013718000008165

Province de Hainaut
Arrondissement de Charleroi
Commune de Seneffe

Extrait du registre aux délibérations du Collège communal du 15 juillet 2024

Présents :
Nicolas Dujardin, Bourgmestre ff.
Marie-Christine Duhoux, Eric Delannoy, Michel Scheys, Échevins.
Geneviève de Wergifosse, Présidente du CPAS.
Dominique Francq, Directrice générale.
Excusées :
Muriel Donnay, Échevine.
Bénédicte Poll, Bourgmestre.

OBJET : Décision sur la demande de permis d'urbanisme 1/24/05111 au nom de [redacted], pour un bien sis Rue de Nivelles, 33 à Seneffe.

Le Collège,

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

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

Vu le Livre 1er du Code de l'Environnement ;

Vu le Code de l'Eau ;

Vu le Code wallon du Patrimoine ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par [redacted] ; pour un bien sis 7180 Seneffe - Rue de Nivelles, 33 ; semblant cadastré SENEFFE – division 1, section E n°589V ; et ayant pour objet : construction d'une habitation unifamiliale 3 façades - lot 11 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 23 avril 2024 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de La Louvière - Soignies adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 9 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur ;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local ;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 11 dans le périmètre du lotissement réf. VAN HOVE non périmé autorisé par le Collège communal en date du 14 mai 2018 ;

Considérant que la Commune de Seneffe ne dispose à ce jour ni d'un Schéma de Développement Communal, ni d'un Guide Communal d'Urbanisme ;

Considérant que la Commune de Seneffe n'est pas en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un site, monument, ensemble architectural inscrit sur la liste de sauvegarde, classé et/ou soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 22 du Code wallon du Patrimoine, situé dans une zone de protection visée à l'article 31, 1° du Code wallon du patrimoine, figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel visée à l'article 31, 2° du Code wallon du Patrimoine, localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 31, 5° et 6° du Code wallon du Patrimoine et/ou visé par un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare visé à l'article 31, 7° du Code précité ;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien comportant un arbre, arbuste, une haie remarquable figurant sur la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie ;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : (tel que 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, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique) ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site figurant en zone d'aléa très faible d'inondation par débordement de cours d'eau au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien immobilier 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, 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 ;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à la création, modification d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Considérant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005, relatif au livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre, approuvé par Arrêté du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005 qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ; que le maître de l'ouvrage devra strictement respecter les conditions liées à cette zone et à cet état de fait ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de point de vue remarquable, de liaison écologique, d'intérêt paysager au plan de secteur ;

Considérant que le site n'est pas repris à l'inventaire ADESA ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention forfaitaire éloignée de type II b ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002 ; que la zone est qualifiée de vulnérable aux nitrates ;

Considérant que le Guide Régional d'Urbanisme n'est pas applicable au bien ;

Considérant que la demande vise plus précisément la construction d'une habitation unifamiliale 3 façades dans la continuité du projet JUMATT, avec la particularité d'avoir un volume secondaire en façade arrière à toiture plate qui dépassera légèrement la zone de bâtisse (tronquée au nord-ouest, mais ne correspondant plus à la nouvelle division parcellaire) ;

Considérant les explications de l'auteur de projet qui se résument comme suit :

"Le projet consiste en la construction d'une habitation unifamiliale 3 façades en mitoyenneté d'un bâtiment existant.
Le bâtiment est implanté sur une parcelle en zone d'habitat de 4 ares 97 centiares et fera 105 m² au sol.
L'habitation aura le même alignement, le même gabarit (volume principal) et la même hauteur sous corniche que l'habitation voisine déjà existante.
Le projet est composé :
- d'un volume principal de gabarit rez+1+combles avec une façade principale de 7.00m sur 9.40m de profondeur, couvert d'une toiture à 2 versants avec faîtage parallèle à la voirie. La hauteur sous gouttière sera de 5.10m comme le gabarit voisin.
- d'un volume secondaire à l'arrière en toiture plate de 7.00m de large sur 5.60m de profondeur.

