



URBANISME AVIS D'OCTROI DE PERMIS

Le collège communal fait savoir qu'en vertu du Code du Développement Territorial, il a été saisi d'une demande de **permis d'urbanisme**.

Le demandeur est

domicilié

Le bien concerné est situé à **rue des Français - 6250 Roselies** et cadastré **AISEAU-PRESLES 4 DIV/ROSELIES/ section A n° 139C7**.

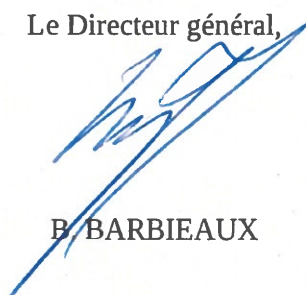
Le projet consiste en **Construction de deux immeubles à appartements**.

Le permis d'urbanisme a été **OCTROYÉ CONDITIONNELLEMENT** par le Collège communal en séance du **30 septembre 2024**, sous réserve du respect des autres dispositions légales, réglementaires et sans préjudice du droit des tiers.

Roselies, le 3 octobre 2024.

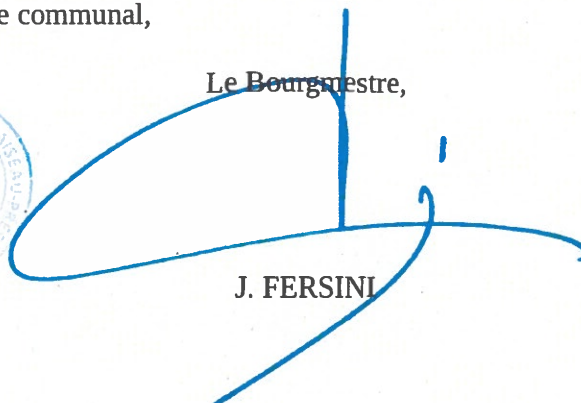
Pour le Collège communal,

Le Directeur général,


B. BARBIEAUX



Le Bourgmestre,


J. FERSINI

Cadre de Vie et Logistique

Aménagement du Territoire
et Urbanisme

Roselies, le 3 octobre 2024

Réf. : 1.778.511//2024/003

Contact : Monsieur Jean-Philippe LALIEU

Objet : PERMIS D'URBANISME – DECISION DU COLLEGE COMMUNAL -
Construction de deux immeubles à appartements – rue des Français - 6250 Roselies

Monsieur,

Vous trouverez, ci-joint, la décision collégiale relative à l'objet repris sous rubrique, conformément à l'article D.IV.46-1^{er} alinéa du Code du Développement Territorial.

Nous vous invitons à prendre connaissance de l'intégralité de la décision contenant des conditions, obligations et démarches complémentaires éventuelles.

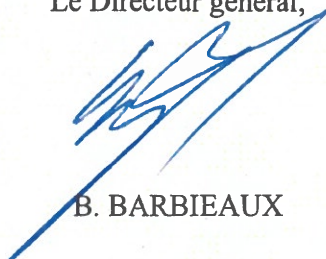
Une copie de cette décision est envoyée simultanément à votre auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

Nous attirons votre attention sur le fait que le **permis délivré par le collège communal est non-exécutoire durant le délai de 35 jours** octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

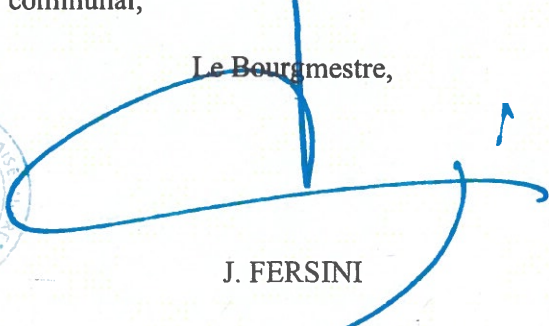
Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Collège communal,

Le Directeur général,


B. BARBIEAUX

Le Bourgmestre,


J. FERSINI





OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL

PROVINCE DU HAINAUT - Arrondissement de Charleroi

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL
SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2024

PRESENTS : FERSINI, Bourgmestre-Président;
GRENIER, GEERAERTS, AZZAZ, STANDAERT, DEPREZ, Echevins;
CAUCHIE, Président du Conseil de l'Action Sociale;
B. BARBIEAUX, Directeur Général;

20^{ÈME} OBJET : 2024/003 - PERMIS D'URBANISME .

