



Dossier n° PUCODT/STS/292/2022
Redevance : 50,00€

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de NAMUR en sa séance du **11 octobre 2022**,

Vu l'article L1123-23 du 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;

Vu l'article D.IV.16 du Code ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par F. pour la régularisation d'annexes, sur un bien sis à 5002 Saint-Servais, Rue de Bricgniot, 17 à Saint –Servais et paraissant cadastré 11^{ème} division, section A n°159C4;

Délais

Attendu que la demande de permis d'urbanisme a été réceptionnée en date du 02 mai 2022, complétée le 25 mai 2022 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 02 juin 2022, 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 115 jours à dater de l'accusé de réception conformément à l'article D.IV.46, 3° du Code;

Vu sa décision, prise en séance du 23 août 2022, de proroger de 30 jours le délai d'instruction de cette demande, en application de l'article D.IV.46, alinéa 3, 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 25 octobre 2022;

Zonage

Attendu que le bien est repris en zone d'habitat 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 B+ (20 à 30 logements/ha) au schéma de développement communal approuvé définitivement par le Conseil communal du 23 avril 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du schéma d'orientation local (SOL) n°3028-3 du 04 juillet 2005, en zone d'habitation unifamiliale, d'annexes et de cours et jardin; que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques;

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 Technique du Développement Territorial et reprise comme suit:

- Intégration au cadre bâti:
 - Mode d'implantation: contigu;
 - Recul sur l'alignement: 0 mètre;
 - Superficie de la parcelle: 313 m²;
 - Superficie réellement bâtie :
 - avant travaux: 73 m²;
 - après travaux: 89 m²;
 - Coefficient d'occupation du sol: 28%;
 - Gabarit: rez-de-chaussée + 2 étages + toiture;
 - Toiture: à versant et plate;
 - Matériaux de toiture: tuiles rouge et de type asphaltique noire;
 - Matériau de parement: brique de ton rouge brun;
 - Qualité architecturale générale: fonctionnelle;
- Opportunité:
 - Programme par rapport au contexte: contexte principalement unifamilial;
- Paramètres secondaires:
 - Présence d'un jardin: oui;
 - Emplacements de parking en suffisance en dehors du domaine public: non, aucun mais pas de modification;
 - Composition: 4 chambres + bureau;
 - Habitabilité/confort des logements: confortable;

Annnonce de projet

Attendu que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques du SOL précité en ce qui concerne l'article 24 - Hauteur des annexes en rez-de-chaussée + étage qui prévoit que *"la hauteur totale (toiture comprise) de l'annexe sera limitée à 6,00 m maximum"*, or le projet prévoit une hauteur d'acrotère du volume secondaire situé en zone d'annexe de 6,18 mètres;

Attendu que pour cette raison le projet a été soumis aux mesures de publicité prescrites par l'article D. VIII.6, en application des articles D.IV.5 et D.IV.40 du Code pendant la période du 13 au 27 juin 2022 inclus;

Attendu qu'une réclamation a été introduite dans le cadre de cette annonce de projet pour les motifs suivants:

"La sortie de hotte de la cuisine mal placée. En effet, elle se situe à moins de 1,50 m des fenêtres du voisin et est un peu plus bas. Ceci engendre de fortes nuisances olfactives et empêche d'aérer correctement la salle de bain et la chambre;

Pourrait-on aussi régulariser cette situation, en ajoutant une buse allant jusqu'à hauteur des toitures (ou du moins à hauteur du toit de son annexe)?";

Avis après annonce de projet

Attendu qu'en son rapport du 18 juillet 2022, le Service Technique du Développement Territorial émet un avis favorable sur base des critères d'appréciation développés ci-dessous:

« Attendu que la présente demande consiste en la régularisation de l'extension et la transformation d'une habitation située rue Bricgniot n°17 à Saint-Servais;

Attendu que cette extension se formalise par 2 éléments:

- la régularisation d'un volume, sans étage, implanté au rez-de-jardin venant combler l'espace entre le volume secondaire préexistant et la limite mitoyenne, ce volume est destiné à agrandir et améliorer les pièces de vie du rez-de-chaussée;
- la régularisation d'un volume au premier étage, accolé au volume principal, à toiture plate et destiné à accueillir une salle de bain;

Renvoyant vers le contenu de l'annexe 4 et de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Attendu que le bien est situé au sein du périmètre du Schéma d'Orientation Local du Plateau Bricgnot approuvé le 04 juillet 2005;

Considérant la localisation du bien concerné en classe B+ au Schéma de Développement Communal, soit les quartiers périphériques; que le projet, maintenant sa destination unifamiliale répond aux recommandations du schéma précité en termes de densité et de typologie bâtie des logements de référence pour la zone considérée (maison);

