

CoDT - Annexe 12

Réf. Communale: 2021/198

Réf. Urba:

F0411/52012/UCO/2021/180/AO/2181200

SEANCE DU 18 mars 2022 – Objet n° 86

Présents

Daniel VANDERLICK, Bourgmestre ;
Alpaslan BEKLEVIC, Marie-France TOUSSAINT, Michel
MATHY, Maria-Luisa TUVÉRI-ORRÙ, Marc
VANDENBOSCH, Sabine ANCIA Echevins ;
Marcel BIRON, Président du CPAS ;
Christophe LANNOIS, Directeur général ;

**Wallonie****Ville de Châtelet****OCTROI CONDITIONNEL DU PERMIS D'URBANISME PAR LE
COLLEGE COMMUNAL****Demande de Monsieur et Madame ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~****Construction d'un Immeuble de 2 appartements****Bien sis rue des Chasseurs - 6200 Châtelet - Cadasté Châtelet division 1 section B n° 41 B 3****Motivation en droit**

- La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement son article 3 stipulant que "la motivation exigée consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Elle doit être adéquate";
- Le code du développement territorial, entré en vigueur le 1er juin 2017, et plus particulièrement ses articles :
 - D.II.24 relatif à la zone d'habitat du plan de secteur,
 - D.II.59 relatif au droit transitoire des schémas communaux,
 - D.II.66 relatif au droit transitoire des plans communaux d'aménagement,
 - D.III.12 relatif au droit transitoire des règlements communaux d'urbanisme,
 - D.IV.4 relatif aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme,
 - R.IV.1-1 relatif aux actes, travaux et installations exonérés de permis d'urbanisme, d'impact limité ou qui ne requièrent pas le concours d'un architecte,
 - D.IV.5 relatif aux écarts,
 - D.IV.6 à D.IV.13 relatifs aux dérogations,
 - D.IV.14 à D.IV.17 relatifs aux autorités compétentes,
 - D.IV.26 à D.IV.29 relatifs aux dossiers de demande de permis ;
- - Le Livre Ier du Code de l'Environnement et plus particulièrement ses articles D.49 et D.67 respectivement relatifs à l'évaluation des incidences sur l'environnement et aux forme et contenu minimaux de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;
- - Le code wallon de l'habitation durable ;
- - Le guide régional d'urbanisme et plus particulièrement ses chapitres 3 (Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité) et 4 (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) ;
- - L'arrêté royal du 10 septembre 1979 arrêtant le plan de secteur de Charleroi ;
- - L'arrêté du Ministre de l'aménagement du territoire, de la recherche, des technologies et des relations extérieures pour la région wallonne du 3 mai 1991 arrêtant l'institution de la commission consultative communale d'aménagement du territoire de la Ville de Châtelet ;
- - L'arrêté ministériel du 19 avril 1999 (M.B. du 5 août 1999) faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme sur base de l'article 107 §1 3° ;

- - L'arrêté ministériel du 24 juin 2019 renouvelant la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de Châtelet et approuvant son règlement d'ordre intérieur ;
- - L'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du logement ;
- - L'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mai 2019 modifiant la partie réglementaire du code du développement territorial (M.B. 14 novembre 2019) ;
 - La décision par laquelle Monsieur Willy BORSUS, Ministre de l'économie, du commerce extérieur, de la recherche et de l'innovation, du numérique, de l'aménagement du territoire, de l'agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétences, refuse sur recours, en date du 23 avril 2021, le permis d'urbanisme visant la construction d'un immeuble destiné à 3 appartements;
- - La délibération du Conseil communal du 24 juin 1996, objet n° 37, approuvant le schéma de structure Communal, devenu schéma de développement communal ;
- - La délibération du Conseil communal du 9 février 1998, objet n° 21, adoptant le règlement communal d'urbanisme ;
- - La délibération du Conseil communal du 17 mars 2003, objet n° 10, adoptant la révision du règlement communal d'urbanisme, devenu guide communal d'urbanisme ;
- - La délibération du Collège communal du 2 juin 2017, objet n° 9, relative à la délégation aux agents du service Urbanisme pour l'établissement et l'envoi de l'accusé de réception ainsi que pour l'identification des avis obligatoires ;
 - La délibération du Collège communal du 23 décembre 2020, objet n° 62, décidant de refuser le permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 3 appartements ;
 - La délibération du Collège communal du 21/01/2022, objet n°58, émettant un avis préalable favorable sur la demande à condition que les 2 places de stationnement prévues dans la zone de recul avant soient remplacées par une place de stationnement pour personnes à mobilité réduite ;

Motivation en fait

Monsieur et Madame [redacted] ont introduit une demande de permis d'urbanisme, dont le récépissé de dépôt est daté du 11 octobre 2021, relative à un bien sis rue des Chasseurs - 6200 Châtelet, cadastré Châtelet division 1 section B n° 41 B 3 et ayant pour objet : « construction d'un immeuble de 2 appartements. ».

Le listing des pièces manquantes a été adressé au demandeur en date du 29 octobre 2021.

La demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du 29 novembre 2021, faisant suite au dépôt des documents complémentaires en date du 10 novembre 2021.

Le Collège communal du 21/01/2022, objet n°58, a émis un avis préalable favorable sur la demande à condition que les 2 places de stationnement prévues dans la zone de recul avant soient remplacées par une place de stationnement pour personnes à mobilité réduite.

Le rapport technique du service Urbanisme, rédigé en date du 10 mars 2022, est libellé comme suit :

« Monsieur [redacted] ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue des Chasseurs a 6200 Châtelet, cadastré Châtelet division 1 section B n° 41 B3 et ayant pour objet la construction d'un immeuble destiné à 2 appartements. La demande a été introduite le 11/10/2021 et a été déclarée incomplète en date du 29/10/2021. Elle a ensuite été complétée le 10/11/2021 et a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du 29/11/2021.

Zonage/Situation

La demande se rapporte :

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique – autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif.

Le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Charleroi
- du schéma de développement communal
- du guide régional d'urbanisme
- du guide communal d'urbanisme.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté royal du 10/09/1979 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien est situé en zone d'habitat de forte densité (> 25 hab./ha) au Schéma de Structure Communal devenu Schéma de Développement Communal (SDC), approuvé par le Conseil communal du 24/06/1996 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le projet est concerné par le prescrit du Guide Régional d'Urbanisme.

Le bien est situé en aire de bâtisses agglomérées (3) au Règlement Communal d'Urbanisme devenu Guide Communal d'Urbanisme (GCU) approuvé par le Conseil communal du 17/03/2003 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien :

- *n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local*
- *est implanté à front d'une voirie communale totalement équipée.*

Eléments antérieurs

Une demande de permis d'urbanisme relative à la construction d'un bâtiment destiné à 3 logements a été refusée par le Collège communal en date du 23/12/2020, aux motifs suivants :

*« (...) Le service Urbanisme propose au Collège communal d'émettre un avis préalable favorable sur la demande à condition que les 2 places de stationnement prévues dans la zone de recul avant soient remplacées par une place de stationnement pour personnes à mobilité réduite et de solliciter l'avis du **Fonctionnaire délégué.***

Néanmoins, le Collège communal décide de s'écarter de l'avis du service Urbanisme et de refuser le permis en raison du manque de garage et de places de parking.

Sur recours introduit par le demandeur, le Ministre en charge de l'aménagement du territoire a refusé le permis d'urbanisme en date du 23/04/2021, aux motifs suivants :

« (...)

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment ne présente pas de local ou d'espace permettant l'entreposage de vélos ou de poussettes ; que le bâtiment ne comporte pas de cave et que les appartements ne disposent pas de local de rangement.

