

(1) Annexe à l'ock n° 225/453 du 29/7/15

Cadre réservé à l'Administration		
P.-C.-A. Art. 107§1 ^{er} - 1	LOTISSEMENT Art. 107§1 ^{er} - 2	AUTRE TERRITOIRE Art. 107§1 ^{er} - 3
DOSSIER N°	REF. URBANISME	GENRE
2013/31541	F0411/55040/UDC3/2014/6/D//309614	CHANGEMENT D'AFFECTATION, REALISATION DE DEUX LOGEMENTS, CONSTRUCTION D'UNE EXTENSION ET D'UNE ANNEXE

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège Communal, en séance du 14/05/2014

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 organisation 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 [REDACTED] introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 7060 HORROES - Chemin de l'Ardoisier cadastre section B N° 734-739B, et ayant pour objet le changement d'affectation : la réalisation de deux logements, la construction d'une extension et d'une annexe ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 10/06/2013 ;

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 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal du 04/05/1998 ;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 26/10/1998 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 aire de bâtisse en ordre continu audit règlement ;

Considérant que le bien est repris en zone d'épuration collective ;

Considérant l'arrêté ministériel du 09/03/1999 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 le(s) motif(s) suivant(s) : Drogation au Règlement Communal d'Urbanisme ;

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

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme pour le(s) motif(s) suivant(s) : Art. 17.3° : "Mitoyenneté" volume annexe projeté établi avec un léger recul - Art. 17.5 : "Toitures" Nombre de velux non limités ; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué ; qu'une telle proposition est requise ;

Hôtel de Ville - Bâtiment arrière 1^{er} étage - Place Verte, 32 - 7060 Soignies - Fax 067/347.366

E-mail : stephanie.perreman@soignies.be

Le Département du Développement Territorial ouvert au public les lundi, mardi, vendredi de 09H00 à 12H00, le jeudi de 09H00 à 12H00, Permanence technique (après 17H15) Exclusivement sur rendez-vous à fixer au 067/347.357, le samedi de 10H00 à 12H00 : Permanence administrative et consultation des dossiers soumis à enquête publique, sauf le mercredi où il travaille à bureaux fermés.

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le Collège Communal en 08/01/2014 et libellé comme suit :

« CARACTERISTIQUES

Le projet consiste en CHANGEMENT D'AFFECTION - REALISATION DE DEUX LOGEMENTS, CONSTRUCTION D'UNE EXTENSION ET D'UNE ANNEXE et présente les caractéristiques suivantes (2) : extension avant profondeur : 4,37 m - pignon : 10,01m – hauteur sous corniche : 3,99m - Volumes annexés : 7,10m x 2,90m x hauteur sous corniche : 2,57m – tuiles de ton rouge brun – briques de terre cuite (ton rouge brun).

DESCRIPTION

Vu l'affectation du bien repris en zone d'habitat au plan de secteur et sur la Carte d'affectation des sols.

Vu la carte des aires paysagères et son affectation en aire de bâtisse en ordre continu (article 17 de notre Règlement communal d'Urbanisme) dont les prescriptions urbanistiques sont de stricte application.

Considérant que sur le PASH, le bien est repris dans une zone d'épuration collective.

DEROGATIONS

R.C.U.

Art. 17.3° : "Mitoyenneté" volume annexe projeté établi avec un léger recul

Art. 17.5° : "Toitures" Nombre de velux non limités

AVIS DES SERVICES TECHNIQUES

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée 21/10/13 au 05/11/13 et n'a suscité aucune réclamation écrite ou orale ;

Considérant que la CCATM a émis un avis favorable motivé comme suit :

« L'auteur de projet est présent et situe les lieux et le contexte dans lequel s'implante le projet. Il explique qu'il s'agit de l'extension d'une habitation existante au chemin de l'Ardoisier à Horrues. L'objectif est de transformer et rénover le bâtiment existant et le prolonger en vue de créer deux logements de 100 et 150m².

Il explique les dérogations :

- Nombre de velux – 17-5 – Pourcentage respecte le RCU.

- Mitoyenneté – 17-3 – Cela est dû à la limite en biais.