**CONSTRUCTION DE DEUX
IMMEUBLES À APPARTEMENTS - OCTROI - POUR DÉCISION**

Le Collège Communal d'Aiseau-Presles,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement;

Considérant _____ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6250 ROSELIES, rue des Français, cadastré "Commune d'Aiseau-Presles/4ème division/Section A", n° 139c7 et ayant pour objet la construction de deux immeubles à appartements ;

Considérant que le projet initial a reçu, en date du 09/04/2024, un avis du Fonctionnaire délégué défavorable révisable portant sur l'implantation des immeubles et leur gabarit;

Vu les plans modificatifs réceptionnés en date du 07/06/2024 suite à l'avis rendu par le Fonctionnaire délégué;

Vu l'accord sur ces plans modificatifs rendu par le Collège communal en date du 10/06/2024, ceux-ci rencontrant le motif d'avis défavorable révisable rendu par le Fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande complète a donc fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un nouvel accusé de réception envoyé en date du 13/06/2024;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 du Code, la demande requiert l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : commune non en décentralisation; Que son avis rendu en date du 20/09/2024 est favorable conditionnel; Que ces conditions sont reprises dans la partie décisionnelle;

Considérant que le projet comprend une notice d'évaluation des 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 Ier du Code de l'environnement; Que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; que dès lors, une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 qui reprend celui-ci en zone d'Habitat;

Considérant que le bien est soumis à l'application:

- du Guide Régional d'Urbanisme

Considérant que les services ou les commissions visées ci-après ont été consultées :

- Zone de secours Hainaut-Est - Service prévention : que son avis sollicité en date du 24/01/2024 et rendu en date du 09/07/2024 est défavorable; Que les remarques émises sont pertinentes mais non insurmontables; Que, moyennant conditions, il est permis d'y répondre favorablement;

Vu le contexte bâti environnant;

Vu l'objet de la demande et les caractéristiques du projet;

Considérant que le bien concerné se situe le long d'une voirie communale (rue des Français), pourvue d'un revêtement solide (hydrocarboné) et d'une largeur suffisante (+/- 5,50m);

Vu la configuration planologique du bien concerné ;

Considérant que le projet consiste plus précisément en la construction de deux immeubles, l'un (à gauche) à quatre appartements et le second (à droite) à cinq appartements, d'un espace paysager à l'arrière (parc), d'un local vélos/poubelles et d'un espace de parking résidents à l'avant du projet;

Considérant que l'immeuble 1 (à gauche et à quatre appartements) comporte un volume principal caractérisé comme suit : trois niveaux sous corniche dont me troisième est partiellement engagé dans la toiture; toiture à deux versants droit dont le faitage est parallèle à la voirie à laquelle il est adjoit une lucarne à l'arrière gauche; implantation à +/-13,50m de l'alignement, à +/-2.00m de la mitoyenneté gauche et à +/-6.60m de l'immeuble n°2 à sa droite; parement en briques de ton gris clair et gris moyen suivant appareillage prévu au plan

avec éléments en aluminium de teinte noire en allège et entre les baies; menuiserie en PVC de teinte noire;

Qu'il lui est adjoint un volume secondaire (coupe en L) en R et R+1 constituant les terrasses respectives des niveaux R+1 et R+2; un à deux niveaux sous acrotère (toiture plate); implantation à l'arrière du volume principal et sur toute sa largeur; parement et menuiserie identiques au volume principal suivant appareillage prévu au plan;

Considérant que l'immeuble 2 (à droite et à cinq appartements) comporte un volume principal caractérisé comme suit : trois niveaux sous corniche dont me troisième est partiellement engagé dans la toiture; toiture à deux versants droit dont le faitage est parallèle à la voirie à laquelle il est adjoint une lucarne à l'arrière droit; implantation à +/-13,50m de l'alignement, à +/-2,20m de la mitoyenneté droite et à +/-6,60m de l'immeuble n°1 à sa gauche; parement en briques de ton gris clair et gris moyen suivant appareillage prévu au plan avec éléments en aluminium de teinte noire en allège et entre les baies; menuiserie en PVC de teinte noire;

Qu'il lui est adjoint un volume secondaire (coupe en L) en R et R+1 constituant les terrasses respectives des niveaux R+1 et R+2; un à deux niveaux sous acrotère (toiture plate); implantation à l'arrière du volume principal et sur toute sa largeur; parement et menuiserie identiques au volume principal suivant appareillage prévu au plan;

