

PROVINCE DE HAINAUT VILLE DE BINCHE (RESSAIX)

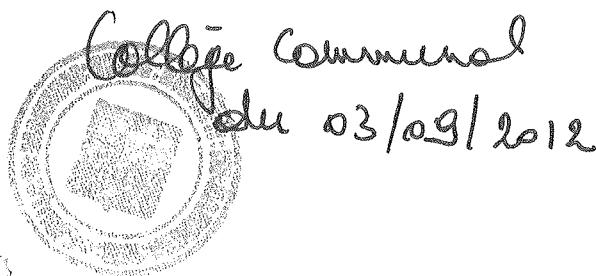
MAITRE DE L'OUVRAGE :

VIOLA CONCEPT S.P.R.L

Rue de l'Alliance, 114

7100 LA LOUVIERE (HAINE-SAINTE-PIERRE)

Tel. :Gsm : 0496/ 80.08.01



AUTEURS DE PROJET :

JDAO Voiries et Abords s.p.r.l.

Rue des Grands Trieux, 24b

7120 ESTINNES-AU-MONT

Tel. : 0498/12.80.16

ET

S.p.r.l. Bureau d'architectes

KUNOKA - Société civile

Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes
la Province de Hainaut

Rue des Ecaussinnes, 71

7070 LE ROEULX

Tel :064/26.45.78 - Fax :064/26.76.02

OBJET :

AMENAGEMENT D'UNE VOIRIE

SITUATION :

Rue de Namur, entre le n° 142 et 164

7134 BINCHE (RESSAIX)

CADASTRE :

Section A n°112c et 112d

DOCUMENTS :

**DIMENSIONNEMENT EGOUTTAGE – METRE – CLAUSES
IMPLANTATION – PROFIL – COUPE TYPE**

0 AVANT-PROJET

MODIFICATIONS :

● PERMIS D'URBANISME

.....

0 PLANS D'EXECUTION

.....

ECHELLE(S) : 1/500° - 1/20°

.....