Remarque d'un membre : il faut être vigilant par rapport à la zone de recul de manière générale pour les impétrants, trottoir, etc. Quid de limiter l'espace public à cet endroit car le virage paraît dangereux pour les piétons qui, d'après les photos, doivent se rabattre sur la voirie. Logiquement il y a lieu de laisser le passage d'un landau.

Pas de question des membres.

Les membres décident d'émettre, à l'unanimité, un avis favorable sur le projet tel que présenté moyennant le fait qu'il reste au moins 50cm entre le filet d'eau et la façade à rue. Vérifier la largeur du chemin par rapport à l'Atlas des chemins.

Considérant que la Province de Hainaut – Hainaut Ingénierie Technique a émis un avis favorable conditionnel motivé comme suit :

« Vu la demande, [redacted] cite un permis d'urbanisme en vue d'obtenir l'autorisation pour le changement d'affectation, la réalisation de deux logements, et la construction d'une extension et d'une annexe sur un bien cadastré section 8è n° division, HORRUES, Sion B n° 734, situé chemin de l'Ardoisier, à 7060 Horrues;

Vu les articles 116 et 136 du CWATUP;

Vu la Loi du 28 décembre 1967 sur les cours d'eau non navigables ;

Vu l'Arrêté Royal des 5 août 1970 portant règlement général de police des cours d'eau non navigables;

Vu le règlement provincial du 5 avril 1979 sur les cours d'eau non navigables, approuvé par l'Arrêté Royal du 17 août 1981;

Vu le Code de l'Eau;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 portant diverses mesures d'application relatives aux établissements d'hébergement touristique, aux terrains de caravanage et à l'organisation du tourisme;

Vu la circulaire du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces ;

Attendu que le projet concerné ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation ; Attendu que le projet se situe en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le projet est situé à proximité du cours d'eau n° 1.193 dit « La Gageole » classé en 2ème catégorie à l'Atlas des cours d'eau non navigables de HORRUES;

Emet un avis favorable conditionnel pour les motifs suivants:

- o Il convient de restreindre les risques significatifs de débordement sur les ruisseaux et réseaux d'égouttage situés en aval. Pour ce faire, le projet doit tenir compte des surfaces qui seront rendues imperméables (toitures,...) et prévoir une capacité de stockage suffisante entre événements pluvieux et ce, en tenant compte d'un débit de fuite. Le débit de fuite maximum admissible (eaux usées + eaux de pluie) pour le sous-bassin comprenant le cours d'eau « la Gageole » est de 35 litres/sec/ha. Nous encourageons et suggérons (dans une logique de développement durable) de mettre en oeuvre toute technique visant à réutiliser, infiltrer ou réguler. Ce tamponnement peut être réalisé, selon la

Hôtel de Ville - Bâtiment arrière 1^{er} étage – Place Verte, 32 – 7060 Soignies – Fax 067/347.366

E-mail : stephanie.perreman@soignies.be

Le Département du Développement Territorial ouvert au public les lundi, mardi, vendredi de 09H00 à 12H00, le jeudi de 09H00 à 12H00, Permanence technique (après 17H15) Exclusivement sur rendez-vous à fixer au 067/347.357, le samedi de 10H00 à 12H00 : Permanence administrative et consultation des dossiers soumis à enquête publique, sauf le mercredi où il travaille à bureaux fermés.

topographie et la nature du sol, par des techniques qui privilégient l'infiltration (fossés d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, dalles gazon, etc) ou, à défaut, par des bassins de stockage, des citernes avec trop-plein décalé (citerne d'eau de pluie comprenant un volume tampon permettant de recueillir un débit important en cas d'orage intense),...

