

# Commune de Montigny-le-Tilleul

Province de Hainaut Arrondissement de Charleroi

*Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal*

Séance du 09 mai 2019

MM.,

M. KNOOPS - Bourgmestre - Présidente ;

F. DEMACQ, J. CORSO, N. GHERARDINI, A. DERNOVOI, L. PIHOT - Echevins ;

B. GOENS - Président du CPAS ;

P.-Y. MAYSTADT - Directeur Général - Secrétaire.

Le Collège Communal,

## Observations :

---

### **OBJET : P.URB - AVP - Monsieur Sébastien LOSSEAU - Rue du Faubourg - Démolition d'une habitation et construction de 6 appartements et un commerce - Parcelles C 109 T 2/pie**

**Prend connaissance** de la demande d'avis de principe de Monsieur Sébastien LOSSEAU Architecte, pour la démolition d'une habitation et la construction de 6 appartements avec un commerce au rez-de-chaussée à la rue du Faubourg sur parcelle cadastrée section C n° 109 T2/pie (surplus projet karbon9);

**Considérant** que le bien est situé :

- au Plan de secteur, en zone d'habitat;
- au Schéma de développement communal, en zone d'habitat de quartier résidentiel verdoyant;
- au Guide communal d'urbanisme, en zone de bâtisses semi-agglomérées;

Le GCU favorise l'utilisation parcimonieuse du sol et la densification décroissante et maîtrisée du bâti.

Les constructions devront respecter les caractéristiques générales de la zone et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

L'effet recherché dans la composition doit être simple et de bonnes proportions.

**Considérant** que le projet fait suite à la réhabilitation de l'ancienne usine (Majot) en un ensemble de 12 logements;

**Considérant** que le Collège avait jugé opportun de s'écarter partiellement des recommandations particulières du SDC et ce pour les motifs suivants :

- le bien est un ancien site économique fortement urbanisé et imperméabilisé ( occupation du sol 92,73 %) que la commune souhaitait inscrire en SAR potentiel;
- le programme bien que multi résidentiel permet de retrouver un ratio cohérent d'occupation du sol par rapport à la surface de la parcelle (voir tableau calcul hydrologique);
- le bâti environnant est composé d'ensemble d'habitations mitoyennes (anciennement Petites Propriétés Terriennes);

**Considérant** que l'habitation existante sur le site était maintenue;

**Considérant** que la nouvelle demande porte sur la démolition de cette habitation pour la construction de 6 appartements et d'un commerce au rez-de-chaussée;

**Considérant** que le programme proposé a pour effet de fortement augmenter la densification de la zone pour laquelle le Collège avait déjà admis s'écarter des options du Schéma;

**Considérant** que le programme tel que présenté finit par rejoindre l'idée de départ avec une densification trop importante;

**Considérant** que les recommandations du schéma de développement communal impose un COS < 40% et le P/S < 0,5;

**Considérant** que l'implantation doit permettre de garder une zone affectée aux jardins;

**Considérant** qu'une éventuelle demande de permis d'urbanisme serait soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué;

**Considérant** que le Collège communal ne peut anticiper l'avis de ce dernier par rapport au caractère exceptionnel des écarts sollicités;

**DÉCIDE :**

Article 1er : d'émettre un avis de principe **favorable conditionnel** sur le projet tel que présenté:

- Le programme se limitera à trois logements;
- Une étude hydraulique devra démontrer la solution retenue pour l'assainissement tout en tenant compte des contraintes de ruissellement;
- sous réserve de l'avis du Fonctionnaire délégué sur les écarts sollicités;
- sous réserve du droit des tiers (accès servitudes).

Le Secrétaire,  
(sé) Pierre-Yves Maystadt

En séance, date que dessus,  
Par le Collège Communal,

La Présidente,  
(sé) Marie Knoops

**09 MAI 2019**

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,  
Pierre-Yves Maystadt

Le Bourgmestre,  
Marie Knoops