Considérant que le local vélos/poubelles est caractérisé comme suit : un niveau sous acrotère (toiture plate); implantation à +/-1,00m de l'alignement et à +/-0,50m de la mitoyenneté gauche; dimensions de 6,50m par 5,40m; parement en bardage de bois ajouré en cèdre de teinte naturelle;

Considérant que le gabarit des deux immeubles, +/-7,27m sous corniche, s'inscrit dans le gabarit du bâti environnant;

Considérant que le projet prévoit 14 places de stationnement destinées aux résidents; Qu'il convient cependant de se rendre à l'avis de la zone de secours et de s'y conformer; Que la place n° 8 prévues aux plans doit être laissée libre et donc supprimée; Que les 13 places de stationnement restantes s'avèrent suffisantes pour les 9 appartements prévus;

Considérant que le projet prévoit 4 bornes de recharge pour véhicules électriques à destination des résidents;

Considérant que le projet prévoit la création de rangements de vélos au nombre de 2 vélos au moins par appartement; Que le projet s'inscrit ainsi dans une optique multimodale des moyens de transport offerts aux résidents;

Considérant que le projet s'implante dans un périmètre de centralité tel que défini au projet de Schéma de Développement Territorial (SDT); Que la densification du bâti à cet endroit fait donc sens;

Considérant que plusieurs services et commerces se situent à une distance de moins de 700 mètres à pied du projet, et notamment :

- une pharmacie, une boulangerie, une boucherie et un magasin d'alimentation générale;
- une école communale;
- deux arrêts de bus;

Considérant que la gare d'Aiseau se situe à +/-1 km du projet; que celui-ci prévoit des emplacements pour de nombreux vélos (2 par appartement au minimum); que le projet entre donc dans le cadre du village à 10 minutes à vélo, soit une distance de 3 km maximum;

Considérant que chaque immeuble comprend des appartements dont les surfaces habitables nettes sont respectivement de : 125.95, 70.04, 79.91, 61.53, 60.50, 60.50, 60.72, 77.40 et 77.40 m²; Que ces superficies habitables sont acceptables et en ligne avec la guidance communale;

Considérant que chaque immeuble est accessible par un escalier et par un ascenseur; Que les prescriptions pour les appartements n°4 et 9 (R+1 en sous-toiture) ne sont pas rencontrées au vu de l'accès direct vers chaque appartement; Qu'il conviendra donc de se rendre à l'avis de la zone de secours en ajoutant une porte battante EI1 30' à fermeture automatique en cas d'incendie entre le compartiment et le sas de l'ascenseur, avec un asservissement de détection d'incendie adéquat;

Considérant que la profondeur dévolue à la zone de cours et jardins (+/-45,00m) en arrière des immeubles est largement suffisante; Que le projet prévoit la création d'une zone paysagère (parc) à l'arrière des immeubles; Que cette initiative est perçue favorablement en compensation de l'artificialisation du sol après construction des immeubles; Que la taille et type de végétaux seront précisés;

Considérant que l'usage de briques de parement des façades de ton gris clair et gris moyen, ainsi que les éléments de décoration de ton noir est adéquat; Que le ton gris respecte la palette chromatique du bâti local et régional; Qu'il sera néanmoins précisé que la tonalité des divers parements devra être uniforme et non nuancée;

Considérant, qu'au vu de ces éléments, le projet s'inscrit de manière harmonieuse dans le cadre bâti actuel;

Considérant que le projet présente des volumes épurés et de bonnes proportions; Que la composition des façades est équilibrée entre les maçonneries et les percements; Que le dessin des deux immeubles avec décrochages en façade et 'effet miroir' apporte un plus architectural à l'ensemble;

Considérant que le projet, en dehors de son implantation stricte, respecte intégralement le relief naturel du sol;

Considérant que le projet prévoit deux citernes de 15.000 litres par immeuble, avec trop plein par drains dispersants;

Considérant qu'au regard des objectifs fixés par l'Accord de Paris de décembre 2015, il importe de réduire drastiquement nos émissions de CO2 afin de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, voire maximum 2°C ; qu'à l'horizon 2030, l'Europe devra avoir réduit ses émissions CO2 de 55% ;