- Selon le PASH, le projet est situé en régime d'assainissement collectif. Les eaux usées devront être reprises par l'égout pour ensuite être envoyées vers la station d'épuration la plus proche. Les rejets d'eaux devront être conformes aux conditions de déversement prévues par les normes sectorielles appropriées.
- Seules les eaux pluviales pourront être rejetées dans le cours d'eau. Pour rappel, les déversements d'eaux non usées dans les cours d'eau de 2ème et 3ème catégories doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au Collège provincial (article 27 du Règlement provincial sur les cours d'eau non navigables). Une demande d'autorisation doit être introduite par le maître d'ouvrage auprès de notre service (HAINAUT INGENIERIE TECHNIQUE - rue Saint-Antoine 1 à 7021 HAVRE), et accompagnée d'un dossier comprenant :
 - - 4 exemplaires de l'Atlas des cours d'eau avec l'indication précise de l'emplacement du (des) points de déversement ;
 - - une note indiquant la quantité et la nature de l'eau à rejeter ainsi que la description des dispositifs ou appareils utilisés.
- La qualité des eaux rejetées devra être conforme aux normes en vigueur imposées par la région wallonne.
- Toute dégradation des berges du cours d'eau suite aux travaux de construction, raccordement de l'habitation sera imputée au maître d'ouvrage qui interviendra seul à ses frais à la remise en état des lieux. Les travaux réalisés ne peuvent en aucun cas nuire à l'écoulement hydraulique du cours d'eau.
- Le Hainaut Ingénierie Technique tient à rappeler que tout propriétaire de la rive d'un cours d'eau est tenu :
 - de livrer passage aux agents de l'administration chargés de l'entretien du cours d'eau ;
 - de laisser déposer sur sa propriété, les matières enlevées du lit du cours d'eau, ainsi que les matériaux, l'outillage et les engins nécessaires pour l'exécution de ces travaux. Ce dépôt pourra se faire uniquement sur une bande de 5 mètres mesuré à partir de la crête de la berge vers l'intérieur des terres ;
- Le long du cours d'eau, les clôtures doivent être établies de façon qu'elles ne puissent pas créer une entrave au passage du matériel utilisé pour l'exécution des travaux de curage, d'entretien et de réparation aux cours d'eau. Le Hainaut Ingénierie Technique recommande que les clôtures se trouvent à une distance de 0,75 à 1 mètre du cours d'eau, distance mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres.
- Le Hainaut Ingénierie Technique tient à rappeler également qu'« il est interdit de constituer ou de laisser constituer des dépôts de bois, de terre, de fumier ou tous autres matériaux ou produits sur une bande de 5 mètres de largeur mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres » (article 28 du Règlement provincial sur les cours d'eau non navigables).
- Afin de ne pas acidifier le sol et l'eau, les plantations de résineux ne sont pas autorisées à moins de 6 m des cours d'eau.
- Le projet est situé en bordure de la Wateringue de la Senne. Il serait intéressant de les consulter dans le cadre de ce dossier (adresse de contact : Wateringue de la Senne - Avenue de l'Europe, 15 - 7972 Quevaucamps).

J'attire votre attention sur les points suivants faisant partie intégrante du présent avis :

L'avis favorable et les conditions éventuellement fixées (cotes de niveau fonctionnel,...) ne garantissent par le demandeur contre tout risque d'inondation ; »

Considérant que le SPW – Direction des cours d'eau non navigables a émis un avis favorable conditionnel motivé comme suit :

« En réponse à votre courrier dont objet sous rubrique, nous vous informons que la parcelle ne se situe pas dans une zone à risques d'inondabilité sur la carte « aléa d'inondation » arrêtée par le Gouvernement Wallon.

Cette demande peut recevoir un avis favorable de notre part sur base du dossier qui nous a été transmis et en tenant compte des éléments évoqués ci-dessus.

Toutefois la Gageole est un cours d'eau de deuxième catégorie et est donc géré par la Province. Un avis du gestionnaire est également nécessaire.

Cet avis ne peut augurer des dispositions légales qui pourraient être d'application à la date d'introduction d'une autre demande de permis. »

Considérant que le Service Logement a émis un avis favorable motivé comme suit :

« Après vérification, il apparaît que le bien situé Chemin de l'Ardoisier, 5à 7060 HORRUES ne fait pas l'objet d'un dossier en matière de lutte contre l'insalubrité.

