



Beloeil, le 08 DEC. 2015

Service Urbanisme

Place de Quevaucamps - 1^{er} étage
7972 QUEVAUCAMPS
☎ : 069/59.04.14-15 et 18
📠 : 069/59.04.19

Monsieur Jean-Luc LEURIDANT
rue Brun Culot, 26

7050 Herchies

N/Réf. : M-CD/1.778.511/2014-61

Monsieur,

Concerne : Votre demande de permis d'urbanisme - Communication de la décision du Collège communal.

Suite à votre demande pour laquelle nos services vous ont délivré un avis de réception le 17/10/2014, nous avons l'honneur de vous transmettre en annexe notre décision vous **octroyant** le permis d'urbanisme relatif au bien sis Rue de Favarcq et Rue des Anglais, à 7970 Beloeil, et cadastré 1^{ère} division section A parcelle 421 H.

Nous vous invitons à prendre connaissance des conditions qui y sont reproduites et à en informer votre architecte. Nos services restent bien évidemment à votre disposition pour vous fournir toutes les précisions que vous souhaiteriez obtenir.

Nous attirons votre particulière attention sur l'article 2 qui vous impose de solliciter les services communaux aux fins de contrôler l'implantation de la nouvelle construction et ce, avant de débiter les travaux.

Pour respecter la législation, nous notifions ce jour notre décision à l'administration de l'urbanisme. Nous attirons aussi votre attention sur le droit dont dispose le fonctionnaire délégué, d'introduire un recours contre notre décision dans les 30 jours de la réception de la présente (Art. 108 du CWATUPE).

Le recours et le délai pour former recours sont suspensifs ; les travaux ne peuvent donc débiter que dans un délai de 30 jours à dater de la présente notification.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Par le Collège communal,

Le Directeur général,

S. DRAMAIX



Le Bourgmestre

L. VANSAINGELE

Chef de Service : M-C. DUCORON

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 :

- **AERW du 29 février 1984 relatif à l'Isolation thermique et la ventilation des bâtiments ;**
- **AGW du 25 février 1999, article 1^{er} relatif au Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;**
- **Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;**

Vu le livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et notamment les articles relatifs au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires tel que modifié ce jour ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du PASH Dendre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif, dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005;

- que le maître d'ouvrage devra strictement respecter les conditions liées à cette zone et à cet état de fait;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de ses dimensions, de cumul avec d'autres projets, de l'utilisation des ressources naturelles, de la protection de déchets, des risques de pollution et de nuisance, des risques d'accidents, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : profondeur et recul par rapport aux biens voisins suivant art. 330, 2 du CWATUPE ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 27/10/2014 au 10/11/2014 ;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites ;

Considérant les réserves émises sur le projet initial de la CCCATM et du PNPE ;

Considérant que le projet a été modifié en date du 15/04/2015 (suppression de 1 logement) ;

Considérant que, suite à ces modifications, une seconde enquête publique a été réalisée et qu'une seconde demande d'avis a été envoyée au Parc naturel des Plaines de l'Escaut, H.I.T., IPALLE et Service Public de Wallonie – Département de la Nature et des Forêts.

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : (projet modifié) profondeur et recul par rapport aux biens voisins suivant art. 330, 2 du CWATUPE ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 29/05/2015 au 12/06/2015 ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 22/07/2015 et que son avis a été transmis en date du 26/08/2015 en application de l'article 107 §2 du Code précité ; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la

partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que **Monsieur Jean-Luc LEURIDANT** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis **Rue de Favarcq et Rue des Anglais à 7970 BELOEIL**, cadastré **Section A 420n, 421h** ayant pour objet **la construction de 11 d'une habitations** ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de BELOEIL, dont le récépissé porte la date du 03/10/2014, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 17/10/2014 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 22/07/2015 ;

Attendu qu'au plan de secteur de ATH-LESSINES-ENGHIEN approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 17/07/1986, les parcelles cadastrées section A 420n, 421h sont situées en zone d'habitat à caractère rurale ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Parc Naturel des Plaines de l'Escaut ;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre de 100 mètres d'une zone Natura2000 ;

Considérant que, le bien jouxte une zone d'aléa d'inondation faible, et se situe le long d'un cours d'eau de 2^{ème} catégorie (la Fontaine Claire) ;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCCATM) ;