Considérant en conclusion que le positionnement proche des commerces et du centre-ville du projet permet de dispenser l'obligation de devoir disposer d'un emplacement de stationnement privatif par logement ; que le bâtiment présente une profondeur excessive ; que le projet ne peut dépasser, terrasse éventuelles comprises, l'alignement de la façade arrière du bâtiment d'école voisin ; que la profondeur de la bâtisse compromet, par son unicité pour la fonction d'habitation dans le quartier, les objectifs d'aménagement du territoire du quartier ; que l'implantation du projet doit être revue ; que la dérogation aux articles 414 et suivants du Code ne peut être accordée en ce que le rez-de-chaussée peut aisément accueillir des espaces adaptés aux personnes à mobilité réduite ; que le projet doit être refusé en l'état ».

Incidences environnementales

La demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

L'autorité en charge de la recevabilité et de 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.66 du livre 1er du Code de l'Environnement.

Le projet visant la construction d'un immeuble destiné à 2 appartements ne sera pas de nature à apporter des incidences notables sur l'environnement bâti et non bâti. Les impacts les plus significatifs portent sur les risques d'incendie ainsi que l'intégration paysagère. L'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable. En effet, ces nuisances sont probables mais seraient maîtrisables, limitées dans le temps et parfaitement réversibles à court terme. La production de déchets est contrôlable et les eaux usées domestiques sont rejetées dans l'égouttage public. En ce qui concerne les autres aspects environnementaux, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures. Il n'y a aucun impact sur la faune et la flore. L'autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement au motif 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. Tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1er 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.

Descriptif du projet

La demande consiste à construire un bâtiment destiné à 2 appartements. Celui-ci serait composé d'un volume principal.

La parcelle présente une largeur de 7,35m sur l'alignement (alignement en biais).

Le volume serait implanté à mitoyenneté, avec un recul compris entre 2,50m et 4,80m par rapport à l'alignement. Il présenterait une largeur de construction de 6,82m, une profondeur de 15,08m et serait couvert par une toiture plate avec une hauteur de 9,40m à l'acrotère.

Les élévations du volume seraient réalisées en briques de ton rouge (Modèle Terca Basia Rouge Espagnol). Les menuiseries extérieures seraient réalisées en PVC de ton gris. Les toitures plates seraient réalisées avec des membranes d'étanchéité.

Un balcon en relation avec le 1er étage serait également construit dans le prolongement de la façade arrière du volume principal. Celui-ci consisterait en une structure métallique présentant une largeur de 6,45m et une profondeur de 2m.

Le bâtiment serait destiné à 2 appartements.

Le rez-de-chaussée du bâtiment serait composé d'un hall commun, d'un local vélos ($\pm 6m^2$), d'un local poubelle ($\pm 6m^2$) et d'un appartement. L'appartement (appartement 1 repris sur les plans) serait réalisé en duplex avec une partie du 1er étage et présenterait une surface totale de 82,7m². Il serait composé d'un séjour avec coin cuisine, d'une buanderie, d'une salle de bains, d'une chambre et d'une terrasse en relation avec la zone de cours et jardins.

La seconde partie du 1er étage et le 2ème étage seraient destinés à un appartement (appartement 2 repris sur les plans). Celui-ci présenterait une surface totale de 128m² et serait composé d'un hall, d'un séjour avec coin cuisine, d'une buanderie, d'une salle de bains, de 2 chambres et d'une terrasse (balcon).

La zone de recul avant serait aménagée en 2 places de stationnement. Cette zone, réalisée en pavés de béton, serait accessible depuis la rue des Chasseurs.

Le réseau d'égouttage du bâtiment serait réalisé en 2 parties. Les eaux de pluie seraient réceptionnées dans une citerne de 10.000 litres. Le « trop-plein » de celle-ci serait évacué dans le réseau d'égouttage situé en voirie. Les eaux fécales et les eaux usées seraient réceptionnées dans un autre réseau. Ces 2 réseaux seraient raccordés à une chambre de visite elle-même raccordée au réseau d'égouttage situé en voirie.

Détail des travaux au sens des articles du CoDT

Les travaux relatifs à la construction d'un bâtiment destiné à 2 appartements sont soumis à permis d'urbanisme en application de l'article D.IV.4 1° du CoDT (construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes; par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé). Ces travaux n'entrent pas dans le champ d'application de l'article R.IV.1-1 du tableau de nomenclature du Code. L'article R.IV 1-2 "Actes et travaux qui ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte" stipule en son point 1° que les actes et travaux visés à l'article D.IV4 alinéa 1er, 3°, 9° et 10° peuvent être dispensés de l'intervention obligatoire d'un architecte. La présente demande de permis d'urbanisme n'est cependant pas concernée par cet article et requiert donc l'intervention obligatoire d'un architecte. Guide Régional d'Urbanisme - 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

Les logements seraient accessibles par un hall commun d'une largeur de 2,49m. Les articles 414 et 415 du 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 sont d'application. Le bâtiment ne serait pas accessible aux personnes à mobilité réduite à partir d'un emplacement (parking) prévu à proximité de la porte d'entrée. Toutes les portes extérieures et intérieures des locaux présenteraient un libre passage de 85 centimètres minimum. La longueur du mur situé dans le prolongement des portes fermées, du côté de la poignée, du hall et de la porte d'entrée du logement situé au rez-de-chaussée, serait de 50 centimètres minimums. Le couloir et les dégagements ne présenteraient pas une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débatement de portes.

Écarts et dérogations

La demande s'écarte des prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme pour les motifs suivants :

Point 1.4.1. "les volumes principaux, accompagnés éventuellement de volume(s) secondaire(s) contigu(s) adossé(s) latéralement devront être implantés sur l'alignement et en ordre continu".

Le bâtiment serait implanté avec un recul par rapport à l'alignement compris entre 2,50m et 4,80m.

Point 1.4.2. "la profondeur de construction du volume principal est de 12m".

Le volume principal présenterait une profondeur de 15m.

Point 2.2.1. "la hauteur sous corniche est limitée à 8 m maximum et 5,50 m minimum".

Le bâtiment serait couvert par une toiture plate d'une hauteur de 9,40m.

Point 3.2.1. "toiture volumes principaux » : "3.2.1.1. le faitage est parallèle à l'alignement ; la toiture est formée de 2 versants dont les longueurs de pente peuvent être différentes ; 3.2.1.2. la pente est comprise entre 35° et 45°".

Le bâtiment serait couvert par une toiture plate.

Point 6.2. "d'une manière générale, l'ensemble des baies est caractérisé par un rythme dominant vertical".

Plusieurs baies composant les élévations seraient caractérisées par un rythme dominant horizontal.

Dérogations au Guide Régional d'Urbanisme

Chapitre 4 - 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. "Art. 415. Les parkings doivent comporter à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment qu'ils jouxtent un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 mètres et un même emplacement par tranches successives de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés".

Le projet ne prévoit aucun emplacement de parking répondant aux conditions décrites ci-dessus.

Art. 415/2. « (...) Les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débatement de porte éventuel".

Le hall commun ne présenterait pas une aire de rotation de 1,50m devant la porte d'entrée principale.

Mesures de publicité

La demande est soumise à enquête publique conformément à l'article D.IV.40. du CoDT (dérogation au Guide Régional d'Urbanisme et écarts au Guide Communal d'Urbanisme).

Conformément à l'article D.VIII.7 §2 du Code, l'avis d'enquête publique a été affiché cinq jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Conformément à l'article D. VIII. 14. 3°, le délai pour introduire les réclamations et les observations a été fixé du 06/12/2021 au 20/12/2021.