Les logements à créer ne seront pas soumis au permis de location. »

Considérant que le Service Régional d'Incendie a émis un avis favorable conditionnel motivé comme suit :

« En vertu des règles de l'Art, le RGPT, le RGIE et de l'Arrêté Royal du 19 décembre 1997, le Service Incendie de Soignies a examiné le dossier et émet les remarques suivantes :

- La résistance au feu des éléments structuraux (poutres, colonnes et plafonds) devra être Rf=1H (Attention aux poutres métalliques qui dimensionnées Rf=1H)

Hôtel de Ville - Bâtiment arrière 1^{er} étage – Place Verte, 32 – 7060 Soignies – Fax 067/347.366

E-mail : stephanie.perreman@soignies.be

Le Département du Développement Territorial ouvert au public les lundi, mardi, vendredi de 09H00 à 12H00, le jeudi de 09H00 à 12H00, Permanence technique (après 17H15) Exclusivement sur rendez-vous à fixer au 067/347.357, le samedi de 10H00 à 12H00 : Permanence administrative et consultation des dossiers soumis à enquête publique, sauf le mercredi où il travaille à bureaux fermés.

o *Prévoir détection incendie conforme à la R.W. »*

Considérant que le Service Energie a émis un avis favorable motivé comme suit :

« Projet conforme, à ce stade, aux exigences de la procédure PEB en application des arrêtés du gouvernement wallon du 17/04/2008. »

Considérant que l'auteur de projet a motivé le projet comme suit :

« Actes et travaux projetés, options d'aménagement et parti architectural.

Le projet consiste à un changement d'affectation, réalisation de deux logements, de la construction d'une extension et d'une annexe.

L'ensemble de la propriété a été divisée en deux parties. [redacted] acheté la partie contiguë à la rue de l'ardoisier. Cette partie est composée de pièces d'habitation et de pièces non habitées. Le bâtiment est en mauvais état. [redacted] souhaite restaurer et y aménager deux logements, un logement de 120 m2 et un logement de +/- 105 m2. Le premier logement occupe le rez et une partie du 1er étage. Le deuxième logement occupe une partie du 1er étage et les combles. Une isolation phonique est mise en place pour assurer l'intimité des deux logements.

Le bâtiment est de type rural. Le gabarit reste identique. Une extension est prévue pour agrandir le bâtiment sur l'emplacement d'un ancien bâtiment. Cette extension est construite sur l'alignement de la limite parcellaire avec la rue.

L'article 17-12 « bâtiments existants » est d'application. L'extension proposée contribue à réintégrer le bâtiment dans le voisinage immédiat. Une annexe est prévue latéralement pour les besoins de fonctionnement. Elle s'inscrit dans cette architecture rurale locale. L'aspect architectural de type rural est maintenu et accentué par son implantation sur l'alignement de la rue, son gabarit et les matériaux employés (briques rouge brun, tuiles terre cuite, châssis verticaux).

Dérogation au RCU :

Art.17-3

Le volume annexe est adossé au volume principal.

Vu l'implantation existante du bâtiment, perpendiculairement à la voirie, avec le reste du bâtiment accolé au bâtiment concerné, une annexe adossée à l'arrière n'est pas possible. Elle doit être adossée latéralement au bâtiment principal.

En fonction de l'art. 6 dérogation :

6-1 l'importance de la partie en dérogation reste relativement minime par rapport à son ensemble.

6-2 cette dérogation n'entraîne aucune gêne pour l'environnement immédiat.

6-3 cette dérogation est vitale pour répondre aux besoins du propriétaire.

6-4 vu le contexte particulier actuel, aucune autres solutions techniques réalistes n'existent. »

Considérant qu'au vu des motivations de l'auteur de projet et des raisonnements ci-dessus l'ayant amené à la concrétisation et l'implantation de son projet les services techniques peuvent conclure que le projet contribue à s'intégrer dans le contexte existant ;

Considérant les conditions des Services Techniques, libellées comme suit :

- *Le demandeur laissera au minimum 150cm entre le filet d'eau et la façade à rue, libre de tout obstacle afin de permettre le passage aisé des piétons ;*
- *Les matériaux seront conformes aux plans de la présente demande de permis ; les briques et tuiles seront de format et couleur similaire au bâtiment existant ;*
- *Les niveaux du projet seront tel que renseignés sur les plans ;*
- *L'auteur de projet fera respecter scrupuleusement les plans déposés ;*
- *Une ventilation permanente des locaux sera assurée ;*
- *Sous réserve du droit des voisins en matière de code civil (prise de vue, mitoyenneté,...);*

Le Collège Communal émet un avis favorable sur la présente demande de permis d'urbanisme aux conditions suivantes :

- Conditions de la Province – HIT.

- Conditions du SPW – Direction des cours d'eau non navigables.