Le rez-de-chaussée sera au même niveau que l'habitation mitoyenne et situé plus haut que le niveau de la voirie. Les pièces de séjour seront ainsi situées au niveau du jardin. Le rez accueillera le hall d'entrée avec accès aux pièces de vie. A l'étage, on y retrouve donc les pièces de nuit (2 chambres), dressing et la salle de bain. Les matériaux utilisés seront :
- Parement en briques de ton marron-brun foncé (Herning de chez Vandersanden) ;
- Toiture à versants en tuiles plates de ton foncé ;
- Toiture plate en étanchéité bitumineuse ;
- Menuiseries extérieures en PVC de ton noir ;
- DEP en zinc prépatiné.
Le talus présent sur le terrain (certainement un remblai de chantier) sera modifié pour permettre de retrouver le profil du terrain naturel." ;

Considérant la directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil européen concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;

Considérant le Code de l'Environnement tel que modifié à ce jour ;

Considérant que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant que le présent projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis d'office à l'étude des incidences sur l'environnement ;

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

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection suivants :
1° les caractéristiques des projets susvisés doivent être considérées notamment par rapport :
a. à la dimension du projet ; le projet est de dimension "normale" : construction d'une habitation unifamiliale 3 façades ;
b. au cumul avec d'autres projets ; projet situé dans un permis d'urbanisation ;
c. à l'utilisation des ressources naturelles ; selon l'auteur de projet, une attention particulière sera apportée aux performances énergétiques ;
d. à la production de déchets ; s'agissant de la construction d'une habitation unifamiliale 3 façades, on peut s'attendre à une augmentation des déchets pour une famille ;
e. à la pollution et aux nuisances, en ce compris pour la santé ; s'agissant de la construction d'une habitation unifamiliale 3 façades, il ne devrait pas y avoir de risque de nuisance et/ou pollution par rapport à la situation existante ;
f. au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre ; s'agissant d'une habitation unifamiliale, il ne devrait pas y avoir de risque d'accident autres que domestiques par l'utilisation de substances ou technologies particulières .

2° la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée en prenant en compte :

a. l'occupation des sols existants ; occupation de la parcelle hors habitation par un jardin d'agrément privé ;

b. la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone ; le projet ne compromet pas les ressources naturelles de la zone, son action est strictement limitée au terrain concerné ;

c. la capacité de charge de l'environnement naturel ; le projet s'implante dans une zone déjà bâtie et ne surchargera pas l'environnement naturel ; Le bien est situé dans un permis d'urbanisation.

Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale ;

Considérant que l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspond aux normes et standards pour ce type de projet ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de déclaration environnementale ;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement ;

Considérant que la demande s'écarte du permis d'urbanisation pour les motifs suivants : non-respect de la zone de bâtisse ;

Considérant que la demande a été soumise à annonce de projet du 30 avril 2024 au 15 mai 2024 pour le motif suivant : demande impliquant un écart à un permis d'urbanisation – application de l'article D.IV.40 du Code de Développement Territorial ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ; que les remarques portent sur :

- la profondeur du volume secondaire qui diffère du projet concernant le permis octroyé à JUMATT SA en 2020, impactant la vue des voisins sur le paysage ;
- l'impact des travaux sur les aménagements déjà réalisés sur les parcelles voisines (clôtures et plantations) ;
- les couleurs des briques, châssis et panneaux PVC ne s'intégrant pas bien avec les maisons voisines ;
- la mise en place de dispositifs limitant les vues en surplomb sur le voisinage ;

Considérant que la demande n'est pas concernée par le permis octroyé à JUMATT SA ; que l'alignement, le gabarit du volume principal et la hauteur sous corniche sont identiques à ceux de l'habitation voisine mitoyenne ;

Considérant les prescriptions du permis d'urbanisation concernant les matériaux d'élévation précisent que :