Aucune réclamation et/ou observation n'a été introduite pendant cette période.

Avis des services et commission consultés

Les services et commission visés ci-après ont été consultés en date du 29/11/2021.

- La CCATM a émis, le 21/12/2021, un avis favorable sur la demande libellé comme suit
« (...)

Les membres de la CCATM estiment qu'au regard du reportage photographique et des plans joints à la demande, le projet permettrait de combler l'espace vide d'une parcelle. Le gabarit du bâtiment serait adapté au cadre bâti et les 2 logements présenteraient des surfaces acceptables et une bonne fonctionnalité. Dans ces conditions, les écarts sont acceptables dans le cas d'espèce.

Au vu de ce qui précède : la CCATM émet un avis favorable sur la demande (11 voix favorables et 1 abstention) ».

- La Conseillère en Logement a émis, le 06/12/2021, un avis favorable conditionnel sur la demande libellé comme suit :

« (...)

Remarques en matière de salubrité (en référence au Code wallon de l'Habitation durable) :

Luminosité : Toutes les pièces des appartements sont suffisamment éclairées naturellement.

Ventilation des pièces : Toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doit disposer, soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les WC, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres. En particulier, buanderies, les salles de bain et les WC.

Hauteur sous plafond : La hauteur sous plafond est suffisante.

Surfaces des pièces d'habitation : Les pièces présentent une surface suffisante pour garantir un espace de vie acceptable.

Confort circulaire et rampe : Chaque escalier devra être sécurisé par une rampe continue. Le confort circulaire est adéquat.

Hauteur d'allège des baies ouvrantes aux étages : La hauteur d'allège des fenêtres aux étages doit être sécurisée sur minimum 80 cm ; en cas de pose d'un garde-corps, celui-ci devra présenter un écart entre éléments de maximum 10 cm ; les éléments seront idéalement verticaux

En matière de permis de location : les logements ne sont pas soumis à permis de location.

Chaque occupant de l'immeuble doit avoir accès aux compteurs et au système de chauffage qui desservent son logement à n'importe quel moment, afin de pouvoir intervenir rapidement en cas de problème. Les compteurs (électricité, gaz et eau) individuels ou des sous-compteurs devront être

installés pour chaque logement ; un système de coupure d'urgence des fluides devra également être prévu pour chaque logement.

Des détecteurs d'incendie doivent être placés conformément au Décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ainsi que l'Arrêté du gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie. De manière générale, tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins :

- Un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;

- Deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation et dont la superficie est supérieure à 80 m² ;

- Si l'installation nécessite plus de 3 détecteurs dans un logement individuel ou collectif, ceux-ci devront être reliés entre eux ou être raccordés à une mini centrale conforme à la norme NBN EN 54-1 ;

- Les détecteurs devront être des détecteurs optiques de fumée conformes aux normes belges et européennes (EN 14604 2005) relatives aux détecteurs d'incendie pour les applications domestiques. L'avis de la Zone de Secours Hainaut-Est devra être respecté. Une visite de contrôle des travaux de prévention incendie est obligatoire avant la prochaine occupation des logements.

Conclusion :

Le projet vise la construction d'un immeuble de 2 appartements. Un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres + bureau. Ce projet apporte de la mixité et permet à différents types de famille d'y habiter. Les logements sont conformes aux normes qui déterminent l'habitabilité d'un logement. Ils répondent à la définition de logement décent garantissant la sécurité et le confort des occupants. Le service Logement rend un avis favorable à condition qu'une réponse positive soit apportée aux précédentes remarques ».

- Le SPW Direction des Risques industriels, Géologiques et miniers – Cellule mines a émis, le 01/12/2021, un avis favorable conditionnel sur la demande libellé comme suit :

« (...)

La parcelle se situe dans la zone de contrainte probable d'un périmètre d'anciens travaux souterrains, de vieux puits ou d'autres ouvrages miniers de faible dimension. Cependant, nous n'avons, dans l'état actuel des connaissances, pas d'informations précises quant à leur localisation ou leur extension. Mais nous pouvons raisonnablement penser que, étant donné l'âge de ces anciens travaux, la probabilité d'un effondrement est suffisamment faible.

En conséquence, l'avis de la Cellule Mines est favorable en ce qui concerne les aspects miniers aux conditions suivantes :*

concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain.

raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus.

avertir sans délai l'administration (la DRIGM) en cas de découverte d'anciens ouvrages miniers.

**Avis donné sur base de l'article D.IV.57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT) ».*

- Le service Travaux de la Ville de Châtelet n'a pas émis d'avis sur la demande endéans les 30 jours qui lui étaient impartis. Conformément à l'article D.IV.37 du CoDT son avis est réputé favorable.

- Le SPW DGO3 Département de la ruralité et des cours d'eau et du bien-être Animal – Cellule GISER n'a pas émis d'avis sur la demande endéans les 30 jours qui lui étaient impartis.

Conformément à l'article D.IV.37 du CoDT son avis est réputé favorable.

- La Zone de secours Hainaut-Est a émis, le 15/12/2021, un avis reprenant un ensemble de prescriptions et de recommandations à respecter. Cet avis est libellé comme suit :

« (...)

Constatations

I. Généralités :

Construction d'un immeuble de 2 logements.

2. Classement(s) :

Soumis aux normes de base.

Bâtiment bas selon la terminologie de l'annexe I de l'AR du 07.07.1994.

3. Implantation et accès :

Le bâtiment est en recul par rapport à la voirie.

En voirie, les accès sont satisfaisants et permettent l'acheminement aisé des véhicules du service d'incendie.

4. Nature de la structure :

Le bâtiment est en structure traditionnelle.

5. Composition / compartimentage du bâtiment :

Le bâtiment se compose :

- Au rez-de-chaussée : entrée commune. local poubelles, local poussettes/vélos, 1 logement en duplex;

- Au 1er étage : étage du duplex. 1 logement en duplex ;

- Au 2ème étage : l'étage du duplex.

6. Divers :

Type de chauffage : chaudière individuelle au gaz.

Avis du déportement prévention de la Zone de secours Hainaut-Est

I. Implantation et chemins d'accès.

En voirie :

- Le stationnement ne peut entraver le passage et la mise en place des véhicules des services d'incendie.

La distance horizontale séparant un bâtiment bas d'un bâtiment opposé est de 6m au moins sauf si une des deux parois qui les séparent, présentent (R)EI 60'.

2. Dispositions relatives à certains éléments de construction.

- Doivent être R60 :

• L'ensemble des éléments de structure du bâtiment, y compris les planchers. S'ils ne le sont pas par nature (ex : éléments en métal ou en bois), ils doivent être protégés par des éléments EI60',

- Doivent être R30 :

• Les éléments de structure de la toiture. S'ils ne le sont pas par nature (ex : éléments en métal ou en bois), ils doivent être protégés par des éléments EI30'.

• Les escaliers et les paliers communs, sauf s'ils sont composés uniquement de matériaux de classe A1 ayant une température de fusion supérieure à 727°C (par exemple l'acier, mais pas l'aluminium ni le verre).

3. Compartimentage.

- Doivent être EI 60' :

- Les parois de séparation entre les logements.*
- Les parois de séparation de 5 logements avec les communs.*
- Les parois intérieures des cages d'escalier communes.*
- Les parois des locaux techniques* (compteurs, ...).*
- Les parois du local poubelles.*
- Les parois du local vélos/poussettes.*
- Les parois des gaines verticales/horizontales.*

() Local technique : local ou espace dans lequel sont contenus des appareils ou installations fixes liés au bâtiment et où ne peuvent pénétrer que les personnes chargées de la manœuvre, de la surveillance, de l'entretien ou de la réparation.*

- Doivent être EI 30' ou stable au feu 30 minutes (selon la norme NSN 713.020) :

• Les faux-plafonds des parties communes.

