

***VILLE DE NAMUR**

D.A.U.

**Département de l'aménagement Urbain
URBANISME**

N° Réf NAN 9498/8/2009

(RECOMMANDE)

Vs réf : 4/LAP3/2009/134/1026L

ANNEXE 31 - FORMULAIRE C

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Le Collège communal, en sa séance **du 30 novembre 2010**

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

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale;

Vu le Code de l'Environnement ;

Considérant que la s.a. du Neviaux, rue d'Edimbourg, 26, 1050 Bruxelles (M. Gérard de Changy-géomètre mandaté) a introduit une demande de permis de lotir relative au lotissement d'un bien, en 9 lots, dont 7 lots (les lots 1 à 7) sont destinés à la construction d'habitations, avec création de trottoirs, de parking, zone de protection paysagère et élargissement de voirie , le lot n°8 est destiné à la construction d'une cabine électrique et le lot n°9 d'une superficie de + /- 1ha 65ares et repris en zone agricole, est exclu conformément à l'article 89 §3 du CWATUPE, du périmètre du lotissement, et concernant un bien sis à Naninne rue des Acquisées, paraissant cadastré section B n° 477c, 478c, 478d et 478e ;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- Déposée à l'administration communale en date du **10 avril 2009** ;

Considérant que le bien est situé **en zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de Namur adopté par l'Arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986 paru au Moniteur belge du 18 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Art 330-9° du CWATUPE : demande de permis visée à l'article 128 (création de trottoirs, de parking et aménagement de voirie), pendant la période du 17 août au 31 août 2009 inclus ;

Attendu que pendant cette période il a été introduit 3 réclamations pour les motifs ci-après : voir délibération du Collège communal du 10 novembre 2009 ci-annexée ;

Considérant que l'avis de principe du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 08/01/2010 (cachet de la poste) en application de l'article 107§2, du Code précité ; que son avis daté du 12 février 2010 n°

*4/LAP3/2009/134/1026L est défavorable pour les motifs suivants auxquels il est répondu, point par point, comme suit :

- Les plans ne figurent pas l'assiette de voirie à céder à la commune.

a) Le géomètre a transmis le 25 mars 2010 un plan de cession de voirie.

- Le demandeur suggère comme l'y autorise le prescrit de l'article 89 du Code Wallon, d'exclure du périmètre loti, le lot 9 non destiné à la construction d'une habitation et repris en zone agricole au plan de secteur. Cette opportunité offerte au Collège communal d'exclure de lot du périmètre loti au moment de la délivrance du permis ne dispense pas le demandeur de présenter un plan figurant ce lot avec ses largeurs et profondeurs et sa superficie, d'autre part ne dispense pas le Collège communal de procéder à l'enquête publique pour lotissement de plus de deux hectares.

b) Au vu du courrier de demande d'exclusion du lot 9, il s'agit d'un lot de +/- 1ha 65 ca. Il semblerait dès lors déraisonnable de reprendre ce lot sur le plan de lotissement au 1/1000^{ème}.

Le demandeur a donc transmis un plan cadastral reprenant la propriété et les limites du lotissement. Ce plan semble suffisant pour comprendre la localisation de l'ampleur du bien.

c) Le Collège communal procédera à une nouvelle enquête pour lotissement de plus de 2 ha.

- Les constructions environnantes s'implantent majoritairement sur ou à proximité de l'alignement de voirie. Contrairement à ce constat, le projet propose des reculs à rue obligatoires compris entre 8 et 10 mètres.

d) Sur les 7 habitations prévues, 1 s'implante perpendiculairement à la voirie avec un recul compris de 1 mètre. Les stationnements prévus pour deux véhicules s'implantent latéralement. Concernant les 6 habitations restantes, une variation dans les zones de recul est un atout de ce projet afin d'éviter des alignements systématiques des habitations. La zone de recul de 8.00 m à 10.00 m permettent cette variation d'implantation et de stationner les véhicules privés perpendiculairement à l'habitation.

- Il est indiqué à l'article 4 des prescriptions urbanistiques que la hauteur sous corniche aura une hauteur minimale de 4.20 sous gouttière avec un maximum de 5.50m à compter du niveau naturel au droit de l'axe de la voirie.

e) Le géomètre a modifié cet article et précise que ce niveau sera mesuré à partir du niveau de la voirie.

- Les toitures plates autorisées à l'article 5 du cahier des prescriptions urbanistiques devraient être réservés pour de petits volumes de liaison.

f) Les toitures plates réservées aux volumes secondaires permettent certaines créations architecturales plus contemporaines.

- Les constructions avoisinantes réalisées en matériau pierreux le sont en grès et non en pierre calcaire comme autorisé à l'article 6 (point 6.2) du cahier des prescriptions urbanistiques.

g) Le grès et la Pierre calcaire sont des matériaux très présents à Naninne, aussi bien dans la rue des Acquisies que dans le centre de Naninne qui est exclusivement construits en pierre calcaire. Ces deux matériaux sont dès lors tout-à-fait admissibles.

- Le bois autorisé comme matériau d'élévation n'est pas caractéristique du cadre bâti environnant.

h) L'utilisation de bardage en bois ouvre la porte à des réalisations plus contemporaines et s'harmonise avec les autres matériaux proposés.