Considérant qu'un premier projet, portant sur la construction de 12 habitations, a été soumis à une enquête publique pour le motif suivant

- Art. 330°2 du CWATUPE : profondeur de construction ;

Considérant que cette enquête publique a été réalisée du 21/10/2014 au 14/11/2014, et a donné lieu à 4 réclamations ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- impact du projet sur la circulation automobile,
- hauteur du projet et perte d'ensoleillement ;

Considérant que le PNPE a émis des réserves en date du 14/11/2014 sur la première version du projet ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 12/02/2015, estimant que le projet devait être revu ;

Attendu que le projet a été modifié, de manière à supprimer un logement, et proposer des meilleurs aménagements pour les parcelles d'extrémités (lot 2, 8, 9 et 12) ;

Considérant que cette modification permet de répondre aux réclamations ;

Considérant que le projet modifié a été soumis à une enquête publique, du 29/05/2015 au 12/06/2015 ; que cette enquête n'a cette fois donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du PNPE en date du 22/05/2015 (conditions relatives aux plantations) ;

Vu l'avis favorable du SPW-DGO3- département nature et forêts en date du 27/05/2015 (conditions relatives aux plantations) ;

Vu l'avis favorable conditionnel d'IPALLE en date du 27/05/2015 (conditions relatives au stockage des eaux de ruissellement et évacuation des eaux usées) ;

Vu l'avis favorable conditionnel de HIT en date du 09/06/2015 (conditions relatives au front de bâtisse) ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 21/05/2015 sur la version modifiée ;

Vu les photos jointes à la demande et déterminant les caractéristiques des lieux ;

Considérant que par rapport au premier projet, le lot 1 a été supprimé au profit d'une servitude d'égouttage des lots 9 à 12 ;

Considérant que les caractéristiques suivantes du projet sont en adéquation avec le contexte rural marqué des lieux, à savoir :

- l'implantation : respect du front de bâtisse, composition générale aux allures allongées, faitage parallèle à la rue,
- le gabarit : respect du gabarit moyen de la rue,
- les matériaux : enduit blanc pour les volumes principaux, bardage bois (au lieu de bardage Eternit sur projet initial) pour portions mineures, tuiles de teinte brune,
- la composition des baies à dominante verticale marqué, côté voirie,
- l'aménagement des espaces non bâtis : double haie centrale avec fossé de drainage, aires de parcage perméables ;

Considérant cependant que certaines caractéristiques du projet ne sont pas suffisamment représentatives des lieux, à savoir :

- en façade à rue, les portions faisant saillie et créant un effet d'avancée en toiture plate (ce n'est pas le matériau, mais bien la composition qui est ici mise en cause),
- les toitures plates sur deux niveaux pour groupes de lots 4 et 5, et 7 et 8 : bien qu'en façade arrière, ces volumes alourdissent la composition d'ensemble, d'autant qu'ils seront perceptibles depuis l'espace public (via les percées non bâties depuis la rue de Favarcq, mais également depuis la rue des Anglais) ;

Considérant que l'attention du demandeur a été attirée sur les réserves généralement émises à l'encontre des toitures plates dans ce type de contexte, lors des contacts préalables pris avec mes services ;

Considérant que le projet est difficilement conditionnables sur ces points, que la production de plans modificatifs prenant en compte ces remarques s'avère nécessaire ;

J'émetts un avis défavorable au projet présenté. » ;

Considérant que les services et commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Parc naturel des Plaines de l'Escaut : Motif : le projet est situé dans le périmètre du PNPE, que son avis sollicité en date du 12/05/15 et transmis en date du 22/05/15 est favorable conditionnel ;
- Hainaut Ingénierie Technique: Motif : le projet se situe le long de voiries communales, que son avis sollicité en date du 12/05/15 et transmis en date du 09/06/15 est favorable conditionnel ;
- IPALLE : que son avis sollicité en date du 12/05/15 et transmis en date du 27/05/15 est favorable conditionnel ;
- CCATM en date du 21/05/2015 : avis favorable

Considérant que l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement a été sollicité en date du 12/05/2015 en application de l'article 116, § 1er , 2° et transmis en date du 27/05/2015 est favorable conditionnel ;

Vu les plans modificatifs introduits en date du 19/10/2015 dans le respect des remarques du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que les volumes en bardage bois situés sur les façades à rue (de Favarcq et des Anglais) sont abaissés pour que la partie supérieure se trouve juste sous les gouttières.