PLANCHE : 1/1

DATE : 26/04/2012

DOSSIER : 10/12

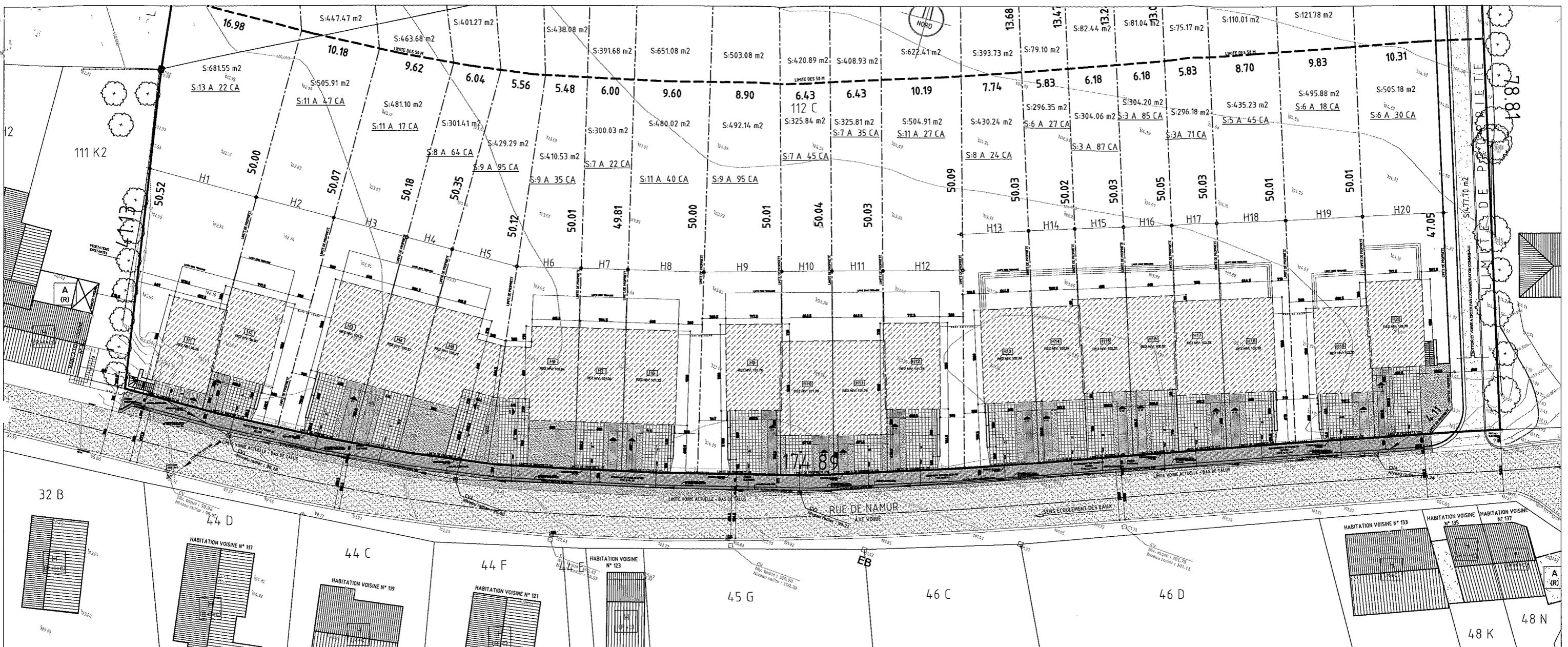
APPROBATIONS

MAITRE DE L'OUVRAGE

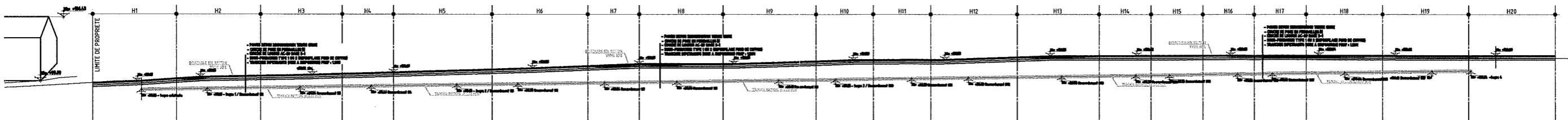


AUTEURS DE PROJET



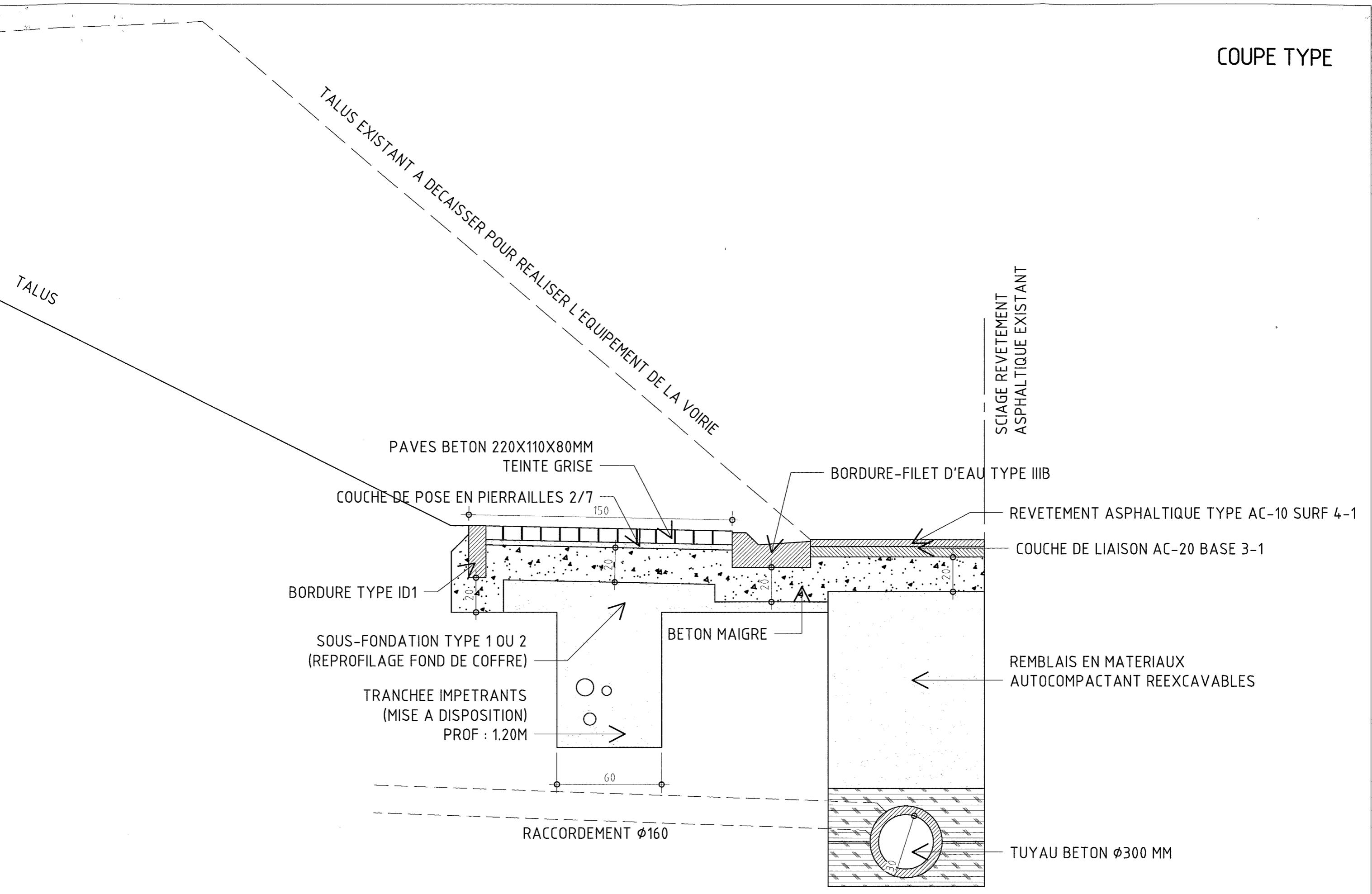


IMPLANTATION



PROFIL

COUPE TYPE



PROVINCE DE
HAINAUT

ARRONDISSEMENT
DE THUIN

VILLE DE BINCHE

Urbanisme

**Extrait du registre aux délibérations
du collège communal**

Séance du 03/09/2012

PRÉSENTS: Laurent DEVIN, Bourgmestre; Jérôme URBAIN, 1er échevin; Jean-Luc FAYT, 2ème échevin; Manuel BEJARANO MEDINA, 3ème échevin; Philippe LABAR, 4ème échevin; Eugénie RUELLE, 5ème échevin; Kevin VAN HOUTER, 7ème échevin; Yvon STAQUET, Président du CPAS; Guillaume Somers, Secrétaire communal f.f.
ABSENTS: Frédéric TILMANT, 6ème échevin

Point n° 71

OBJET: Permis d'Urbanisme PB/8328 Construction de 20 habitations uni-familiales mitoyennes et aménagement de la voirie. Réf. Charleroi: F0411/56011/UDC3/2012/76/D/249177

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu la demande introduite par la SPRL VIOLA CONCEPT, ayant son siège rue de l'Alliance, 114 à 7100 Haine-Saint-Pierre, visant à construire 20 habitations unifamiliales mitoyennes et aménager la voirie sur un bien sis rue de Namur à 7134 BINCHE (RESSAIX), cadastré section A, 112 c et 112 d ;

Vu le récépissé du dossier délivré le 24/05/2012 ;

Vu l'accusé de réception délivré le 24/05/2012 ;

Attendu que le bien :

- n'est pas situé au sein d'un lotissement, ni au sein d'un plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif.
- est situé :

- en zone d'habitat sur 50 m de profondeur à front de la voirie au plan de Secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES approuvé par l'Exécutif Régional Wallon le 9 juillet 1987.

- le long d'une voirie communale.

