

PROVINCE DE NAMUR.
ARRONDISSEMENT DE NAMUR.
COMMUNE DE FERNELMONT.

PERMIS D'URBANISATION

REGISTRE PERMIS D'URBANISATION 01/11

Nu. Réf. Urb. : 4/LAP4/2011/1/287 L

Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie tel que modifié par le décret du 30.06.2009 ;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation tel que modifié ce jour;

Vu les articles 115 et 116 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie relatifs à l'introduction des demandes de permis ;

Considérant que Monsieur André COLOT mandaté par Monsieur Ernest BERTRAND, demeurant à 5380 HEMPTINNE, rue de la Gohiette n° 23 a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis division de HEMPTINNE, rue de la Gohiette, cadastré Sion B n° 244 S et ayant pour objet la division dudit bien destiné à recevoir quatre habitations dont une déjà construite ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 30 novembre 2011 ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé ;
CONSIDERANT Que la parcelle est reprise en zone d'habitat à caractère rural en grande partie et infime partie en zone agricole ;

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

Vu le rapport du Collège Communal établi en vertu de l'Art. 116, al. 4 :

«Attendu que le projet est repris au plan de secteur de NAMUR en grande partie en zone d'habitat à caractère rural et en infime partie en zone agricole; Vu l'avis émis en date du 23.11.11 par la Société wallonne des eaux, signalant que l'alimentation en eau ne nécessite pas d'extension et que la conduite de diam. 80 située dans l'accotement opposé est suffisante pour la fourniture d'eau ; Vu l'avis émis en date du 16.02.2012 par la Soc. ORES, Vu l'attestation d'égouttage établie en date du 15.06.11, signalant que la rue de la Gohiette est équipée d'une canalisation d'égouttage en béton d'un diam. Suffisant (500 mm) et à une profondeur approximative de 140 cm; Vu l'avis favorable émis en date du 09.01.12 par le Centre Régional d'Incendie d'Eghezée ; Considérant que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et/ou son caractère architectural;»

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 01.03.2012 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité ; que son avis du 03.04.12 est défavorable ; que son avis conforme est libellé et motivé comme suit :

~~La demande vise à urbaniser un bien repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural.~~

~~Le bien en cause est destiné à recevoir quatre habitations dont une déjà existante.~~

~~Au vu du courrier du 23 novembre 2011 de la SWDE, il apparaît que la conduite située dans l'accotement opposé est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers.~~

Par courrier du 16 février 2012 l'IDEG indique que la participation du lotisseur dans les frais d'infrastructure électrique et d'éclairage public est de 3605.97 €. La note de calcul détaillant les travaux à effectuer par le lotisseur n'a pas été jointe à la demande. En l'absence d'une telle note, étant donné que le permis de lotir ne peut imposer le paiement de sommes mais uniquement la réalisation de travaux, il n'est pas possible de fixer les travaux d'équipements mis à charge du lotisseur.

Le bien urbanisé est repris en zone d'assainissement collectif au PASH. L'avis favorable du Collège communal du 28 février 2012 est notamment conditionné par la réalisation de travaux d'égouttage.

Pour être complet le dossier devrait être complété par un dossier technique relatif aux travaux d'égouttage (plan et devis) et d'électricité.

L'article 5.1 « Urbanisme » des options d'aménagement destine le bien en cause à la réalisation de quatre habitations unifamiliales, à savoir la construction existante et trois nouvelles habitations. Au vu du relief particulier de la parcelle, de la nécessité de respecter le talus existant et de limiter les déblais remblais (option paysage), il serait indiqué de réduire le nombre d'habitations à trois en ce compris l'existante.

Le même article 5.1 « Urbanisme » des options d'aménagement prévoit également de privilégier le dégagement de l'espace latéral extérieur au sud et de réduire l'espace latéral extérieur au nord au minimum requis. Au vu du caractère indicatif de la division parcellaire dans le permis d'urbanisation, il me paraît contre-indiqué d'intégrer ces conditions aux options d'aménagement.

Le 1er alinéa de l'article 5.2 « Architecture » des options d'aménagement prévoit un ensemble construit homogène, résultant d'un dialogue architectural semblable entre les constructions, en vue de respecter le bâti villageois existant. Les mots « résultant d'un dialogue » pourraient utilement être remplacés par les mots « présentant un dialogue ».

Le 2ème alinéa de l'article 5.2 « Architecture » des options d'aménagement relatif à l'orientation optimale pour les apports solaires devrait être intégré à l'article 5.7 « Economie d'Energie » des mêmes options d'aménagement.

Le 3ème alinéa de l'article 5.2 « Architecture » des options d'aménagement prévoit la construction des bâtiments en profondeur, à dominante rectangulaire, dans le but de s'adapter au terrain naturel. Cette option pourrait utilement être remplacée par : « Construction des bâtiments, à dominante rectangulaire, dans le but de s'harmoniser au bâti traditionnel ».