Considérant qu'en termes de production énergétique, il importe, dans le cadre d'une protection et d'une amélioration de l'environnement (au regard notamment des objectifs fixés par les Accords de Paris précités), de compenser les émissions de CO2 engendrées par ce programme énergivore, par un gain énergétique rééquilibrant l'empreinte carbone globale du projet ; que le recours aux énergies renouvelables est un moyen pour tendre vers cet objectif ; que le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture du volume principal apparaît comme une mesure de compensation minimale ; que des charges favorables à l'environnement au sens de l'article D.IV.54 alinéa 3 du CoDT s'imposent ;

Considérant que la protection de la biodiversité et la création des puits de carbone est un moyen pour tendre vers l'objectif de réduction des émissions CO2 de 55% ; qu'il y a lieu de limiter au maximum les abattages d'arbres et favoriser le verdissement des parcelles ; qu'au vu de la situation, des conditions s'imposent également en matière de végétalisation de la parcelle ;

Considérant, qu'au vu de ces éléments, l'ensemble des deux immeubles présente une typologie de nature à s'inscrire favorablement dans la continuité de la trame bâtie existante tout en y apportant une touche contemporaine et diversifiée; Qu'en définitive, moyennant conditions, le projet s'inscrit dans le respect des circonstances urbanistiques locales au sens de l'article D.IV.53 aliéna 3 du CoDT;

Considérant que les charges d'urbanisme imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées comme suit: protection et aménagement du domaine public en lien direct avec l'urbanisation du bien concerné;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité des membres présents;

DÉCIDE :

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par la société ROSELINVEST srl (Mr Van Winckel Quentin) en vue de la construction de deux immeubles à appartements, sis à 6250 ROSELIES, rue des Français, cadastré "Commune d'Aiseau-Presles/4ème division/Section A", n° 139c7" est **octroyé CONDITIONNELLEMENT** sous réserve du respect des autres dispositions légales, réglementaires et sans préjudice du droit des tiers.

Le/Les titulaire/titulaires devra/devront **respecter les conditions communales suivantes** :

- Les prescriptions de la Zone de Secours Hainaut-Est ci-attachées seront scrupuleusement respectées;

- La place de stationnement n°8 (PMR) sera supprimée pour répondre aux remarques émises au rapport incendie en matière de rayon de braquage; l'aménagement du parking sera soumis à l'approbation de la Zone de Secours Hainaut-Est avant réalisation;

- Les prescriptions de la Zone de Secours relatives aux appartements n°4 et 9 quant à l'ajout d'une porte battante EI1 30' à fermeture automatique entre le compartiment et le sas de l'ascenseur, avec un asservissement de détection d'incendie adéquat seront obligatoirement mises en œuvre;

- Les briques de parement seront de ton gris clair et gris moyen, de tonalité uniforme et non nuancée d'éléments à éléments; les éléments décoratifs seront de ton noir non brillant;

- L'ensemble des parements (briques, panneaux en aluminium et en fibres ciment) sera placé dès le gros œuvre terminé, en respectant l'appareillage prévu aux plans;

- Les terrasses inférieures et supérieures à l'arrière seront séparées par des parois vitrées et sablées, n'excédant pas 2,00m de hauteur;

- Les quatre citernes d'eau de pluie prévues au plan seront obligatoirement installées; elles seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction; elles devront avoir une contenance de minimum 15.000 litres chacune et comprendront un ajutage au 2/3 minimum; le trop-plein des citernes d'eau de pluie seront conformes au Code de l'eau et plus précisément à l'article R.277 (les eaux pluviales seront évacuées prioritairement dans le sol par infiltration, vers le réseau d'égouttage si la perméabilité du sol est insuffisante) ; les citernes seront raccordées prioritairement au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage des espaces végétalisés;

- Une installation de panneaux photovoltaïques sera placée sur la toiture des deux immeubles et ce, de manière à couvrir les besoins énergétiques des neuf logements dont la puissance minimale sera de 3,5kWc par immeuble; ils seront installés et mis en service avant l'occupation des immeubles respectifs;

- Les quatre bornes de recharge de véhicules électriques seront installées conformément au plan d'implantation et mises en fonction dès la finition des zones de stationnement; deux emplacements de stationnement minimum seront dédiés aux véhicules électriques;