- en aire de bâtisse en ordre discontinu sur 50 m de profondeur à front de la voirie au Règlement communal d'Urbanisme.

Attendu que le projet prévoit la construction d'habitations jumelées 2 et 3 façades comme prévu à l'article 15 du RCU;

Attendu que le projet nécessite l'application de l'article 330, 9°, à savoir:
- demande de permis d'urbanisme visée aux articles 129 et 129 quater;

Attendu que le projet nécessite l'application de l'article 330, 11°, à savoir:
- demande de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113;

Attendu que le projet déroge aux prescriptions du RCU, à savoir:

- article 15-2; implantation,
- article 15-4: toitures (lucarnes),
- article 15-5: matériaux d'élévation;

Attendu que les habitations sont regroupées par groupe de plusieurs logements; que ces groupes de maisons ont des reculs avant variables de 4,82 m à 8,83 m; qu'en effet, la présence du talus avant induit un recul plus important afin de pouvoir accéder aux habitations de plain-pied par rapport à la voirie; que l'habitation H1 a un recul de 2 m de façon à opérer, avec l'habitation voisine de gauche, une transition entre l'ordre fermée et semi-fermé; que le recul de l'habitation H20 opère quant à lui, la transition vers l'ordre

ouvert situé à droite de la parcelle;

Attendu que la Ville de Binche a émis le souhait d'élargissement de la voirie actuellement très étroite (de +/- 43 à 112 cm en plus), qu'un trottoir de 1,5 m sera aménagé;

Attendu que le recul avant permet le stationnement en domaine privé; que la variation des reculs permet d'éviter la création d'un long front bâti et la monotonie d'un espace-rue continu; que les reculs latéraux entre groupes d'habitations laissent apparaître des vues vers l'arrière des parcelles et vers le terril existant;

