

Province de HAINAUT

Arrondissement de THUIN

COMMUNE DE MORLANWELZ

Réf. Urb. : F0411/56087/UAP3/2012.24-250990

Réf. - 4301-CE/13/23/106/MCV

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal,

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

Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que la S.A. GROUPE PROMO sise Rue Léopold III n°25 à 7134 PERONNES LEZ BINCHE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Waressaix cadastré section A n° 6 E2 , et ayant pour objet la construction d'un ensemble de 13 logements avec ouverture de voirie ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 21 janvier 2013 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 09-07-1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (Plan de secteur n° 46/6) ;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application des articles 126, 128, 330 2°, 330 8° et 9° du CWATUPE pour projet de constructions groupées en arrière zone avec ouverture de voirie et modification d'un sentier communal ;

Considérant que deux réclamations (dont une collective) ont été introduites ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants : constructions groupées en arrière zone avec ouverture de voirie et modification d'un sentier communal, et que les avis reçus sont transmis au demandeur pour respect des conditions émises :

- Service Environnement communal (reçu)
- Service communal réseau égouttage (non reçu)
- Service incendie (reçu)
- IDEA – égouttage (reçu)
- Service des travaux environnement (reçu)
- Service technique des travaux (reçu)
- Service de police section roulage (reçu)-
- service provincial gestion des cours d'eau (reçu)

Vu l'avis du Conseil Communal en date du 28 mars 2013 dont copie de la délibération jointe en annexe ;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué transmise en date du 18/04/2013 n'a pas été envoyée au Collège communal dans les 35 jours de sa demande ; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;

Vu le mail du SPW – DG04 – direction de Charleroi en date du 27 mai 2013 par lequel ledit service nous informe de son avis réputé favorable ;

Vu l'avis du service technique communal libellé comme suit :

Enquête en application des articles 126, 128, 330 2°, 330 8° et 9° du CWATUPE pour projet de constructions groupées en arrière zone avec ouverture de voirie, et modification d'un sentier communal.

Vu que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur La Louvière- Soignies,

Vu que le projet consiste en l'aménagement d'une zone intra-îlot,

Vu que la réflexion globale du projet a été envisagée non pas uniquement sur la superficie concernée par le projet mais en englobant l'aménagement possible de la ZACC jointive au projet,

Vu que le projet consiste en l'ouverture d'une nouvelle voirie donnant sur la rue Solvay et dont une sortie sera possible via l'aménagement ultérieur de la ZACC,

Vu que le projet comporte la réalisation de la voirie et de 13 logements,

Vu que les habitations présentent des gabarits de volumes principaux deux niveaux hauteur sous corniche plus combles aménageables et des volumes secondaires un étage en toiture plate,

Vu que ces volumétries sont susceptibles de s'intégrer au cadre bâti environnant,

Vu les alignements verticaux marqués,

Vu la densité de construction proposée compatible avec la zone concernée et la volonté de densification autour des noyaux d'habitat,

Vu que le projet est ici proche du centre du village et entouré de voiries présentant de l'habitat continu avec une densité également élevée,

Vu donc que le projet répond également au cadre bâti à ce niveau,

Demander l'avis de M. Geuse pour la partie technique voirie et égouttage en attirant l'attention du Collège sur le fait qu'il n'y a pas de trottoir et que la voirie est aménagée avec un égouttage central type voirie zone 30. Voir si bonne adéquation par rapport à une nouvelle voirie complète si le projet de la ZACC suit. Ne serait-il pas judicieux d'imposer un trottoir au moins d'un côté de la voirie car si l'entrée de la ZACC se fait à cet endroit, le nombre de véhicules qui transiteront par le projet risque de poser des soucis de sécurité.

Voir les charges d'urbanisme à imposer comme :

- équipement (impétrants)*
- éclairage public et type,*
- traitement de la berge le long de la Haine ? voir sécurisation et stabilisation. Avis IDEA à demander.*
- trottoir*
- traitement du sol passage piéton vers la rue Waressaix ...*

Voir s'il ne serait pas judicieux d'imposer la réalisation d'un parking visiteurs notamment au fond du jardin lot 6 afin d'éviter les problèmes de stationnement intempestif.

Demander l'avis des pompiers et voir si l'aménagement des voiries est conforme pour leur accessibilité et si une zone de rebroussement ne doit pas être envisagée côté lot 1 en attendant la réalisation du projet ZACC.

Demander l'avis de la Police section roulage via Bernard Vandycke car si on opte pour une zone 30, il y a des aménagements spécifiques à envisager pour les entrées et sorties.

Demander l'avis de Nathalie Clinet (environnement communal) et Philippe Henriette (travaux environnement) sur les aménagements paysagers à imposer notamment le long du tronçon d'accès + voir si possibilité de localiser un square avec bancs publics et poubelles par exemple à côté du parking à imposer.

Plans modifiés reçus le 20/06/2012 :

Vu que le projet a été revu mais ne répond que partiellement aux remarques émises par le Collège et les différents avis techniques :

- Remarque 1 : revoir le projet comme étant réellement une entrée d'un nouveau quartier, relier le projet par rapport à la rue Solvay au niveau architectural ; la modification d'orientation et la création de la zone de parking permettent de répondre en partie à cette remarque.*
- Remarque 2 : Elargir la voirie à minimum 5 mètres de largeur : non 4,6 m comme proposé donc demander avis Bernard Vandycke.*
- Remarque 3 : Prévoir un trottoir de 1,5 m de large : non 1,4 m comme proposé donc demander avis Bernard Vandycke.*
- Remarque 4 : Création d'un parking visiteurs : OK 12 places créées.*
- Remarque 5 : Création d'une zone de manoeuvre véhicules de secours : OK aire de rebroussement en latéral du lot 01.*
- Remarque 6 : Traiter le site en zone 30 : aucune indication donnée,*
- Remarque 7 : Aménager la ruelle en zone piétonne : ok prévu,*

- Remarque 8 : Modifier l'orientation des habitations ok - voir si le collègue veut imposer la pose de panneaux solaires en toiture à la réalisation.