- Doivent être EI 30 :

• La porte des logements.

• Les trappes et portillons d'accès des gaines.

- Doivent être EI 30' à fermeture automatique :

• La porte du local technique.

• La porte du local poubelles.

• La porte du local poussettes/vélos.

- Une attention particulière doit être portée aux traversées de parois qui ne peuvent altérer le degré de résistance au feu suivant l'annexe 7 des Normes de base (A.R. du 07/07/1994 modifié).

4. Réaction au feu :

- Les produits pour les revêtements de toitures doivent présenter les caractéristiques de la classe Broof (t1) suivant l'annexe 5/1 des Normes de base (A.R. du 07/07/1994 modifié) s'applique également aux terrasses et balcons.

- Les produits pour les revêtements de façades doivent présenter les caractéristiques de la classe D-s3. d1 suivant l'annexe 5/1 des Normes de base (A.R. du 07/07/1994 modifié). Un maximum de 5% de la surface visible n'est pas soumis à cette exigence.

- Les matériaux d'isolation ne peuvent être de type polystyrène ou polyuréthane à moins que d'être enfouis dans de la maçonnerie. Si ce sont des éléments de couverture de toiture, sont seuls autorisés les panneaux autoportants dûment testés par les laboratoires, Ils seront posés correctement selon les instructions du fabricant et/ou A.T.G.

5. Mesures destinées à favoriser l'évacuation :

5.1. Dispositifs manuels d'annonce/alerte/alarme.

- Un dispositif alerte-alarme (bouton poussoir) doit être installé. Celui-ci avertira les personnes présentes de la nécessité de se mettre en sécurité ou d'évacuer le bâtiment dans les plus brefs délais en cas de sinistre.

Les boutons poussoirs et les sirènes doivent être au minimum placés :

- à proximité de l'entrée principale.

Ils doivent être visibles et accessibles. Ce dispositif doit être alimenté en secours.

5.2. Signalisation et consignes.

- La signalisation doit être réalisée par des pictogrammes (sortie(s). Matériel de lutte contre l'incendie, identification des niveaux dans la cage d'escalier et les sas ascenseurs, boutons poussoirs, etc.), conforme au Code du Bien-Être au Travail - Livre III Titre 6 signalisation de sécurité et de santé. Cette signalisation doit être visible et lisible en toutes circonstances.

- Des consignes de sécurité doivent être affichées ainsi que des plans d'évacuation.

5.3. Eclairage de sécurité.

- Les éclairages de sécurité satisfont aux prescriptions des normes NSN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 et NBN EN 50172. Cet éclairage de sécurité doit être à enclenchement automatique en cas de coupure de l'alimentation électrique du circuit d'éclairage normal concerné et permettre d'atteindre un éclairement d'un lux au niveau du sol ou des marches dans l'axe du chemin de fuite, de 5 lux au moins aux endroits pouvant être dangereux (dénivellation, escaliers, changement de direction, croisement. ...) et de 5 lux dans les espaces accessibles au public.

- Les blocs d'éclairage doivent être, en outre, disposés :

- Au-dessus des portes d'entrée/sortie du bâtiment ;
- Au-dessus des moyens de lutte, des moyens d'annonce/alerte si nécessaire ;
- Dans la cage d'escalier de manière à ce que chaque volée d'escaliers reçoive un éclairage direct (sous-sol compris)
- Dans les chemins d'évacuation ;
- Dans les locaux techniques (y compris chaufferie).

5.4. Evacuation et sorties

- Les issues de secours et leurs dégagements doivent toujours être libres d'obstacles.

6. Equipements du bâtiment.

6.1. Installations électriques et gaz.

- Les installations électriques sont conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme agréé par le SPF Economie. Les remarques éventuelles seront corrigées.

- Les installations alimentées en gaz sont conformes à la norme NBN D51 -003 (et la norme NBN D51-004 si d'application) relative à utilisation du gaz naturel.

- Les dispositifs de coupure des installations de gaz et d'électricité des logements doivent être accessibles en permanence à leurs occupants.

6.2. Chauffage et chaufferie.

- Les installations de chauffage doivent offrir toutes les garanties de sécurité contre l'incendie, l'asphyxie, l'explosion ou la surchauffe et seront placées conformément aux normes d'installations, d'entretien et de sécurité qui leur sont exigées.

Suivant la puissance calorifique utile totale du générateur,

• supérieure à 30kw et inférieure à 70kW : la chaufferie est aménagée dans un local technique prévu à cet effet (NBN 861-002) ;

• égale ou supérieure à 70 kW : leur conception et leur construction doivent être conformes aux prescriptions de la norme NBN 861-001 :2019.

- Une ventilation haute et basse doit être prévue pour la chaufferie. (Pas de stockage).

6.3. Moyens d'extinction et de lutte contre l'incendie,

- Des extincteurs en relation avec le risque d'une unité d'extinction doivent être accrochés au mur, à des endroits visibles (ou signalés) et facilement accessibles, à raison de minimum 1/150m² et par niveau, Ils seront contrôlés annuellement par un fournisseur ou technicien compétent.

6.4. Les ressources en eau.

- Le nombre et la localisation des hydrants (bouches ou bornes d'incendie) sont tels que l'hydrant le plus proche soit situé à une distance inférieure à 100m d'une façade.

- Les hydrants sont signalés.

- Les hydrants doivent avoir un diamètre intérieur minimal de 80mm.
- Les hydrants doivent avoir un débit de 60m³/h pendant 2 heures.

6.5. Détection incendie.

- Conformément aux dispositions de l'A.G.W. du 21/10/2004, les logements doivent être équipés de détecteurs de fumée. Pour chaque logement, il faut au moins 1 détecteur par niveau à raison d'un par 80m². Ces détecteurs sont de type optique, doivent être certifiés BOSEC, doivent être alimentés par une batterie ou reliés au circuit électrique. Dans ce cas, une batterie de secours doit être prévue en cas de panne de courant.

Rappel : Il incombe au propriétaire de supporter le coût d'achat, d'installation et du remplacement des détecteurs. Tout locataire éventuel est, quant à lui, tenu de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement.

- Une installation de détection incendie interconnectée doit être mise en place dans les halls communs, au sommet de la cage d'escalier, les locaux techniques, le local poussettes et le local poubelles

Ces détecteurs déclencheront les sirènes du système d'alarme au même titre que les boutons poussoirs.

6.6. Evacuation de fumées et chaleur.

Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de minimum 0,5 m² est prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure.

La commande de son dispositif d'ouverture est manuelle et placée de façon bien visible au niveau d'évacuation. Pour une mise en place suivant les règles de bonne pratique, il y a lieu de référer à la norme NBN S21 -208.3.

7. Divers.

- Conformément au Code du Bien-être au travail - Livre III du Titre 3 Prévention des incendies sur les lieux de travail, l'exploitant est tenu de réaliser une analyse de risques et de prendre les mesures organisationnelles et matérielles qui en découlent, de créer un dossier pompier et de former un service de lutte contre l'incendie.

8. Contrôle des installations et équipements du bâtiment. Les équipements et installations doivent être conformes à la réglementation spécifique les concernant et doivent faire l'objet d'un contrôle périodique.

