

Province de Namur.
Arrondissement de Dinant.
COMMUNE DE HAMOIS.

PERMIS DE LOTIR.

Formulaire B
Annexe 31.

Registre du permis de lotir N° 10/PL./01.
Réf. n° Urbanisme : 4/LAP3/2010/88/253L.

Séance du Collège communal du 12 octobre 2010.

LE COLLEGE COMMUNAL

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 décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que **Monsieur MASSILLON, représentant la S.A. PROMO IMMO INVEST – mand. : Philippe BINAMÉ**, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à Hamois-Schaltin, rue de Champion, cadastré section B N°s 346 A-347 C, 347 D, 348 D pie, 679 D et 679 B pie et ayant pour objet la division dudit bien en onze lots dont sept destinés à la construction d'habitations en deux phases (lots 1 à 5 : phase I et lots 6 et 7 : phase II) et quatre à destination agricole (lots 8 à 11),

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 08 juillet 2010 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres et en zone agricole pour le surplus, au plan de secteur Dinant Ciney Rochefort, adopté par arrêté royal du 22 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences ;

Considérant en effet à la lecture de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet, de par sa nature, ses différentes caractéristiques et sa mise en œuvre, n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental négatif significatif ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 17.08.2010 en application de l'article 107 § 2 du Code précité ; que son avis est libellé et motivé comme suit :

Namur, le 20 septembre 2010 :

« Attendu que la demande du Collège communal porte la date du **17.08.2010** (cachet de la poste) ;

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 situé 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 onze lots dont sept destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 7).

Le lotissement en cause est repris au plan de secteur de Dinant Ciney Rochefort 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.

Le demandeur sollicite le lotissement en deux phases, à savoir une phase I comportant les lots 1 à 5 et une phase II comportant les lots 6 et 7.

Au vu du courrier du 22 mars 2007 de la SWDE, il apparaît qu'il existe une conduite de distribution d'eau desservant la rue et que l'alimentation du lotissement pourra se faire sans pose de nouvelle conduite.

Au vu du courrier du 18 juin 2008 de l'IDEG, il apparaît que l'alimentation en électricité nécessite la réalisation de travaux. Le lotisseur a joint à sa demande un devis relatif aux deux phases.

Dans son avis du 19 octobre 2009 l'INASEP indique que :

Le lotissement envisagé se situe en zone d'assainissement autonome. Dans ces conditions, les futures habitations devront être équipées d'une station d'épuration individuelle dans le respect de l'AGW du 25 septembre 2008 fixant les conditions intégrales relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle. Cet arrêté impose entre autres que la station d'épuration soit agréée et que les eaux épurées soient préférentiellement dispersées dans le sol.

L'article 12 du cahier des prescriptions urbanistiques prévoit qu'en l'absence de réseau d'égouttage, les habitations seront obligatoirement raccordées à un système d'épuration individuel raccordé à des drains de dispersion conformément aux dispositions fixées par la commune lors de la demande de permis d'urbanisme. Il a été joint au dossier un test de perméabilité prouvant la faisabilité de la solution proposée.

Le projet prévoit la pose d'un filet d'eau et la pose d'une canalisation destinée à recevoir les eaux pluviales. Ces travaux sont scindés en deux phases.

Une première demande de permis de lotir a fait l'objet d'un refus en date du 27 avril 2010.

Dans le cadre de la précédente demande, le Service Public de Wallonie, Département de la Nature et des Forêts a en date du 6 novembre 2009, émis l'avis suivant :

« Le Service Public de Wallonie, Département de la Nature et des Forêts a émis en date du 6 novembre 2009 l'avis suivant :

Considérant que le projet se situe :

- *au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole ;*
- *en dehors du périmètre d'un site Natura 2000*

Considérant que le projet respecte les prescriptions du plan de secteur ;

Considérant que la zone à lotir est actuellement occupée par une prairie au nord et par une pessière au sud ;

Considérant que cette pessière a été plantée vraisemblablement dans une ancienne carrière compte tenu des excavations anciennes observées sur le terrain ;

Considérant dès lors que l'implantation de bâtisses dans cette pessière nécessitera préalablement le déboisement de celle-ci et son remblaiement ;

J'émet un avis favorable pour ce projet pour autant qu'il respecte les conditions suivantes :

- les futurs permis de bâtir (lire permis d'urbanisme) des lots 6 et 7 devront intégrer une demande de permis de déboisement et de modification du relief du sol ;
- le remblaiement des excavations de la pessière ne pourra être réalisé qu'avec des terres et des pierres saines issues de travaux de terrassement réalisés dans la région ;
- après le déboisement des lots 6 et 7, une clôture (barrière de chantier) devra être installée, côté rue, afin d'éviter que les dépôts sauvages de déchets ne soient réalisés ;
- les futurs plans d'aménagements des parcelles devront intégrer des plantations d'essences feuillues indigènes (haie ou arbres haute tige). »

Le Collège communal a émis un avis favorable conditionnel sur le projet en date du 3 août 2010.