Considérant ainsi que l'effet d'avancée en toiture plate disparaît du projet ;

Considérant que les habitations des lots 4 et 5 ainsi que celles des lots 7 et 8 ont été inversées afin que le volume en toiture plate soit situé à chaque fois entre les deux habitations. De cette façon, la toiture plate joue le rôle de jonction entre les volumes couverts de toitures à versants ;

D E C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Jean-Luc LEURIDANT est **octroyé**

- Le titulaire du permis devra :

1. respecter les avis repris ci-dessus ;
2. s'en tenir aux seuls travaux décrits ci-dessus ;
3. respecter les indications portées aux plans ci-annexés et approuvés au cours de cette séance (plans introduits le 19/10/2015) ;
4. aménager, à ses frais et en cas de nécessité, un accotement de 1, 50m face au bien concerné (une demande séparée sera introduite auprès de l'administration communale) ;
5. aménager, à ses frais, la propriété communale (accotement et fossé éventuellement) (toute ouverture de la voirie est interdite) ;
6. obtenir l'accord écrit des services de police en cas d'occupation du domaine public (à solliciter au moins quinze jours à l'avance) ;
7. financer, si nécessaire, les réseaux existants ou à créer suivant les directives des sociétés distributrices ou de la commune (accotement - trottoir, eau, électricité, épuration des eaux usées, télédistribution,...) ;
8. avant de débiter les travaux, prendre l'initiative de convoquer toutes les parties (service communal urbanisme compris) pour réaliser un état des lieux contradictoire des ouvrages existants (et avec les voisins en cas d'immeubles mitoyens) et en faire parvenir une copie à notre service Urbanisme – Place n° 1 à 7972 Quevaucamps - avant le commencement des travaux
9. prévoir un espace adapté au tri sélectif des déchets ;
10. prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour éviter que les eaux (ruisseau, voirie ou autres) ne pénètrent dans le bâtiment ou ne causent des dommages aux biens voisins ;
11. la construction et les adaptations du niveau du terrain ne peuvent être un obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
12. l'imperméabilisation des abords est interdit chaque fois que les canalisations existantes risquent d'être à saturation au moment de fortes pluies ou de longues périodes humides ;
13. prévoir du stationnement en suffisance et en fonction de l'usage du bâtiment ;
14. déverser l'excédent des terres de déblais sur un site autorisé ;

Article 2 - le début des travaux est subordonné à l'indication sur place de l'implantation et la rédaction du procès-verbal d'implantation par la Commune. A cet effet, une redevance de 210 € sera versée au compte 000-0025338-21 et ce, préalablement à ladite implantation.

À l'issue du délai de recours visé à l'article 4, le demandeur prendra contact avec les services techniques communaux (M. Guillaume Kensier - ☎ 069/45.27.40) aux fins de faire procéder au contrôle de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage autorisé. Le plan d'implantation sera signé par l'agent communal ainsi que par le demandeur, l'auteur de projet et le cas échéant, l'entrepreneur.

Il est rappelé au demandeur que cette indication d'implantation par la commune ne décharge d'aucune manière les édificateurs de leurs responsabilités à l'égard du maître de l'ouvrage ou des tiers, **la commune étant uniquement chargée de procéder à une indication de nature à ce que l'implantation soit conforme au permis délivré.**

Pour rappel :

- a) Interdiction d'entamer les travaux avant indication de l'implantation et procès-verbal d'implantation.
- b) Obligation de respecter cette indication lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.
- c) Respect du délai dans lequel le demandeur devra avertir la Commune de la date de début des travaux. »

Article 3 : Le titulaire du permis devra se conformer au Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), notamment en matière d'affichage du permis

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise 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.

Article 5 : Le titulaire du permis avertira, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 7 : Le titulaire du permis devra respecter l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 (M.B. du 10 novembre 2004) relatif à la présence obligatoire de détecteurs d'incendie.

A Beloeil, le 25/11/2015;

Par le Collège :

Le Directeur général,
(SE) S. DRAMAIX

Le Bourgmestre,
(SE) L. VANSAINGELE

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre

S. DRAMAIX



L. VANSAINGELE