



Dossier n°PUCODT/CHA/374/2023
Redevance : 50,00€

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de NAMUR en sa séance du **05 décembre 2023**,

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 M
pour la construction d'une habitation unifamiliale, sur un bien sis à Champion,

Rétroacte

Vu sa décision, prise en séance du 18 avril 2023 de refuser le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale sur le bien précité et ce pour les motifs suivants:

- « (...) Attendu que le projet consiste en la construction d'une habitation unifamiliale se matérialisant sous la forme d'un volume simple couvert d'une toiture plate sans volume secondaire;
- Considérant que la construction projetée s'implante de manière pertinente par rapport à l'orientation et aux constructions sises sur les parcelles contiguës;
- Considérant que la volumétrie et le gabarit proposés sont similaires aux constructions avoisinantes à savoir rez-de-chaussée + 1 étage surmonté d'une toiture plate;
- Considérant les matériaux de parement et de couverture projetés, à savoir la brique de ton gris clair, les menuiseries extérieures de ton gris foncé;
- Estimant que l'architecture avancée est traditionnelle et qu'elle est de nature à s'intégrer au cadre bâti et non bâti;
- Vu l'avis favorable conditionné du DCV;
- Vu l'avis défavorable du Département des Voies Publiques;
- Émet un avis défavorable et invite le demandeur à prendre en compte les différents éléments repris ci-dessus (et notamment l'avis défavorable du Département des Voies publiques de la ville de Namur) afin de présenter un avant-projet au service technique du Développement Territorial de la Ville de Namur pour entrevoir une issue favorable au projet»;

Délais

Attendu que la demande de permis d'urbanisme a été réceptionnée en date du 02 juin 2023, complétée le 03 août 2023 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 14 août 2023 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 17 octobre 2023, 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 08 janvier 2024;

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 C+ (0 à 15 logements/ha - villages) au schéma de développement communal approuvé définitivement par le Conseil communal du 23 avril 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012; que le projet ne s'écarte pas de la zone concernée dans la mesure où il propose une densité de 14,6 unités par hectare;

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 (DI: 146872) 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: isolé;
 - Recul sur l'alignement: 5,29 m;
 - Superficie de la parcelle: 686,00 m²;
 - Superficie réellement bâtie: 113 m²;
 - Coefficient d'occupation du sol: 16,70 %;
 - Gabarit: rez-de-chaussée + 1 étage + toiture;
 - Toiture: plate;
 - Matériau de toiture: epdm noir;
 - Matériau de parement: brique de ton gris clair;
- Paramètres secondaires:
 - Présence d'un jardin: oui;
 - Emplacements de parking en dehors du domaine public: oui;
 - Nombre d'emplacements: 3 + un garage;
 - Nombre de logement: 1;
 - Composition du bien: maison 4 chambres;

Avis des services consultés

Vu l'avis favorable émis en date du 21 août 2023 par Ores, en son rapport n°1262//PU/HDW/Namur/Deceuninck-Constant;

Vu l'avis favorable émis en date du 24 août 2023 par la SWDE, en son rapport n° MEAM/EXT23-507/648/vd, conseillant toutefois le propriétaire d'équiper son installation intérieure d'un groupe hydrophore et d'une citerne de 2 m³ afin de bénéficier de bonnes conditions d'alimentation;

Vu l'avis favorable conditionné émis en date du 29 août 2023 par le Département des Voies publiques (DVP), en son rapport n°13303;

Vu l'avis favorable conditionné émis en date du 05 septembre 2023 par le Département du Cadre de Vie (DCV), en son rapport n°2023_152;

Avis préalable

Attendu qu'en son rapport du 09 octobre 2023, le Service Technique du Développement Territorial émet un avis favorable conditionné à la végétalisation de la toiture plate;

Attendu que cet avis est motivé sur base des critères d'appréciation développés ci-dessous:

- *"Attendu que la présente demande vise la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue*
- *Attendu que la construction se présente sous la forme d'un parallélépipède rectangle simple sur deux niveaux surmontés d'une toiture plate et ce sans aucun volume secondaire;*
- *Attendu que le matériau de parement projeté est la brique de ton gris clair;*
- *Renvoyant vers le contenu de l'annexe 4 et de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement versées au dossier;*
- *Considérant la localisation du projet en classe C+ au Schéma de Développement Communal, soit les villages, que le projet vise la construction d'une habitation unifamiliale en ordre isolé;*
- *Considérant que la volumétrie et le gabarit proposés sont similaires aux constructions avoisinantes, à savoir le rez-de-chaussée plus 1 étage;*
- *Estimant que l'architecture proposée est fonctionnelle et qu'elle est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti;*
- *Considérant toutefois que la couverture de la toiture plate par une membrane d'étanchéité doit être accompagnée d'une couverture végétalisée afin d'améliorer l'esthétique et l'insertion paysagère et écologique de la construction dans l'environnement local;*
- *Vu l'avis favorable conditionné du DCV;*
- *Vu l'avis favorable conditionné du DVP";*

Vu sa décision, prise en séance du 24 octobre 2023, d'émettre un avis préalable favorable sur le projet présenté par _____ t pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Champion, Nouri Cortii, a gauche du n°45 et paraissant cadastré 17^{ème} division, section D, n°367T, moyennant le respect des conditions émises par le Service Technique du Développement Territorial, le DVP, le DCV et la SWDE;

Avis du Fonctionnaire délégué

Attendu qu'en date du 26 octobre 2023 l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité; que celui-ci dispose d'un délai de 35 jours pour rendre son avis;

Attendu que, n'ayant pas de réaction de sa part dans le délai imparti, son avis est réputé favorable en application de l'article D.IV.39, §1^{er}, du Code;

Appréciation

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation exposée par le service technique du Développement Territorial;

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 I^{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 construction d'une habitation unifamiliale pour une superficie de parcelle réellement construite de 113 m² sur une parcelle d'une contenance totale de 686 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 M. et Mme pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Champion, à gauche du n°45 et paraissant cadastré 17^{ème} division, section D n°367T.

Le titulaire du permis devra :

1. respecter les conditions émises par :
 - le Service Technique du Développement Territorial: la couverture de la toiture plate par une membrane d'étanchéité devra être accompagnée d'une couverture végétalisée afin d'améliorer l'esthétique et l'insertion paysagère et écologique de la construction dans l'environnement local,
 - la SWDE dans son rapport n°MEAM/EXT 23-507/648/vd du 24 août 2023 joint au présent permis,
 - le DVP- BEVP dans son rapport n°13303 du 29 août 2023 joint au présent permis.
 - le Département du Cadre de Vie dans son rapport n°2023_152 du 05 septembre 2023 joint au présent permis.
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).
4. pour tout raccordement au réseau électrique, contacter Ores :
 - par courrier : Namur, Avenue Albert 1^{er},
 - par téléphone : 078/15.78.01 (du lundi au vendredi de 08h à 20h et le samedi de 09h à 13h / sauf les jours fériés)
 - via Internet: <https://formulaires.ores.be/cmh-introduction/ores?step=0>

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

Namur, le **18 DEC. 2023**

POUR LE COLLEGE :

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

I. DAUVIN



Pour le Bourgmestre,
Par délégation,
L'Echevine,

S. SCAILQUIN