



DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Registre Permis : 09/ 2004

Référence Urbanisme : 4/LAP2/2004/56/263L

Le Collège des Bourgmestre et Échevins,

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 organisation 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 étude d'incidences ;

Considérant que demeurant ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis Rue de la Sapinière à 5340 GESVES cadastré section F n° 33b, 33d , et ayant pour objet la division dudit bien en 9+1 lots en vue d'établir 9 maisons unifamiliales (et une servitude) ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 3/02/2004 ;

Considérant que le bien est situé *en zone d'habitat à caractère rural* au plan de secteur de *Namur* adopté par *Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986* et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé *en aire de centre villageois dense ou à densifier* au schéma de structure communal adopté par *le conseil communal du 12 décembre 2003* ;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme adopté *provisoirement* par *le conseil communal du 21 octobre 2003* est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien; que le bien est situé en sous-*aire villageoise de quartier rural mélangé et d'extensions récentes* audit règlement ;

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 suivant l'article 330 2° du code ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite au sujet de l'existence d'un chemin d'aisance de 3 mètres de largeur;

Considérant que la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire a été consultée pour le même motif; que son avis sollicité en date du 13/02/2004 et transmis en date du 02/03/2004 est favorable libellé comme suit : «Considérant la demande de permis de lotir relative à un bien sis Rue de la Sapinière à 5340 GESVES cadastré section F n° 33b, 33d , et ayant pour objet la division dudit bien en 9+1 lots en vue d'établir 9 maisons unifamiliales (et une servitude) ;

Attendu que le bien est repris au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural ;

Attendu que le bien est repris en aire de centre villageois dense ou à densifier au schéma de structure communal adopté définitivement par le conseil communal le 4 juillet 2003;

Attendu que le bien est repris en sous-*aire villageoise de quartier rural mélangé et d'extensions récentes* au règlement communal d'urbanisme adopté provisoirement par le conseil communal le 21 octobre 2003 ;

Considérant que la voirie est suffisamment équipée et aménagée ;

Vu le schéma d'égouttage vers la rue de la Chapelle ;

Vu les prescriptions littérales et graphiques;

AVIS DE LA CCAT : AVIS FAVORABLE AUX CONDITIONS SUIVANTES :

- La hauteur sous corniche à rue sera comprise entre 3,5 m et 4,5 mètres, niveau pris à partir du rez-de-chaussée, en regard de l'habitation voisine de type condrusien ;
- Les toitures des volumes secondaires seront identiques dans leur matériau, tonalité et pentes à celles du volume principal du lot concerné ;
- Page 1 Article 1 point B c), la phrase « *La hauteur en mètre est mesurée entre le niveau moyen du terrain naturel ou aménagé et le pied de versant (ligne réelle ou fictive à l'intersection du versant et du plan de la façade) en façade principale (façade à rue)* » sera supprimée ;
- Page 2 Article 1 point C, la phrase « *Aucune façade ne pourra être aveugle, sauf pour les constructions mitoyennes* » sera supprimée ;
- Page 2 Article 1 point D, la phrase « *Toutes les façades des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural* » sera complétée par : « *Toutes les façades des constructions d'un même lot seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural* » ;

- Page 2 Article 1 point D, la phrase « *La brique d'élévation devra présenter un aspect unicolore. A cet effet, le matériau de parement ne présentera pas de nuance d'élément à élément, et le joint sera discret et afin de garantir la tonalité dominante du matériau* » sera complétée par : « *La brique de d'élévation devra présenter un aspect unicolore de tonalité brun moyen ou une brique blanchie ou crépie blanc cassé, la tonalité beige sera supprimée. A cet effet, celle-ci ne présentera pas de nuance d'élément à élément, hormis dans le cas d'un soubassement éventuel, et le joint sera discret et uniforme dans sa tonalité afin de garantir la tonalité dominante du matériau;* »
- Page 4 Article 8 point f), la phrase « *60 cm maximum hors sol* » sera supprimée, les piscines seront enterrées sans débordement ; »