- Remarque 9 : Créer un espace de vie communautaire sous forme d'une placette ou d'un petit square tourné vers la Haine et la mettre en valeur avec traitement approprié des berges avec projet environnemental adapté : n'ont pas répondu ; seul le parking a été réalisé donc proposition : demander de supprimer au moins le lot 13 et d'y réaliser en charges d'urbanisme avec projet environnemental à fournir un square avec plantations, aire de jeux pour enfants, aménagement paysager et aménagement des berges avec accord Province, demander l'avis d'Aurélien, (Service Environnement communal) ;

- Remarque 10 : Prévoir la plantation d'essences indigènes dans les jardins et le long des voiries : rien d'indiqué à part du gazon : compléter le projet et imposer la plantation d'arbres d'essences indigènes notamment aux abords du parking, de haies de couleurs, de plantes vivaces...

- Remarque 11 : Corriger la notice d'incidence : ok

- Remarque 12 : Prévoir un aqueduc pour reprendre les eaux venant de la rue Waresaix : ok,

- Remarque 13 : Avis IDEA pour raccordement au collecteur : pas joint au dossier donc leur renvoyer le nouveau dossier,

- Remarque 14 : Avis service incendie : plans voirie modifiés en fonction.

De plus, la nouvelle axonométrie modifiée n'a pas été fournie pour réaliser l'enquête publique.

Attention : le déplacement de l'accès vers la gauche contre la propriété Crombé entraîne la réalisation de L en béton pour rattraper la différence de niveaux et ce à ras de la voirie. Problème de sécurité + pour le coup d'œil une zone de plantations avec des haies par exemple serait la bienvenue. L'accès est donc trop étroit.

Demander l'avis de Mickaël Geuse sur la voirie et proposer une homogénéité des matériaux par rapport aux travaux réalisés par la commune sur la rue Solvay : trottoirs en pavés béton beige, aires de stationnement en pavés béton rouge, voir mobilier urbain.... Aucune indication sur la tonalité des matériaux dans le dossier .

Je propose donc de redemander l'avis de M. Geuse, d' A. Ugille, de Bernard Vandycke afin de repasser le dossier au collègue avec l'ensemble des remarques et faire remodifier et compléter le projet.

Complément reçu le 10/01/2013 :

Vu les deux précédents avis et les remarques qui y sont émises,

Vu les modifications apportées au projet :

- Elargissement significatif de la voirie et création d'un trottoir,
- Création d'une zone de manoeuvre pour les véhicules de secours
- Site en zone 30,
- Aménagement de la ruelle et éclairage de celle-ci,
- Modification de l'implantation des maisons afin de placer des panneaux solaires en toiture,
- Création d'un espace de vie sous forme d'un petit square tourné vers la Haine et élargissant les vues que l'on a sur celle-ci,
- Projet paysager prévu avec des essences indigènes,
- Correction de la notice d'incidence.
- Pose d'un aqueduc reprenant les eaux venant de la rue Waresaix
- Etude de principe d'un raccord possible ultérieur avec le front bâti de la rue Solvay.

Vu donc que dans l'ensemble le projet répond aux différentes remarques et demandes de modifications qui avaient été émises par le Collège, sauf en ce qui concerne la création d'un parking visiteurs supplémentaire,

Vu cependant que pour 13 logements sont prévus 12 parkings visiteurs qui seront situés sur domaine public après rétrocession de la voirie à l'Administration Communale, mais également 1 parking privatif + 1 garage sur chaque parcelle,

Je propose d'émettre un avis favorable sous réserve des autres avis de service.

Le Collège Communal :

EMET un AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL sur la demande.

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par S.A. GROUPE PROMO est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Service technique communal reproduit ci-dessus ;
- 2° respecter les mesures préconisées dans les avis des divers services joints en annexe.
- 3° respecter les prescriptions et obligations stipulées dans l'Arrêté royal du 21 septembre 1988 et donc la consultation des sociétés d'impétrants par le demandeur et préalablement au démarrage des travaux (eau, gaz, électricité, ...).
- 4° respecter les diverses réglementations en vigueur (sociale, code de la route, tachygraphie, ... ; tel que cela est proposé dans la missive émanant de la ZP police locale de Mariemont du 26/05/2010 et dûment ratifié en séance du Collège Communal du 31/05/2010 pt 10/23/113.

Article 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 3 juin 2018

Article 3. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 4. - 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 huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 5. - 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 en vigueur en matière d'égouttage et d'épuration des eaux et sans préjudice du droit des tiers.

Article 6. - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal. Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours.

A Morlanwelz, le 3 juin 2013.

En séance, jour que dessus.

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire communal,
(s) M. BURION

Le Président,
(s) C. MOUREAU

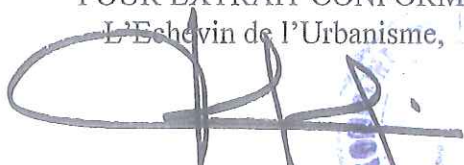
Le Secrétaire communal,


M. BURION

POUR EXTRAIT CONFORME :

L'Echevin de l'Urbanisme,

Le Bourgmestre,


J. C. DENEUFBOURG


C. MOUREAU