

COMMUNE DE COURCELLES



ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

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 S.A. **Immobilière Bruxelles Sud domicilié à Bruxelles, rue Van Schoor, 61** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à **Souvret, rue E. Vandervelde, 108** cadastré section **B n° 329k**, et ayant pour objet **transformer des entrepôts en logements** ;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- ~~— adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du ... ;~~
- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du **20/11/2006** ;

~~Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par A.R. du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

~~Considérant que le bien est situé en zone dans le périmètre du plan communal d'aménagement ... approuvé par A.R. du ... et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;~~

~~Considérant que le bien est situé sur le lot n° dans le périmètre du lotissement n° non périmé autorisé par le collège échevinal du ... ;~~

~~Considérant que le bien est situé en zone ... au schéma de structure communal adopté par ... du ... ;~~

7
Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par ... du ... 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 sous aire ... audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien classé inscrit sur la liste de sauvegarde situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ...;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 qui, bien que repris en zone agglomérée, peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001;

Considérant qu'en vertu de l'article 84, §2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales la modification du tracé de voies de communication communales existantes l'élargissement de voies de communication communales existantes la suppression de voies de communication communales existantes; que la demande de permis a n'a pas été soumise à l'avis de l'administration régionale provinciale; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré;

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

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le(s) motif(s) suivant(s): ...;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) L=76m, l=13m, H=13m ;

Considérant que aucune réclamation(s) - a ont n'a - été introduite(s); qu'une réunion de concertation -a- n'a pas été organisée ;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme ... pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ; qu'une proposition motivée de dérogation a été n'a pas été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est n'est pas requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/12/2006 est favorable favorable conditionnelle défavorable ; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

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

~~Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué transmise en date du ... n'a pas été envoyée au Collège des Bourgmestre et Échevins 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 ;~~

~~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) :~~

- (service/commission) SERVICE VOYER : (motif) voirie provinciale; que son avis sollicité en date du 06/09/2006 et transmis en date du ... est - favorable - favorable conditionnel - défavorable - réputé favorable par défaut - ;
- (service/commission) SRI : (motif) division de logement; que son avis sollicité en date du 6/9/2006 et transmis en date du ... est - favorable - favorable conditionnel (voir annexes) - défavorable - réputé favorable par défaut - ;

~~Considérant que l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement a été sollicité en date du ... en application de l'article 116, §1^{er}, 2^o et transmis en date du ... est - favorable - favorable conditionnel - défavorable - réputé favorable par défaut - ;~~

Considérant que l'avis ~~conforme~~ du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 20/12/2006 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité ; que son avis est - favorable conditionnel; que son avis ~~conforme~~ est libellé et motivé comme suit :

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

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 IMMOBILIERE BRUXELLES SUD sa a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue E. Vandervelde 108 à 6182 SOUVRET, cadastré -B*329k ayant pour objet : Transformation d'entrepôts en logements ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de COURCELLES, dont le récépissé porte la date du 06/09/2006, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 06/09/2006 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 22/12/2006 ;

Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'habitat, au plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979 ;

Considérant que le terrain se situe le long de la N583

Considérant que l'enquête publique menée du 08 septembre 2006 au 22 septembre 2006 en application de l'article 330, 2^o du Code n'a rencontré aucune réclamation ;

Considérant l'avis favorable du Collège échevinal en date du 24 novembre 2006 ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un avis de principe en date du 22 septembre 2006 (réf. : F0413/52015/VIS3/2006.4/AP) ;

Considérant que suite à cet avis, l'auteur du projet, en date du 06 novembre 2006 a fourni des plans modifiés ; que en date du 14 décembre 2006, j'ai émis un avis favorable sur les modifications à condition de supprimer les 6 emplacements de parking prévus afin d'y créer un espace engazonné ;
Considérant que la remarque émise lors de mon précédent courrier a été respectée ;
Considérant dès lors que la demande est conforme à la destination de la zone et respecte le caractère urbanistique et architectural du contexte bâti environnant ;
Au vu de ce qui précède ;

Emets un AVIS FAVORABLE, sous réserve des autres dispositions légales et réglementaires et sans préjudice du droit des tiers et à la condition suivante :

- les plans indicés A, signés et datés du 14 novembre 2006, seront de stricte application, un contrôle sera effectué lors de l'exécution des travaux.