Considérant que l'avis du **Fonctionnaire délégué** a été sollicité en date du 12/03/2004 en application de l'article 107, § 2, du Code précité ; que son avis est favorable conditionnel ; que son avis est libellé et motivé comme suit: « *Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine tel que modifié par le décret du 18/07/2002;*

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

Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement;

Vu la demande introduite par

et relative au lotissement d'un bien sis à GESVES ; cadastré section F n° 33b,d;

Attendu que la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins porte la date du 16.03.2004 (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 dix lots dont neuf destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 9).

Le lotissement en cause est repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural.

Au vu du courrier du 9 août 2001 de la SWDE, il apparaît que le projet nécessite la pose d'une canalisation sur une longueur de +/- 198 mètres.

Au vu du courrier du 23 décembre 2003 de l'IDEG, il apparaît que le projet nécessite un ménagement de l'équipement haute tension ainsi qu'un renforcement du réseau basse tension.

Le projet prévoit la pose d'une canalisation d'égouttage se raccordant dans la canalisation existante de la rue Pré d'Amite.

Une lettre de réclamation a été adressée au Collège des Bourgmestre et Echevins dans le cadre de la publicité pour lotissement dont la zone bâtissable est susceptible d'accueillir des bâtiments dont la profondeur mesurée à partir du front de bâtisse des constructions voisines, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

Le réclamant, voisin du bien loti, demande à conserver une servitude de passage de 3 mètres de large existant sur le bien en cause en limite de sa propriété. En annexe à son courrier a été joint un plan du géomètre De Ceuster du 13 avril 1967 figurant un chemin d'aisance d'une largeur de 3 mètres. D'une part, ce document, uniquement signé par le géomètre, ne constitue pas à lui seul une preuve de l'existence d'une servitude et d'autre part, si cette servitude existe, le permis de lotir n'ayant pas prévu son extinction, elle continue à s'exercer.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins se propose de réduire la hauteur sous gouttière minimum à une hauteur de 3.50 mètres. La hauteur minimum de 4 mètres proposée au projet me paraît plus adaptée à l'obligation faite à l'article I.C. d'éclairer les étages par des baies de fenêtres situées sous l'égout de la toiture, cette dernière imposition étant représentative des constructions traditionnelles du condroz.

Le projet permet l'usage de la pierre de grès ainsi que le crépis. Ces matériaux ne sont pas caractéristiques de ce quartier de Gesves. Le grès devrait être réservé aux seuls soubassements et les crépis proscrits.

Il est précisé à l'article 6 du cahier des prescriptions urbanistiques que chaque habitation sera équipée d'une installation d'épuration individuelle répondant aux normes fixées aux annexes II et III de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15/10/1998 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires. Il est dangereux de faire référence ou de renvoyer à un texte réglementaire qui peut être modifié à tout moment. Ce serait mettre à terme les propriétaires des lots en face d'obligation obsolètes et les forcer à modifier le permis de lotir pour respecter la loi. Il serait plus judicieux de prévoir que « Le raccordement à la canalisation d'égouttage de la voirie est obligatoire aux conditions fixées par la commune lors de la demande de raccordement ».

J'émet un avis favorable au projet aux conditions suivantes.

1. Les 2^{ème} et 4^{ème} tirets de l'article 1.D sont supprimés.
2. Le 2^{ème} alinéa de l'article 6 est remplacé par :

Les habitations seront pourvues d'une citerne d'eaux de pluies d'une capacité minimum de 5000 litres alimentant, au moyen d'un groupe hydrophore ou similaire, au minimum un point d'eau à usage domestique. Le raccordement à la canalisation d'égouttage de la voirie est obligatoire aux conditions fixées par la commune lors de la demande de raccordement.