La condition du Collège autorisant des reculs à rue plus importants pour les lots 1,5 et 6 va à l'encontre de l'objectif de structuration proposé par l'auteur de projet.

La condition du Collège de réduire de 5 à 3 mètres la zone d'implantation du front de bâtisse du lot 7 est de nature à compliquer l'implantation sur ce lot dès lors que le projet prévoit sur ce lot une implantation faitage perpendiculaire à une limite séparatrice présentant un biais relativement important.

Il est opportun de préciser comme le souhaite le Collège que dès lors que le front de bâtisse du volume principal est imposé pour les lots 1 et 5 que la construction du volume secondaire n'est possible que pour les lots 2,3,4, 6 et 7.

Il est également opportun de limiter la superficie du volume de liaison à toiture plate à 12 m² maximum.

L'article 9 du cahier des prescriptions urbanistiques impose la construction d'un muret de soutènement de 50 cm de haut au droit de l'alignement sur les lots 1 à 5. Il me semble judicieux comme le suggère le Collège de n'utiliser qu'un seul type de matériaux pour la réalisation de ces murets. Ce matériau pourrait être le grès.

Il y a contradiction entre le 1^{er} alinéa de l'article 4 du cahier des prescriptions urbanistiques qui prévoit que toutes les constructions seront érigées à l'intérieur de la zone d'aedificandi figurée au plan et le 2^{ème} alinéa de ce même article qui autorise la construction d'un volume secondaire en contact avec l'alignement de la parcelle soit en zone de recul.

Le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone pour autant qu'il réponde à certaines conditions.

J'émetts un avis favorable au projet aux conditions suivantes :

1. Le 1^{er} alinéa de l'article 4 du cahier des prescriptions urbanistiques est remplacé par :
 ✕ A l'exclusion d'un éventuel volume secondaire partiellement implanté dans la zone de recul, toutes les constructions seront érigées à l'intérieur de la zone de bâtisse figurant au plan.
2. Le 5^{ème} tiret du 2^{ème} alinéa de l'article 4 du cahier des prescriptions urbanistiques est remplacé par : un volume secondaire en avant du volume principal est autorisé sur les lots 2, 3, 4, 6 et 7. Le volume secondaire sera en contact avec l'alignement de voirie. Le volume principal pourra présenter un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement de la zone de bâtisse.
3. Le 3^{ème} alinéa de l'article 4 du cahier des prescriptions urbanistiques est remplacé par : Les volumes secondaires pourront être soit accolés au volume principal, soit indépendants du volume principal, soit reliés par un volume de liaison de maximum 12 m² à toiture plate ou à deux versants.
4. Le muret de soutènement prévu à l'article 9 des prescriptions urbanistiques sera réalisé en grès.
5. Le lotissement peut être exécuté en deux phases, comme il est précisé ci-dessous :
Phase 1 – lots 1 à 5 - Phase 2 – lots 6 et 7.
6. la phase 2 commence deux ans après la délivrance du permis de lotir.

7. La délivrance du permis de lotir est subordonnée aux charges suivantes :
 - réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans la lettre du 18 juin 2008 de l'IDEG.
 - réalisation de l'équipement en égouttage de la voirie tel que décrit au projet.
 - au dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution des équipements.
8. Aucune permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que la commune n'aura pas constaté par un certificat dont copie sera transmise au Fonctionnaire Délégué, que les travaux mis à charge du lotisseur ont été exécutés.
9. Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire Délégué ainsi qu'à l'Administration Communale **une copie de l'acte de base enregistré** prévu par la loi. »

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Public de Wallonie, Département de la Nature et des Forêts, daté du 06.11.2009 (*voir copie en annexe*) ;

Vu l'avis de l'INASEP (Intercommunale Namuroise de Services Publics) de Naninne, daté du 19.10.2009 (*voir copie en annexe*) ;

Vu le test de perméabilité du sol réalisé par le Bureau Conseil en Géologie de Vezin ;

Vu le descriptif et l'estimatif des travaux d'infrastructure dressés par Mr. Philippe Binamé, géomètre expert à Natoye et daté du 01.10.2008 ;

Vu l'étroitesse de la rue de Champion ;

Considérant que cette rue est régulièrement fréquentée par des engins agricoles de plus en plus larges ;