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par S.A. Immobilière Bruxelles Sud est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ;

2° Exécuter les travaux conformément aux prescriptions du règlement de Police sur les bâtisses et suivant les plans en annexes dressés par M. NOMADS et approuvés par le Collège échevinal le 31/01/2007.

Article 2. - 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 3. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Échevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 10 jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4... - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

A Courcelles, le 31/01/2007;

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire communal,



Pour le Bourgmestre,
L'Échevin délégué,



1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. *Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.*

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. *Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.*

Art. 452/13. *Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.*

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 122. *Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.*

Art. 108. § 1^{er}. *Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :*

1° *au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;*

2° *au plan communal ou au permis de lotir;*

3° *au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;*

4° *à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;*

5° *à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.*

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. *Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :*

1° *lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;*

2° *en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :*

- *vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;*
- *cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;*

- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les deux ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

5) PROROGATION DU PERMIS

Art. 87. §3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins.

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. § 1^{er}. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, ou préalablement à une cession.

En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.

§ 2. Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.

Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, §2, le collège des bourgmestre et échevins ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.

Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.

7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1^{er} ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.



Ville de Charleroi
Service Régional d'Incendie

Charleroi, le 04/10/06



NOS REF : 1436/2006 MiM/

DOSSIER : 1/3342

(A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE SVP)

Réf. urbanisme : permis n° 8000

Objet : transformations d'entrepôts en logements

Concerne : demande S.A. Immobilières Bruxelles Sud,
rue Van Schoor, 61 à Bruxelles

Situation : rue E. Vandervelde, 108 à Souvret

Architecte : M. O. Delhaye à Rixensart

Délégué du SRI : s/Lt Michel Mean

Avis du Service Régional d'Incendie

La commune de Courcelles peut émettre un avis favorable à la demande sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

L'ensemble du projet répondra à l'A.R. relatif aux Normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion du 07/07/1994, modifié par l'A.R. du 4 avril 2003 auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Pour l'essentiel, il y a lieu de réaliser :

1. Ressource en eau :

Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975.

Les immeubles d'une superficie supérieure à 500m² doivent disposer d'une prise d'eau située à moins de 100m de l'entrée.

Cette borne d'un débit min. de 60m³/heure pendant 2 heures doit répondre à la norme S21.019. Le signal porte le n°A12.

2. Compartimentage :

Chaque étage formera un compartiment Rf 1h, une attention particulière sera apportée au passage de câbles et tuyauteries.



Rue de l'Ancre n°3 - 6000 CHARLEROI

Prévention : Zoning, 1ère rue - 6040 JUMET

Tél : 071/86.82.50

Fax : 071/86.82.67

Email : pompiers.secretariat.prevention@charleroi.be

(Suite n°1 de notre rapport du 04/10/2006, réf. : 1436/2006 MiM)

3. Structure portante :

La structure portante sera résistante au feu 1 heure.

4. Avertisseurs de fumée :

Chaque logement disposera d'un détecteur autonome de fumée par niveau et par 80m² conformément à l'A.G.W. du 21/10/2004, relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

5. Eclairage de sécurité – signalisation :

Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera installé dans la cage d'escalier. Les étages seront visiblement numérotés dans la cage.

6. Extincteurs :

Des extincteurs de 6kg seront accrochés au mur, à des endroits visibles (ou signalés) et facilement accessibles.

Ils seront contrôlés annuellement par le fournisseur ou un technicien compétent.

7. Alerte – alarme :

Un dispositif alerte-alarme doit être installé

Les boutons poussoirs d'alerte seront judicieusement répartis à chaque niveau.

Ce dispositif sera alimenté en secours.

8. Chaufferie :

La chaufferie "gaz" doit être un local Rf 1h avec porte (intérieure) Rf 1/2h à fermeture automatique. Une ventilation haute et basse efficace sera aménagée. Le local sera réservé à cet usage.

La chaufferie "fuel" doit être un local Rf 1h avec porte (intérieure) Rf 1/2h à fermeture automatique.

La ventilation sera correctement assurée.

Le local sera réservé à cet usage.

Un bac ou cuvette de rétention d'une fuite éventuelle sera aménagé sous l'ensemble vanne, filtre, brûleur.

Une extinction automatique à poudre B P9 sera installée sur le brûleur de la chaudière.

Le local "réserve de fuel" sera Rf 1h avec porte ou trappillon Rf 1/2h.

Un muret de rétention sera construit de façon à pouvoir contenir une fuite éventuelle.

.../...



