

PROVINCE DE HAINAUT

Arrondissement de Charleroi

COMMUNE
de

CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT
(7160)



Wallonie

D.U.51/23 – 114/2023

OCTROI CONDITIONNEL DU PERMIS
MODIFICATIF DU PERMIS
D'URBANISATION INITIAL

Le Collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont,

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

Vu le livre 1er du Code de l'Environnement qui précise dans son « *Chapitre III – Système d'évaluation des incidences de projet sur l'environnement* » et plus particulièrement en son article D.62 que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre du système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Vu le plan de secteur de La Louvière/Soignies adopté par AERW du 09 juillet 1987 ;

Vu les articles L 1123-19 à L 1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (CDLD) ;

Vu que le bien est situé dans le Schéma d'Orientation Local (SOL) n°4 approuvé par A.R. du 04 décembre 1967 ;

Vu que le bien est situé sur le lot n°7 dans le périmètre du lotissement SARCOFUN S.P.R.L., non périmé, autorisé par le Collège communal du 20 février 1984 ;

Considérant qu'une demande de permis de modification du permis d'urbanisation a été introduite par Monsieur Jozef MINNE domicilié à la rue des Champs d'en Haut, 53 à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont pour un bien sis à la rue du Vent de Bise, * à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont, cadastré dans la division 1, section B n°273N, et ayant pour objet la division du terrain repris comme lot n°7 en 2 lots distincts (lot 7a et 7b) ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un récépissé de dépôt en date du 26 avril 2023 ;

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 04 mai 2023 ;

Considérant que l'avis préalable du Fonctionnaire délégué est requis suivant les articles D.IV.16 et D.IV.17 du Code ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal est de 115 jours ;

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

Considérant 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 ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 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 ;

Considérant que la demande ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et 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.62 du livre 1er du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et partiellement en zone espaces vert en fond de parcelle au plan de secteur de La Louvière/Soignies adopté par AERW en date du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé sur le lot n°7 dans le périmètre du lotissement SARCOFUN S.P.R.L., non périmé, autorisé par le Collège communal du 20 février 1984 ;

Considérant que le bien est situé dans le Schéma d'Orientation Local (SOL) n°4 approuvé par A.R. du 04 décembre 1967 et qui n'a pas cessé de produire ses effets sur le bien précité ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien non inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
- à un bien situé dans une zone à risque d'aléa par débordement et/ou ruissellement moyen au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Sambre adoptée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 octobre 2005 ;
- à un bien situé dans un axe de concentration moyen du ruissellement ERRUISSOL (carte représentant les « *chemins préférentiels de l'eau* » basée sur la topographie du sol) ;
- à un bien non situé à proximité/longé/traversé d'un cours d'eau repris à l'Atlas des Cours d'eau ;

- à un bien situé dans la zone de régime d'assainissement Collective au PASH dans sa version informatique disponible sur le site internet de la SPGE au moment de la rédaction du présent document (Plan d'assainissement par Sous bassin hydrographique) et est actuellement raccordable à l'égout ;
- à un bien immobilier non situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
- à un bien immobilier non situé dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière - visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
- à un bien situé le long d'une voirie hydrocarbonée équipée communale ;
- à un bien longé par un chemin ou sentier communal n°45 repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Chapelle dont le tracé semble correspondre plus ou moins à la rue du Vent de Bise (Situation avant Décret Voirie du 6 février 2014) ;
- à un bien qui n'est pas soumis à un plan d'alignement ;
- à un bien non repris dans la Banque de Données d'État des Sols (BDES) ;

Considérant que la demande ne comporte aucune demande de modification ou de création de voirie ;

Considérant que l'annonce de projet est réalisée à la demande du Collège communal afin d'informer les propriétaires riverains du lotissement que celui-ci fait l'objet d'une modification ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet du 10 mai 2023 au 30 mai 2023 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation, ni remarque ;

Considérant que l'avis de la DGO3 - Départements de la Ruralité et des Cours d'eau - Direction du Développement Rural (Cellule GISER) a été sollicité en date du 04 mai 2023, que son avis rendu en date du 26 mai 2023 portant la référence 2023/2399 est favorable sous conditions :

*« - maintenir la possibilité de passage des écoulements sur les différents lots comme c'est le cas actuellement. Par exemple, les remblais, murets ou bordures empêchant le libre passage des écoulements seront à proscrire ;
- positionner les futures habitations au minimum à 40 cm au-dessus du niveau du terrain extérieur ; »*

Considérant que l'avis de la cellule GISER est repris dans les prescriptions du lotissement ;

Considérant que l'avis d'Hainaut Ingénierie Technique a été sollicité en date du 04 mai 2023, que son avis n'a pas été rendu dans le délai imparti, que par conséquent son avis est réputé favorable ;

Considérant que l'avis du Service Travaux a été sollicité en date du 04 mai 2023, que son avis n'a pas été rendu dans le délai prévu par le CoDT, que par conséquent son avis est réputé favorable ;

Considérant que le demandeur n'a introduit aucun plan modificatif ;

Considérant que l'avis préalable du Fonctionnaire Délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 27 juin 2023 ; que son avis n'a pas été rendu dans le délai prévu et est donc réputé favorable en vertu de l'article D.IV.39 du Code ;

