

ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

DECISION DE REFUS DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège Communal, en sa séance du **7 février 2012**;

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 livre 1^{er} du Code de l'Environnement ;

Considérant que La **S.A. THOMAS et PIRON, La Besace, 14 à 6852 OUR /PALISEUL** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à **5000 NAMUR, rue de la Montagne** et paraissant cadastré section **B, n° 205m2**, et ayant pour objet **la construction d'un immeuble de 14 appartements** ;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du **13 septembre 2011**;

Attendu que l'accusé de réception de complétude du dossier porte la date du **25 octobre 2011** ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de **Namur** adopté par **l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986 paru au Moniteur belge du 18 novembre 1987**, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Attendu que le bien est repris au projet de Schéma de structure en zone B (20 à 30 logements) et dans le périmètre d'agglomération ;

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

Eléments de composition du dossier de demande

Vu le rapport de présentation du 09 septembre 2011 figurant au dossier ainsi que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et, sur le plan de la performance énergétique des bâtiments. le Formulaire d'Engagement Peb ;

Enquête publique

Attendu qu'il s'agit d'une construction dont :

- la hauteur est d'au moins quatre niveaux ou douze mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de la construction projetée ;

- la profondeur, mesurée partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës ;

Attendu que pour ces raisons le projet a été soumis aux formalités d'enquête publique prescrites par l'article 330, 1° et 2°, du Cwatupe, pendant la période du 31 octobre au 16 novembre 2011 inclus ;

Attendu que 21 lettres de réclamation et une pétition de 240 signatures ont été introduites dans le cadre de cette enquête publique pour les raisons suivantes :

La pétition

Les signataires marquent leur désaccord pour les raisons suivantes :

- gabarit trop important et pas en adéquation avec le caractère du quartier,
- matériaux irrespectueux de l'esthétique du quartier,
- toits plats pas en harmonie avec le quartier (toits pentus),
- perte de vue et de luminosité pour le voisinage direct,
- perte d'un espace vert important pour tout le quartier,
- mise en danger de l'âme, de la vie du quartier,
- aggravation du problème de mobilité (voirie étroite, conflit piétons/voitures,...),
- aggravation du problème de parking,
- dégradation du paysage et du patrimoine architectural mosan.

Projet

1. La hauteur du bâtiment dépasse de plusieurs mètres la maison sise rue de la Montagne 6. Le toit, s'il devait rester plat, doit s'aligner sur sa corniche et non sur le faite de la toiture ;
2. Le projet prévoit un débordement en profondeur d'environ 5 m côté jardin par rapport à la maison sise rue de la Montagne 6 ;
3. Les habitants du 6 rue de la Montagne aimeraient avoir davantage de détails concernant la bordure entre les deux propriétés tout au long de leur escalier et du jardin, et avoir accès à un plan présentant clairement l'escalier, le mur mitoyen et les remblais ;
4. Il n'y a pas et ne pourra pas y avoir (servitude enregistrée) de séparation entre le terrain concerné et la propriété sise au 6 rue de la Montagne. Un passage de voitures est prévu juste à côté de leur jardin, ce qui pose un énorme problème de sécurité pour leurs enfants. Le jardin doit rester un lieu sûr ;
5. L'aménagement du parc voisin en parking engendrera inévitablement des nuisances: perte d'intimité, pollution sonore et de l'air et perte de valeur de la maison sise au 6 rue de la Montagne dont le jardin ne fera plus partie d'un ensemble de jardins mais longera un parking ;
6. Le gabarit du projet n'est pas en adéquation avec le caractère du quartier, composé quasi exclusivement de maisons unifamiliales mitoyennes et qui, pour la plupart, datent du 19^{ème} siècle et du début du 20^{ème} ;
7. Le crépi blanc et les panneaux bruns ne sont pas respectueux de l'esthétique du quartier où l'on trouve de la pierre naturelle ou des briques rouges ;
8. Les toits plats ne sont pas en harmonisation avec ce qui se fait dans le quartier. Ils se justifient uniquement pour maximiser le nombre d'appartements sachant la contrainte de hauteur ;