Le dernier alinéa de l'article 5.2 justifiant la dernière option d'architecture n'est plus adapté et peut être supprimé.

Le 2ème alinéa de l'article 5.3 « Paysage » des options d'aménagement impose la plantation d'un arbre haute tige non résineux d'essence régionale par parcelle. Cela ne me paraît pas une option forte qui a sa place à cet endroit.

Le 3ème alinéa de l'article 5.3 « Paysage » des options d'aménagement prévoit aux abords de la zone de recul un mur contre-terre en ce qui concerne le talus nord et d'un talus végétalisé en ce qui concerne la talus sud. Il serait préférable afin de limiter des déblais et donc l'intervention dans les talus existants de prévoir un muret sous niveau crête en partie sud.

Le projet ne propose aucune option particulière en matière de transport (article 5.6 des options d'aménagement. L'option pourrait être : « Stationnement en domaine privé dans la zone de cour ouverte en réponse à l'absence de parking collectif en domaine public ».

En rapport à ce qui est dit plus haut en ce qui concerne le nombre de constructions autorisées la densité de logement à l'hectare prévue à l'article 6.1 « Densité - Compacité des volumes » de l'option architecturale d'ensemble est excessif, une densité nette inférieure à dix logements à l'hectare devrait être adaptée.

Le même article annonce « 4 zones de bâtisses » alors qu'il faudrait lire « 2 types de zones de bâtisses ».

Le point 6.2. « Relief » de l'option architecturale d'ensemble n'a pas sa place à cet endroit. Conformément au prescrit de l'article 311§2-3° du CWATUPE les prescriptions traitant des abords des constructions sont distinctes de celles de l'option architecturale d'ensemble.

Il est incorrect d'indiquer que les habitations sont disposées perpendiculairement à la voirie (article 6.5.2 des options architecturales d'ensemble), alors qu'elles sont prévues en parallèle aux limites nord et sud de la propriété (option d'aménagement / Urbanisme).

Les indications reprises au plan de l'occupation projetée en termes de profondeur de la zone de bâtisse ne doivent pas être reproduites dans le texte de l'option architecturale d'ensemble.

La superficie minimum au sol des futures constructions pourrait utilement être portée à 80 m² (article 6.5.2 des options architecturales d'ensemble).

Au même article 6.5.2 de l'option architecturale d'ensemble dans la phrase : « ZB1 et ZB2 : Pour l'ensemble des zones de bâtisse, deux niveaux entiers sont admis et un dans la toiture » les mots « et un » pourraient utilement être remplacés par « plus un engagé ».

A l'article 6.6.1 de l'option architecturale d'ensemble l'alinéa « En aucun cas... non compris » constitue une répétition de ce qui est dit à l'article 6.5.2 des mêmes options. Il devrait être supprimé.

L'article 7.1 du cahier des prescriptions urbanistiques n'est pas une prescription urbanistique.

Le 1er alinéa de l'article 7.2 du cahier des prescriptions urbanistiques qui précise que les parcelles ne pourront être subdivisées ou modifiées sans permis d'urbanisation modificatif préalable doit être supprimé dès lors que la division parcellaire est indicative dans le permis d'urbanisation. Cet alinéa est par ailleurs contradictoire avec celui qui le suit.

La prescription de l'article 7.3.5 – 4ème alinéa, relative à l'utilisation d'un matériau de parement secondaire permet d'utiliser celui-ci sur l'ensemble de la façade à rue ce qui est contraire à l'objectif fixé à l'alinéa précédent.

L'article 7.3.7 du cahier des prescriptions urbanistiques relatif aux matériaux de couverture des toitures offre un choix trop large.

Cet article et celui 7.3.5 ne peuvent prétendre répondre à l'option d'aménagement 5.2. « Architecture » visant à réaliser un ensemble construit homogène en vue de respecter le bâti villageois existant.

Le dernier alinéa de l'article 7.3.8 devrait être repris dans l'option architecturale d'ensemble « Implantation »

Le plan occupation actuelle du bien ne figure pas la largeur (asphalte) et la largeur totale (domaine public) de la voirie.

Les largeurs, profondeurs et superficies figurant au plan masse sont illisibles.

CONSIDERANT QUE l'annexe 1 jointe à l'offre de prix remise par IDEG en date du 16.02.2012 spécifie le détail de l'offre à savoir :

- raccordement éclairage public sans candélabre
- raccordement de chaque lot ;

VU le devis établi par l'entreprise LELOUP en date du 11.03.2012 et stipulant que l'offre comprend :

- la réalisation d'un égouttage de 22 m QP en diamètre 315 mm enrobé et stabilisé
- la réalisation d'une chambre de visite sur le domaine communal (connexion égout) à la limite des lots 1 et 2. Cette chambre sera équipée d'un trapillon D 400 ;
- réalisation d'une traversée de voirie rue de la Gohiette pour raccordement ORES ;
- réalisation d'une tranchée de 22 m QP pour la pose d'un câble et remblayé.

