

PROVINCE DE HAINAUT

PERMIS DE LOTIR

ARRONDISSEMENT DE TOURNAI

ANNEXE 30 - FORMULAIRE B

COMMUNE DE LEUZE-EN-HAINAUT

DELIBERATION DU COLLEGE ECHEVINAL

Vérfifié par: *AB*Le: *16/8*

SEANCE DU 20 JUILLET 2005.

OBJET: Permis de lotir de la S.A. E.C.A. domiciliée à 7800 ATH, avenue Léon Jouret, n° 2, pour le terrain situé à Leuze-en-Hainaut, rue Carencro, cadastré Section D n° 98m.

Présents : M. Renard, Bourgmestre-Président ;
 MM. Baton, Rawart et Hourez, Echevins ;
 M. Lelong, Secrétaire communal.
 Excusés : Mme Debliquy-Bouillet et M. Genard, Echevins.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu l'article 14 de la loi communale,

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

Vu l'article 123, 1° de la nouvelle loi communale ;

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. E.C.A. domiciliée à 7800 ATH, avenue Léon Jouret, n° 2, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à Leuze-en-Hainaut, rue Carencro, cadastré Section D n° 98m, et ayant pour objet la division dudit bien en 2 lots en vue de la construction de deux immeubles à appartements ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration Communale contre récépissé daté du 15 juin 2005 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement approuvé par Arrêté Ministériel du 2 juin 1995 - en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 (Moniteur Belge du 9 mars 1982), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat fermé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 5.1.A. approuvé par Arrêté Ministériel du 2 juin 1995 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en espace bâti de caractère urbain originel au schéma de structure communal adopté par Arrêté Ministériel du 30 décembre 1991 (Moniteur Belge du 27 février 1992);

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 30 décembre 1991 (Moniteur Belge du 27 février 1992) dont la modification a été approuvée par Arrêté Ministériel du 4 octobre 1993 (Moniteur Belge du 1er décembre 1993) est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en espace bâti de caractère urbain originel audit règlement ;

Considérant l'Arrêté Ministériel du 23 juin 1992 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

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 les motifs suivants : dérogations aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement n° 5.1.A. approuvé par Arrêté Ministériel du 2 juin 1995 en ce qui concerne :

- l'alignement de la façade arrière du lot 1;
- la hauteur sous corniche;
- la toiture du volume secondaire (3 pans 45° + raccord partie plate) ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement n° 5.1.A. approuvé par Arrêté Ministériel du 2 juin 1995 pour les motifs suivants :

- l'alignement de la façade arrière du lot 1;
- la hauteur sous corniche;
- la toiture du volume secondaire (3 pans 45° + raccord partie plate).

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Échevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise ;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogations transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30 mai 2005 est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

«Vu que, vis-à-vis du Plan de Secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ approuvé par A.R. en date du 24/07/1981, le projet se situe en zone d'habitat ;

«Vu que, vis-à-vis du Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par l'Arrêté Ministériel du 04.10.1993, le projet dépend du prescrit de l'espace bâti de caractère urbain originel ;

«Attendu que le bien est repris dans le périmètre du PCA n° 5.1.A. dit «Marais du Bernil» approuvé par «A.M. du 02/06/1995 ;

«Vu les dispositions des articles 113 et 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

«Attendu que la dérogation, telle que sollicitée, porte sur l'alignement de la façade arrière du lot 1, la hauteur sous corniche et la toiture du volume secondaire ;

«Considérant que les demandes de dérogations sont imprécises, voire confuses et incomplètes ;

«Considérant en fait, que la zone du volume principal (de gabarit rez + 2 + combles) empiète dans la zone du PCA dont le gabarit est limité à rez + 1 + combles et que la zone réservée au volume secondaire (de gabarit rez + 1 + combles) déborde dans la zone d'annexe du PCA dont le gabarit est limité 1 seul niveau et déborde dans la zone de cours et jardins du PCA ;