- L'aménagement au sol des abords (accès avant, emplacement de stationnement et terrasses arrières) sera réalisé au moyen de revêtements perméables et drainants, en l'occurrence soit : pavés ou dalles de pierre naturelle ou de béton à joints ouverts, empierrement ou gravier fin ou dolomie, dalles alvéolées incorporant ces matériaux, dalles gazon, bois ajouré (terrasses);

- Les limites latérales et arrière de la parcelle ainsi que les limites séparatives des jardins seront plantés de haies d'essences indigènes à raison de 3-4 plants par mètre dans l'année suivant l'occupation de l'immeuble; le choix se portera sur des plans 40/60 - cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignement d'arbres; ces haies seront correctement entretenues et maintenues à une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00m;

- L'ensemble des arbres à haute et/ou moyenne tige prévus au plan d'implantation (au sein du parking, en zones de reculs, dans les jardins privés et commun) sera planté dans l'année suivant l'occupation des logements; ceux-ci seront d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol (avec tuteurs et attaches); ces zones seront correctement entretenue;

- Toute modification du relief du sol autre que celle liée au terrassement de l'habitation, des terrasses, des citernes d'eau de pluie et des accès est proscrite;

- Les déchets provenant des terres éventuellement excédentaires de déblais provenant du terrassement seront évacués au fur et à mesure de l'avancement des travaux et dirigés vers les centres de tri agréés conformément au décret du Conseil Régional Wallon du 27/06/1996 relatif aux déchets ;

- L'accès aux zones de stationnement présentera, en son axe, une rampe de 4% maximum sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement;

- Tout dégât occasionné au domaine public consécutif aux travaux et/ou passages de véhicules pour accéder aux zones de stationnement sera à charge du {des} demandeur(s) ou du (des) propriétaire(s). Un état des lieux (reportage photographique, clair et précis de la situation) sera établi préalablement aux travaux et transmis à l'Administration communale;

- Toute adaptation du domaine public, jugée nécessaire pour l'accessibilité au stationnement, telles que la bordure de voirie, etc ... sera à charge des demandeurs ou des propriétaires; celle-ci sera réalisée moyennant accord préalable du service des Travaux de l'Administration communale;

- L'attention des demandeurs est attirée sur la présence d'un arrêt de bus à proximité du bien en question; tout aménagement qui pourrait s'avérer nécessaire sera à charge des demandeurs ou des propriétaires en concertation avec les Services TEC.

A titre de charge d'urbanisme le titulaire du permis devra réaliser à ses frais:

- Le raccordement au domaine public des accès, de l'aire de stationnement et du reste de la parcelle à l'alignement; il sera composé d'une bande de contrebutage affleurante composée d'éléments linéaires en béton préfabriqué de 0,50 ou de 1,00m de longueur de type ID1 (30*10cm plane) posés à l'alignement, et sur toute la largeur de la parcelle; ces éléments seront de surface plane (sans marche ni ressaut) et ils suivront le profil longitudinal de la voirie;

Article 2 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit par envoi, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, 15 jours avant leur commencement (art D.IV.71 du Code).

Article 4 : 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 avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé se trouvent en permanence à la disposition des agents désignés à l'art. D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis (extrait de l'art. D.IV.70 du Code).

Article 5 : 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, respectivement, de recours ou de suspension.

Article 6 : Préalablement au commencement des travaux, conformément au règlement communal relatif à l'indication de l'implantation des constructions nouvelles (art. D.IV.72 du Code), les titulaires du permis devront s'adresser, à leurs frais, à un géomètre-expert (inscrit au tableau des titulaires du Conseil fédéral des Géomètres-experts) en vue de procéder à l'indication de l'implantation.

Durant le délai de 30 jours octroyé au Fonctionnaire délégué, le permis est suspendu et donc non exécutoire. (art. D.IV.90).

A Aiseau-Presles, le 30 septembre 2024;

Par le Collège Communal :
Par ordre,

Le Directeur Général,
(s) B. BARBIEAUX

Le Bourgmestre-Président,
(s) J. FERSINI

Le Directeur Général,

Pour extrait conforme,

Le-Bourgmestre,

Bernard BARBIEAUX

Jean FERSINI

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).

(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.

(3) Indiquer :

- les prescriptions du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme auxquelles la demande déroge ;
- les indications du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal d'urbanisme, du guide régional d'urbanisme, du permis d'urbanisation desquelles la demande s'écarte.

(4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.

- (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
- (6) A compléter, le cas échéant.
- (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.
- (8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article D.IV.80 du Code.
- (9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.