- Conditions du Service Régional d'Incendie.

- Conditions des Services Techniques :

- *Le demandeur laissera au minimum 150cm entre le filet d'eau et la façade à rue, libre de tout obstacle afin de permettre le passage aisé des piétons ;*
- *Les matériaux seront conformes aux plans de la présente demande de permis ; les briques et tuiles seront de format et couleur similaire au bâtiment existant ;*
- *Les niveaux du projet seront tel que renseignés sur les plans ;*
- *L'auteur de projet fera respecter scrupuleusement les plans déposés ;*
- *Une ventilation permanente des locaux sera assurée ;*
- *Sous réserve du droit des voisins en matière de code civil (prise de vue, mitoyenneté,...);*

Les adresses des nouveaux logements seront : n°5A/0 et 5A/1 Chemin de l'Ardoisier à 7060 HORRUES. »

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège Communal en date du 15/01/2014 est défavorable ; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

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

Hôtel de Ville - Bâtiment arrière 1^{er} étage – Place Verte, 32 – 7060 Soignies – Fax 067/347.366

E-mail : stephanie.perreman@soignies.be

Le Département du Développement Territorial ouvert au public les lundi, mardi, vendredi de 09H00 à 12H00, le jeudi de 09H00 à 12H00, Permanence technique (après 17H15) Exclusivement sur rendez-vous à fixer au 067/347.357, le samedi de 10H00 à 12H00 : Permanence administrative et consultation des dossiers soumis à enquête publique, sauf le mercredi où il travaille à bureaux fermés.

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Chemin de l'Ardoisier, n° a 7060 SOIGNIES (Horrues), cadastré section B n° 734, 739 b ayant pour objet la transformation d'une habitation existante ;

Considérant la demande de permis, reçue par l'Administration communale de SOIGNIES, et dont le récépissé porte la date du 7 mai 2013, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 14 octobre 2013 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 15 janvier 2014 ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 09.07.1987, le projet se situe en zone d'habitat ;

Considérant que la commune de SOIGNIES est décentralisée depuis le 23 mars 1999 ;

Considérant que selon le règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 31 août 1998, le projet se situe en aire de bâtisse en ordre continu "17" - ;

Considérant que la présente demande consiste à créer deux logements dans une habitation existante de type rural en agrandissant le volume principal et en construisant un volume secondaire accolé latéralement au bâtiment principal ;

Considérant que cette habitation fait partie d'une propriété qui a été divisée en deux parties et dont le demandeur a acquis la partie contigüe au Chemin de l'Ardoisier; que le bâtiment sera aménagé en deux logements, un logement de 120m² situé au rez et partiellement à l'étage et un logement de 105m² situé partiellement à l'étage et dans les combles;

Considérant que le gabarit de l'extension du volume principal reste identique à l'existant et que cette extension est implantée à la limite parcellaire avec la rue ,

Considérant que le volume secondaire, recouvert d'une toiture à un versant, est accolé latéralement au volume principal alors que les prescriptions le prévoit à l'arrière ;

Considérant que les matériaux utilisés seront identiques à l'habitation existante ;

Considérant que l'Administration Communale considère le projet comme non conforme aux prescriptions du RCU en ce qui concerne le nombre de velux, l'implantation du volume secondaire et les dispositions relatives aux bâtiments existants ;

Considérant le prescrit des articles 111, 113 et 114 du Code précité ; qu'une enquête publique a été réalisée du 21 octobre au 5 novembre 2013 en application de l'article 330, 1^o de ce même Code et n'a suscité aucune réclamation ;

Considérant l'avis favorable du Département de la Ruralité et des Cours d'eau en date du 21 octobre 2013 précisant que la parcelle ne se situe pas dans une zone à risques d'inondabilité ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Service Incendie en date du 18 octobre 2013 ;

Considérant l'avis du Hainaut Ingénierie Technique en date du 12 décembre 2013 ;

Considérant l'avis favorable de la Commission consultative communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité en date du 7 novembre 2013 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le Collège Communal en date du 8 janvier 2014 ;

Considérant que cette demande touche à une option architecturale et doit bien être examinée dans le cadre d'une demande de permis en dérogation ;

Considérant que le projet vise à agrandir la superficie de la maison, très limitée actuellement, en vue d'y créer deux logements ;