Attendu que les hauteurs sous corniches sont comprises entre 6 et 7m par rapport au niveau moyen du trottoir à construire; que la voirie en pente induit des niveaux d'entrée différents et des hauteurs sous gouttières variables, ce qui permet d'éviter un long front bâti monotone; que de même, les habitations H4, H7, H10, H11, H15 et H16 ont des lucarnes à toitures plates et demi-cintres en façade avant pour créer un espace agréable et d'augmenter la superficie utile dans les pièces mansardées concernées;

Attendu qu'en ce qui concerne les matériaux d'élévation, trois teintes de brique seront utilisées de façon à créer des variations dans les façades; que le RCU autorise la brique rouge et foncée; que le projet prévoit d'utiliser la brique rouge ou gris foncé ou gris clair; que chaque maison aura 2 teintes maximum (rouge et gris clair ou gris foncé et gris clair);

Attendu que le projet a été soumis à une enquête publique et qu'à l'issue de celle-ci du 29/05/2012 au 13/06/2012 et qu'à l'issue de celle-ci aucune plainte n'a été introduite;

Attendu que la CCATM a émis un avis favorable à l'unanimité en sa séance du 5 juin 2012.

Attendu que néanmoins, l'assemblée s'interroge sur le respect des normes de luminosité dans les logements même s'il est précisé que les normes prévues sont respectées; qu'afin de palier à l'écoulement des eaux et de permettre un système de percolation performant, il est proposé de pratiquer un fossé drainant à l'arrière des terrains; qu'il est proposé de créer un fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement l'eau, soit pour l'évacuer vers un trop plein, soit pour l'évaporer ou s'infiltrer sur place;

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

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2 du Livre 1er du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'une étude d'incidence n'était donc pas requise ;

Vu la délibération du 25/06/2012 du Collège échevinal émettant un avis favorable sur cette demande de dérogation ;

Attendu qu'en application de l'article 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, l'avis de Monsieur le Fonctionnaire Délégué devait être sollicité sur la présente demande ;

Attendu que Monsieur le Fonctionnaire a rendu un avis favorable sur les dérogations sollicitées en date du 22/08/2012, dans un acte libellé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1 ère du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que la VIOLA CONCEPT SPRL a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de Namur à 7134 RESSAIX, cadastré RESSAIX :A 112 c d ayant pour objet : Construction de 20 habitations mitoyennes et aménagement de la voirie ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de BINCHE, dont le récépissé

porté la date du 24/05/2012 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 24/05/2012 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 25 mai 2012 ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, le bien se situe en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur à front de voirie et au-delà en zone agricole (Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 publié au M.B. le 05/07/1989) ; que ce même bien se situe également en aire de bâtisse en ordre discontinu au sein du Règlement Communal d' Urbanisme de la ville de BINCHE ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions de ce dernier en ce qui concerne les points suivants :

- Article 17-2 (lire 15-2) Implantation : recul supérieur à 3m (4,82m à 8,83m).
- Article 17-4 (lire 15-4) Toitures : la présence de lucarnes.
- Article 17-5 (lire 15-5) Matériaux d'élévations : l'utilisation d'une brique de ton gris clair.

Considérant l'avis favorable émis par la CCATM en date du 05/06/12 ;

Considérant l'avis favorable émis par le Collège Communal en date du 25/06/12 ;

Considérant que le projet vise à construire un ensemble de 20 habitations mitoyennes ainsi qu'un élargissement/aménagement de la voirie ; qu'à l'examen des documents joints au présent dossier, il appert que la première dérogation sollicitée vise à autoriser un recul sur alignement plus important que celui relevé dans les prescriptions ; que ce recul varie en effet de 4,82m à 8,83m au lieu de 3m maximum ; que cette variabilité des reculs pour intéressante qu'elle soit, aboutit néanmoins à des reculs fort importants qui ne sont pas de nature à quantifier l'espace rue ; que la référence aux reculs existants ne saurait être faite en ce que le bâti existant présente une typologie fort différente (maison 4 façades) ; qu'il importe par ailleurs d'assurer un effet de rétrécissement visuel de l'espace rue pour limiter la vitesse du trafic routier ;

Considérant que la seconde dérogation sollicitée vise quant à elle à autoriser la présence d'une lucarne au niveau de certaines habitations ; que les reportage photographique laisse apparaître que quelques habitations présentes dans le cadre bâti environnant comprennent déjà ce type d'excroissance ; que dès lors les lucarnes projetées peuvent être réalisées sans risque de perturber l'équilibre général de la zone ;

Considérant enfin que la dernière dérogation sollicitée vise quant à elle à autoriser l'utilisation d'une brique de ton gris clair au lieu d'une brique de ton rouge ou foncé ; que cette brique est de ton neutre et n'est prévue qu'à titre de matériau secondaire ; que la cohérence des teintes par rapport au RCU ne risque pas d'être compromise ;

Dès lors, au vu de ce qui précède ;

J'émet un avis Favorable sur les dérogations sollicitées à la condition suivante :

- La variabilité des reculs sera maintenue mais le recul maximal sera de 6m et adapté en ce qui concerne les autres constructions.

