

PROVINCE DE NAMUR	ARRONDISSEMENT DE NAMUR	COMMUNE D'ASSESE
-------------------	----------------------------	------------------

PERMIS DE LOTIR

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Registre des permis de lotir n° 871.3/07.04
Réf. urbanisme : 4/LAP2/2004/196/273L

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu le Code wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

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

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à études d'incidences ;

Considérant que **Monsieur COMPERE, Géomètre, mandataire de Mme LELIEVRE** a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à **5330 ASSESSE**

Rue du Pourrain

cadastré section n° B n° 130 g

et ayant pour objet la division dudit bien en :

- **5 lots destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 5)**
- **1 lot à destination agricole (lot 6)**

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 24.06.2004

Considérant que la demande de permis implique la modification du tracé de voies de communication communales existantes ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré ;

Considérant que la demande de permis 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 :

- article 330,7° du CWATUP :
 - les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relatives à des constructions groupées visées à l'article 126 qui portent sur une superficie de 2ha et plus
- article 330,9° du CWATUP :
 - les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'article 128 impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celle-ci

Considérant que aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- **COMMISSION CONSULTATIVE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**
Motif : article 107, 3° du CWATUP
« Dans les cas visés aux articles 111 à 113 ou soumis à certaines mesures particulières de publicité, le Collège des bourgmestre et Echevins se prononce sur avis de la commission communale si elle existe »
que son avis sollicité et transmis en date du 02.10.2004 est défavorable ;
- **DIRECTION GENERALE DE L'AGRICULTURE**
Motif : destination du lot 6 situé en zone agricole
que son avis sollicité en date du 06.07.2004 et transmis en date du 30.07.2004 est favorable ;

Attendu que pour rencontrer les remarques émises par la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire, le demandeur a souhaité la suspension du dossier en vue de réintroduire les modifications souhaitées;

Attendu que le plan et prescriptions modifiés ont été déposés le 03.11.2004;

Que les modifications proposées ont été soumises une deuxième fois :

- à publication dont il résulte que aucune remarque ne nous est parvenue
- au Conseil Communal qui a émis un avis favorable sur la question voirie
- à la CCAT qui a émis un avis défavorable

Vu la lettre de IDEG signifiant que des travaux en électricité- télédistribution seront à réaliser en vue de rendre viable le projet;

Vu la lettre de la SWDE signifiant que l'infrastructure « eau » existante est jugée suffisante pour la viabilité du projet;

Vu la lettre de BELGACOM signifiant qu'à l'heure actuelle l'infrastructure « communication » est jugée suffisante pour la viabilité du projet;

Vu la lettre de l'INASEP situant la rue du Pourrain en zone d'assainissement autonome ou individuel;

Vu le test de perméabilité réalisé par le laboratoire LABOMOSAN.

Vu le cahier des charges type RW 99

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 24.01.2005 en application de l'article 107 § 2 du Code précité ; que son avis défavorable est libellé et motivé comme suit :

Attendu que le Gouvernement Wallon n'a pas pris l'arrêté prescrit par l'article 107 § 1^{er}, al.5 du code précité constatant que les conditions visées à l'alinéa 1^{er}, 3^o du même article sont réunies;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé;

Attendu que de l'examen du projet il apparaît que :

La demande de permis de lotir vise à créer cinq lots destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 5) et un lot à destination agricole (lot 6).

Le lotissement en cause est repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres en bordure de la voirie et en zone agricole pour le surplus.

Au vu du courrier du 18 mars 2004 de la SWDE, il apparaît que l'infrastructure existante est suffisante pour desservir le lotissement en eau

Au vu du courrier du 5 avril 2004 de l'IDEG, il apparaît que le projet nécessite un renforcement du réseau basse tension existant

Aucune remarque ou réclamation n'a été adressée au Collège des Bourgmestre et Echevins dans le cadre de la publicité pour lotissement de plus de 2 hectares prévoyant un élargissement du domaine public

Le Conseil communal a délibéré sur la question de voirie en date du 23 décembre 2004

Le projet initialement déposé a été modifié pour répondre à un premier avis défavorable de la CCAT. Celle-ci a en séance du 18 décembre 2004 réitéré son avis défavorable du 2 octobre 2004 pour le motif que bon nombre des remarques émises lors du procès verbal de cette réunion n'ont pas été prises en considération (égouttage, profondeur des lots et densité de l'habitat). l'avis de la CCAT du 2 octobre 2004 ne m'a pas été transmis.