Considérant que le contexte est caractérisé par 2 bâtiments mitoyens implantés perpendiculairement à la voirie ; que ces bâtiments présentent une cohérence en ce qu'ils sont composés d'un même gabarit et d'une même volumétrie simple ;

Considérant que le projet vise à adjoindre au bâtiment existant un appentis en façade avant ; que cet appentis perturbe la lecture du bâtiment d'origine et n'apporte aucune plus-value ;

Considérant que la demande vise également l'extension du volume principal en le prolongement jusqu'à l'alignement ; que cette extension en blais dénature la volumétrie simple et rectangulaire de l'ensemble ; et complexifie la volumétrie ; que la perception d'un nouveau pignon, fut-il construit avec des briques de ton identique ; altère le caractère cohérent et bien préservé de l'ensemble ;

Considérant que la multitude de percements en toiture témoigne d'un programme trop dense pour l'habitation en question ; que la réalisation de velux sur deux niveaux et en nombre si important n'est pas acceptable;

Considérant que les dérogations ne se justifient pas ; qu'en effet, aucune plus-value n'est apportée et rien n'empêche de respecter la règle dans ce cas ; qu'indépendamment de ces dérogations, c'est clairement le programme visant à diviser cette habitation qui est remis en cause en ce que ce programme implique d'adjoindre au volume existant de petites extensions dépréclant l'ensemble ;

Considérant que le RCU prévoit la possibilité de créer un volume secondaire ; que ce volume doit être accolé à la façade arrière ; que dans le cas de la présente, aucune disponibilité n'existe en façade arrière, qu'une extension en façade avant, de surcroît pour créer un nouveau logement, ne peut être acceptée ;

Hôtel de Ville - Bâtiment arrière 1^{er} étage - Place Verte, 32 - 7060 Soignies - Fax 067/347.366

E-mail : stephanie.perreman@soignies.be

Le Département du Développement Territorial ouvert au public les lundi, mardi, vendredi de 09H00 à 12H00, le jeudi de 09H00 à 12H00, Permanence technique (après 17H15) Exclusivement sur rendez-vous à fixer au 067/347.357, le samedi de 10H00 à 12H00 : Permanence administrative et consultation des dossiers soumis à enquête publique, sauf le mercredi où il travaille à bureaux fermés.

*Considérant que le RCU prévoit que les bâtiments existants peuvent être maintenus et réaménagés selon la volumétrie et/ou l'implantation existante toute modification éventuelle ne peut y être autorisée que dans la mesure où elle contribue directement ou indirectement à réintégrer le bâtiment partiellement ou totalement dans le voisinage immédiat ; que tel n'est pas le cas de la présente ;
 Considérant au vu de ce qui précède ;
 J'émet un avis **DEFAVORABLE** sur les dérogations sollicitées. »*

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

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- CCATM PLENIERE : Dérogation ; que son avis sollicité en date du 14/10/2013 et transmis en date du 07/11/2013 est favorable conditionnel ;
- CONSEILLERE EN ENERGIE : Vérification PEB ; que son avis sollicité en date du 14/10/2013 et transmis en date du 13/11/2013 est favorable ;
- SERVICE COMMUNAL DU LOGEMENT : Création logement ; que son avis sollicité en date du 14/10/2013 et transmis en date du 24/10/2013 est favorable ;
- SERVICE REGIONAL D'INCENDIE : Création logement ; que son avis sollicité en date du 14/10/2013 et transmis en date du 18/10/2013 est favorable conditionnel ;
- S.P.W. DIRECTION DES EAUX DE SURFACE : Cours d'eau « La Gageole » de 2^{ème} catégorie ; que son avis sollicité en date du 14/10/2013 et transmis en date du 21/10/2013 est favorable ;
- H.I.T. : Cours d'eau « La Gageole » de 2^{ème} catégorie ; que son avis sollicité en date du 14/10/2013 et transmis en date du 12/12/2013 est favorable conditionnel ;

Considérant qu'en séance du 08/01/2014 le Collège Communal a émis un avis favorable conditionnel et a invité le Fonctionnaire Délégué à approuver les dérogations sollicitées ;

Vu qu'en date du 19/02/2014, le Fonctionnaire Délégué a émis un avis défavorable sur les dérogations sollicitées ;

Considérant qu'en date du 30/03/2014 et en vertu de l'article 116 du CWATUPE, l'auteur de projet nous transmet des plans modificatifs qui supprime la volumétrie annexe ;

Considérant qu'en date du 05/05/2014, l'auteur de projet nous adresse un mail libellé comme suit :

« Complément de dossier : concerne le nombre de velux.