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

- réalisation de l'équipement de la voirie en eau tel que décrit dans la lettre du 9 août 2001 de la SWDE.
- réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans la lettre du 23 décembre 2003 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.

4. 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 lotisseur ont été exécutés. »

Considérant cet avis conditionné fondé ;

Vu les propositions d'assainissement de l'Inasep dans le cadre de la révision des PCGE, publiées en date du 21/10/2002 qui stipulent : «4. Rue des Bonniers, rue Pré d'Amite, rue de la Sapinière (partie est), rue de la Chapelle (partie ouest) et le Ry des Fonds : Il existe quelques tronçons d'égouts épars sur ces voiries, ils pourraient être en partie complétés par des projets de lotissements (rues de la Chapelle et de la Sapinière). Certaines habitations ne pourront être raccordées qu'à l'aide d'une unité de relevage individuelle (partie en aval de la rue de la Chapelle). La zone doit être classée en Ib ou Ilb avec station implantée le long du ruisseau des Fonds de Gesves. Les maisons situées dans la boucle de la rue de la Chapelle seront classées en zone IIa.»

DECIDE

(1) Article 1^{er}.- Le permis de lotir sollicité par

- Le titulaire du permis devra respecter les conditions décrites ci-dessous :

1. Les 2^{ème} et 4^{ème} tirets de l'article 1.D sont supprimés (soit la pierre de grès, soit un crépis de ton beige dont la teinte se rapproche du grès environnant ou blanc cassé, le soubassement des constructions étant réalisé en pierre de grès).

2. Le 2^{ème} alinéa de l'article 6 est remplacé par :

Les habitations seront pourvues d'une citerne d'eaux de pluies d'une capacité minimum de 10.000 litres alimentant, au moyen d'un groupe hydrophore ou similaire, au minimum un point d'eau à usage domestique. Le raccordement à la canalisation d'égouttage de la voirie est obligatoire aux conditions fixées par la commune lors de la demande de raccordement. Afin de garantir l'effet « tampon » de la citerne à eau de pluie et éviter son débordement intempestif, il sera prévu un dispositif de purge vers l'égouttage à rue se déclenchant à 8000 litres maximum ;

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

- réalisation de l'équipement de la voirie en eau tel que décrit dans la lettre du 9 août 2001 de la SWDE.
- réalisation de l'équipement de la voirie en électricité tel que décrit dans la lettre du 23 décembre 2003 de l'IDEG.
- réalisation de l'équipement en égouttage de la voirie tel que décrit au projet (filets d'eau, canalisations et terrassement).
- au dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution des équipements.

4. 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 lotisseur ont été exécutés.

De plus,

- Les toitures des volumes secondaires (y compris une véranda) seront identiques dans leur matériau, tonalité et pentes à celles du volume principal du lot concerné .
- les piscines seront enterrées sans débordement ;
- les candidats bâtisseurs s'équiperont d'une unité d'épuration individuelle, agréée par la Région Wallonne, pour les eaux usées, composée au minimum d'un dégraisseur, d'une fosse toutes eaux, d'un filtre bactérien et d'une chambre de visite en fin d'unité, avant raccordement au réseau d'égouttage ;
- les candidats bâtisseurs fourniront l'attestation d'un contrôleur agréé par la Région Wallonne stipulant la conformité de l'ouvrage relatif à l'épuration, toutes connexions faites et avant le comblement des fouilles ;
- les candidats bâtisseurs seront tenus de se raccorder au réseau égouttage placé en bordure de voirie après avoir préalablement épuré leurs eaux usées.

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

GESVES, le 30/04/2004

Par le Collège Echevinal,

Le Secrétaire communal,
(s) Daniel BRUAUX

Le Bourgmestre,
(s) Philippe MAHOUX

Le Secrétaire communal,

Pour extrait certifié conforme :

Le Bourgmestre,


Daniel BRUAUX


Philippe MAHOUX

