 19/01/2021;

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

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

- DGO3-DRIGM Cellule sous-sol/Géologie dont l'avis est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, **ci-annexé**, a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du et que celui-ci est favorable conditionnel

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Claudio CHIARAMONTE est **octroyé** aux conditions suivantes :

- Le bloc des habitations 1 à 3 présentera un recul de 7m05 au coin avant gauche, par rapport à la limite avant de propriété;
- Les 2 blocs des habitations 4 à 9 présenteront un recul de 5 m maximum;
- La composition des façades des habitations 1 - 5 - 8 et 12 respecteront le croquis repris dans l'avis du fonctionnaire délégué (ci-annexé);
- La zone de recul et de stationnement sera revêtue de matériaux perméables à l'eau à soir: graviers, dalles empierrées ou engazonnées, dolomie, pavés de béton à joints ouverts,

Article 2 : Conformément à l'article D.IV.84. §1^{er} du CoDT : « *Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les 5 ans de son envoi* ».

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

A Anderlues, le 27/04/2021,

Par le Collège :

La Directrice générale,
(s) F.. DOZIER

La Bourgmestre,
(s) V. GONZALEZ MOYANO



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 1^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que V.G.F.T. CHIARAMONTE SPRL (Claudio CHIARAMONTE) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue de Chèvremont (à droite du n° 19), 6150 ANDERLUES cadastré ANDERLUES 1 DIV Section A N° 225 D,225 B et ayant pour objet la Construction de 12 habitations unifamiliales (4 blocs de 3 habitations - ordre mitoyen). ;

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 19/01/2021 ; dans les 20 jours du récépissé de dépôt daté du 30/12/2020 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 15/03/2021 ;

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 1^{er} 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 LA LOUVIERE-SOIGNIES, le bien se situe en zone d'habitat et pour partie en zone forestière et dans un périmètre d'intérêt paysager (Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9/07/1987 (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 l'avis de la SPW ARNE - Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, sollicité en date du 19/01/2021 et transmis en date du 08/01/2021 est favorable ;

Considérant que le contexte bâti environnant se caractérise par la présence d'habitations édifiées de part et d'autre de la voirie, en ordre ouvert, semi-ouvert ou mitoyen, implantées généralement à front de voirie ou en recul faible à moyen, et qu'elles présentent un gabarit variant de type R+T à R+1+T, à toiture 2 pans parallèle ou 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 dans ce contexte la demande prévoit la construction de 12 habitations unifamiliales composées de 4 blocs de 3 habitations édifiées en ordre mitoyen et semi-mitoyen ;

Considérant qu'une précédente demande a fait l'objet d'un refus du Collège communal en date du 16/12/2020 ; que mon avis défavorable daté du 29/09/2020 était motivé comme suit :

« (...) Considérant que chaque habitation se compose d'un volume principal de type R+1/2+T d'environ 7m de largeur par 10m60 de profondeur et d'un volume secondaire implanté à l'avant de chaque volume principal et reprenant la fonction de garage ;

Considérant que l'ensemble s'implante avec un recul compris entre 5m50 et 7m pour les volumes secondaires ; que les volumes principaux s'implantent à plus de 12m de recul par rapport à la limite avant de propriété ;

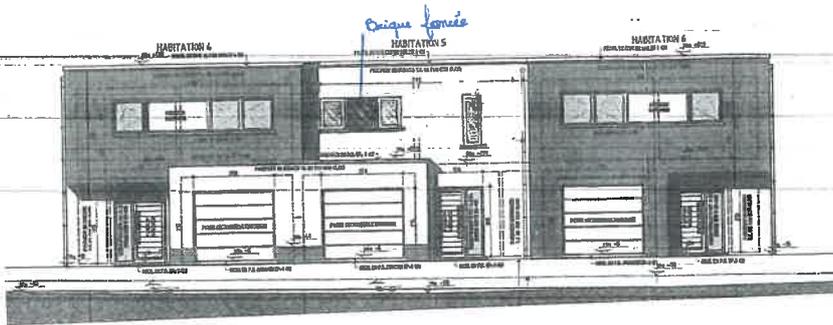
Considérant que la trame bâtie existante présente des volumes principaux édifiés à front de voirie ou en recul faible à moyen ; que le projet propose d'implanter les volumes principaux à plus de 12 mètres ; que si les habitations voisines situées de part et d'autre de la parcelle sont implantées en recul moyen par rapport à la voirie, elles ne constituent pas une référence dans le contexte pré décrit ;

Considérant que le projet tel que proposé présente une réelle pauvreté du lien entre le bâti et l'espace-rue par la succession de 13 garages édifiés en avancée ; que la moitié des habitations sont dépourvues de fenêtres de pièces orientées vers la rue ; que le projet est fermé par rapport à cette dernière en ce qu'il ne crée aucun rapport avec l'espace public ;

Considérant que les 13 habitations présentent une organisation en plan identique ; que le rythme, engendré par la répétitivité des façades et des volumes créés, est monotone et regrettable ; qu'il est particulièrement dommage qu'un projet visant la construction de 13 habitations unifamiliales ne propose aucune diversité dans la manière d'organiser les différents logements ; que cela permettrait d'ailleurs de proposer un ensemble bâti varié ; que la composition des façades témoigne d'un vocabulaire architectural non seulement étranger au contexte à caractère villageois existant mais affirme une expression urbaine inadaptée au lieu ;

Considérant que le projet doit être revu afin de proposer du dynamisme et de rompre le front bâti répétitif créé ; (...) » ;

Considérant que le projet a été revu ; qu'il propose une typologie de volumes à toitures plates composés du volume principal en partie avant et d'un volume secondaire en façade arrière ; que l'ensemble des blocs d'habitations présentent le même recul par rapport à la voirie (environ 5m70) ; que la composition des façades est similaire pour chacune des habitations (à l'exception des effets miroirs et jeu de couleurs) ; qu'afin d'éviter cet effet de monotonie créé par le même recul et des façades identiques ; des conditions s'imposent ; que les 2 blocs situés aux extrémités sont implantés un peu plus en recul afin de s'intégrer davantage dans la trame bâtie existante et les deux blocs centraux avancés légèrement vers la voirie ; que la composition des façades avant respectera le croquis ci-dessous ;



Considérant qu'il y a également lieu de conditionner le permis afin de garantir la mise en œuvre de matériaux perméables à l'eau dans la zone de recul pour l'aménagement des abords ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté,

Aux conditions suivantes :

- Le bloc des habitations 1 à 3 présentera un recul de 7m05 au coin avant gauche, par rapport à la limite avant de propriété ;
- Les 2 blocs des habitations 4 à 9 présenteront un recul de 5m maximum ;
- La composition des façades des habitations 1 - 5 - 8 et 12 respecteront le croquis repris dans le présent avis ;
- La zone de recul et de stationnement sera revêtue de matériaux perméables à l'eau, à savoir : graviers, dalles empiètrées ou engazonnées, dolomies, pavés de béton à joints ouverts,

A Charleroi, le.....

Le Fonctionnaire délégué,

Raphaël STOKIS

Directeur

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1^{er} ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :
 - a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
 - b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
 - c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
 - d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
 - e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, 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 du 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, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

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.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1^{er}. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1^{er}. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1^{er}. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1^{er}. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué