

Vu le Code du Développement du Territoire (Codt), tel qu'en vigueur au moment du dépôt de la demande et tel que modifié à ce jour ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié à ce jour ;

Vu le Code l'Environnement tel que modifié à ce jour ;

Vu la directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil européen concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;

Vu que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

*Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par établissements leurs bureaux
relative à un bien sis : Avenue des Lilas - 5060 Auvelais,
cadastre section Auvelais section B n° 89V11, 90G, 90H, 90K et tendant à réaliser les travaux suivants :
Construction de 4 habitations unifamiliales 3 façades, construction d'un immeuble de 6 appartements ;*

Attendu que le récépissé de réception de cette demande porte la date du 18 mars 2020 ;

Considérant les arrêtés de pouvoirs spéciaux n°2 et n°20, respectivement du 18 mars 2020 et du 18 avril 2020, relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 15 avril 2020 ;

Considérant que le bien est situé en "zone d'habitat " au plan de secteur de NAMUR, adopté par Arrêté Ministériel du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la Commune de Sambreville ne dispose pas de guide communal d'urbanisme, ni de schéma de développement communal ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de Schéma d'Orientation Locaux (SOL) ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de lotissement ou de permis d'urbanisation non périmé ou qui aurait acquis valeur d'un rapport urbanistique et environnemental ;

Considérant que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme ;

Vu que le présent projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis d'office à l'étude des incidences sur l'environnement ;

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

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que telle que décrite l'incidence du projet sur l'homme, la faune et la flore apparaît marginale ;

Considérant que telle que décrite l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air apparaît correspondre aux normes et standards pour ce type de projet ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement, ni de déclaration environnementale ;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ; que le projet respecte cette législation ;

Considérant que le projet a été soumis à des mesures particulières de publicité (annonce de projet) pour les motifs suivants :

- R.IV.40-2 § 2° - Profondeur de bâtisse

Considérant que cette enquête publique a été réalisée du 21 mai 2020 au 10 juin 2020 inclus ;

Considérant qu'à la clôture de l'annonce de projet, aucune réclamation ou observation individuelle n'a été réceptionnée ;

Considérant que les services et commissions suivants ont été consultés :

- Commune de Jemeppe-sur-Sambre, que son avis transmis en date du 25 mai 2020 est favorable
- INASEP, que son avis transmis en date du 14 mai 2020 est défavorable
- SPW – Département de l'Environnement et de l'Eau – Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, que son avis transmis en date du 27 avril 2020 est favorable
- Zone de Secours Val de Sambre – Bureau Zonal de Prévention, que son avis transmis en date du 28 avril 2020 est favorable conditionnel
- SWDE, que son avis est réputé favorable par défaut par dépassement du délai imparti
- Ores, que son avis transmis en date du 22 avril 2020 est favorable conditionnel
- Service communal du Logement, que son avis transmis en date du 10 avril 2020 est favorable conditionnel
- Commission Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM), que son avis émis en date du 3 juin 2020 est favorable

Considérant que le projet consiste en la construction de 4 habitations unifamiliales 3 façades et un immeuble de 6 appartements ainsi que l'aménagement paysager des parkings/accès/devanture ;

Considérant que le projet envisagé s'intègre au cadre bâti environnant par :

- Son programme:

Les 4 maisons :

Rez: une cuisine, un living, une chaufferie/buanderie, un WC, un hall, un garage. Etage 1: trois chambres, une salle de bain, un hall de nuit et un WC.

Etage 2 : un grenier.

Une terrasse, un jardin et deux places de parking.

Les appartements :

Appartements 1 à 6 : deux chambres, un hall, un WC, une cuisine, un living, une salle de bain et une buanderie/chaufferie.

Une terrasse ou un balcon, un jardin et une place de parking.

Les communs: un hall commun par niveau, un hall d'entrée+ compteurs, un local poubelles et un local vélos et un local technique.

Les bâtiments présentent une superficie au sol cumulée de +/- 870,00 m².

La zone est urbanisée et destinée à recevoir du logement, les bâtiments s'intègrent donc par leur programme. Les maisons avoisinantes sont des maisons 4 façades et des logements groupés.

- Sa volumétrie :

Les maisons 1 et 2:

Le bâtiment principal est un rectangle de deux niveaux (rez+étage) surmonté d'une toiture à 4 versants. Le volume secondaire est d'un seul niveau (rez) à toiture plate qui se prolonge vers la porte d'entrée afin de créer un porche. Le volume secondaire marque l'entrée et le garage. La hauteur sous-corniche du bâtiment principal est de 473,00cm.

Les maisons 3 et 4:

Le bâtiment principal est un rectangle de deux niveaux (rez+étage) surmonté d'une toiture à 4 versants. Le volume secondaire est à deux niveaux (rez+étage) à toiture plate. Le volume

secondaire marque l'entrée et le garage. Elles sont différentes des maisons 1 et 2 pour éviter le systématisme. La hauteur sous-corniche du bâtiment principal est de 473,00cm.

Les appartements :

Le bâtiment est un ensemble de trois rectangles imbriqués de manière à créer un bâtiment plus léger, moins massif. Le bâtiment sera à toiture plate (identique aux bâtiments d'en face)

La hauteur sous-rive est de 623,00cm et la hauteur sous-corniche.

- *Les matériaux utilisés : Utilisation d'une brique de Parement de ton rouge/brun foncé, d'un parement en crépi de ton blanc, revêtement de toiture en tuiles de ton gris anthracite, châssis en PVC de ton gris moyen, les zingueries en zinc prépatiné de ton gris anthracite, une rive en PVC de ton gris anthracite pour la toiture plate. Pierre bleue pour les seuils et pour les couvre-murs. Des panneaux en fibre-ciment de ton gris moyen identique au châssis pour la liaison entre certain châssis.*
- *Implantation : Les bâtiments seront implantés en décalage de manière à créer une continuité du tissu urbain entre les habitations de gauche (n°288) et de droite (n°280). Le recul des bâtiments permet de créer les accès et les places de parking. Une distance de trois mètres minimum est laissée par rapport aux limites latérales. Les entrées sont situées au niveau de la voirie et les jardins sont en contrebas du fait de la déclivité du terrain. Des éléments seront mis en place afin d'éviter les talus et afin d'épouser au mieux le terrain naturel.*
- *Abords : La parcelle a une superficie de 88,5162ares. Création d'une zone de parking devant les maisons ainsi que devant les appartements. Trois entrées seront créées pour les accès (voitures/piétons) afin d'éviter des manœuvres dangereuses en voirie si nous avons pris le parti de se garer directement depuis la voirie via les 20 places de parking. Il y a 20 places de parking et quatre garages ce qui permet de répondre largement à la demande de 1,5 places de parking. Création d'une terrasse à l'arrière des habitations et des appartements. Les terrasses sont le lien entre les pièces de vie et le jardin qui se situe en contrebas à cause de la déclivité du terrain. Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif, même les appartements. Ces jardins/pelouse seront délimités par des haies de charme d'une hauteur de 150cm. Les clôtures avec les limites gauche, droite et arrière seront également réalisées en haies de charme d'une hauteur de 150cm. La devanture sera aménagée pour les parkings et les accès. Cette devanture sera constituée de divers matériaux. Dolomie pour les parkings, pavés béton pour les entrées et parking PMR, copeaux de bois+ plantes graminées, parterre pelouse+plantes graminées, arbres acacias boule pour liaisonner cet aménagement paysager. Cette devanture sera équipée pour chaque bloc, en limite avant, de murs en gabion pour le placement discret des poubelles (jour de ramassage) et boîtes aux lettres. Ces murs gabions rappelleront les murs de soutènement en gabion des parkings à gauche et à droite ainsi que les escaliers en gabion entre les différents blocs donnant accès à l'arrière des parcelles.*
- *Modification du relief du sol : Le sol sera modifié en partie avant afin de créer les accès garages et entrées maisons et appartements. Pour éviter des talus, un mur de soutènement en « Gabions » sera réalisé du côté gauche et du côté droit. Des escaliers seront également créés pour l'accès à l'arrière des parcelles et ainsi aussi éviter les talus. Pour éviter une nouvelle fois les talus, les terrasses seront réalisées en même matériaux que les bâtiments principaux et leur parement épousera le niveau naturel du terrain. Les aménagements réalisés en devanture permettront de créer une liaison parfaite entre le domaine public et privé et conserver l'aspect actuel à savoir une dominante végétale. La plantation des haies (800 mètres) sur la parcelle ainsi que des arbres répond également à la demande de la Région qui veut planter 1000 kilomètres de haies en 10 ans et 600 arbres d'alignement par an.*
- *Compatibilité du projet : Le projet se situe dans la zone d'habitat urbanisée. Ecoles, transports en commun (tec) à proximité, commerces à Auvellais et à Jerneppe-sur-Sambre.*
- *Bâtiments voisins existants: Les bâtiments voisins sont des habitations type pavillonnaire 4 façades, des logements groupés ainsi qu'un garage. Il y a une diversité de gabarits, de matériaux et d'implantations.*

Considérant que les volumes projetés présentent des toitures à versants pour les 4 habitations et des toitures plates pour l'immeuble d'appartements ;

Considérant que les 2 typologies de toiture proposées permettent de faire la liaison entre les différentes habitations voisines présentant des toitures à versants et des toitures plates ;

Considérant que le projet présente 20 places de stationnement extérieurs ainsi que 4 garages pour les maisons ce qui répond aux normes du règlement taxe sur le stationnement adopté par le Conseil communal ;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de NAMUR approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 en zone d'habitat sur environ 50 mètres de profondeur et en zone agricole pour le surplus;

Considérant la présence d'anciens puits de mines sur le bien concerné par la demande;

Considérant la présence de puits de mines sur partie du bien concerné par la demande ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, § 1, 2° à une annonce de projet;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;
Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 21/05/2020 au 10/06/2020;

Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation;

Considérant que le projet consiste à construire quatre habitations unifamiliales (trois façades) et un immeuble de six appartements;

Considérant que le projet trouve place dans un quartier résidentiel desservi en transports en commun, pas trop éloigné de nombreux services ; que la densification proposée reste acceptable ;

Considérant que vu le niveau du terrain situé en contrebas de la voirie sur une bonne partie de sa longueur, les modifications de relief du sol peuvent être acceptées;

Considérant que des zones de stationnement réalisées en dolomie et comprenant de la végétation sont projetées à l'avant de ces immeubles; que le nombre de places de parking paraît suffisant;

Considérant que le projet s'intègre au cadre bâti par son implantation, ses gabarits, et ses matériaux;

Considérant qu'au niveau de l'architecture et du type de volumétrie, le projet est également adapté au contexte, notamment au projet lui faisant face proposant également des toitures plates; que les autres bâtiments voisins comportent des toitures à deux pans;

Considérant que l'architecture du projet présente une cohérence de l'ensemble tout en offrant une diversité de traitement de chaque immeuble, ce qui permet d'éviter une certaine monotonie tout en traduisant l'unicité du projet;

Considérant que le projet ne compromet pas la destination de la zone ni son caractère architectural ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté.

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis de la Cellule Giser ;

Considérant que le délai imparti pour émettre celui-ci est dépassé, il convient de le considérer comme favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué conforte et confirme l'avis du Collège communal ;

Considérant que le Code prévoit la possibilité pour l'autorité délivrante d'imposer des charges d'urbanisme ;

Considérant que la remise en état du complexe trottoir après la réalisation du chantier peut faire partie de ces charges ;

Considérant ce qui précède et pour les motifs précités ;

DECIDE :

Article 1er.

Le permis d'urbanisme sollicité par _____ ayant établis leurs bureaux _____ relatif à un bien sis à la Avenue des Lilas - 5060 Auvelais, cadastré section Auvelais section B n° 89V11, 90G, 90H, 90K, et ayant pour objet : Construction de 4 habitations unifamiliales 3 façades, construction d'un immeuble de 6 appartements ;est octroyé aux conditions et charges d'urbanisme suivantes :

Conditions

- Respecter l'avis de la Zone de Secours Val de Sambre – Bureau Zonal de Prévention, que son avis transmis en date du 28 avril 2020 est favorable conditionnel ;
- Respecter l'avis de d'Ores ;
- Respecter l'avis du Service communal du Logement ;

Charges d'urbanisme

La réfection du complexe trottoir attenant aux parcelles ici concernées, devra être réalisée dans l'année de la réalisation du projet dont il est ici question ;

Les garanties financières nécessaires à l'exécution de ces charges devront être déposées auprès de l'Administration communale de Sambreville, d'un montant établis en concertation avec les services techniques (bureau d'études), avant la mise en chantier du présent projet d'urbanisme.

Le demandeur devra pendre contact avec le service des travaux (Monsieur Pierre Petit – Directeur – 071/260.260) concernant le cahier des charges à appliquer à cette réfection de trottoir ainsi que sur la mise en œuvre du chantier.

Le titulaire du permis devra :

1° faire parvenir à l'Administration communale (071/260.274), **un mois avant le début des travaux**, un plan d'indication d'implantation côté reprenant les limites du terrain ou de la propriété, les chaises délimitant la future construction, deux points au moins de référence fixes permettant un contrôle à posteriori, ainsi qu'un relevé topographique de la parcelle.

Ce plan sera dressé à l'échelle de 1/250 par un géomètre ou par un architecte (si ceux-ci s'avère nécessaire pour l'obtention d'un permis d'urbanisme, dans le cas contraire ce sera au Maître de l'Ouvrage d'effectuer cette mission), et signé par lui ainsi que par le Maître de l'Ouvrage, l'Entreprise qui exécute les travaux et l'Architecte responsable de la surveillance du chantier. Des repères visibles seront également implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, de manière à permettre un contrôle aisé.