Vu la présence des 2 arrêts de bus, dont un situé juste à front du lot 6 ;

Considérant que l'on se trouve également en face d'un accès vers l'Institut de Schaltin ;

Considérant dès lors que des places de stationnement doivent être prévues à l'avant des constructions pour éviter d'empiéter sur le domaine public, et donc de gêner la circulation ;

Considérant d'une part, que l'implantation des volumes principaux des lots 1 et 5 sur le front de bâtisse obligatoire situé à 2 mètres de l'alignement, et d'autre part, que la zone d'implantation du front de bâtisse du lot 6 comprise entre 0 et 2 mètres, ne laissent que trop peu de place pour le stationnement de véhicules en avant des constructions ;

Considérant dès lors qu'il serait judicieux de prévoir un recul de 3 mètres pour les lots 1 et 5 et entre 3 et 5 mètres pour le lot 6 ;

Considérant que l'implantation d'un volume secondaire en avant du volume principal pour les lots 2-3-4-6-7 sur l'alignement de la voirie posera également de sérieux problèmes de mobilité ; qu'il conviendrait dès lors de l'autoriser sur l'alignement du front de bâtisse ;

Considérant que dans l'éventualité où un volume secondaire serait implanté en avant du volume principal, le recul du volume principal sera de 2 mètres par rapport à l'alignement du front de bâtisse, afin de rester cohérent et clair par rapport au plan de lotissement ;

Considérant que le remblai autorisé pour le niveau du rez-de-chaussée (art. 3) et pour le niveau du garage (art. 7) doit être précisé afin de limiter les risques de dérive ;

Considérant qu'à la demande du Collège communal, Mr Philippe BINAME, géomètre, a introduit des plans de lotissement modifiés et des prescriptions adaptées en date du 11.10.2010 (*voir copies en annexe*) ;

Vu la lettre de motivations de Mr Philippe BINAME datée du 11.10.2010, afin de maintenir sur le lot 6 un recul assez proche de la voirie (entre 0 et 3 mètres), ceci pour éviter de s'implanter sur une zone remblayée (*voir copie en annexe*) ;

Considérant dès lors qu'il ne faut pas autoriser de volume secondaire en avant du volume principal pour les lots 6-7, où le volume principal sera déjà proche de la voirie ;

Considérant qu'une certaine structuration est tout de même maintenue dans ce lotissement, par l'imposition d'un front de bâtisse obligatoire pour les lots 1 et 5, par le recul limité des lots 6 et 7 et par la possibilité d'implanter un volume secondaire en avant du volume principal pour les lots 2-3-4 ;

Considérant que par les modifications mentionnées ci-dessus, le Collège a souhaité mettre en avant la sécurité des véhicules et des personnes ;

Considérant que les précisions apportées par le Fonctionnaire délégué dans son avis du 18.12.2009 sur les modalités de la demande de modification du relief du sol des lots 6 et 7 ont été intégrées aux prescriptions à l'article 10 ;

A R R E T E :

Art.1er- Le permis de lotir sollicité par **Monsieur MASSILLON, représentant la S.A. PROMO IMMO INVEST – mand. : Philippe BINAMÉ, est octroyé.**

Le titulaire du permis devra :

1. **avant la vente** des lots, faire parvenir au Fonctionnaire délégué ainsi qu'à l'Administration communale **une copie de l'acte de base enregistré prévu par la loi.**

2. Respecter l'avis du Service Public de Wallonie, Département de la Nature et des Forêts de Dinant repris dans le courrier daté du 06 novembre 2009 (*voir copie en annexe*).

Art. 2 : La délivrance du permis de lotir est subordonnée aux charges suivantes :

- la réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans la lettre du 18 juin 2008 de l'IDEG. (*voir copie lettre en annexe*)

- la réalisation de l'équipement en égouttage de la voirie tel que décrit au projet.

- au dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution des équipements.

Art. 3 : Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que la commune n'aura pas constaté par un certificat dont copie sera transmise au Fonctionnaire Délégué, que les travaux repris dans le descriptif et le récapitulatif dressés par Monsieur Binamé, mis à charge du lotisseur ont été exécutés.

Art. 4 : le lotissement peut être exécuté en deux phases : phase 1 – lots 1 à 5 et phase 2 – lots 6 et 7. **La phase 2 doit commencer deux ans après la délivrance du permis de lotir.**

Art. 5 : les lots 8 à 11 sont exclus du périmètre du lotissement.

Art. 5 : 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 Hamois, le 12 octobre 2010.

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire Communal,

J. Dubois.



Le Bourgmestre f.f.-Président,

J.C. Goetynck