NAMUR CAPITALE D.U

Wallonie

Dossier n°PUCODT/JAM/399/2021
Redevance : 75,00€

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de NAMUR en sa séance du **17 août 2021**,

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.15 du Code;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par M. Olivier GILLES domicilié Rue de Namur, 9 à 5000 Beez pour la construction d'une habitation unifamiliale, sur un bien sis à 5100 Jambes, Rue du Sart-Hulet et paraissant cadastré 4e division, section E n°519Y;

Délais

Attendu que la demande de permis d'urbanisme a été réceptionnée en date du 26 mai 2021, complétée le 15 juin 2021 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 18 juin 2021, 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 75 jours à dater de l'accusé de réception conformément à l'article D.IV.46, 2°, 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 1er septembre 2021;

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 7 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; que le projet s'écarte de la densité chiffrée telle que recommandée pour la zone concernée, à savoir 8 unités/hectare, mais que le projet ne s'écarte pas de l'option du schéma attendu que la contenance s'avère acceptable eu égard à celle des parcelles existantes dans la trame bâtie et non bâtie environnante (voir 3.1.6.2.);

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: 124705) 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: 0 mètre;
    - Superficie de la parcelle: 1.246 m²;
    - Superficie réellement bâtie: 112 m²
    - Coefficient d'occupation du sol: 9%;
    - Gabarit: rez-de-chaussée + 1 étage + toiture à versants et rez-de-chaussée + toiture plate;
    - Toiture: à versants et plate;
    - Matériau de toiture: ardoise et membrane EPDM;
    - Matériau de parement: brique de ton gris;
    - Qualité architecturale générale: architecture contemporaine bien intégrée au site;
- Opportunité:
    - Programme par rapport au contexte: contexte principalement habitations unifamiliales;
- Paramètres secondaires:
    - Présence d'un jardin: oui;
    - Emplacements de parking en suffisance en dehors du domaine public: oui;
    - Taille des logements: 3 chambres;
    - Habitabilité/confort des logements: confortable;

<u>Annonce de projet</u>

Attendu que le projet présente une profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;

Attendu que pour cette raison le projet a été soumis aux formalités d'annonce de projet prescrites par l'article D.VIII.6, en application de l'article R.IV.40-2, §1er, 2° du Code, pendant la période du 1er au 15 juillet 2021 inclus;

Attendu qu'aucune réclamation n'a été recueillie dans le cadre de cette annonce de projet;

<u>Avis du service consulté</u>

Vu l'avis favorable conditionné émis en date du 13 juillet 2021 par le Département des Voies publiques (DVP), en son rapport n°13161PU;

<u>Appréciation</u>

Attendu qu'en son rapport du 05 août 2021, le service technique du Développement territorial émet un avis favorable conditionné sur base des critères d'appréciation développés ci-dessous:

« Attendu que la demande consiste en la construction d'une maison unifamiliale de 3 chambres sur la partie Ouest de la parcelle 519Y divisée et dénommée 51 R partie 3 après division, parcelle sise rue du Sart Hulet à Jambes;

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

Considérant que le projet est implanté avec un recul de la voirie comparable au recul des maisons voisines et que la maison se situe dans le prolongement des zones de construction des maisons voisines;

Considérant que la parcelle après division est relativement étroite au niveau du front de bâtisse (environ 10,50 mètres), ce qui impose une implantation qui s'étire en profondeur;

Considérant que l'orientation du terrain avec une entrée au Nord a conduit logiquement à placer le stationnement couvert pour deux véhicules en façade avant et à déployer les espaces de vie vers l'arrière;

Considérant que le terrain comporte une pente transversale prononcée et une pente montant de l'avant vers l'arrière, que le projet limite les mouvements de terre et que la maison s'inscrit correctement dans le profil du terrain existant;

Considérant que la volumétrie, les matériaux et les teintes employés permettent d'inscrire correctement la maison dans le paysage local;

Considérant toutefois que l'aspect visuel de l'importante toiture plate revêtue d'une membrane EPDM est insatisfaisante, la couverture devra être de préférence végétalisée ou au minimum revêtue de graviers afin d'améliorer l'esthétique et l'insertion paysagère et écologique de la construction dans l'environnement local, cette toiture sera maintenue non accessible afin d'éviter les vues surplombantes gênantes pour le voisin situé en contrebas;

Attendu que le service technique du Développement territorial émet la condition suivante: la couverture de la toiture plate sera végétalisée ou au minimum revêtue de gravier, la membrane d'étanchéité ne sera pas apparente »;

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 la construction d'une habitation unifamiliale pour une superficie de parcelle réellement construite de 112 m² sur une parcelle d'une contenance totale de 1.246 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 :

<u>Article 1er</u> – de ne pas ordonner la réalisation d'une étude d'incidence sur l'environnement.
<u>Article 2</u> – d'octroyer le permis d'urbanisme à M. Olivier GILLES pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Jambes, Rue du Sart-Hulet, entre les n°51 et 61 et paraissant cadastré 4e division, section E n°519Y.

Le titulaire du permis devra :

1. **respecter les conditions suivantes émises par :**
   - **le DVP dans son rapport n°13161PU du 13 juillet 2021 joint au présent permis.**
   - **le service technique du Développement territorial, à savoir: la couverture de la toiture plate sera végétalisée ou au minimum revêtue de gravier, la membrane d'étanchéité ne sera pas apparente.**
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).**

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

Namur, le 01 SEP. 2021

POUR LE COLLEGE :

Pour la Directrice Générale,
Par délégation,
L'Adjointe à la Cheffe de service,

I. GILBERT

Pour le Bourgmestre,
Par délégation,
L'Echevine,

S. SCAILQUIN

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi **à l'adresse du directeur général de la DGO4** dans les trente jours :
1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;
3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient **un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement**, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :
1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.
Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périme en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.