



Extrait du registre aux délibérations du collège communal

Séance du 20 novembre 2014.

Présents : Monsieur Olivier SAINT-AMAND, bourgmestre, président
M.M. Florine PARY-MILLE, Guy DEVRIESE, Jean-Yves STURBOIS, Philippe
STREYDIO, Bénédicte LINARD, échevins, et Christophe DEVILLE, président du
conseil de l'action sociale,
Rita VANOVERBEKE, Directrice Générale.

Article 49 : ST2/Cc/2014/1744/874.1

Référence permis d'urbanisme n°2014/048

Référence urbanistique: F0316/55010/UDC3/59/D/336192

**Aménagement du territoire et de l'urbanisme: Permis d'urbanisme de [redacted]
[redacted] domicilié à la rue de Bruxelles n°34 à 7850 Enghien, pour la
transformation, en 1 commerce et 1 logement, du bâtiment sis rue de Bruxelles
n°34 au secteur d'Enghien, bien cadastré 1^{ère} division section C numéro 178 A**

Le collège communal,

Vu le code de la démocratie et de la décentralisation ;

Vu les dispositions du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine coordonnées par décision de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1984, telles que modifiées par le décret du conseil régional wallon du 27 novembre 1997 et par le décret du conseil régional wallon du 18 juillet 2002 (MB du 21 septembre 2002/entré en vigueur le 1^{er} octobre 2002), et optimisées par le décret programme du 03 février 2005 de relance économique et de simplification administrative (RESA) ainsi que les modifications apportées par le décret du 30 avril 2009, notamment :

1. Son article 107 relatif à la délivrance des permis par le collège communal dans les communes décentralisées ;
2. Ses articles 284 à 294 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
3. Ses articles 316 à 322 organisant l'instruction des demandes de permis d'urbanisme ;
4. Ses articles 330 à 343 organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir, de certificats d'urbanisme soumises à une enquête publique et des modalités de ces mêmes enquêtes ;

Vu le Code de l'Environnement, Livre Ier, annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 (m.b. du 4 mai 2005, vig. le même jour) ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 établissant la liste des activités et installations classées ainsi que la liste des projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que [redacted] domicilié à la [redacted] Enghien introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à la rue de Bruxelles n°34 au secteur d'Enghien, bien cadastré 1^{ère} division section C numéro 178 A cadastré section, et ayant pour objet la transformation, en 1 commerce et 1 logement, du bâtiment;

Considérant que la demande complète de permis d'urbanisme a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 05 juin 2014 et qu'un accusé de réception a été délivré en date du 19 août 2014 au demandeur par notre administration ;

ST2/Cc/2014/1744/874.1 – suite n°1

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat avec en surimpression, périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Ath-Lessines-Engnien adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien ;

Considérant que le bien est situé en zone urbanisée au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal du 28 novembre 1991, réf S3/CC/91/184/871.4;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme adopté par le Conseil Communal en sa séance du 18 novembre 1993 (délibération du 18/11/1993, réf. S3/CC/93/194/875.2) et approuvé par arrêté ministériel du 19 janvier 1994, 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 du centre ancien protégé d'Engnien audit règlement ;

Considérant l'arrêté ministériel du 19 janvier 1994 faisant entrer la Ville d'Engnien 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 bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité ou localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention 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 ;

Vu le Plan d'Assainissement du Sous-bassin hydrographique de la Dendre approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 10 novembre 2005 (MB du 02 décembre 2005); que le bien se situe en zone d'assainissement collectif;

Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon relatif au Règlement Général d'Assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22 mai 2003 (Moniteur Belge du 10 juillet 2003) ;

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

ST2/Cc/2014/1744/874.1 – suite n°2

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 a été établie par le demandeur en date du 05 décembre 2013 conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la région wallonne (MB du 21 septembre 2002) dénommé « arrêté évaluation des incidences » et ses compléments ;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au CWATUPE et au règlement communal d'urbanisme pour le motif suivant: implantation et toiture;

Vu sa délibération du 17 juillet 2014, réf. ST2/Cc/2014/1028/874.1, prescrivant cette enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 19 août 2014 au mercredi 03 septembre 2014;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Vu le certificat de publication et le procès-verbal d'enquête daté du 03 septembre 2014;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au CWATUPE et au règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants: le projet déroge :