«Considérant que l'auteur de projet précise que la hauteur sous corniche souhaitée du bâtiment (9,20 m.) est en dérogation au PCA car elle dépasse les 8,40 m. imposées par le PCA ;

«Considérant que le prescrit du PCA, pour la zone concernée, n'impose pas une hauteur sous corniche maximale mais bien le nombre de niveaux maximum ;

«Considérant que d'autres dérogations doivent être sollicitées, pour permettre l'aboutissement du projet présenté, à savoir :

«1. l'implantation d'une partie du volume secondaire dans la zone de cours et jardins ;

«2. l'usage du petit volume à toiture plate, située dans la zone d'annexes, qui est autre qu'utilitaire ;

«Considérant que le prescrit proposé par l'auteur de projet, dont la présentation est, par ailleurs, fort discutable, n'est pas tout à fait compatible avec le plan de lotissement en ce qu'il précise que la profondeur de bâtisse des volumes principal et secondaire est inchangée par rapport au PCA ;

«Vu la note apparaissant dans le coin supérieur de la première page du prescrit et qui précise que le prescrit concernant le lot II est identique à celui du lot I «sauf adapté au pignon mitoyen existant» est «boiteuse et ambiguë ;

«Considérant que le chapitre C) ANNEXE ARRIERE du prescrit du lotissement, qui fait référence à la «zone de construction en annexe du PCA, n'est pas assimilable au lot II car aucune zone d'annexe n'est prévue sur le lot II ;

«Considérant qu'aucune prescription n'est établie pour la zone autre que celles réservées à la construction et à l'accès aux garages (zone de cours et jardins par exemple) ;

«Considérant que le prescrit du lotissement ne fixe pas le gabarit pour l'annexe à ériger sur le lot I, alors que le PCA la limite à un seul niveau ;

«Considérant, en outre, que le plan de lotissement est incomplet car il ne présente pas le nom des propriétaires des parcelles voisines ;

«Considérant que ces indications sont nécessaires pour déterminer le périmètre complet du lotissement ;

«Considérant que des contacts préalables avec mes services, qui ont permis l'aboutissement d'un projet constructif acceptable, ne dispense pas la présentation d'un dossier complet et rigoureux ;

«Pour ces raisons, je refuse les dérogations sollicitées» ;

Vu les nouveaux plans présentés par le demandeur établis en fonction des remarques ci-avant du Fonctionnaire délégué ;

Considérant, de ce fait, que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : dérogations complémentaires aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement n° 5.1.A. approuvé par Arrêté Ministériel du 2 juin 1995 en ce qui concerne :

Lot I

1° Emprise zone 4a/2 sur la zone 4a/1 (+/- 19,5 m²) ;

2° Zone 4a/1 passée de 8 m de profondeur à +/- 9,6 m, d'où emprise sur zone 4° (annexe) ;

3° Diminuer zone 4° (idem 1,6 m) ;

4° Aménager zone 4g (cours et jardins) pour accès vers garages ;

Lot II

1° Zone 4a/1 passée de 8 m (PCA) de profondeur à +/- 9,6 m, d'où emprise sur zone 4° (annexe) ;

2° Accès possible en zone 4g (cours et jardins) pour accès vers garages, à créer sur pignon gauche ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement n° 5.1.A. approuvé par Arrêté Ministériel du 2 juin 1995 pour les motifs suivants :

Lot I

1° Emprise zone 4a/2 sur la zone 4a/1 (+/- 19,5 m²) ;

2° Zone 4a/1 passée de 8 m de profondeur à +/- 9,6 m, d'où emprise sur zone 4° (annexe) ;

- 3° Diminuer zone 4° (idem 1,6 m) ;
- 4° Aménager zone 4g (cours et jardins) pour accès vers garages ;

Lot II

- 1° Zone 4a/1 passée de 8 m (PCA) de profondeur à +/- 9,6 m, d'où emprise sur zone 4° (annexe) ;
- 2° Accès possible en zone 4g (cours et jardins) pour accès vers garages, à créer sur pignon gauche ;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Échevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise ;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogations transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 11 juillet 2005 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