9. La hauteur dépassant significativement les maisons avoisinantes ajoute au caractère massif et prive de vue sur la Citadelle des maisons centenaires ;
10. Sur les photos du projet, la maison sise 11 rue de la Montagne n'apparaît pas, pourtant située juste en face ;
11. Comment peut-on intégrer un tel projet dans un quartier de maisons de caractère en briques rouges ou en pierres du pays et intégrant plusieurs maisons mosanes ?
12. Une telle volumétrie ne peut pas s'intégrer dans un tissu urbain au parcellaire plus étroit que large, et plus vertical que horizontal. Les rues du quartier sont caractérisées par un habitat de maisons mitoyennes ponctué par de grosses villas 4 façades au sein de parcs verdoyants ;
13. Le projet est anachronique tant par ses proportions que par sa forme. Ce bâtiment étouffera une partie du quartier et cassera la vue harmonieuse sur Namur et ses environs des maisons situées rues de la Montagne, du Pied-Noir et chaussée de Louvain. Ces perspectives visuelles ont été conçues et respectées depuis des décennies lors des implantations et des constructions des maisons existantes. Elles doivent être maintenues car elles s'inscrivent dans une logique architecturale ;
14. Le terrain sur lequel va être construit cet immeuble amputera la maison style petit château mosan de son parc et cassera l'équilibre de cet ensemble qui représente un patrimoine remarquable à préserver ;
15. La superficie du terrain est trop petite pour préserver la quiétude et l'intimité des personnes qui y habitent ;
16. La largeur et la profondeur du projet sont très excessives et l'opposent diamétralement à la typologie du bâti existant. En l'absence de plan d'alignement, ces éléments doivent être considérés avec beaucoup plus de soin ;
17. Il semble y avoir à peine 2m entre le coin du bâtiment et la tourelle de la villa située à côté. Une telle proximité est inadmissible vu la qualité de la villa, reprise à l'inventaire du patrimoine namurois ;
18. L'alignement des toitures est effectué par rapport à la villa mosane. La villa se démarque donc moins et perd de sa mise en valeur. En outre, malgré une décomposition en façades, le projet tend à écraser les maisons voisines situées à droite. L'alignement des hauteurs n'est d'ailleurs pas uniquement une question d'esthétique car la voirie est extrêmement resserrée à cet endroit et donc une emprise haute avec peu de recul aura un effet fort sur la perception de densité dans le quartier ;
19. L'architecture est banale et les matériaux de piètre qualité, ce qui contraste avec l'environnement de villas et de maisons bourgeoises ;
20. Malgré l'artifice d'une division de parcelle fortement à l'avantage du nouveau projet par rapport à la villa, le taux d'occupation du sol est excessif et en désaccord avec le reste du quartier ;
21. L'usage de dalles plastique gazonnées pour le parking ne peut être considéré comme un élément vert intéressant ;
22. Pour les futurs habitants de l'immeuble, le bout de jardin qui est conservé est très petit et essentiellement situé derrière la villa mosane et non pas directement en lien avec le nouvel immeuble ;
23. Il est regrettable de voir disparaître le long mur en calcaire car il marque le caractère du site et l'entrée du quartier. Il est repris à l'inventaire du patrimoine. Il participe au caractère patrimonial et esthétique du lieu ;

Il permet aussi, vu qu'il conduit à un rétrécissement de la voirie, de ralentir le trafic et sortant de cette zone résidentielle ;

24. Les grilles sont-elles conservées? Il serait déplorable de les voir disparaître. Ces grilles sont nombreuses dans les ensembles urbanistiques de la rue ;

25. La villa mosane située au 18 est reprise à l'inventaire du patrimoine de Namur. Le projet y nuit directement par sa proximité et en supprimant la parcelle de jardin qui l'entoure. Si la villa était située dans le périmètre mosan, le Règlement communal d'urbanisme n'autoriserait pas une telle construction ;