Ceux-ci sont à effectuer comme suit :

		A faire contrôler par :	Périodicité :
Installations électriques	Basse tension	Organisme agréé par le SPF économie	Tous les 25 ans (appartements) tous les 5 ans (parties communes)
	Haute tension		Tous les ans
Installations de chauffage		Pour la réception et tout entretien ultérieur : technicien et agréé (gaz/mazout) et technicien spécialisé (bois)	Réception à la mise en service -tous les 3 ans (gaz) si inférieur à 100kw ; -tous les 2 ans (gaz) si supérieur à 100kw ; -tous les ans (combustibles liquides et solides).
Installations de gaz (étanchéité des Installations).		Installateur habilité Cerga ou organisme agréé	Avant l'ouverture d'un compteur et tous les 5 ans
Alarme incendie		Organisme spécialisé ou technicien compétent	Tous les ans
Exutoire de fumée		Organisme spécialisé ou technicien compétent	Tous les ans
Moyens d'extinction		Technicien compétent	Tous les ans
Eclairage de sécurité		Technicien compétent / Bailleur	Tous les ans / tous les 3 mois

9. Attestations.

À fournir :

- Attestations de conformité électricité basse tension ;
- Attestation de conformité électricité haute tension ;
- Attestation entretien de l'installation de chauffage ;
- Attestation étanchéité gaz ;
- Attestation des diverses installations (alarme, moyens d'extinction, exutoire, éclairage de sécurité,
- Attestation de placement (portes, parois, plafonds, manchons, clapets, etc.).

Conclusion

L'avis du département prévention incendie de la Zone de secours Hainaut-Est est : FAVORABLE SOUS CONDITIONS. Les mesures reprises dans ledit rapport doivent être réalisées avant l'occupation du bâtiment ».

- Le Collège communal a émis, le 21/01/2022 (objet n°58) un avis préalable favorable sur la demande à condition que les 2 places de stationnement prévues dans la zone de recul avant soient remplacées par une place de stationnement pour personnes à mobilité réduite.

Avis du fonctionnaire délégué

Conformément à l'article D.IV.17 du CoDT, l'avis conforme du Fonctionnaire délégué doit être sollicité sur la demande. En effet, la demande déroge à l'article 415/2 du chapitre 4 du Guide Régional d'Urbanisme et implique plusieurs écarts aux prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme.

L'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité le 24/01/2022. Celui-ci a émis, le 25/02/2022, un avis favorable conditionnel sur la demande libellé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

Considérant que Monsieur et Madame ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rue des Chasseurs, * 6200 CHATELET cadastré Section B N° 41 b3 et ayant pour objet la construction d'un immeuble de deux logements composé d'un volume principal (VP) d'une superficie de +/- 6,82 x 15,08m, implanté en mitoyenneté avec un recul sur alignement compris entre 2,50 et 4,80m, d'un gabarit R (niveau 0,00 destiné à accueillir le hall commun et l'appartement 1) + 1er (niveau 3.00 destiné à accueillir les appartements 1 et 2) + 2ème (appartement 2 au niveau 6.00) recouvert d'une toiture plate avec une hauteur sous acrotère de 9,40m depuis le niveau 0.00, d'une terrasse d'une profondeur de 4,00m accessible depuis le rez-de-chaussée (0.00) et permettant l'accès à la zone de cours et jardins, d'un balcon accessible depuis les pièces de vie arrière du 1er étage, d'une zone de stationnement à l'avant pour deux véhicules en pavés béton de ton gris, d'élévations en briques de type «Terca Basia Rouge Espagnol » de ton rouge uniforme selon la fiche technique, d'une toiture en membrane d'étanchéité et les châssis en PVC de ton gris ;

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 29/11/2021 suite à un second récépissé du 10/11/2021 annonçant une procédure en 115 jours et un avis du Fonctionnaire délégué ; que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 24/01/2022 ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté royal en date du 10 septembre 1979, le projet se situe en zone d'habitat ;

Considérant que la commune de CHATELET est décentralisée depuis le 05 août 1999 et dispose d'un guide communal d'urbanisme (GCU) approuvé le 09 février 1998 et révisé le 17 mars 2003 et que le bien se situe en aire de bâtisses agglomérées (3) ;

Considérant que la commune de CHATELET possède un schéma de développement communal (SDC) adopté le 24 juin 1996 et que le bien se situe en zone d'habitat de forte densité (> 25log/ha) ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative d'un guide pour les principaux motifs suivants :

- Le bâtiment est implanté avec un recul sur alignement compris entre 2,50 et 4,80m alors que le GCU prévoit les volumes principaux implantés sur l'alignement et en ordre continu ;
- la profondeur de construction du volume principal prescrite à 12 m alors que la profondeur du volume principal projeté est de 15,08m ;
- Le bâtiment recouvert d'une toiture plate au lieu de deux versants ;
- Certaines baies ne sont pas caractérisées par une dominante verticale ;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux normes du Guide régional d'urbanisme (GRU) en ce qui concerne les articles relatifs aux personnes à mobilité réduite (PMR) : le hall commun ne présente pas une aire de rotation de 1,50m devant la porte d'entrée ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 2 à une enquête publique ; que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code et n'a donné lieu à aucune réclamation ;

*Considérant l'avis favorable conditionnel du Collège communal rendu en date du 21 /01 /2022 ;
Considérant que l'article D IV. 5. du CoDT prévoit « qu'un permis peut s'écarter du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :*

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ; 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. » ;

Considérant dès lors que si des écarts sont envisageables, ils doivent l'être pour autant que les objectifs d'urbanisme ne soient pas compromis (art. DIV.5) ;

Considérant qu'une 1ère demande de permis d'urbanisme visant la construction d'un immeuble à 3 logements a été refusée par le Collège communal en date du 23/12/2020 en raison du manque de garage et de places de parking et refusée par arrêté ministériel du 23/04/2021 ;

Considérant que la largeur de parcelle est largement suffisante pour y construire un immeuble de deux appartements spacieux en mitoyenneté conformément au prescrit du GCU ;

Considérant que de l'examen des indications du guide communal d'urbanisme et en particulier 1.3.1. il ressort que l'objectif d'urbanisme est de construire les volumes principaux, accompagnés éventuellement de volume(s) secondaire(s) contigu(s) adossé(s) latéralement implantés sur l'alignement et en ordre continu ; que le projet envisagé prévoit un volume principal en mitoyenneté avec une profondeur de construction de 15,08m acceptable en ce que cet écart sera imperceptible depuis l'espace public ; que compte tenu de la configuration particulière de l'avant de la parcelle, le projet s'implante dans le prolongement du bâtiment de droite sans mettre en péril l'objectif d'urbanisme du guide tout en permettant d'obtenir un caractère architectural cohérent avec l'ensemble du contexte bâti avoisinant ;

Considérant que la forme des baies est déterminée tant par les vues qu'elle permet vers l'extérieur que vers l'intérieur ; que cela ne peut être un élément perturbateur vis-à-vis des pleins de la maçonnerie ;

Considérant qu'outre l'impact en termes d'architecture et de liaison entre les volumes principaux existants et projeté, il convient d'éviter les formes formant des contrastes heurtant ; qu'en proposant une toiture plate, ces éléments permettront de faire la liaison volumétrique entre eux ; que l'utilisation du matériau de toiture ne pose aucun problème sur le plan esthétique compte tenu qu'il est peu ou pas visible vu les acrotères proposés et qu'il s'agit également de la conséquence technique de la mise en œuvre des toitures plates ; que le projet permet également de faciliter la lecture formelle de l'ensemble bâti ;