Le projet est repris en zone d'égout futur au plan communal général d'égouttage. En l'absence d'égout, le projet prévoit le rejet des eaux usées épurées par systèmes de drains de dispersions. Un test de perméabilité attestant de la faisabilité de cette solution a été joint à la demande .La CCAT souhaite que le promoteur assure le rejet des eaux usées jusqu'au ruisseau existant situé en lieu-dit « Fond es Vaux » en conservant l'épuration individuelle. Pour rappel, l'article 9 de l'arrêté du gouvernement wallon du 7 novembre 2002 fixant les conditions intégrales d'exploitation des unités d'épuration individuelle précise que lorsque les eaux usées épurées ne peuvent être évacuées par une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire, les dispositifs d'épandage par drains dispersants, de filtre à sable et de terte filtrant peuvent être utilisés sous certaines conditions. Il s'agit donc bien là de dispositifs palliatifs aux voies traditionnelles d'écoulement des eaux. Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut utilement comme l'y autorise le prescrit de l'article 91 du Code wallon, subordonner la délivrance du permis de lotir à la réalisation de travaux d'égouttage. Dans ce cas le dossier devrait être complété par un plan et un devis des travaux à réaliser.

La remarque de la CCAT sur la profondeur des lots est pertinente en ce que le projet intègre une importante place agricole dans les lots destinés à la construction.

Le projet en interdisant toute construction à moins de 12 mètres de l'alignement de voirie ne vise pas une intégration des nouvelles constructions au cadre bâti traditionnel de la rue.

Par définition le front de bâtisse correspond à la façade à rue d'une construction. Celui-ci ne saurait être parallèle à une limite parcellaire latérale comme prévu pour le lot 4 à l'article 5.2. Cet article est par ailleurs contradictoire avec l'article 5.3 du même cahier qui précise que la façade du volume principal sera obligatoirement implantée sur l'alignement de la zone de construction. L'article 5.2 et l'article 5.6 devraient être remplacés par : Le faitage du volume principal orienté suivant la plus grande longueur du volume considéré sera pour les lots 1,2,3 et 5 parallèle à la façade à rue de la construction et pour le lot 4 perpendiculaire à la façade à rue de la construction.

La pierre locale est le grès et non le calcaire comme proposé au projet.

J'estime que le projet ne peut être accepté tel quel. Je suggère que le Collège invite le demandeur à compléter et à revoir son projet afin de déposer des documents qui répondent aux souhaits de la CCAT, aux manquements et contradictions relevées.

Compte tenu de ce que le Collège a informé le demandeur des orientations à prendre pour la récolte et le traitement des eaux usées;

Que le Collège rappelle l'interdiction de toute édification sur la zone agricole des lots répondant ainsi aux inquiétudes de la CCAT de voir d'éventuelles édifications au delà des 50 mètres de la zone d'habitat à caractère rural;

Que l'espace rue et l'alignement des constructions ont été réfléchi entre les intervenants : Collège, demandeur et service du Fonctionnaire délégué avant dépôt du dossier;

Que le demandeur a corrigé les articles 5.2 et 5.6 suivant les remarques du Fonctionnaire délégué

Que l'erreur portant sur la pierre locale est également corrigée

DECIDE :

Article 1^{er} : le permis de lotir sollicité par Monsieur COMPERE mand. de Madame LELIEVRE est octroyé

Le titulaire du permis devra :

Respecter toutes les conditions reprises ci-dessus :

- **Toute l'infrastructure (IDEG, VOIRIE, AMENAGEMENT) sera réalisée par le demandeur et à ses frais.**
 - **AMENAGEMENT et EQUIPEMENT VOIRIE :**
 1. **Un repérage complet du terrain sera réalisé en collaboration avec Mr DUMONT, Ingénieur Chef des travaux.**
 2. **AVANT le début des travaux et APRES réalisation de ceux-ci, un état des lieux sera organisé avec toutes les parties concernées.**
 3. **TRAVAUX A REALISER (voirie et aménagement)**
 - **placement d'un avaloir en face du lot 4**
 - **filet d'eau à placer en face des lots 1 à 4 (partie)****Le placement du filet d'eau ainsi que l'aménagement de l'accotement seront réalisés après construction des habitations, au plus tôt dès l'exécution des**

derniers travaux concernés par le lotissement et au plus tard dans le délai de trois ans à dater de la délivrance du premier permis d'urbanisme.

- le fossé créé au plan sera réalisé sur le terrain privé; l'entretien restera à charge du lotisseur

- Une garantie bancaire représentant le montant nécessaire à la réalisation des travaux (voirie et égouttage) sera déposée auprès de notre Administration au moment de prendre possession du permis autorisé.
- Le demandeur s'engage au moment où les travaux sont entamés à céder à la Commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle la bande de terrain d'une contenance de 74ca objet de la délibération du Conseil communal du 23.12.2004
- Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que les travaux et charges imposés n'auront été exécutés. La Commune constatera la réalisation de ces travaux et charge dans un certificat.
- Chaque acquéreur d'un lot sera informé :
 1. de l'exigence relative à l'épuration des eaux usées et du traitement de celles-ci
 2. du cahier des charges destiné au candidat bâtisseur.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A ASSESSE, le 21.03.2005

Par le Collège,

Le Secrétaire,

J.P. FRANQUINET.

Le Bourgmestre,

L. BOUVEROUX.

Taxe communale : 60 euros/par lot : 360 euros
Frais d'enquête : 50 euros
Frais d'expédition : 61,86 euros