Il serait souhaitable de s'inspirer de ce Règlement communal d'urbanisme pour évaluer un tel projet ;

Par l'inscription de la villa à l'inventaire, il convient au moins de respecter le Règlement communal d'urbanisme (général) en préparation notamment sur les points liés aux murs et au paysage ;

26. Le projet est en désaccord avec le Schéma de structure. Seul un bâtiment de 3 ou 4 logements pourrait être accepté et serait en phase avec le quartier ;

27. La densification par la perte d'espaces verts et l'accroissement de trafic peut conduire à une perte de qualité de l'air significative pour le quartier ;

28. L'ata compte 1 600 élèves et 240 professeurs. Ses installations sont fréquentées en soirée (basket, formation sociale,...). Il y a également des fournisseurs dont certains utilisent des camions de gros tonnage. Il en résulte une circulation importante de piétons, de deux-roues et de voitures ;

Dans le but d'une bonne gestion de ces flux, qui peuvent être importants aux heures de pointe, l'école estime indispensable que toute construction à cet endroit respecte l'alignement des premières maisons de la rue et s'accompagne d'un élargissement de la voirie ainsi que du trottoir et de la zone de stationnement ;

L'école insiste sur le fait que leur établissement a besoin d'un accès aisé pour les services d'urgence. Le sinistre intervenu en 1981 est encore dans toutes les mémoires ;

29. Namur 80 ne peut accepter une urbanisation pour créer un parking, à la place d'un jardin en gradins très visible pour les passants et agrémenté d'arbres remarquables ;

30. Les matériaux choisis, sans aucun rapport avec le bâti environnant, seront très remarqués depuis la rue Léanne et les terrasses de la Citadelle (Tour du guetteur) ;

31. Le quartier est repris en zone B+ (20 à 30 log/ha) au schéma de structure. Ce qui est logique. Or, Thomas & Piron prétend dans le dossier que c'est en zone A (min. 35 log/ha) ;

Le projet doit donc se limiter à 2 ou 3 logements ;

32. Le paysage et le patrimoine architectural mosan sera dégradé. Le pavé blanc/brun que constituera cette nouvelle construction sera très visible depuis le centre ville et depuis la Citadelle ;

33. La parcelle est susceptible d'accueillir seulement 4 ou 5 habitations du gabarit de celles qui existent actuellement ;

34. La parcelle visée est actuellement un magnifique parc, un poumon vert pour tout le quartier. Même s'il n'est pas accessible, c'est un régal pour les yeux et les réclaments ne croient pas du tout aux compensations vertes promises par le promoteur puisque la majorité de l'espace sera dévolu au béton et au parking. En outre, le parc est bordé au Nord par un très beau et ancien mur de pierre, et de magnifiques grilles au Sud. Tout cela disparaîtra ;

35. Les propriétaires du 28 chaussée de Louvain ont également accès à leur maison par le jardin via la rue de la Montagne. Ils bénéficient pour le moment d'une vue dégagée ainsi que d'un cadre verdoyant et silencieux. L'achat de leur maison en 2008 a été motivé par ce cadre, en contraste avec la fréquentation de la chaussée de Louvain. Les appartements auront vue directe sur leur jardin ;

36. L'habitante du 11 rue de la Montagne va avoir pour vis-à-vis un immense mur blanc en lieu et place d'une magnifique vue sur la citadelle ;
En outre, il s'agit aussi de la perte d'un accès lumineux important. Sa maison est tournée face à la ville et toutes les ouvertures se situent dans cet axe. Vu la hauteur du projet, elle n'aura plus ni lumière, ni soleil ;
37. Les jardins des maisons de la chaussée de Louvain se tournent vers cet axe. Le calme et la tranquillité à l'arrière de leurs maisons sont inestimables. Les dimensions de ce projet menacent l'intimité de chacun avec une vue plongeante sur les jardins ainsi qu'une perte d'ensoleillement ;
38. Le parc forme un ensemble architectural avec la villa de type mosan qui le surplombe. Décomposer cet ensemble ferait perdre une grande partie de la valeur de cette maison qui prend toute sa majesté au sein de son jardin. Les vues depuis le pont de Louvain ou depuis la Citadelle en attestent ;
39. Vu le manque de parking prévu dans ce projet, le peu d'espace vert qu'il reste risque de devenir aussi du parking ;

