



Wallonie

VILLE DE
NAMURD.A.U. Département
Aménagement
Urbain

Dossier n°PUCODT/WEP/302/2019
Redevance : 100,00€

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de NAMUR en sa séance du **27 juin 2019**,

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

Vu l'article L1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le livre 1er du Code de l'environnement;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite

pour la construction de 2 habitations, sur un bien
sis à 5100 Wépion, route de Saint-Gérard et paraissant cadastré 5^e division, section B n°143;

Rétroacte

Vu sa décision, prise en séance du 21 février 2019, de refuser le permis d'urbanisme pour la construction de deux habitations sur le bien précité, suivant l'avis défavorable du SpW, Direction des Routes de Namur du 09 janvier 2019 aux motifs suivants:

- *"Le long de l'itinéraire considéré, l'alignement est fixé parallèlement et à 11 mètres de l'axe de la chaussée;*
- *Le recul est de 0 mètre;*
- *Pour le SPW, les travaux ne pourront pas être exécutés;*
- *Le front de bâtisse ne pourra pas être établi conformément aux plans dressés par le bureau d'architecte Landrain Elodie en date de 08/2018, sous la référence dossier PU soit à 9 mètre de l'axe de la chaussée;*
- *L'évacuation des eaux usées est de la compétence de la commune de Namur;*
- *Une demande de raccordement, séparée de la demande du permis d'urbanisme, devra être introduite auprès de notre Administration;*
- *Le raccordement à l'égout public se fera par forage ou fonçage (traversée de voirie);*
- *La circulaire Ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage sur domaine privé est de stricte application;*
- *L'avis est défavorable car le bâtiment est en avant de l'alignement";*

Délais

Attendu que la demande de permis d'urbanisme a été réceptionnée en date du 29 avril 2019 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 13 mai 2019 en application de l'article D.IV.33 du Code;

Attendu qu'en l'espèce, la décision du Collège communal est envoyée au demandeur dans le délai de 75 jours à dater de l'accusé de réception conformément à l'article D.IV.46, 2° du Code;

Attendu que le délai qui lui est imparti pour valablement transmettre sa décision au demandeur, dans ce cas d'espèce, vient à échéance le 27 juillet 2019;

Zonage

Attendu que le bien est repris en zone d'habitat et en zone forestière au plan de secteur et qu'au regard de l'article D.II.24 du Code, le projet est compatible avec la destination générale de la zone considérée;

Attendu que le bien se situe en classe C (0 à 7 logements ou équivalent logement/ha), en zone forestière et en zone de liaison fermée (structure écologique) au schéma de développement communal (SDC) approuvé définitivement par le Conseil communal du 23 avril 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012; que le projet s'écarte de la densité préconisée (7,8 logements ou équivalent logement/ha) mais qu'il ne s'écarte pas de l'option du schéma attendu que la contenance s'avère acceptable eu égard à celle des parcelles existantes dans la trame bâtie et non bâtie environnante (voir 3.1.6.2.);

Éléments de composition du dossier

Vu l'annexe 4 figurant au dossier reprenant la liste des documents joints à la demande de permis d'urbanisme dont, notamment, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Attendu que le dossier comporte le formulaire PEB conformément au décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments;

Analyse préalable

Vu l'analyse préalable effectuée par le service du Développement Territorial et reprise comme suit:

- Intégration au cadre bâti:
 - Mode d'implantation: jumelé;
 - Recul sur l'alignement: de 6 à 10 m;
 - Superficie de la parcelle: 2.561 m²;
 - Superficie bâtie: 152,43 m²;
 - Coefficient d'occupation du sol: environ 6 %;
 - Gabarit: rez-de-chaussée + 2 étages;
 - Toiture: plate;
 - Matériau de toiture: étanchéité;
 - Matériau de parement: brique ton gris moyen et ton gris foncé;
- Opportunité:
 - Programme par rapport au contexte: le projet est compatible avec le bâti environnant qui est principalement constitué de maisons unifamiliales;
- Paramètres secondaires:
 - Présence d'un jardin: oui;
 - Emplacements de parking en suffisance en dehors du domaine public: oui;
 - Taille des logements: 2 logements 3 chambres;
 - Habitabilité/confort des logements: standard;