- Il me paraît saugrenu d'imposer, au centre d'un village composé d'habitations réalisées principalement en grès ou en maçonneries peintes ou crépies en blanc, un crépi de ton vert pour la cabine à réaliser sur le lot 8.

i) Le géomètre a modifié l'article 6 des prescriptions qui autorise, la pierre calcaire, le grès, la brique de ton rouge-brun, la brique peinte en blanc ou en badigeon blanc ;

Attendu que le projet a été soumis à une nouvelle enquête publique conformément aux remarques du fonctionnaire délégué, pendant la période du 12 mai au 26 mai 2010 ; pour les raisons suivantes :

ART 330-7° du CWATUPE : lotissement d'un bien qui porte sur une superficie de 2 ha et plus ;

Art 330-9° du CWATUPE : demande de permis visée à l'article 128 (création de trottoirs, de parking et aménagement de voirie) ; Attendu que pendant cette période il a été introduit une réclamation et une lettre pétition de 22 signatures pour les motifs ci-après : voir délibération du 13 juillet 2010 ci-annexée;

Attendu que l'avis de principe du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 31 août 2010 (cachet de la poste) en application de l'article 107§ 2, du Code précité ; que son avis n' est pas parvenu au Collège Communal dans les 35 jours de sa demande ; que la décision du fonctionnaire délégué est réputée favorable conformément à l'article 116§5 alinéa 2 du Code précité ;

Vu l'avis favorable conditionné de la CCATM, en date du 3 septembre 2009 :

- 1) créer un écran végétal par rapport au point de vue de l'église de Naninne, en vue d'améliorer l'insertion paysagère de l'ensemble.
- 2) Dans ce sens , la CCATM propose de modifier la dernière phase du §1 de l'article 10.2 comme suit : « Un arbre à haute tige au moins , d'essences feuillue, sera implanté dans chaque lot, en fond de parcelles, tout en respectant une distance suffisante par rapport à l'habitation et à toute limite de propriété ;

Vu le rapport favorable conditionné des services de l'Infrastructure en date du 9 octobre 2009 n° 8081/09, joint au dossier ;

Vu la lettre de la SWDE en date du 24 octobre 2008, réf : 602/73337/30025/08-218/jpm, estimant que la réalisation du projet requiert la pose d'une nouvelle conduite de +/-200 mètres ;

Vu la lettre de l'IDEG, en date du 02 avril 2009, réf LN 021126/01-Trace : 0836-offre n° 20138117, concernant l'équipement en électricité et en éclairage public du lotissement et la lettre complémentaire du 14.04.2009 accompagnée du plan des travaux à réaliser ;

Vu le courrier de « Fluxys », en date du 16 octobre 2009, réf L-FLX2009064305, joint au dossier ;

Vu l'avis favorable du service de l'Aménagement du Territoire, en date du 22 mai 2009, sur la demande de permis de lotir introduite en date du 10 avril 2009 et modifiée le 22 mai 2009 ;

Vu la lettre en date du 25 mars 2009, de la s.a. Thomas et Piron, sollicitant la demande d'exclusion conformément à l'article 89§3 du CWATUPE, le lot 9 du périmètre du lotissement ;

Attendu qu'en date du 14 décembre 2009, le Conseil communal en a délibéré sur la question de voirie, que celle-ci sera cédée gratuitement à la Ville de Namur. Quant à la zone de protection paysagère elle ne devra pas être cédée à la Ville, l'entretien restera à charge du lotisseur et des ayant-droit ;

Vu la délibération du 10 novembre 2009 du Collège communal, en annexe ;

Vu la délibération du 14 décembre 2009 du Conseil communal, en annexe ;

Vu la délibération du 13 juillet 2010 du Collège communal en annexe ;

Vu que ce bien est repris en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur,

Vu l'article 107§2, du CWATUPE., et l'ensemble du permis de lotir,

D E C I D E :

Article 1^{er}. – Le permis de lotir sollicité est octroyé, à la s.a. du Neviaux, pour le lotissement d'un bien, en 9 lots, dont 7 lots (les lots 1 à 7) sont destinés à la construction d'habitations, le lot n° 8 est destiné à la construction d'une cabine électrique et le lot n° 9 d'une superficie de +/- 1ha65a et repris en zone agricole est exclu conformément à l'article 89§3 du CWATUPE du périmètre de lotissement, avec création de trottoirs, de parkings, zone de protection paysagère, élargissement de voirie, sis à Naninne, rue des Acquis, paraissant cadastré section B n°477c,478c,478d et 478e, aux conditions des services de l'Infrastructure, de la CCATM, du Service de l'Aménagement du Territoire, de la SWDE, de l'IDEG et FLUXYS, et des nouveaux documents présentés.

Le titulaire du permis devra :

- 1. respecter le dossier tel que complété et modifié, afin de répondre aux exigences du Fonctionnaire délégué;**
- 2. respecter les conditions des services de l'Infrastructure émises dans leur rapport en date du 09 octobre 2009 n° 8081/09, joint au dossier;**
- 3. prendre en charge les frais d'infrastructure relatifs à l'équipement de la voirie :**
 - en électricité tels que définis par l'IDEG en date du 02 avril 2009 et complétés le 14.04.2009 ;**
 - en eau tels que définis par la SWDE dans sa lettre du 24 octobre 2008;**
- 4. respecter les conditions du Conseil communal en date du 14 décembre 2009 sur la question de voirie ;**
- 5. respecter les conditions de la CCATM, en date du 3 septembre 2009 ;**
- 6. respecter les conditions de « Fluxys » en date du 16 octobre 2009**
- 7. respecter l'article 95 du CWATUPE ;**

Article 2. – Avant la vente des lots, le demandeur fera parvenir au Fonctionnaire délégué ainsi qu'à l'Administration communale une copie de l'acte de base enregistré prévu par la loi.

Article 3. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

A..Namur....., le **11 JAN. 2010**;

PAR LE COLLEGE :

**Par délégation,
Le Chef de service administratif,**

J. Giot

L'Echevin,

A. Gavroy

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME DU PATRIMOINE et de L'ENERGIE (voir en annexe).