Questionnaire I – annexe question 2 – concours 2020

PROVINCE DE NAMUR
Administration Communale de NAMUR

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Registre permis d'urbanisme : N°143/12/20I4
Séance du Collège Communal du 18/12/2014

Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine notamment les articles 1er, 26 et 107;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre Ier du Code du droit de l'environnement;

Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le livre Ier du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets l'environnement et la liste ouverte des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Monsieur PETIT Jean a introduit en date du 8/1/2014 une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5000 Namur, rue de l'Université, cadastré section A numéro 100P0000 et ayant pour objet la construction d'un immeuble à 8 appartements;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Namur a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 15/1/2014 ;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté Royal et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien repris en zone d'assainissement collectif;

Considérant qu'au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement du sous-bassin hydrographique de la Sambre, le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa faible, moyen ou élevé d'inondation par débordement des cours d'eau ou par ruissellement ;

Considérant que le bien n'est pas situé dans une zone à risque « faible - moyen - élevé » d'inondation par ruissellement et/ou de coulée boueuse apparaissant suite à la concentration naturelle des eaux de ruissellement de surface et ce, au vu de la cartographie d'ERRUISSOL (Érosion - RUISsellement - SOL);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;
Considérant en effet que ce projet de construction d'un immeuble à appartements totalisant 8 logements et de 16 parkings soit 8 emplacements souterrains et 8 emplacements aériens dans une partie urbanisée du territoire communal, à proximité immédiate des principaux axes de dessertes et des transports en communs ;

Considérant que le projet n'implique aucun déboisement;

Considérant que le projet n'implique aucun autre rejet gazeux, solide ou liquide que les rejets gazeux des chauffages et ceux des véhicules qui desserviront le projet ainsi que les eaux usées du projet; qu'il s'agit d'un projet strictement résidentiel qui s'implante dans un contexte résidentiel ;

Considérant que les eaux usées produites par les occupants des futurs immeubles seront rejetées dans les égouts publics d'une capacité suffisante pour les recevoir ;

Considérant que le projet ne générera pas de pollution autre que celle issue de l'usage résidentiel qui en sera fait;

Considérant que le projet ne générera pas de risque d'accident, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre ;

Considérant que le projet n'est pas susceptible de générer de risques de pollution, de nuisances ou d'accidents (il s'agit d'un projet résidentiel) ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable d'ORES.

Vu le rapport des actes et travaux figurant au dossier;

Considérant que le projet a été étudié afin de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, énergétiques et environnementaux, tout en respectant une utilisation parcimonieuse du sol ;

Considérant que le projet a été étudié de manière à permettre l'accessibilité de celui-ci aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le projet tend à un apport de nouveaux logements dans une zone déjà construite et à proximité de grands axes, d'un réseau de transport en commun (bus), d'écoles et de commerces ;

Considérant que l'auteur de projet prévoit la réalisation de plantations à l'aide d'essences régionales autour du projet; qu'une plantation de haie sera réalisée au niveau des zones de parking en plein-air; que les terrasses seront également intégrées à l'aide de végétation ;

Considérant que ces plantations permettront après mise en oeuvre à tout un chacun, occupants des lieux et riverains, de bénéficier d'une certaine intimité ;

Considérant que le projet est conforme au Code Civil en termes de jours et vues ;

Considérant de plus qu'en termes de place de stationnement, l'auteur de projet a prévu 16 places de stationnement en domaine privé (8 garages en sous-sol et 8 places extérieures);

Considérant que les places de stationnement extérieures serviront exclusivement aux visiteurs des occupants des appartements et que ces places ne peuvent pas être privatisées;

Considérant qu'il appartiendra au demandeur d'obtenir toutes les autorisations « ordonnance de police » requises lors de la réalisation du chantier; qu'il lui appartiendra également de respecter le prescrit du Règlement Général de Police Administrative en termes d'horaires pour la réalisation des travaux ;