CHARLEROI, le 22 août 2012
Le Fonctionnaire Délégué
R. STOKIS »

Attendu dès lors que rien ne s'oppose à ce que l'autorisation sollicitée soit accordée ;

Vu le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et du Logement ;

Considérant l'article 137 – alinéa 2 dudit Code précisant que les travaux de constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes ne peuvent débuter qu'après indication sur plan, de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 11 mars 1996 et réputé approuvé en date du 2 octobre 1996 ;

Vu le Code précité déterminant la composition du dossier de demande de permis de bâtir et les modalités de publicité applicables à certaines demandes ;

Vu l'article L 1123 – 23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

A l'unanimité ,

D E C I D E :

Article 1 : La SPRL VIOLA CONCEPT, ayant son siège rue de l'Alliance, 114 à 7100 Haine-Saint-Pierre, est autorisée à construire 20 habitations unifamiliales mitoyennes et à aménager la voirie sur un bien sis rue de Namur à 7134 BINCHE (RESSAIX), parcelle cadastrée section A, 112 c et 112 d.

Article 2 : La variabilité des reculs sera maintenue mais le recul maximal sera de 6 m adapté en ce qui concerne les autres constructions.

Article 3: Un fossé drainant sera créé à l'arrière des terrains afin de palier à l'écoulement des eaux et de permettre un système de percolation performant. Ce fossé sera peu profond et large, végétalisé, qui recueillera provisoirement l'eau, soit pour l'évacuer vers un trop plein, soit pour l'évaporer ou lui permettre de l'infiltrer sur place.

Article 4 : Le demandeur fournira un plan d'implantation coté reprenant le levé topo-graphique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux, ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un éventuel contrôle a posteriori. Ce plan sera dressé et signé par un géomètre ou par l'architecte – auteur de projet. Plan contresigné par le demandeur, le maître de l'ouvrage et l'entreprise qui exécute les travaux. Il sera transmis 30 jours calendrier avant le démarrage des travaux. L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

Article 5 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

Article 6 : Le permis est délivré sous réserve de recevabilité de la déclaration introduite en ce qui concerne l'égouttage au Service compétent de l'Administration Communale.

Article 7 : L'autorisation est délivrée sous réserve du respect du droit des tiers.

Article 8 : A la demande expresse de la Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire, il importe de veiller au strict respect des plans et indications de l'auteur de projet lors de l'exécution des Travaux. Il devra, en particulier être tenu compte de la nature et de la teinte des matériaux autorisés.

Avant toute mise en œuvre, le demandeur est tenu de présenter un échantillon représentatif (avec références) des matériaux de parements pour approbation de la teinte choisie par l'Administration Communale. Une confirmation écrite de celle-ci lui sera délivrée.

Article 9 : La bande de terrain comprise entre le nouvel alignement et le bord de la voirie existante sera cédée gratuitement à l'Administration Communale. Le Service du Patrimoine en sera informé, pour dispositions.

Article 10 : Le titulaire du permis d'urbanisme avertira par lettre recommandée le Collège Communal le Fonctionnaire Délégué du commencement des travaux ou des actes permis au moins TRENTE jours calendrier avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 11 : La brique à mettre en œuvre sera présentée au Service de l'Urbanisme en même temps que le document «choix des matériaux de parements» et le formulaire «début de travaux ».

Article 12 : Le présent permis d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 13: Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par ce dernier de son droit de suspension.

PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Guillaume Somers
Secrétaire communal f.f.

Laurent DEVIN
Bourgmestre

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME DE L'VRE A BINCHE, LE 05/09/12

Guillaume Somers
Secrétaire communal f.f.

Laurent DEVIN
Bourgmestre



Signé «NE VARIETUR» par les parties
et Nous, Notaire pour rester annexé à
un acte de notre ministère du 5/11/13

WS

LD

enregistré huit, rôle sous, renvoi
à LA LOURDINE A Bureau
Le deux juillet lot 13
Vol 83, P. 17, case 13
Reçu cinquante euros
Le Receveur

A large, cursive handwritten signature, likely belonging to the notary, followed by the handwritten text "AUTIER P."