Suite à la conversation téléphonique de ce jour avec M. BOUYART concernant la dérogation liée au nombre de velux.

Art 17-5-A du RCU

Les lucarnes et fenêtres de toitures doivent être en relation avec l'architecture de la façade et intégrée dans l'ensemble des toitures environnantes. Leur nombre et/ou leurs dimensions est (sont) limité(s) de manière à ce que la somme de leurs superficies ne dépasse pas 20% de celle du versant de toiture.

La perception des velux dans une toiture reste secondaire par rapport à l'ensemble architectural.

La somme des superficies des velux est inférieure à 20 %.

Superficie toiture (élévation latérale gauche) : 69,44m²

Superficie velux (élévation latérale gauche) : 6,57 m² soit 9,46%

Superficie toiture (élévation latérale droite) : 93,24 m²

Superficie velux (élévation latérale droite) : 5,25m² soit 5,63%

Le fonctionnaire délégué, dans sa motivation de refus du projet précédent considérait que la réalisation de velux sur deux niveau et en nombre si important n'est pas acceptable.

Le RCU n'interdit pas la réalisation de velux sur deux niveaux et le nombre de velux reste minime par rapport aux possibilités qu'offre le RCU. De ce fait, et contrairement à l'argumentation du Fonctionnaire Délégué, le nombre de velux me semble acceptable.

Le Fonctionnaire Délégué ne remet pas en cause la relation des velux avec l'architecture de façade et leur intégration dans l'ensemble des toitures environnantes.

Le dossier précédent reprenait une dérogation liée à une extension proposée en façade latérale gauche. Ce dossier a été revu en supprimant cette extension pour éviter toute dérogation.

Le Collège Communal avait émis un avis favorable pour ce dossier précédent.

Le nombre de velux et leurs positions ne devraient pas présenter de dérogation.

En espérant que cette argumentation sera prise en considération, recevez Monsieur le Bourgmestre, Messieurs et madame les Echevins, mes meilleurs salutations.

Considérant que la dérogation relative aux velux n'a donc pas lieu d'être et que la nouvelle version du projet n'est donc plus dérogoire ; que la nouvelle version du projet se veut mieux intégrée ;

Hôtel de Ville - Bâtiment arrière 1^{er} étage - Place Verte, 32 - 7060 Soignies - Fax 067/347.366

E-mail : stephanie.perreman@soignies.be

Le Département du Développement Territorial ouvert au public les lundi, mardi, vendredi de 09H00 à 12H00, le jeudi de 09H00 à 12H00, Permanence technique (après 17H15) Exclusivement sur rendez-vous à fixer au 067/347.357, le samedi de 10H00 à 12H00 : Permanence administrative et consultation des dossiers soumis à enquête publique, sauf le mercredi où il travaille à bureaux fermés.

D E C I D E

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité [REDACTED] est octroyé sur base des plans modifiés en date du « MARS 2014 » et du mail de l'auteur de projet du 05/05/2014.

Le titulaire du permis devra :

1^o respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Collège Communal reproduit ci-dessous ;

- Les briques de parement de terre cuite seront de petit format et de ton foncé ;
- Il n'y aura pas de tuiles vernissées et elles seront de ton sombre ;
- Il n'y aura aucun empiètement sur le domaine public ;
- Sous réserve du respect du Code Civil en termes de mitoyenneté et de servitude ;
- Sous réserve d'introduire une division de parcelles reprenant les limites de propriété reprise sur le plan d'implantation ;
- Le vitrage des baies à percer sur la façade latérale droite sera à verre dormant et respectera les dispositions du Code Civil ;
- Il n'y aura aucune modification sensible du relief du sol, la tolérance étant de 30 cm (hauteur d'un fer de bêche) par rapport au niveau naturel du sol ;
- Sous réserve du respect des avis techniques ;

Les remarques et conditions des services et commissions consultés et jointes en annexe font partie intégrante du permis.