VU les motivations de l'auteur de projet par rapport à la densification :

- Le talus n'est pas important sur toute la longueur de la route. La faible taille du talus en ce qui concerne la réalisation de la construction sur le lot à côté de l'habitation existante ne demandera pas de gros travaux de déblais-remblais ;
- La densité de futures maisons et la proximité entre-elles correspond à ce que l'on retrouve dans le village de Hemptinne ;
- La proximité immédiate de l'école, du terrain de sport, de la maison des jeunes et de l'arrêt de bus invitent à proposer une densité de cet ordre. Notons que ce projet ne renforce pas la densité du village mais qu'il la maintient ;
- Ce projet s'inscrit également au cœur du village de Hemptinne, dans une démarche de gestion parcimonieuse du sol (article 1^{er} du CWATUPE) de « densification » des centres villageois et non dans une démarche d'étalement de l'urbanisation. La mise en œuvre de la demande n'engendrant pas de nouvelles voiries, n'occasionne pas de véritable surcoût pour la collectivité. Il permet au contraire de valoriser l'infrastructure existante que ce soit en matière de voirie, de réseau d'égouttage, d'adduction d'eau potable et d'électricité étant donné que tous ces équipements sont déjà présents en bordure immédiate du site.
- Enfin, la diversité dans la taille des lots est à même de rencontrer les besoins variés de familles souhaitant résider à Hemptinne.

CONSIDERANT QUE le demandeur a modifié les options et les prescriptions urbanistiques conformément aux remarques émises par le Fonctionnaire délégué, sauf en ce qui concerne la densité de l'habitat ;

CONSIDERANT que le bâti actuel est particulièrement dense dans le rue de la Gohiette ; QUE la densité proposée ne compromet pas le cadre bâti, QUE la réduction à 2 lots non bâtis ne permettra pas une meilleure intégration dans le bâti existant;

DECIDE :

Art. 1er : - le permis d'urbanisation sollicité par Monsieur André COLOT mandaté par Monsieur Ernest BERTRAND, précité est octroyé;

Art 2 : - le permis d'urbanisation sera subordonné aux charges suivantes :

- La réalisation d'une infrastructure électrique et l'éclairage public suivant l'avis émis en date du 16.02.12 par ORES ;
- L'égouttage qui sera réalisé par les futurs bâtisseurs sur leurs propriétés sera obligatoirement séparatif. Une canalisation sera destinée à l'écoulement des eaux de ruissellement tandis que l'autre sera prévue pour l'évacuation des eaux usées via une chambre de visite. Le lotisseur est tenu de poser à ses frais une canalisation d'égouttage de diamètre 300 parallèle à la voirie et reprenant les eaux usées et de ruissellement des différents lots. Cette canalisation viendra rejoindre l'égout public de sorte qu'une seule percée ne soit réalisée dans celui-ci. Une chambre de visite par zone de bâtisse sera prévue. De plus, une chambre de visite générale sera réalisée à l'endroit où la canalisation d'égouttage se rejette dans l'égout public. Les chambres de visite à placer seront de dimensions 40/40 intérieur au minimum.

Enfin, il y a lieu de prévoir un système de déviation permettant de court-circuiter (système by-pass) l'unité d'épuration individuelle afin que les eaux usées puissent directement être évacuées dans le collecteur et ensuite dans la station d'épuration collective qui seront aménagés par la région wallonne;

- *Le raccordement à la distribution d'eau et d'électricité sera réalisé par fonçage au cas où les canalisations ne seraient pas posées dans la tranchée prévue pour l'égouttage ;*

Art. 3 : - le lotisseur veillera à informer le Collège Communal des ventes et locations réalisées avant l'expiration d'un délai de 5 ans à dater de la délivrance du permis ;

Art. 4 : - avant la vente des lots, le lotisseur devra apporter la preuve de dépôt des garanties financières nécessaires à la réalisation des travaux d'équipements de voirie ;

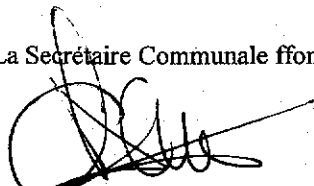
Art. 5 : - aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que la Commune n'aura pas constaté par un certificat dont copie sera transmise au fonctionnaire délégué, que les travaux mis à charge du demandeur ont été exécutés ;

Art. 6 : - expédition de la présente décision est transmise au(x) demandeur(s) et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A Fernelmont, le 17 avril 2012.

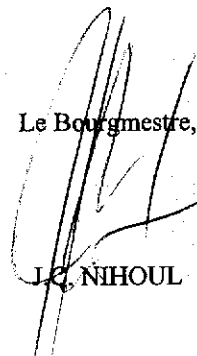
PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire Communale ffons,



C. DEMAERSCHALK

Le Bourgmestre,



J. NIHOUL