Avis des services consultés

Vu l'avis favorable émis en date du 27 mai 2019 par le Département des Voies Publiques (DVP) en son rapport n°11895/19, moyennant le respect de prescriptions techniques, légales et réglementaires jointes au rapport et des conditions particulières suivantes:

- *"La citerne à eau de pluie de chaque habitation doit avoir une réserve de 5.000 litres exclusivement réservée à la temporisation;*

- *Un trottoir en hydrocarboné doit être réalisé*;

Vu l'avis favorable émis en date du 03 juin 2019 par le SpW, Direction des Routes de Namur en son rapport n°AT9/65L3, moyennant le respect des conditions générales jointes au rapport et des conditions particulières suivantes:

- *"Le long de l'itinéraire considéré, l'alignement est fixé parallèlement et à 11 m de l'axe de la chaussée;*
- *Le recul est de 0 m (Arrêté Royal de 1934);*
- *Pour le SpW les travaux pourront être exécutés;*
- *Le front de bâtisse pourra être établi conformément aux plans dressés par le bureau d'architecte Landrain Elodie architecte en date du 1^{er} avril 2019, sous la référence dossier PU soit à 11,50 m de l'axe de la chaussée;*
- *L'évacuation des eaux usées est de la compétence de la commune de Namur;*
- *Une demande de raccordement, séparée de la demande du permis d'urbanisme, devra être introduite auprès de notre Administration;*
- *Le raccordement à l'égout se fera par forage ou fonçage (traversée de voirie);*
- *La circulaire Ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage sur domaine privé est de stricte application;*
- *Le réagrèage du trottoir entre le filet d'eau et la limite de propriété est une charge urbanistique et devra s'effectuer en hydrocarboné à chaud de type AC 6.3 surf 4-1 ou équivalent*";

Vu l'avis favorable émis en date du 31 mai 2019 par le SpW, Département de la Nature et des Forêts (DNF) en son rapport n°28524, moyennant le respect des conditions suivantes:

- *"Procéder aux abattages sur la zone de construction en dehors de la période sensible pour l'avifaune soit avant le 1^{er} avril ou après le 30 juin;*
- *Procéder aux plantations de haies d'essences indigènes et d'arbres basse tige tel que prévu sur le plan d'implantation;*
- *Respecter la zone forestière au plan de secteur;*
- *Maintien des arbres haute tige tel que prévu sur le plan d'implantation;*
- *Maintien de la végétation présente à l'arrière du terrain*";

Vu l'avis favorable émis en date du 14 mai 2019 par le Département du Cadre de Vie (DCV) en son rapport n°644/2019/77, moyennant le respect des conditions suivantes:

- *"La parcelle à bâtir consiste actuellement en un talus boisé d'une futaie de chênes. la plupart de ces derniers seront préservés. Le caractère boisé de la parcelle sera conservé;*
- *Seuls les arbres se trouvant à l'endroit des habitations seront abattus;*
- *Dans le cadre de l'aménagement des îlots de verdure à front de voirie, entre les aires de parking, l'implantation d'essences feuillues indigènes sera favorisée. Les variétés invasives seront proscrites*";

Appréciation

Attendu qu'en son rapport du 11 juin 2019, le service du Développement Territorial émet un avis favorable pour les motifs suivants:

"Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par le Code;

Vu que le bien se situe en classe C au Schéma de Développement Communal (SDC), à savoir les ensembles résidentiels et les zones d'habitat isolé (0 à 7 unités/ha);

Considérant que la densité projetée s'élève à environ 7,8 unités/ha; qu'elle s'écarte de la densité chiffrée telle que recommandée par le SDC pour la zone concernée;