2^o respecter les plans dressés par l'Architecte « M. COCU Luc »

L'adresse des nouveaux logements se fera comme suit : Pour le logement du rez-de-chaussée : Chemin de l'Ardoisier n° 5A et pour le logement du premier étage Chemin de l'Ardoisier n°5A/1 à 7060 HORRUES ;

Article 2 - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 14/05/2016

Article 3 - Le permis est valable deux ans à dater de sa délivrance : les travaux doivent avoir commencé de manière significative dans ce laps de temps. Passé ce délai, le permis est périmé.

Article 4 - Le reste des travaux doit être entièrement exécuté dans les cinq ans de l'envoi du permis. Passé ce délai, le permis est périmé pour cette partie des travaux.

Toutefois, dans certains cas, une prorogation d'une durée d'un an pourra être accordée. Cette prorogation ne vise que le délai de deux (et non celui des cinq ans).

Article 5 - Les travaux doivent être commencés dans les deux ans (ou trois ans si prorogation), et doivent, en tout état de cause, être terminés dans les cinq ans de l'envoi du permis.

Article 6 : En vertu de l'article 137 alinéa 2 du CWATUPE, un dossier doit être transmis en vue de contrôler l'implantation du bâtiment.

Les travaux de constructions nouvelles ne peuvent débuter qu'après vérification de l'indication de l'implantation prévue au permis délivré.

Article 7 : Un dossier sollicitant l'accord du Collège Communal sera introduit et établi par un géomètre de votre choix et comprendra un plan reprenant :

- les limites cotées du terrain
- les coordonnées des bornes ou des repères visibles implantés aux angles de la parcelle
- les coordonnées des points fixes (taques, murets, poteau électrique, bâtiment voisin, ...)
- les coordonnées du bâtiment existant pour les transformations et extensions
- la position de la limite avant du bâtiment projeté par rapport à l'axe de la voirie
- la position de la zone bâtissable
- l'implantation des chaises positionnées de façon à matérialiser les angles de la construction avec les cotes du repérage du nouveau bâtiment par rapport aux bornes et aux limites ou repères fixés
- les repères de niveau ou de nivellement (niveau 0.00, niveau du terrain naturel, niveau du terrain remanié,...)
- Deux points de référence fixes situés en bordure du terrain (permettant un contrôle à postériori)

Article 8 : Simultanément à l'introduction du dossier et pour que la vérification puisse être réalisée, les éléments suivants seront présents physiquement sur le terrain, à savoir :

- les chaises

Hôtel de Ville - Bâtiment arrière 1^{er} étage - Place Verte, 32 - 7060 Soignies - Fax 067/347.366

E-mail : stephanie.perreman@soignies.be

Le Département du Développement Territorial ouvert au public les lundi, mardi, vendredi de 09H00 à 12H00, le jeudi de 09H00 à 12H00, Permanence technique (après 17H15) Exclusivement sur rendez-vous à fixer au 067/347.357, le samedi de 10H00 à 12H00 : Permanence administrative et consultation des dossiers soumis à enquête publique, sauf le mercredi où il travaille à bureaux fermés.

- les clous sur les chaises et les ficelles tirées au déport des chaises afin de permettre la matérialisation des angles de la construction
- les points de repère de nivellement établis
- 2 points de repère fixés en limite de terrain

Article 9 - 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 10 - 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.

Article 11 - 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 12 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment ...

PAR LE COLLEGE COMMUNAL,

LE 19/05/2014


Le Directeur Général,



J. GAUTIER.



Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,



M. VERSLYPE.




Hôtel de Ville - Bâtiment arrière 1^{er} étage - Place Verte, 32 - 7060 Soignies - Fax 067/347.366

E-mail : stephanie.perreman@soignies.be

Le Département du Développement Territorial ouvert au public les lundi, mardi, vendredi de 09H00 à 12H00, le jeudi de 09H00 à 12H00, Permanence technique (après 17H15) Exclusivement sur rendez-vous à fixer au 067/347.357, le samedi de 10H00 à 12H00 : Permanence administrative et consultation des dossiers soumis à enquête publique, sauf le mercredi où il travaille à bureaux fermés.