Considérant que chaque logement projeté présente une superficie habitable de +/- 83 et 128m² et des espaces de détente orientés vers l'arrière ; que le bâtiment permettra d'assainir et combler une dent creuse en accueillant des logements présentant des espaces de vie suffisants pour y aménager des logements de types 1 et 2 chambres ; que de plus, la situation du bâtiment à front de la Rue des Chasseurs et au centre du noyau urbain constitue l'endroit idéal pour densifier le tissu urbain ; que le projet permettra également de créer un ensemble +/- homogène de l'ensemble des élévations avoisinantes ; qu'il est difficile d'élargir le hall commun sans empiéter sur la fonctionnalité du logement prévu au rez-de-chaussée ; que par contre, une PMR peut accéder au rez-de-chaussée ; qu'une condition s'impose ;

Considérant dès lors que les objectifs d'aménagement et d'urbanisme du permis d'urbanisation ne seront pas compromis (art. DIV.5) moyennant condition ;

Pour les motifs précités,

Emet un avis favorable conforme aux conditions suivantes :

- *la construction présentera une tonalité uniforme de brique rouge sans nuances d'éléments à éléments ;*
- *la zone de stationnement sera réalisée :*
 - *soit en pavés de pierre naturelle ou à base d'aggloméré d'aspect pierreux de ton gris ;*
 - *soit en gravier fin ou de la dolomie de ton gris ;*
 - *soit en dalles alvéolées incorporant ces matériaux ;*
 - *soit en dalles gazon*
- *respecter la condition communale pour le surplus ».*

Avis et appréciation

La demande vise à construire un bâtiment destiné à 2 logements présentant respectivement une surface totale respective de 82,7m² et 128m². Le bien serait établi sur 3 niveaux couverts par une toiture plate. Les élévations seraient réalisées en briques de parement de ton rouge.

La volumétrie du bâtiment respecterait les caractéristiques générales de la région et sauvegarderait les valeurs relatives au cadre. L'effet recherché dans la composition des volumes serait simple et de bonnes proportions. La profondeur de construction serait identique à celle du bâtiment voisin (école). Le projet offrirait des logements de qualité marqués par des surfaces acceptables. Ces logements présenteraient une bonne fonctionnalité. Au regard de la situation des lieux et du cadre bâti, le projet ne serait pas de nature à compromettre la tranquillité du quartier.

Analyse de l'avis du Fonctionnaire délégué

Dans son avis rendu en date du 25/02/2022, le Fonctionnaire délégué estime que la dérogation aux prescriptions du GRU est acceptable en ce sens qu'il est difficile d'élargir le hall commun sans empiéter sur la fonctionnalité du logement prévu au rez-de-chaussée. Le Fonctionnaire délégué estime également que l'ensemble des écarts sollicités aux prescriptions du GCU sont acceptables dans le cas d'espèces. Ces écarts contribuent à former un bâtiment au gabarit adapté à la trame bâtie.

Au niveau de la tonalité des matériaux et plus particulièrement de la teinte de la brique de parement prévue sur les élévations, la documentation jointe à la demande de permis d'urbanisme propose une brique de parement, modèle « terca basia rouge espagnol », de ton rouge sans nuance d'éléments à éléments. La condition s'impose.

Au niveau de la zone de stationnement, le plan d'implantation joint à la demande indique que celle-ci serait réalisée en pavés de béton de ton gris. La condition s'impose.

Les écarts :

L'article D IV. 5. du CoDT prévoit « qu'un permis s'écarter du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Le premier écart sollicité concerne le recul du bâtiment, de 2,50m à 4,80m par rapport à l'alignement.

L'auteur de projet motive cet écart de la manière suivante :

« Le projet s'implante sur l'alignement du voisin de droite. Le bâtiment voisin de droite, présente également un recul de 2,50m. Notre parcelle étant oblique, la distance du recul varie de 2,50 m à 4,80 m. Ce recul permet également l'aménagement de deux emplacements de parkings sur la parcelle. Ce recul ne rompt pas l'alignement et s'intègre parfaitement dans le cadre bâti existant ».

Il peut être déduit que l'objectif sous-jacent à ce prescrit consiste à conserver un alignement structuré dans l'implantation des bâtiments et ce quel que soit le volume qui forme l'alignement.

Analyse de l'écart au regard de l'article D.IV.5 point 1 : Le service Urbanisme estime qu'à l'analyse du cadre le bâti, le bâtiment situé à droite de la parcelle et destiné à une école est implanté en escalier avec les angles des façades sur l'alignement et le solde de celles-ci en recul par rapport à l'alignement. L'implantation déterminée par l'auteur de projet serait cohérente et adaptée à la situation des lieux. Une implantation similaire à celle du bâtiment aurait pu être envisagée mais l'important mur rideau construit dans le prolongement de la façade latérale gauche de l'école et en biais par rapport à celui-ci provoquerait une jonction inadaptée avec le volume projeté. Dès lors, le placement de la façade avant du bâtiment dans le prolongement de la façade du bâtiment voisin assurerait une cohérence architecturale et permettrait de conserver la fonction du mur rideau.

Analyse de l'écart au regard de l'article D.IV.5 point 2 : proposant un gabarit adapté à la configuration des lieux, le bâtiment projeté contribuerait à la protection et à la gestion de l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Tout comme détaillé ci-avant, le respect de la règle serait tout à fait réalisable mais aurait pour conséquence de déstructurer la trame bâtie.

L'implantation du bâtiment dans le prolongement de la façade du bâtiment voisin permettrait d'uniformiser l'ensemble bâti et contribuerait de ce fait à la gestion des paysages de la zone. Dans ces conditions, l'écart est acceptable dans le cas d'espèce.

Le deuxième écart sollicité concerne la profondeur du volume principal ($\pm 15m$). L'auteur de projet motive cet écart de la manière suivante :

« La prescription 1.4.4 peut être prise en compte car le voisin de droite a une longueur d'environ 15m et le voisin de gauche une longueur de plus de 30m par rapport à l'alignement (cas particulier car garages). Au niveau du rez-de-chaussée, le volume principal fait 15m. Par rapport à l'alignement, l'arrière est situé à environ 17m car recul en façade avant pour du stationnement. Au niveau des étages, la longueur du volume principal est de 17m par rapport à l'alignement. La parcelle étant étroite, il est nécessaire de travailler sur la longueur pour avoir des surfaces d'appartements correctes et acceptables. La longueur du bâtiment est donc 2m plus longue que la prescription 1.4.4. Cette différence est minime par rapport au voisin et n'apporte aucune nuisance ».

Le deuxième écart sollicité concerne la profondeur du volume principal ($\pm 15m$). L'auteur de projet motive cet écart de la manière suivante :

« La prescription 1.4.4 peut être prise en compte car le voisin de droite a une longueur d'environ 15m et le voisin de gauche une longueur de plus de 30m par rapport à l'alignement (cas particulier car garages). Au niveau du rez-de-chaussée, le volume principal fait 15m. Par rapport à l'alignement, l'arrière est situé à environ 17m car recul en façade avant pour du stationnement. Au niveau des étages, la longueur du volume principal est de 17m par rapport à l'alignement. La parcelle étant étroite, il est nécessaire de travailler sur la longueur pour avoir des surfaces d'appartements correctes et acceptables. La longueur du bâtiment est donc 2m plus longue que la prescription 1.4.4. Cette différence est minime par rapport au voisin et n'apporte aucune nuisance ».

Il peut être déduit que l'objectif sous-jacent à ce prescrit consiste à établir un équilibre dans la profondeur des volumes principaux composant la trame bâtie et ce quel que soit leur destination. Analyse de l'écart au regard de l'article D.IV.5 point 1 : Le service Urbanisme estime que le bâtiment projeté présenterait une profondeur identique à celle de l'école. Cette profondeur serait dès lors en équilibre avec la volumétrie du bâtiment voisin, avec l'aménagement réalisé sur la parcelle de gauche (batterie de garages) et serait conforme au point 1.4.4. des prescriptions du GCU. De plus, la profondeur du bâtiment telle que prévue permettrait de répondre à l'un des motifs du refus délivré par le Ministre en charge de l'aménagement du territoire lors de la précédente demande de permis d'urbanisme.

