CE

Considérant que le projet d'unités PME est compatible avec la zone Seveso tout en présentant une typologie qui s'intègre au contexte bâti environnant constitué de quelques habitations en lisière d'un site industriel,

DECIDE :

Article unique. - D'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL M TRIPLE NINER sans préjudice du droit des tiers et aux conditions suivantes :

- respecter les avis de l'AWaP, du Service Public de Wallonie - Service géologique de Wallonie et de la SWDE

- adapter les plans aux remarques du service Mobilité de la Ville (aménager l'accotement, prévoir du mobilier pour parquer les vélos, prévoir les bornes de recharge)

- soumettre pour approbation au service AMT, avant travaux, un échantillon des revêtements de façade et de couverture

- compléter les aménagements paysagers : essences, nombre, implantation sur limite latérale ?

Les conditions ci-dessus relatives aux aménagements paysagers et de mobilité devront faire l'objet de plans complémentaires par la demanderesse avant la délivrance du permis d'urbanisme.

En séance, date que dessus.

PAR LE COLLEGE :

Le Directeur général,
B. ANSCIAUX

Le Président,
D. OLIVIER

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur général,
B. ANSCIAUX

Le Bourgmestre,
D. OLIVIER

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GHISLAIN • HAINAUT •

CE

CE

Considérant l'avis favorable de l'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP) en date du 6 octobre 2023 à condition d'observer le rapport joint en annexe ;

Considérant l'avis favorable du Service Public de Wallonie - cellule RAM en date du 12 octobre 2023 ;

Considérant l'avis favorable conditionné du Service Public de Wallonie - Service géologique de Wallonie en date du 12 octobre 2023 ;

- les circuits d'adduction et d'évacuation d'eau sont conçus de manière à rester étanches en cas de mouvements de terrain (ainsi que pour les réservoirs enfouis ou hors sol)
- les réseaux d'épandage diffus sont conçus de manière à prendre en compte le risque de mouvement de terrain pouvant toucher immeubles, infrastructures et impétrants
- les fondations et assises sont conçues de manière à prendre en compte la présence de couches sensibles à l'état d'hygrométrie du sous-sol et à parer aux tassements différentiels et aux mouvements de retrait/gonflement du sol ;

Considérant l'avis favorable (6 « POUR » et 3 « ABSTENTIONS ») de la CCATM en date du 18 octobre 2023 ;

Considérant l'avis favorable de l'IDEA en date du 23 novembre 2023 ;

Considérant l'avis favorable par défaut d'ORES ;

Considérant que la demande vise à construire 6 unités regroupées en 3 paires en vue d'y accueillir des petites ou moyennes entreprises ;

Considérant que le terrain se situe sur une voirie étroite sans issue et qui comporte le cimetière face au projet, le zoning industriel Tertre-Villerot-Hautrage à l'arrière et quelques habitations isolées le long de la rue ;

Considérant que la parcelle donne une vue directe sur les usines Seveso et bien qu'en zone d'habitat, l'habitat y est proscrit conformément aux instructions de la Cellule des Risques d'Accidents Majeurs (RAM) ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation des 3 blocs de deux unités sur la gauche du terrain, laissant encore une largeur à façade libre de ± 30 m ;

Considérant que chaque unité présente un volume principal de typologie d'habitat traditionnel, à savoir : un volume à base rectangulaire de 8 m de largeur sur 20 m de profondeur et recouvert d'une toiture à deux versants, avec son pignon à rue ;

Considérant que cet élément est répété 6 fois et regroupé en 3 paires de 2 unités sur la parcelle avec, toutefois, un accès carrossable de 4 m sur la droite pour permettre l'accès au charroi en façade arrière ;

Considérant en effet que les chargements/déchargements sont prévus à l'arrière des bâtiments, pour éviter toutes nuisances de bruit ou visuelles aux quelques habitants de la rue ;

Considérant que l'offre en stationnement est généreuse ; qu'en effet, 2 places pour voitures à l'avant et à l'arrière de chaque unité, ainsi qu'une rangée de 24 places à l'arrière de la zone de manœuvre ;

Considérant que l'ensemble des abords est traité en matériaux perméables (dalles de gazon pour le stationnement et graviers pour les accès) ;