« Un seul matériau de parement est autorisé par volume : la brique.
L'appareillage est libre. La couleur est homogène (non nuancée) rouge foncé ou brun foncé.
Les joints sont de couleur claire ou de teinte similaire à la brique, d'une hauteur comprise entre 1 et 1,5 cm.
Pour les parements de façades, l'utilisation d'un matériau secondaire est autorisée pour autant qu'il ne dépasse pas 30 % maximum de la surface des élévations visibles depuis la rue qu'il contribue à la mise en valeur de l'architecture des bâtiments et qu'il ne mette pas en péril la cohérence générale du projet d'urbanisation.
Le matériau secondaire autorisé est le bois de teinte naturelle, brun moyen à foncé, gris naturel à gris foncé et/ou le panneau de type fibrociment de teinte gris clair à anthracite.
(...) » ;

Considérant que des plantations peuvent être placées afin de limiter les vues en surplomb ; qu'une haie d'essences indigènes peut être plantée sur la limite droite qui donne des vues sur la maison voisine ;

Considérant que la réalisation des travaux doit respecter les droits civils des tiers ;

Considérant qu'un permis peut s'écarter 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 les articles D.IV.6 à D.IV.13 du CoDT ;

Considérant que l'avis simple du Fonctionnaire délégué, sollicité en date du 3 juin 2024 en application de l'article D.IV.38, n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 30 jours de sa demande ; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.39 §1er du Code précité ;

Considérant que l'écart est motivé comme suit par l'auteur de projet :

« Le projet présente un écart au Permis d'Urbanisation :
- <u>2.3.2 Implantation</u>
ECART : Le volume arrière est légèrement hors de la zone de bâtisse prévue.
En effet, une ligne de délimitation oblique est prévue au plan du permis.
Cependant, pour des raisons esthétiques et d'aménagement intérieur, nous souhaitons de travailler avec un volume secondaire de forme orthogonale.
Cette différence ne compromet pas le bon aménagement des lieux.
Considérant, dès lors, que la solution proposée ne compromet pas la zone dans laquelle elle est située ;
Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité du contexte bâti existant et qu'il ne nuira aucunement aux bâtiments voisins ;
Considérant, dès lors, que le projet, tel que présenté, sera d'impact limité et contribuera à l'aménagement des espaces bâtis. »

Considérant que la zone de bâtisse prévue dans le permis d'urbanisation est tronquée au nord-ouest ; qu'elle a été réalisée avant la division parcellaire et qu'elle ne correspond plus aux limites de la parcelle qui sont aujourd'hui bien parallèles ; Que l'écart relatif au dépassement de la zone de bâtisse à cet endroit ne compromet pas le bon aménagement des lieux et que le projet ne compromet pas la zone dans laquelle elle est située ;

Considérant qu'il y a un pignon en attente pour l'habitation mitoyenne voisine de gauche ; Que la mitoyenneté doit consister en deux murs indépendants accolés sur deux fondations différentes et indépendantes ; Qu'un matériau comme le bloc béton, muni d'un bon isolant, permettront de garantir une bonne isolation acoustique et thermique entre les deux habitations ;

Considérant le référentiel pour la gestion durable des eaux pluviales ; qu'une condition s'impose afin de placer une citerne de récupération des eaux de pluies d'une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5000 litres ;

Considérant l'obligation d'obtenir une certification Certib'Eau pour les nouvelles constructions à partir du 1er juin 2021 ;

Considérant l'absence de parking dans le projet ; qu'une taxe sur l'absence d'emplacement de parking de 5000 € s'applique pour la construction de tout nouveau logement sur l'entité ; que l'espace en zone de recul latéral avant permet l'aménagement d'un emplacement de parking ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul, de stationnement et/ou de la terrasse doivent être réalisés en matériaux perméables à l'eau (empierrement, dalles gazons, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré ...) ;

Considérant les objectifs de la Région wallonne afin de produire plus d'énergie verte et en vue de la décarbonation, l'étude de faisabilité PEB et la recommandation en matière de production énergétique de 3678 kWh/an à produire ; qu'une condition s'impose afin de placer des panneaux solaires qui répondent à cette quantité produite d'énergie verte ;

Considérant les objectifs qui visent à améliorer la biodiversité et la qualité des paysages, recréer un maillage écologique et lutter contre l'érosion des sols ; Qu'il est possible d'émettre une condition quant à la plantation d'arbres fruitiers ou d'arbres basse ou moyenne tige d'espèces indigènes (1 par 100m² de terrain minimum) et de haies composées d'espèces indigènes repris à l'Atlas belge.