Analyse de l'écart au regard de l'article D.IV.5 point 2 : Force est de constater qu'au regard du plan d'implantation joint à la demande, la volumétrie du bâtiment projeté dialoguerait judicieusement avec le bâtiment voisin et formerait un ensemble bâti cohérent. La conception du bâtiment au gabarit relativement similaire à celui du bâtiment voisin formerait un ensemble adapté à la trame bâtie et permettrait de compléter de manière équilibrée les paysages bâtis ou non bâtis. Dans ces conditions, l'écart est acceptable dans le cas d'espèce.

Les troisième et quatrième écarts sollicités concernent la couverture du bâtiment, à savoir une toiture plate d'une hauteur de 9,40m. L'auteur de projet motive ces écarts de la manière suivante :

« Il s'agit d'une toiture plate, la hauteur de l'acrotère est de 9,10 m. Le bâtiment voisin de droite présente également une toiture plate et à une hauteur d'environ 9,50m. La toiture de notre projet s'accorde avec la toiture voisine. Une toiture en pente apporterait une hauteur encore plus haute ».

Il peut être déduit que l'objectif sous-jacent à ce prescrit consiste à concevoir une trame bâtie composée de volumes principaux couverts par des toitures à 2 versants composées d'un faitage parallèle à l'alignement.

Analyse de l'écart au regard de l'article D.IV.5 point 1 : Force est de constater que la toiture plate est le seul élément qui permettrait de dialoguer au mieux avec le bâtiment implanté sur la parcelle voisine, également couvert par ce type de toiture. Comme précisé par l'auteur de projet, une toiture à 2 versants aurait augmenté de manière inadaptée la hauteur du volume et aurait compromis la lecture architecturale des lieux.

Analyse de l'écart au regard de l'article D.IV.5 point 2 : Tout comme mentionné ci-avant, seule une toiture plate en couverture du volume permettrait de dialoguer au mieux avec le volume voisin et contribuerait de surcroît à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis des lieux. Ces paysages seraient complétés par un bâtiment présentant des formes similaires à celles du bâtiment voisin lui-même présentant un gabarit relativement plus important que les bâtiments destinés à l'habitation s'additionnant à la trame bâtie. Dans ces conditions, les écarts sont acceptables dans le cas d'espèce.

Le cinquième écart concerne la verticalité des baies. L'auteur de projet motive cet écart de la manière suivante :

« L'ensemble des fenêtres présente une dominance verticale à l'exception de la fenêtre au rez-de-chaussée de la façade avant. Il s'agit d'une chambre, située au rez-de-chaussée en façade avant, il est donc essentiel que cette fenêtre présente une allège, ce qui réduit la hauteur. Afin d'avoir une belle luminosité naturelle dans la pièce, la fenêtre est large. Une hauteur réduite et une longueur plus grande donne la dominance horizontale ».

A la lecture des prescriptions et plus particulièrement du point 6.2., il peut être déduit que l'objectif du Guide est d'uniformiser la typologie du cadre bâti, notamment par la verticalité des baies en élévations.

Analyse de l'écart au regard de l'article D.IV.5 point 1 : compte tenu de l'implantation du bâtiment en ordre fermé et de sa profondeur, les proportions des grandes baies prévues sur les élévations sont justifiées. Celles-ci apporteraient l'éclairage et l'ensoleillement nécessaires aux logements. L'ensemble des baies offrirait une bonne composition dans la lecture architecturale du bâtiment. Les élévations seraient proportionnées et permettraient un bon dialogue avec les élévations des constructions voisines. Les grandes baies prévues sur la façade arrière offrirait de larges vues sur la zone de cours et jardins.

Analyse de l'écart au regard de l'article D.IV.5 point 2 : La stricte application du prescrit est possible mais ne permettrait pas la réalisation optimale du projet et de son effet recherché. L'écart, de minime importance, se justifie ici par la situation des baies, non visibles depuis le domaine public, ainsi que par la nécessité de disposer de larges ouvertures sur la zone de cours et jardins. Les façades avant et arrière du volume principal, mais aussi des habitations avoisinantes, proposent déjà des baies à dominante horizontale. Dès lors, il peut être considéré que ces baies s'intégreraient favorablement

dans ce contexte, contribuant ainsi à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis. Dans ces conditions, l'écart sollicité est acceptable dans le cas d'espèce.

Dérogation au Guide Régional d'Urbanisme :

Chapitre 4 - 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.

"Art. 415. Les parkings doivent comporter à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment qu'ils jouxtent un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 mètres et un même emplacement par tranches successives de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés ».

Aucun emplacement pour personnes à mobilité réduite n'est prévu à proximité du bâtiment.

Au regard des plans, la zone de recul avant du bâtiment permettrait de concevoir un stationnement pour personnes à mobilité réduite en relation directe avec l'entrée du hall commun. A noter que le logement prévu au rez-de-chaussée ne disposerait pas de toutes les caractéristiques pour y loger des personnes à mobilité réduite. Néanmoins, la condition s'impose.

En ce qui concerne le hall commun qui ne présenterait pas une aire de rotation de 1,50m devant la porte d'entrée principale, l'auteur de projet motive cette dérogation de la manière suivante :

« La largeur du hall commun est de 1,49m. La parcelle étant étroite, il est difficile d'augmenter la largeur du couloir. Néanmoins, cette largeur correspond à la largeur nécessaire pour la rotation d'une chaise roulante. Les logements proposés dans cet immeuble ne sont pas prévus pour accueillir des personnes à mobilité réduite. Une personne à mobilité réduite peut néanmoins rendre visite à l'appartement du rez-de-chaussée avec l'aide d'une tierce personne ».

Le service Urbanisme rejoint cette motivation. Il serait difficile de donner plus de largeur au hall commun sans empiéter sur la fonctionnalité du logement prévu au rez-de-chaussée. Cette largeur n'empêche en aucun cas une personne à mobilité réduite d'accéder au logement. L'intervention d'une tierce personne s'avérerait néanmoins, dans une certaine mesure, nécessaire.

Les conditions de l'article D.IV.5. du Code seraient rencontrées. Le projet contribuerait à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis par la conception d'un bâtiment d'une volumétrie adaptée à la configuration des lieux. Le projet présenterait une architecture de qualité et une bonne intégration dans la trame bâtie.

Du point de vue des matériaux, les élévations, réalisées en briques de parement de ton rouge non nuancé offriraient une intégration harmonieuse au contexte bâti environnant. Ce matériau mettrait en évidence les formes simples du bâtiment.

Le projet ne dépasserait pas dans une quelconque de ses dimensions les constructions existantes les plus importantes situées sur une parcelle contiguë. Le projet ne constituerait pas, par principe, de nuisance vis-à-vis des tiers privés ou publics. Au niveau architectural, il ne mettrait pas en péril l'option urbanistique visée par les prescriptions du GCU et ne compromettrait pas le caractère architectural et urbanistique des lieux. En effet, le bâtiment présenterait un gabarit similaire à celui du bâtiment implanté sur la parcelle de droite (école).

Le service Urbanisme estime que la création de 2 logements dans le bâtiment n'est pas excessive. Ces logements permettraient de garantir des conditions de vie acceptables aux futurs occupants et viseraient à mettre en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles au sens de l'article 2 du Code Wallon de l'habitation durable.