Dans le mois de la réception de la demande de vérification de l'implantation, un Géomètre désigné par l'Administration communale prendra contact avec le Maître de l'Ouvrage afin de vérifier cette l'implantation. Les frais relatifs à cette vérification d'implantation seront à charge du Maître de l'Ouvrage.

Les travaux prévus ne pourront débuter qu'après réception par le demandeur, du procès-verbal d'implantation dont question et validé par le Collège communal.

Les travaux de construction devront respecter les indications d'implantation reprises dans le procès-verbal d'indication d'implantation et le plan y annexé

2° respecter les conditions supplémentaires émises par le Collège Communal, à savoir :

- Les eaux usées seront épurées par une fosse septique susceptible d'accueillir toutes les eaux usées de l'immeuble, en parfait état de fonctionnement avant de rejoindre le collecteur principal;
- **Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant les eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires (Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005) .**
- L'impétrant est également tenu de se conformer à la décision prise par le Collège Communal en séance du 09.12.1996, décidant :

1. équipement obligatoire de chaque lot d'une citerne de 10.000 litres d'eau de pluie;
2. installation obligatoire, par immeuble, d'un groupe hydrophore;
3. placement de clapets anti-refoulement pour éviter tout dégât en cas de saturation des canalisations d'égouttage.

Sans préjudice d'autres législations applicables, le trop plein des eaux pluviales récoltées est évacué :

1. Prioritairement dans le sol par infiltration ;
2. En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante de terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
3. En cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1) ou 2), en égout.

- Lors de l'installation de cuves à mazout pour le chauffage, il est obligatoire de prévoir un encuvement pour les citernes non enterrées. De plus, un étalonnage périodique sera nécessaire pour constater que les cuves enterrées ne souffrent d'aucune perte.

Remarque : à partir de 3000 litres, il convient d'introduire une demande de déclaration (Classe III) auprès de notre service compétent, avec plan détaillé de la cuvette (pas de sterput, ni de porte).

3° Respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les conditions intégrales relatives aux dépôts de gaz de pétrole liquéfié en « vrac » (M.B. 28.07.2005), à savoir :

Le réservoir à gaz et toute son installation devront faire l'objet d'une visite de contrôle par un service externe de contrôle technique à sa mise en service et ensuite tous les 5 ans.

Une suite favorable devra être réservée aux éventuelles remarques et une copie des rapports devra nous être transmise.

Le réservoir devra porter une plaque soudée reprenant toutes ses caractéristiques.

Il sera pourvu d'un robinet permettant de l'isoler des appareils d'utilisation.

L'interdiction de feu nu devra être affichée sur le réservoir ou à proximité de celui-ci.

Le réservoir étant aérien il devra répondre aux conditions particulières suivantes:

- toute installation électrique sera interdite dans la zone de sécurité (3m);
- le réservoir devra être mis à la terre;
- les accessoires, à l'exception de la soupape de sécurité et de la jauge de niveau, seront couverts par un capot de protection non étanche à l'air;
- le réservoir sera protégé contre l'action des rayons solaires ou de toute autre source de chaleur;
- le réservoir devra être posé sur un socle horizontal, stable et incombustible;
- il sera placé à une distance de minimum 3 m de la limite de propriété ou d'un avaloir, de 5 m de tout bâtiment présentant des baies et de 10 m de tout stockage dangereux;
- cette distance peut être réduite par un écran de sécurité de minimum 1,5 m dépassant de 0,5 m le réservoir et les baies voisines;
- un espace libre de 1 m devra être prévu autour du réservoir;
- le réservoir sera protégé de toute agression mécanique;
- il ne pourra être placé en dessous d'un câble électrique de Haute Tension.

Article 2.

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 3.

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment : le titulaire du permis devra prendre toutes précautions utiles pour éviter toutes détériorations aux câbles téléphoniques, électriques, tuyauteries de distribution d'eau, de gaz ou autres. Il est donc tenu de consulter à cette fin, chacun des impétrants repris dans la liste ci-annexée, et ce, préalablement au début des travaux.

Article 4.

Expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs, à l'architecte et au Fonctionnaire délégué.

A Sambreville, le 10 septembre 2020;

**Le Directeur Général,
(s) Xavier GOBBO**

**Le Président,
(s) Jean-Charles LUPERTO**

POUR EXTRAIT CONFORME :

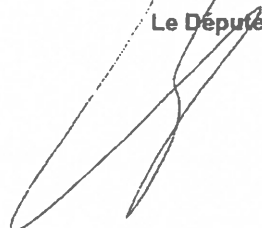
Le Directeur Général,



Xavier GOBBO



Le Député-Bourgmestre



Jean-Charles LUPERTO

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. 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, §1er 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