Considérant que le maintien de la destination unifamiliale constitue un paramètre fondamental d'appréciation;

Considérant qu'il est utile de rappeler aux demandeurs que la régularisation n'est pas automatique, qu'elle ne constitue en aucun cas une « formalité administrative » dont on s'acquitte après réalisation des travaux;

Rappelant que l'Administration n'a pas à fléchir devant la politique du fait accompli dans l'examen de ce dossier;

Considérant que le volume annexe implanté en extrémité de construction en rez-de-chaussée et de dimensions réduites est destiné à du rangement uniquement, qu'il est antécédent à l'entrée en vigueur du Schéma d'orientation local et par ailleurs mentionné sur les plans de ce dit Schéma;

Considérant que ce volume ne constitue pas un écart au guide bien qu'il soit implanté en zone de cours et jardins (article 13);

Considérant que les autres volumes annexes viennent s'implanter dans la zone d'annexes (article 24) au Schéma d'Orientation Local;

Considérant que le volume secondaire du premier étage présente une hauteur de 6,18 mètres par rapport au niveau du sol, que cette hauteur constitue un écart au Schéma d'orientation local précité, que la hauteur totale (toiture comprise) d'un volume secondaire constitué d'un rez et premier étage est limitée à 6,00 m maximum par ce Schéma;

Considérant que l'ensemble est correctement proportionné et hiérarchisé;

Considérant que d'un point de vue formel, les nouveaux volumes secondaires sont de nature à s'intégrer aux parties existantes et plus globalement au cadre bâti local;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'impacter négativement les fonds voisins;

Estimant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territoriaux contenus dans le Schéma d'Orientation Local concerné;

Considérant que l'annonce de projet a soulevé une remarque, que cette dernière émane du voisin direct, que celui-ci ne mentionne aucun problème lié à la volumétrie de l'ensemble, mais sur les odeurs issues de la sortie de hotte de la cuisine du bien concerné;

Estimant que cela pourrait se régler facilement en installant une buse permettant de remonter les dégagements gazeux jusqu'au minimum la hauteur de toitures, que cela n'est pas du ressort de l'urbanisme, mais du Code civil »;

Attendu qu'en sa séance du 16 août 2022, il émet un avis préalable favorable sur le projet présenté;

Avis du Fonctionnaire délégué

Attendu qu'en date du 22 septembre 2022, le Fonctionnaire délégué a émis un avis favorable, lequel est libellé comme suit:

"Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 19 août 2022;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'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 1^{er} du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986;

Considérant qu'il est compris dans le périmètre d'un schéma d'orientation local -SOL- n° 3028 approuvé par arrêté ministériel du 04 juillet 2005;

Considérant que la demande s'écarte du schéma d'orientation local pour le(s) motif(s) suivant(s):

- *le projet prévoit une hauteur d'acrotère du volume secondaire situé en zone d'annexe de 6,18 m au lieu de 6,00 m maximum;*

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette annonce de projet;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit:

- *réclamation concernant les odeurs issues de la sortie de hotte;*

Considérant que la réclamation ne porte pas sur l'objet de l'annonce mais relève du Code civil;

Considérant que les actes et travaux envisagés rendent l'habitation plus fonctionnelle et la confortent dans sa destination unifamiliale;

Considérant que la volumétrie, le gabarit ainsi que les matériaux de parement projetés sont cohérents et permettent l'intégration du projet dans son environnement immédiat;

Considérant que le projet ne portera atteinte ni à la destination générale ni au caractère architectural de la zone;

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial contenus dans le schéma précité;

Vu la motivation circonstanciée des écarts au cadre 7 de l'annexe 4;

Vu l'avis favorable du Collège Communal en date du 16 août 2022;

Considérant que l'article D. IV. 5 du Code peut être appliqué;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté";

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation exposée par le Service Technique du Développement Territorial et par le Fonctionnaire délégué;

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 1^{er} 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 régularisation d'annexes pour une superficie de parcelle réellement construite d'environ 89 m² sur une parcelle d'une contenance totale de 313 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,

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 à l'annexe pour la régularisation d'annexes sur un bien sis à Saint-Servais, rue de Bricniot, 17 et paraissant cadastré 11^{ème} division, section A, n°159C4.**

Le titulaire du permis devra :

- **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).**

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

Namur, le **21 OCT. 2022**

POUR LE COLLEGE :

Pour la Directrice Générale,
Par délégation,
La Cheffe de service,



Pour le Bourgmestre
Par délégation,
L'Echevine,

I. DAUVIN

S. SCAILQUIN