Considérant que la création du trottoir est une charge d'urbanisme. Celui-ci sera réalisé en conformité avec le Cahier des Charges Technique type Qualiroutes dans sa dernière version et contrebuté par une bordure de béton type JD J. La teinte et le format des dallages à poser seront précisés au Cahier Spécial des Charges concernant ces travaux, qui sera lui-même présenté au Collège communal pour approbation. En outre, un estimatif du montant des travaux sera joint au dossier afin d'établir un cautionnement et de permettre ainsi de réaliser les travaux d'aménagement du trottoir à la fin des travaux de construction des bâtiments. La largeur de ce trottoir sera en tout point d'un minimum de 1,50 mètre de large avec une pente en travers vers le filet d'eau de 2 %.

- Les terres de terrassement seront soit valorisées sur un autre chantier moyennant un éventuel permis d'urbanisme, soit mises en Centre de Traitement Autorisé, soit versées en Centre d'Enfouissement Technique de classe III. La notice d'évaluation des incidences sera complétée en ce sens avec, le cas échéant, l'adresse de dépôt prévu pour les terres de déblai.
- Les normes en matière de prévention des chutes, et notamment la Note d'information Technique I 96 du CSTC seront respectées (balcons, terrasses, abords de la rampe d'accès au parking sous-terrain).
- Prévoir la végétalisation de l'ensemble des toitures plates, en dehors des terrasses accessibles.

Considérant que le projet est un projet d'appartements de standing.

Considérant que chaque logement disposera d'un garage fermé en sous-sol et 8 places de stationnement sont prévues sur la parcelle perpendiculairement à la voirie. Ce choix s'explique notamment par le souhait de pouvoir bénéficier de places de stationnement pour les visiteurs des résidents sans gêner la circulation.

Considérant que l'article l er du CWATUP rappelle le principe de gestion parcimonieuse du sol; que le SDER appliquant ce principe, recommande de densifier l'habitat dans les noyaux bâtis afin d'éviter la dispersion de celui-ci dans les zones non urbanisées ce qui est indubitablement le cas en l'espèce ;

Considérant qu'eu égard au nombre d'emplacements de parking, il semble peu probable que les personnes qui habiteront ou visiteront l'immeuble ne se garent sur la voirie, de sorte qu'aucun risque de difficulté supplémentaire de parcage n'est à craindre pour les riverains;

Considérant que le nombre de logements à réaliser (8 logements) n'est pas de nature à aggraver les problèmes de circulation à cet endroit;

Considérant ce qui précède ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

DECIDE:

Article 1er - Le permis d'urbanisme, sollicité par Monsieur PETIT Jean, pour la construction d'un immeuble à appartements sis à 5000 Namur, rue de l'Université, cadastré section A numéro 100P0000, est délivré.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

1. La création du trottoir est une charge d'urbanisme. Celui-ci sera réalisé en conformité avec le Cahier des Charges Technique type Qualiroutes transmis. Un cautionnement d'une somme de 30 721, 16€ sera déposé sur un compte bancaire bloqué ou à la caisse de dépôt et de consignation afin de permettre de réaliser les travaux d'aménagement du trottoir à la fin des travaux de construction des bâtiments. La largeur de ce trottoir sera en tout point d'un minimum de 1,50 mètre de large avec une pente en travers vers le filet d'eau de 2 %.
2. S'engager à céder à titre gratuit à la Ville, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, sa partie de voirie afin de la verser dans le domaine public. A ce sujet, il fournira au moment de la demande de vérification d'implantation une déclaration par laquelle il s'y engage.

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. ·

Article 3- Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal. Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours.

Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP, Direction Générale, Service contentieux et recours, rue des Brigades d'Irlande I à 5100 JAMBES).

Article 4- Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 5- Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Le Directeur Général,

A Namur, le 18 décembre 2014

PAR. LE COLLEGE :