Considérant que la présente demande est à traiter en parallèle avec le D.U. 52/23 où il y a un échange de morceau de parcelle permettant d'avoir un lot 7b dans le D.U. 51/23 plus cohérent pour pouvoir construire une habitation et d'avoir un chemin d'accès pour les lots 10a et 10b plus rectiligne et plus adapté au passage de véhicule d'entretien (tracteur) dans le D.U. 52/23 ;

Considérant que le projet consiste en la division du terrain repris comme lot n°7 en 2 lots distincts (lot 7a et 7b) ;

Considérant que le projet prévoit un plan d'implantation modifiant le lot 7 en 2 lots distincts avec une zone capable de bâtisse sur chaque lot ;

Considérant que le lot 7a correspond au lot 1 sur le plan du géomètre, que la zone capable de bâtisse est en retrait de 8 mètres par rapport à la limite du terrain et des reculs latéraux de 3 mètres ;

Considérant que la zone capable présente une largeur de 10,44 mètres et une longueur de 20,91 mètres , que cela correspond sensiblement aux habitations voisines ;

Considérant que la demande prévoit une modification des prescriptions, que celles-ci étaient les prescriptions du SOL n°4 du 4/12/1967 qui étaient valables pour le lotissement ;

Considérant qu'outre les modifications proposées par la présente demande, le service urbanisme actualise également certaines prescriptions du lotissement au regard du CoDT ;

Considérant que les nouvelles prescriptions seront jointes en annexe du présent permis ;

Considérant que sur le terrain faisant l'objet de la division en 2 lots bâtissables, il est apparu qu'un collecteur qui sert de trop-plein d'un égout de voirie traverse celui-ci ;

Considérant qu'une réunion a eu lieu entre M. MINNE, son géomètre M. JONVILLE et l'Administration Communale en date du 26 mai 2020 ;

Considérant qu'un courrier a été adressé au demandeur en date du 21 août 2020 suite à la réunion afin d'informer M. MINNE que le Collège communal est d'accord sur l'introduction d'une demande de modification du permis d'urbanisation mais qu'une charge d'urbanisme doit être imposée en ce qui concerne le déplacement de l'égout public AVANT la mise en vente des terrains et en conformité avec les demandes et prescriptions du service technique de la Commune ;

Considérant par conséquent qu'une charge d'urbanisme s'impose afin de pouvoir délivrer la présente demande de permis de modification du permis d'urbanisation initial ;

Considérant que cette charge imposée est en accord avec ce qui a été validée lors de la réunion du 26 mai 2020 et que le demandeur devra prendre contact avec le service technique à ce sujet afin de procéder au déplacement de l'égout public ;

Considérant que le plan des lots devra reprendre le nouveau tracé de l'égout public afin que celui-ci soit clairement identifiable tant pour les futurs acheteurs que pour la Commune ;
Considérant que le lot où se situera l'égout public fera l'objet d'une servitude d'égouttage au profit de la Commune qui pourra y avoir accès en cas de besoin ;
Considérant que le reportage photographique montre que la demande n'est pas de nature à compromettre le caractère urbanistique des lieux ;
Considérant que le projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement général et au bon aménagement des lieux ;

Pour les motifs précités, à l'unanimité, **DECIDE :**

Article 1er : d'octroyer conditionnellement le permis de modification du permis d'urbanisation relatif la division du terrain repris comme lot n°7 en 2 lots distincts (lot 7a et 7b) pour un bien situé à la rue du Vent de Bise, * à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont sollicité par Monsieur Jozef MINNE domicilié à la rue des Champs d'en Haut, 53 à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont conformément aux plans présentés et selon les prescriptions jointes au présent permis qui sont les nouvelles prescriptions applicables pour l'ensemble du lotissement et selon la charge d'urbanisme suivante :

le titulaire du permis devra procéder au déplacement de l'égout public AVANT la mise en vente des terrains et en conformité avec les demandes et prescriptions du service technique de la Commune. Le demandeur doit prendre contact avec le service technique avant de commencer les travaux de déplacements de l'égout.

Art 2 : de solliciter un plan actualisé reprenant l'emplacement exact de l'égout public déplacé. Ce plan fera parti du lotissement et le lot reprenant l'égout public fera l'objet d'une servitude d'égouttage au profit de la Commune qui pourra y accéder en cas de besoin. Cette servitude sera reproduite dans l'acte de vente du lot en question.

Art 3 : d'autoriser les actes ou travaux en 1 phase.

Art 4 : de maintenir les actes ou travaux permis jusqu'au 08 août 2028 (voir Art. D.IV.81 du Code ci-annexé).

Art 5 : de transmettre la présente décision au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

Art 6 : d'informer le demandeur que le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Art 7 : de délivrer le présent permis sans préjudice du droit des tiers.

A Chapelle-lez-Herlaimont le 08 août 2023,

Par le Collège :

La Secrétaire,
(s) **Emel ISKENDER**

Le Président,
(s) **Karl DE VOS**

Pour extrait conforme, à Chapelle-lez-Herlaimont, délivré le 08 août 2023 :

La Directrice Générale,

Le Bourgmestre,


Emel ISKENDER




Karl DE VOS