Estimant toutefois que le projet ne s'écarte pas de l'option du schéma attendu que la contenance du projet s'avère acceptable eu égard à celle des parcelles existantes dans la trame bâtie et non bâtie environnante;

Constatant qu'il est proposé une architecture contemporaine de qualité et innovante, respectant le contexte, les lignes de force du paysage et les gabarits dans laquelle elle s'inscrit;

Considérant que la typologie et les matériaux de parement et de couverture proposés permettent l'intégration de la construction projetée dans son environnement;

Considérant que le projet ne s'implante pas parallèlement à la limite de la parcelle;

Considérant que le projet s'implante en recul à une distance variant entre 11,50 mètres et 14,50 mètres par rapport à l'axe de la voirie régionale; que ces distances respectent la distance d'alignement de 11 mètres fixée par la Direction des Routes (SPW-DGO1);

Concluant que l'opportunité et la formalisation du projet ne sont pas à remettre en cause";

Considérant qu'il y a lieu de confirmer les argumentations exposées par le service du Développement Territorial et par les services consultés;

Considérant que le projet n'est pas repris dans la liste de ceux soumis à étude d'incidences prévue par l'annexe III du livre Ier du Code de l'Environnement;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, les différents rapports et les plans que contient le dossier de la demande permettent de procéder à l'examen des incidences directes et indirectes du projet sur l'environnement conformément au Code de l'Environnement;

Considérant que le projet est voué à la construction de deux habitations pour une superficie de parcelle réellement construite de 152,43 m² sur une parcelle d'une contenance totale de 2.561 m²;

Considérant que le projet voué à la résidence constitue une occupation normale en zone d'habitat; qu'il participe donc à une gestion équilibrée du milieu et du cadre de vie et qu'il n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Vu les articles D.62 et suivants du Code de l'environnement et au vu des motifs développés ci-dessus, il n'y a donc pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement;

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés;

Pour les motifs précités;

Vu l'article D.IV.15 du Code et les dispositions du Code de l'Environnement,

DÉCIDE :

Article 1^{er} - de ne pas ordonner la réalisation d'une étude d'incidence sur l'environnement.

Article 2 - d'octroyer le permis d'urbanisme pour la construction de deux habitations sur un bien sis à Wépion, Route de Saint-Gérard et paraissant cadastré 5^e division, section B n°143.

Le titulaire du permis devra :

1. respecter les conditions émises par :
 - o le Département des Voies Publiques dans son rapport n°11895/19 du 27 mai 2019 ci-joint.
 - o le Département du Cadre de Vie dans son rapport n°20190514_01 du 14 mai 2019 ci-joint.
 - o le SpW, DGO1, Direction des Routes de Namur dans son rapport n°AT9/65L3/2019/64 du 03 juin 2019 ci-joint.
 - o le SpW, DGO3, Département de la Nature et des Forêts dans son rapport n°28524 du 31 mai 2019 ci-joint.
2. faire procéder à la vérification de l'implantation de la nouvelle construction par un géomètre figurant sur la liste ci-jointe, approuvée par le Collège communal. La construction ne pourra débuter qu'après validation, par le Collège communal, du procès-verbal d'indication de l'implantation (voir fiche explicative).
3. envoyer la déclaration PEB finale au Gouvernement wallon (DGO4 – Direction des Bâtiments), dans les 12 mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement des travaux, et en tous les cas, au terme du délai de validité du permis d'urbanisme Cette disposition ne concerne pas les travaux de rénovation simple et les changements de destination. (tout manquement à cette obligation sera puni d'une amende administrative de minimum 250 euros à maximum 25000 euros).

Article 3 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

Namur, le 22 JUIL. 2019

POUR LE COLLEGE :

Pour la Directrice Générale,
Par délégation,
L'Adjointe à la Cheffe de service,

I. GILBERT

Pour le Bourgmestre,
Par délégation,
L'Echevine,

S. SCAILQUIN

Munte