- Au CWATUPE : Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme :
 1. Article 396 : toiture : mise en œuvre d'une toiture plate ;
 2. Article 397 : zones de cours et jardins : construction sur l'ensemble de la parcelle : situation de fait existante ;
- Au Règlement communal d'urbanisme : centre ancien protégé :
 1. Article 41 : construction sur l'ensemble de la parcelle : situation de fait existante) ;
 2. Article 47 : mise en œuvre d'une toiture plate non visible de la voirie publique ;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège Communal en date du 08/10/2014 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

«

Considérant que [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Bruxelles 34 à 7850 Enghien, cadastré Section C 178a ayant pour objet la transformation, en un commerce et un logement, du bâtiment;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de ENGHIEU, dont le récépissé porte la date du 04/06/2014, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 04/06/2014;

Considérant que le Collège Communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 08/10/2014;

Attendu qu'au plan de secteur de ATH-LESSINES-ENGHIEN approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 17/07/1986, la parcelle cadastrée section C 178a est située en zone d'habitat, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique;

Par ailleurs, le bien se situe dans le périmètre d'une Zone Protégée en matière d'urbanisme (A.M. du 30/08/2014) ;

D'autre part, l'objet de la demande se situe dans la zone de RUB « Centre ancien » en date du 11/12/1991 ;

ST2/Cc/2014/1744/874.1 - suite n°3

Le bien se situe également dans le RCU du Centre Ancien protégé ;

Le bien se situe le long d'une voirie régional (N7) ;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCCATM) ;

Considérant que le projet déroge au Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme pour les motifs suivants :

- *Article 396 (toiture) : mise en œuvre d'une toiture plate,*
- *Article 397 (zones de cours et jardins) : construction sur l'ensemble de la parcelle ;*

Considérant que le projet déroge au Règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 19/01/1994 pour les motifs suivants :

- *Article 41 : construction sur l'ensemble de la parcelle ;*
- *Article 47 : mise en œuvre d'une toiture plate ;*

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour le motifs suivant : article 330 11° du CWATUPE ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 19/08/2014 au 03/09/2014 ;

Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 08/09/2014;

Vu les lieux ;

Vu le reportage photographique ;

Vu le rapport du Collège Communal transmis en date du 09/10/2014;

Vu le contexte bâti;

Vu le rapport dressé par l'auteur de projet ;

Considérant que la construction sur l'ensemble de la parcelle st une situation de fait existante ;

Considérant que la parcelle est de dimension très réduites et particulièrement enclavée dans du bâti de gabarit plus imposant ;

Attendu que la toiture plate vient en remplacement après rehausse d'une toiture plate existante ;

Considérant de plus que ladite toiture est situé à l'arrière du volume principal et dès lors non perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par les dites prescriptions ;

Considérant qu'il peut être fait application des articles 113 et 114 du CWATUPE ;

J'accorde les dérogations sollicitées au Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme et j'émet un avis favorable aux dérogations sollicitées au RCU

Avis favorable aux conditions suivantes :

- *Les matériaux mis en œuvre seront conforme au RCU,*
- *Sous réserve du droit des tiers.*

... »

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

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

1. CCCATm: procédure administrative; que son avis sollicité en date du 19 août 2014 et transmis en date du 08 septembre 2014 est favorable;
2. Service Incendie: procédure administrative; que son avis sollicité en date du 19 août 2014 et transmis en date du 30 septembre 2014 (avis daté du 14/09/2014, réf.PR/0531/01) est favorable conditionnel;

ST2/Cc/2014/1744/874.1 - suite n°4

3. SPW - Direction générale des Autoroutes et des Routes: gestionnaire de la voirie; que son avis sollicité en date du 19 août 2014 et transmis à ce jour est réputé favorable par défaut;

Vu la circulaire administrative relative aux règlements d'enquête publique applicables en matière de permis d'urbanisme du 24 octobre 2002, réf. MF/ES/mcg/22/10/02-2609 ;

Considérant que le présent projet n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone ni de son caractère architectural étant donné que nous nous trouvons en zone d'habitat avec en surimpression, périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique ;