Rue de l'Ancre n°3 - 6000 CHARLEROI
Prévention : Zoning, 1ère rue - 6040 JUMET

Tél : 071/86.82.50

Fax : 071/86.82.67

Email : pompiers.secretariat.prevention@charleroi.be

(Suite n°2 de notre rapport du 04/10/06, réf. : 1436/2006 MiM/)

9. Mesure destinée à favoriser l'évacuation :

Les appartements ne disposant pas de baie accessible aux échelles du service incendie devront disposer d'une seconde possibilité d'évacuation. Cette seconde possibilité d'évacuation peut-être une échelle de type « JOMY ».

10. Ascenseur :

La construction et l'aménagement de l'ascenseur répondront aux prescriptions de l'A.R. du 04.04.2003.

11. Installations électriques :

Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme notifié par l'Etat. Les remarques éventuelles seront corrigées.

12. Toiture :

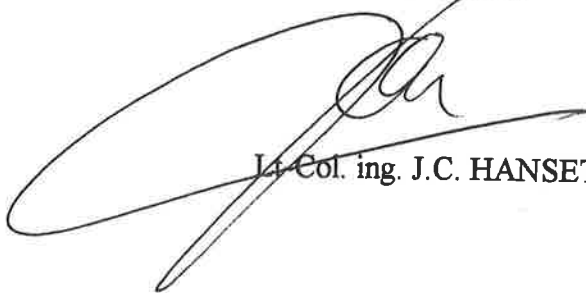
La structure de la toiture doit être résistante au feu ½ heure ou protégée par un élément de construction Rf ½ heure.

L'Officier,



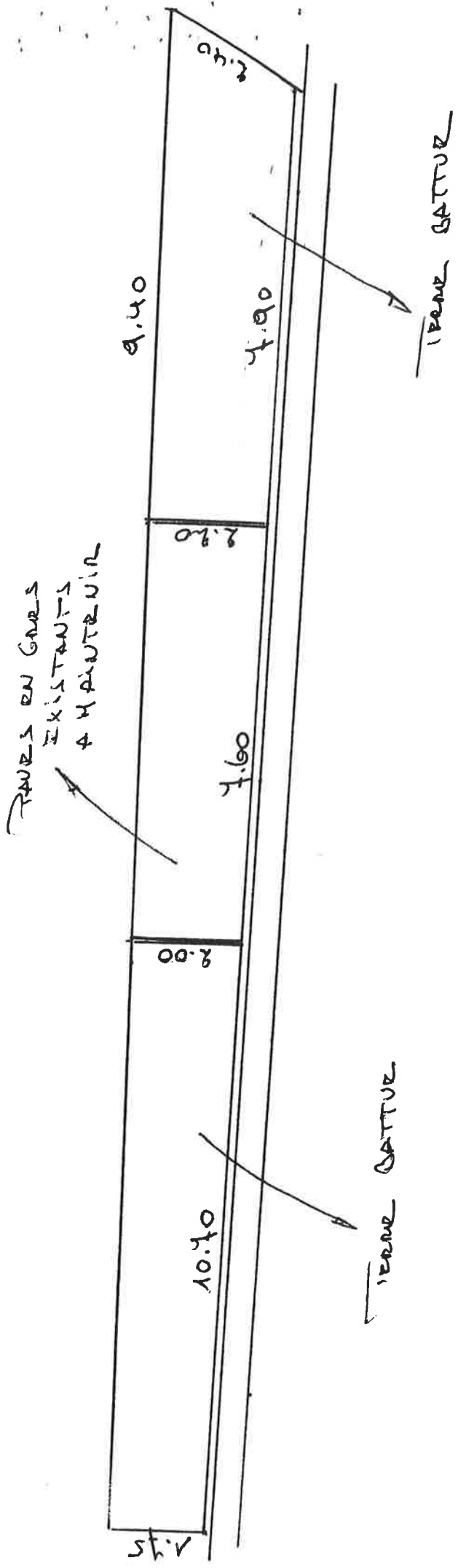
s/Lt M. MEAN.

Le Chef du S.R.I.,



Lt Col. ing. J.C. HANSET.

RENOUATION DE 100 C.P.A.



REVETEMENT A METTRE EN OEUVRE : 39,95 M² DE FAUX BETON NOIR
TYPE KLINKER 22 X 11 X 6 CM.

FINIR : 108,20 M² DE JAUDEVALLE
6182 SOUVET

Esc. : 1/100^e