Décide :

Article 1

Le permis d'urbanisme sollicité par est octroyé.
L'écart au permis d'urbanisation est accordé pour la zone de bâtisse.

Le titulaire du permis devra :
- respecter les plans de l'architecte joints au présent permis et datés du 5 avril 2024 et utiliser les matériaux prévus ;
- respecter les conditions suivantes :
    - remplacer les panneaux PVC de teinte noire par soit :
        - des briques de ton rouge identiques à celles prévues pour le parement des façades des constructions JUMATT ;

- un bardage bois de teinte naturelle brun moyen à brun foncé ou gris naturel à gris foncé ;
- des panneaux en fibrociment de teinte gris clair à anthracite ;

- prévoir la construction du mur mitoyen sur terrain propre en blocs de béton d'une épaisseur de minimum 14 cm ;
- comme prévu aux plans, installer, concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction, une citerne de récupération des eaux de pluies d'une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimale de 5000 litres ; celle-ci sera raccordée au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage au jardin. Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué conformément au Code de l'Eau ;
- comme repris dans l'étude de faisabilité PEB, installer en toiture des panneaux photovoltaïques d'une puissance système minimale équivalente à 3,8 KwC ;
- aménager un emplacement de parking en zone de recul latéral avant en matériaux perméables à l'eau (empierrement, dalles gazons, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré ...) ;
- prévoir la plantation d'une haie d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre, sur la limite latérale droite de la propriété au minimum ; les modalités techniques de plantation et le choix des essences respecteront les normes reprises dans le document disponible ici : *http://forms6.wallonie.be/formulaires/VademecumPlantations-2020-FR.pdf* intitulé "*Vademecum -PLANTATION D'UNE HAIE VIVE, D'UN TAILLIS LINÉAIRE, D'UN VERGER ET D'ALIGNEMENT D'ARBRES ET ENTRETIEN DES ARBRES TÊTARDS*" ;
- effectuer la plantation dans l'année de délivrance du permis. Dès sa réalisation, la preuve de celle-ci devra être transmise au Collège communal au moyen d'un reportage photographique ; les arbres plantés devront être maintenus pendant trente ans au minimum ; les sujets morts ou détruits devront être remplacés pendant les cinq premières années au minimum ;
- respecter les droits civils des tiers et particulièrement les vues vers le voisinage et les aménagements déjà réalisés en bordure des propriétés voisines.;

- et au surplus :
  - respecter toutes les servitudes légales ou conventionnelles attachées au bien ;
  - ne gêner en aucun cas l'écoulement des eaux, particulièrement pendant l'exécution des travaux ;
  - ne permettre aucun écoulement d'eaux usées sur la voirie ;
  - ne déposer aucun matériau sur la voirie publique pendant l'exécution des travaux ;
  - respecter la réglementation régionale et communale relative à l'égouttage et au traitement des eaux usées ;
  - respecter la législation en cours relative à l'évacuation et l'élimination des déchets de construction ;
  - vérifier avant travaux l'emplacement des impétrants sur ou à proximité de sa propriété et obtenir l'accord des services concernés avant la mise en place du chantier et d'entamer les travaux.

Article 2

Le contrôle d'implantation et son procès-verbal seront réalisés par un Géomètre-expert et transmis pour approbation au Collège communal avant le début des travaux.

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.

Article 4

En cas d'octroi conditionnel, 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 joint au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours.
Le recours est introduit à l'adresse du Directeur Général de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine.

Article 5

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 6

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations (tel que le raccordement aux égouts publics avant le début des travaux) ou permis ou d'introduire les déclarations environnementales classe 3 imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 7

Cette autorisation est délivrée sous réserve des autres dispositions légales et réglementaires et sans préjudice du droit civil des tiers.

Par le Collège,

La Directrice générale,
(s) Dominique FRANCQ

Le Bourgmestre ff,
(s) Nicolas DUJARDIN

Pour extrait conforme,
17 juillet 2024

La Directrice générale,

Dominique FRANCQ

Le Bourgmestre ff,

Nicolas DUJARDIN