Considérant que le présent projet ne remet pas en cause la destination générale de la zone précitée;

Vu la destination générale de la zone au plan de secteur ainsi que le caractère architectural du bâtiment existant à cet endroit;

Considérant que le projet reste en harmonie avec le cadre bâti existant;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme précitée n'a pas d'incidence défavorable sur l'environnement;

Attendu que la présente demande vise à autoriser la transformation, en 1 commerce et 1 logement, du bâtiment sis rue de Bruxelles n°34 au secteur d'Enghien, bien cadastré 1^{ère} division section C numéro 178 A;

DECIDE,

Article 1er : Le permis d'urbanisme, pour la transformation, en 1 commerce et 1 logement, du bâtiment sis rue de Bruxelles n°34 au secteur d'Enghien, bien cadastré 1^{ère} division section C numéro 178 A, est accordé à [REDACTED] domicilié à la [REDACTED] [REDACTED] pour autant qu'il soit exécuté conformément au plan annexé à la demande de permis d'urbanisme.

Article 2 : De surcroît, le titulaire du présent permis devra respecter les remarques et/ou conditions suivantes:

1. Le bâtisseur sera responsable de toute dégradation aux équipements publics.
2. Un état des lieux préalable du trottoir ou de la voirie devra être impérativement établi en accord avec l'administration communale (Service des Travaux), **quinze jours au moins avant le début des travaux de construction.**
3. L'avis du Service Incendie daté du 14 septembre 2014, réf. PR/0531/01.
4. La délivrance d'un numéro de police pour le logement doit être sollicitée au minimum un mois avant la première occupation du logement auprès du Service Population.

Article 3: Les travaux ou actes permis seront réalisés en une phase.

Article 4: Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 20 novembre 2016.

Article 5: 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.

ST2/Cc/2014/1744/874.1 - suite n°5

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.

Article 6: 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 auprès du Collège Communal.

Article 7: Le présent permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers.

Article 8: Le titulaire du présent permis a l'obligation de prendre contact avec la FLUXYS SA dont les bureaux se situent à l'Avenue des Arts n°31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 - E-mail : infoworks@fluxys.net) avant début des travaux (application de l'Arrêté royal du 21 septembre 1988).

Article 9: Le titulaire du présent permis d'urbanisme a l'obligation, en application de l'article 134 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, d'afficher la présente autorisation sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci.

Article 10: 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 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.

Ainsi fait en séance, même date que dessus.

Par le collège communal,
La Directrice Générale,
(s) Rita VANOVERBEKE.

Le président,
(s) Olivier SAINT-AMAND.

Pour expédition conforme, le 09 décembre 2014
La Directrice Générale,
Rita VANOVERBEKE.

Le bourgmestre,
Olivier SAINT-AMAND.

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE

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 communal.

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 communal.

Art. 452/8. Les recours visés à l'article 119 sont adressés 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, dont les bureaux se situent à la rue des Brigades d'Irlande n°1 à 5100 Jambes.

Le demandeur qui introduit un recours mentionne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège communal.

Art. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier que :

1. La procédure de délivrance du permis est régulière,
2. Le permis est motivé,
3. Le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, à la dérogation accordées en application des articles 110 à 113,
4. Le permis est conforme aux dispositions à valeur indicative prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est dûment motivé,
5. Le permis est conforme à la loi du 12 juillet 1965 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.

A défaut pour le permis de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du Collège communal.

Dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, Le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé.

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

1° lorsque la décision du collège communal 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;

ST2/Cc/2014/1744/874.1 – suite n°7

- 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 par envoi simultanément au demandeur et au Collège communal.

3) DROIT DE RECOURS DES RIVERAINS

Les riverains ont un droit de recours sur la décision du Collège Communal. Le délai pour l'introduction de ce recours au Conseil d'État - Rue de la Science 33 à 1040 Bruxelles - est de 60 jours à partir de la notification de la dite décision.

4) 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.

5) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 86. § 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 cinq 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.

6) PROROGATION DU PERMIS

Art. 86. §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 communal.

7) ADRESSE DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE - DGO4 - Direction de Hainaut 1 - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie - Place du Béguinage, 16 à 7000 Mons (Téléphone général: 065/32.80.11)