Chaque appartement bénéficierait d'un éclairage naturel suffisant et ce, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon de l'habitation durable.

Compte tenu des caractéristiques de la parcelle, chaque logement serait établi en duplex. Ils offriraient une mixité dans leur composition (logement de 1 et 2 chambres). Ces logements bénéficieraient de toutes les commodités nécessaires et offriraient des surfaces suffisantes pour des logements destinés à 2 et 3 personnes maximum. Les dispositions reprises à l'article 2 du Code Wallon de l'habitation durable, lequel stipule : « La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles » seraient rencontrées.

Les logements permettraient l'épanouissement des familles en ce sens qu'ils bénéficieraient de toutes les commodités. Ces logements rencontreraient également les objectifs de l'article D.I.1 du Code stipulant notamment que : « (...) L'objectif du Code du Développement Territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire. Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques,

patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale. §2. La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement ».
Du point de vue de la mobilité et plus particulièrement du stationnement des véhicules, les 2 places prévues dans la zone de recul avant du bâtiment ne seraient pas propices au développement du cadre bâti et non bâti. Ces 2 emplacements réduiraient l'accès au bâtiment et ne seraient pas en relation avec la composition des lieux. Comme mentionné ci-avant, ces 2 emplacements doivent être remplacés par un emplacement destiné aux personnes à mobilité réduite.

Le bien se situe à front d'une voirie communale présentant des signes de saturation en matière de stationnement. Etant donné la proximité de l'immeuble avec le centre-ville de Châtelet, ses facilités en transport en commun, ses magasins et autres services de proximité, l'absence de création de nouvelles places de parking ne pose pas de problème important. Le bien est également situé à proximité de la rue de la Station disposant d'une piste cyclable et permettant de rejoindre les lignes Ravel sur Châtelet.

Du point de vue du raccordement à l'égouttage situé en voirie, la faisabilité d'un raccordement par fonçage devra être confirmée par le service Travaux de la Ville.

Par rapport à la précédente demande, relative à la création d'un bâtiment destiné à 3 logements et ayant fait l'objet d'un refus par le Collège communal et par le Gouvernement, la conception d'un bâtiment au gabarit adapté au bâtiment voisin et destiné à 2 logements, permet de répondre aux remarques mentionnées. Les logements bénéficieraient d'un local vélo et d'un local poubelles au rez-de-chaussée du bâtiment. La profondeur du bâtiment serait identique à celle du bâtiment voisin (école). La terrasse prévue au 1er étage du bâtiment présenterait une profondeur de 2m et des écrans brise-vues, d'une hauteur de 1,80m, seraient placés de chaque côté de celle-ci. Avec ces éléments, cette terrasse d'une profondeur supérieure à celle du bâtiment voisin trouverait sa place dans le cadre bâti, dans la composition du bâtiment et ne compromettrait en aucun cas les objectifs d'aménagement du territoire du quartier.

En ce qui concerne l'implantation du projet, le service Urbanisme estime que celle-ci est adaptée aux caractéristiques des lieux et des bâtiments existants. Placé dans le prolongement de la façade avant du bâtiment voisin (école), le bâtiment projeté formerait un ensemble cohérent et structurerait judicieusement la trame bâtie. Une implantation sur les limites de la parcelle n'aurait pas participé au bon aménagement des lieux et aurait formé un bâtiment aux formes contrastées inadaptées aux constructions existantes composant la trame bâtie.

Pour rappel, l'article R.277 §4 du Code de l'eau stipule que « sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées :

- 1° prioritairement dans le sol par infiltration ;**
- 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du 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 »,**

Au vu de ce qui précède, le service Urbanisme propose au Collège communal d'accorder les écarts et de délivrer le permis d'urbanisme à condition :

- que les 2 places de stationnement prévues dans la zone de recul avant soient remplacées par une place de stationnement pour personnes à mobilité réduite**
- de respecter les conditions émises par le SPW – Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers – Cellule Mines en date du 01/12/2021,**
- de respecter l'avis de la conseillère en logement daté du 06/12/2021,**
- de respecter et de mettre en application les recommandations émises par la Zone de secours Hainaut-Est en date du 15/12/2021,**
- que la finition des élévations soit réalisée en brique de parement, modèle « terca basia rouge espagnol », de ton rouge sans nuance d'éléments à éléments,**
- que la zone de stationnement soit réalisée en pavés de béton de ton gris».**

Décision

Le Collège communal,
DECIDE, à l'unanimité :

Article 1er. Les écarts sollicités sont accordés. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame n vue de la construction d'un immeuble de 2 appartements sur un

bien sis rue des Chasseurs - 6200 Châtelet, cadastré Châtelet division 1 section B n° 41 B 3, est **octroyé à condition** :

- **que les 2 places de stationnement prévues dans la zone de recul avant soient remplacées par une place de stationnement pour personnes à mobilité réduite,**
- **de respecter les conditions émises par le SPW – Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers – Cellule Mines en date du 01/12/2021,**
- **de respecter l’avis de la conseillère en logement daté du 06/12/2021,**
- **de respecter et de mettre en application les recommandations émises par la Zone de secours Hainaut-Est en date du 15/12/2021,**
- **que la finition des élévations soit réalisée en brique de parement, modèle « terca basia rouge espagnol », de ton rouge sans nuance d’éléments à éléments,**
- **que la zone de stationnement soit réalisée en pavés de béton de ton gris.**

Le titulaire du permis devra :

1°) en cas de découverte fortuite d’ouvrages miniers anciens, avertir sans délai l’administration (la DRIGM) de sa découverte ;

2°) respecter les conditions qui assortissent le permis (articles 2 et suivants) ;

3°) respecter les prescriptions du plan de bâtisse dressé par Monsieur DEMOOR Quiérien, architecte ;

4°) exécuter les travaux sous réserve du droit des tiers ;

5°) commencer les travaux après la réception du procès-verbal de l’indication de l’implantation constatant le respect de l’implantation prévue au plan ;

6°) exécuter tous les travaux dans les cinq ans de l’envoi de la présente décision. 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 ;

7°) en cas de pose d’un échafaudage ou d’un container, faire une demande séparée auprès du service de la Police administrative, rue Gendebien 57 à 6200 Châtelet (Châtelineau).

Article 2. Conformément à l’article D.IV.72 du Code du Développement Territorial, le début des travaux est subordonné à l’indication sur place de l’implantation par les soins du collège communal.

Les titulaires fourniront, 30 jours calendrier avant le démarrage des travaux, un plan d’implantation coté permettant un contrôle a posteriori, dressé et signé par un géomètre/l’architecte/l’entrepreneur chargé du gros œuvre et contresigné par les demandeurs, le maître d’œuvre et l’entreprise qui exécute les travaux.

Article 3. Conformément à l’article D.IV.71 du Code du Développement Territorial, les titulaires du permis avertissent, par envoi, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d’entamer ces travaux ou ces actes.

Article 4. Le présent permis ne dispense pas de l’obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d’autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Article 5. Expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs, à son auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

Voies de recours

En application de l’article D.IV.63. § 1er du Code du Développement Territorial, 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 de la réception de la décision du Collège communal. Le recours doit être accompagné d’une copie des plans, de la demande de permis et de la décision attaquée.

Fait en séance à l’Administration communale sise 55 rue Gendebien, date que dessus.

Par le Collège Communal

Secrétaire
(s) Christophe LANNOIS

Président
(s) Daniel VANDERLICK

Le Directeur général,

Pour extrait conforme

Pour le Bourgmestre,
l’Echevin délégué
(délégation du 11/12/2018)

Christophe LANNOIS



Marc VANDENBOSCH