Considérant que les écarts sont induits par la fonction des bâtiments (stockage, unités PME) qui présentent inévitablement des dimensions supérieures à celles des habitations ; que toutefois, l'intégration du projet est assurée par le gabarit (s'apparentant à un rez + étage + combles) et les matériaux (panneaux de béton imitation briques de ton rouge pour les façades et tuiles de ton noir pour la toiture) ;

Considérant que le recul sur alignement supérieur à 4 m permet de stationner des véhicules et effectuer des manœuvres sur terrain privé au vu de l'étroitesse de la voirie ;

Considérant qu'un aménagement paysager est prévu au plan ; que toutefois, ce dernier est lacunaire (essences, nombre ?) ;

CE

CE

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.66 du Livre Ier du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants : vu la demande (construction de 6 unités PME), vu l'implantation (en zone d'habitat sur 50 m puis en zone d'espaces verts), vu les gabarits du bien ainsi que sa destination (unités PME présentant un gabarit dans la continuité de l'existant), les incidences du projet, sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs, peuvent être qualifiées de nulles ou mineures ;

Considérant que la demande se rapporte 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
- situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la Haine qui reprend celui-ci en zone d'épuration individuelle ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du :

- Plan de Secteur Mons-Borinage approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 novembre 1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (zone d'habitat sur 50 m de profondeur à front de voirie et au-delà en zone d'espaces verts)
- Schéma de Développement Communal approuvé définitivement par le Conseil communal en séance du 23 mai 2005 (zone d'habitat rural à moyenne densité sur 50 m de profondeur à front de voirie et au-delà en zone d'espaces verts)
- Guide Communal d'Urbanisme (GCU) approuvé par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial en date du 14 mai 2006 (aire bâtie rurale à forte densité sur 50 m de profondeur à front de voirie et au-delà en aire rurale) ;

Considérant que la demande s'écarte du GCU pour les motifs suivants :

- profondeur de construction supérieure à 15 m
- recul sur alignement supérieur à 4 m
- matériaux de parement non conformes ;

Considérant que la demande est soumise, conformément à l'article D.IV.40 - R.IV.40, à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 9 au 23 octobre 2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'une réclamation/observation a été introduite suite à celle-ci ;

Considérant que la réclamation porte sur :

- encombrement de la voirie par la circulation
- détérioration de la vue
- pourquoi la Ville ne peut-elle pas acheter ce terrain ?
- laisser à Villerot la verdure qui persiste ;

Considérant que le formulaire PEB est conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant l'avis favorable conditionné de la SWDE en date du 3 octobre 2023 :

- habiller l'accotement d'un revêtement induré
- prévoir du mobilier pour vélos dans les hangars
- prévoir une borne de recharge électrique toutes les 5 places de parking ;

Considérant l'avis favorable du service Mobilité de la Ville en date du 8 septembre 2023 à condition de corriger les manquements relevés dans le rapport ;

CE

CE

VILLE DE SAINT-GHISLAIN

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE COMMUNAL

Séance du 28 novembre 2023

Présents : Mmes et MM. OLIVIER Daniel, Bourgmestre-Président ;
MONIER Florence, FOURMANOIT Fabrice, BRICQ Jérémy, DUMONT Luc, BUREAU Rudy, Echevins ;
DEMAREZ Séverine, Présidente du CPAS ;

ANSCIAUX Benjamin, Directeur général.

Remarques :

- Monsieur BRICQ Jérèmy, Echevin, et Madame DEMAREZ Séverine, Présidente du CPAS, n'ayant pas participé à l'ensemble de la procédure, quittent la séance au point 1.

- Madame DEMAREZ Séverine, Présidente du CPAS, intéressée, quitte la séance au point 90.

- Messieurs BRICQ Jérèmy et BUREAU Rudy, Echevins, intéressés, quittent la séance au point 97.

Point n° 49

Objet : CoDT : PERMIS D'URBANISME - SPRL M TRIPLE NINER : AVIS FAVORABLE CONDITIONNE :

Le Collège communal,

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

Vu le Livre Ier du Code de l'Environnement ;

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

Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL M TRIPLE NINER, représentée par M. MAERTENS Kris, située Steenberg 4 à 9667 Horebeke, en vue de construire 6 unités PME, rue des Croix à 7334 Villerot, parcelle cadastrée section B n° 434a et 434b ;

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 22 septembre 2023 ;

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

CE