«Vu que, vis-à-vis du Plan de Secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ approuvé par A.R. en date du 24/07/1981, le projet se situe en zone d'habitat ;

«Vu que, vis-à-vis du Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par l'Arrêté Ministériel du 04.10.1993, le projet dépend du prescrit de l'espace bâti de caractère urbain originel ;

«Attendu que le bien est repris dans le périmètre du PCA n° 5.1.A. dit «Marais du Bernil» approuvé par «A.M. du 02/06/1995 ;

«Vu les dispositions des articles 113 et 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

«Vu la précédente demande de dérogation, refusée en date du 30 mai dernier ;

«Considérant que ce refus était justifié essentiellement par le caractère imprécis, confus et incomplet de la demande ;

«Vu la nouvelle demande, dont les dérogations au PCA sont reprises de manière explicite par l'auteur de projet ;

«Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et a provoqué une réclamation dont il peut difficilement être tenu compte étant donné que le PCA autorise, à cet endroit, des constructions d'un tel gabarit ;

«Considérant que ces dérogations sont liées à l'aboutissement d'un projet de deux immeubles à appartements à implanter sur les deux lots du lotissement et pour lesquels des contacts préalables ont été pris avec mes services ;

«Considérant que les dérogations qui portent sur le gabarit ne concernent que des petites parties du bâtiment qui débordent un peu des zones concernées mais ne remettent pas en cause les options du PCA ;

«Considérant que les accès vers les garages, réalisés en partie dans la zone de cours et jardins paraissent inévitables étant donné que la zone de cour et jardins fait front à l'espace public ;

«Considérant que l'usage habitable, plutôt qu'utilitaire, des annexes à toitures plates prévues, ne mettent pas en péril les options urbanistiques du PCA, vu la surface réduite de celles-ci ;

«J'accorde les dérogations au plan de secteur» ;

«Étant donné que le prescrit corrigé du lotissement n'a pas été joint à la présente demande, celui-ci devra obligatoirement être annexé à la délivrance du permis de lotir» ;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- C.C.A.T. : dérogations aux prescriptions urbanistiques du Plan Communal d'Aménagement n° 5.1.A. approuvé par Arrêté Ministériel du 2 juin 1995; que son avis n'a pu être recueilli dans le délai légal de 30 jours; celui-ci est réputé favorable par défaut ;

- SERVICE VOYER : alignement et équipement de la voirie; que son avis sollicité en date du 25 mars 2005 et transmis en date du 23 mai 2005 est favorable conditionnel ;

Vu les avis de BELGACOM en date du 1er août 2000 et du 15 mars 2005, réf. 99994565;

Vu l'avis d'ELECTRABEL en date du 4 avril 2005, réf. STOu/VIV/MMA 115007;

Vu l'avis de la S.W.D.E. en date du 6 avril 2005, réf. TRE : CV800.052.01 D399/A6874/05468;

Vu l'engagement du lotisseur en date du 31 mars 2005,

Vu l'avis du Service Voyer en date du 23 mai 2005;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis de lotir sollicité par la S.A. E.C.A. est **octroyé à condition de respecter le prescrit corrigé du lotissement ci-annexé.**

- Le titulaire du permis devra :

- respecter les conditions imposées par le Service Voyer en date du 23 mai 2005 reprises en annexe;
- se conformer strictement aux prescriptions urbanistiques ci-annexées;
- respecter les dispositions contenues dans la lettre de BELGACOM en date du 1er août 2000 ci-jointe en copie.

Article 2. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

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

A.Leuze-en-Hainaut, le 20 juillet 2005.

Pour le Collège :

Le Secrétaire,
M. LELONG.

Le Président,
J-P. RENARD.

Pour extrait conforme,
Leuze-en-Hainaut, le 3 août 2005.

Par le Collège:

Le Secrétaire,

M. LELONG.



le Bourgmestre,
(Art. 1123-3 L.C.)

L. RAWART.

