
Extrait du registre aux délibérations du Collège communal.

Séance du 13 décembre 2023

Séance à huis-clos

Objet : N° 1 - Service Urbanisme – Avis préalable - section de JODOIGNE - COLMANT - dossier n°AP 26/2023

Présents :

Excusés :

Le Collège communal,

Vu la demande d'avis préalable introduite par [] demeurant Allée du Bois de Bercuit 14 à 1390 GREZ-DOICEAU, pour la démolition d'une piscine et la construction d'un immeuble de 12 appartements sur un bien sis Chemin du Bordia, 1/+ à 1370 JODOIGNE et cadastré Division 1, section G, numéro 86F3;

Vu le Code du développement territorial (CoDT) ;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par AR du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que ce terrain se trouve dans le périmètre du Schéma de Développement Communal (SDC) n°25048-SSC-0001-01 adopté le 6/12/2016 par le Conseil Communal et entré en vigueur le 11/04/2017 ; que le bien est affecté en zone d'Habitat à densité très forte - 25-60 log/ha au SDC ;

Vu la réunion qui s'est tenue au service urbanisme en date du 4 décembre 2023, en présence des demandeurs, du Bourgmestre et de la CATU ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de l'ancienne piscine désaffectée, de la dépollution du site et la construction d'un immeuble de 12 appartements ;

Considérant que le bâtiment à construire est de dimension 31,14m x 11,64m et présente un gabarit R+1+T couvert d'une toiture à 2 pans égaux ; que les matériaux proposés sont la brique de teinte rouge-brun et la tuile ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation de 3 bâtiments de garages implantés en arrière zone ; ainsi que des emplacements de stationnement pour 24 véhicules ;

Considérant que le projet comprend également la construction d'un local technique/poubelles implanté à front de voirie ;

Considérant que la future demande de permis d'urbanisme fera l'objet d'une annonce de projet (recul par rapport à la voirie) et sera soumise à l'avis du Fonctionnaire Déléguée ; ainsi qu'à l'avis de la zone de secours ;

Considérant que le bâtiment à démolir ne présente ni d'intérêt patrimonial, ni d'intérêt urbanistiques ; que la démolition peut être assimilée à une restauration ;

Considérant qu'il appartiendra au demandeur d'évacuer les matériaux de démolition conformément à la législation en vigueur ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande a une contenance de 30 ares 75 ca ;

Considérant que les logements créés devront présenter une superficie minimum de 60 m², respecter les prescriptions en matière de sécurité incendie et de salubrité ; ce qui semble être le cas ;

Considérant que la densité prévue sur la parcelle est de 25 à 60 logements à l'hectare ; que le projet pourrait accueillir entre 7 et 18 logements ; que la proposition de créer 12 logements se situe dans cette fourchette ;

Considérant que chaque logement créé doit bénéficier de 1,5 places de parking en site propre ; si ce critère ne peut être respecté une taxe parking sera imposée (suivant la taxe fixée par le Conseil communal, en séance du 12 novembre 2018, pour les exercices 2019 à 2024) ;

Vu la création de 24 emplacements de parking ;

Considérant que le projet respecte les recommandations du SDC par rapport à la densité ;

Considérant que le projet, au vu de sa localisation en centre-ville, ne modifie pas la physionomie et l'équilibre social du quartier ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à remettre en cause les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales ; que l'affectation de logements est parfaitement compatible avec le centre-ville et la zone d'habitat environnante ;

Vu les garages implantés en arrière zone ; que l'urbanisation de ces zones n'est pas souhaitable pour conserver leurs spécificités et leur ambiance particulière ;

Considérant que le projet doit prévoir un local vélo et respecter la législation concernant l'électromobilité ;

Considérant que les emplacements de stationnement doivent être réalisés en matériaux perméables ;

Considérant que l'architecture proposée semble s'intégrer au bâti existant et à l'environnement de JODOIGNE ; que cependant, les croupettes présentes en toiture ne sont pas une caractéristique du bâti local ;

Considérant l'article D.IV.54 du CoDT : « *Outre les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité. Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal. Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.* » ;

Vu les projets de développement de la ville de Jodoigne, notamment l'esquisse de SOL du Bordia ; qu'il serait judicieux de permettre le développement de cette esquisse dans le future ; que dès lors, une bande d'une largeur de 2m devrait être cédée à la ville afin d'envisager un élargissement futur de la voirie ;

Vu l'augmentation significative de la densité sur le bien et la mobilité qui s'y rapporte ; que le parking de la salle des Rendanges devrait être remis en état ;

Considérant que le projet permet la revalorisation d'une friche en centre ville en proposant la création de logements de qualité ;

DECIDE à l'unanimité

Article 1. :

D'émettre un avis de principe favorable pour la démolition d'une piscine et la construction d'un immeuble de 12 appartements sous réserve:

- de céder une bande d'une largeur de 2m à la ville,
- la remise en état du parking de la salle des Rendanges à concurrence de 60.000 EUR.
- du résultat de l'annonce de projet,
- de l'avis de la zone de secours,
- de l'avis du fonctionnaire délégué.

Cet avis ne préjuge en rien en vue d'un éventuel accord sur la délivrance d'un futur permis d'urbanisme.

Article 2. :

La présente décision sera transmise au demandeur par courrier simple (Maître COLMANT – Allée du Bois de Bercuit, 14 à 1390 Grez-Doiceau).

Par le Collège communal:
Le Directeur général,
s/

Le Bourgmestre,
s/

Pour extrait conforme :
Jodoigne, le 14 décembre 2023

Par Ordonnance :

Le Directeur général,



Le Bourgmestre,