Voirie – Mobilité

1. Le régime des eaux sera complètement modifié suite aux remblais. Une étude préalable a-t-elle été réalisée ?
2. La question de la stabilité de la rue de la Montagne pendant les travaux a-t-elle été étudiée ? N'y a-t-il pas de risque d'affaissement vu les très grandes différences de niveaux à traiter ?
3. Les travaux envisagés mobiliseront des moyens lourds qui auront une répercussion inévitable sur la sécurité, sur l'état de la rue qui vient d'être refaite et qui se dégrade déjà, et générera des nuisances, ne serait-ce qu'au niveau du stationnement ;
4. A certains moments de la journée, il y a déjà de réelles difficultés de stationnement dans la rue de la Montagne. Le projet va aggraver la situation ;
5. Le quartier connaît déjà des problèmes de mobilité en raison de la présence de deux écoles et l'exiguïté de certains tronçons des rues Léanne et de la Montagne ;
6. Il est déjà difficile de trouver du parking en soirée. Surtout avec les immeubles divisés en appartement ou kots. Les emplacements de parking prévus sont insuffisants, cela va amplifier le problème (15 emplacements alors que les personnes auront peut-être deux voitures et seulement 3 emplacements visiteurs) ;
7. Pour la sécurité des enfants du quartier et ceux de l'école, il ne faut pas engendrer encore plus de trafic. La circulation dans la rue est encore plus dangereuse les mois d'hiver ;
Les places de parking, déjà fort prisées en journée malgré la zone bleue, seront encore plus convoitées. Le stationnement sauvage ne pourra qu'augmenter ;
8. L'entrée du parc est située devant la maison du 98 rue Léanne. Les conséquences nuisibles sont évidentes et inévitables: passages fréquents dans les deux sens, pertes de places de parking dans la rue alors que les réclamants payent une « carte riverain » et insécurité supplémentaire ;
9. Pour inciter les nouveaux venus à utiliser l'espace conçu à l'arrière du bâtiment, il ne faudra pas leur donner de « carte riverain » ;
10. Les rues sont étroites et le croisement des véhicules est difficile. Sans compter le goulot au droit du bâtiment en projet. Ce quartier est plus que saturé. Ces rues sont utilisées et fréquentées par des milliers de piétons ;
11. Trois emplacements visiteurs sont proposés rue de la Montagne mais deux ou trois sont perdus rue Léanne pour l'entrée des véhicules.

12. Les automobilistes considèrent le quartier comme un raccourci entre le boulevard d'Herbatte et la chaussée de Louvain ;
13. Il faut prévoir deux emplacements de parking par appartement et plus de parking visiteurs ;

Divers

1. Les habitants du 6 rue de la Montagne vont perdre la magnifique vue sur le parc dont ils bénéficient ;
2. Le quartier perd un espace vert ;
3. Le quartier risque de perdre son identité, sa cohérence suite à l'arrivée massive de nouveaux habitants ;
4. Le projet vise la rentabilité maximale sans prendre en compte le contexte dans lequel il s'inscrit ;
5. Les réclamants comprennent la politique de densification de la ville mais estiment que ce projet est une aberration et représente une grave moins-value pour tous les gens ayant investi financièrement et humainement dans le quartier ;
6. La construction d'appartements modernes à côté de belles villas mosanes en bord de Meuse est une erreur du passé, pourquoi vouloir reproduire aujourd'hui ce type d'ineptie dans ce quartier ?
7. Il faut guider les entrepreneurs et promoteurs immobiliers vers des quartiers à revaloriser (boulevard d'Herbatte, chaussée de Louvain,...) ou des sites à reconvertir (usines ou entrepôts désaffectés...). Il y a du potentiel en la matière ;
8. Le quartier connaît déjà le morcellement des maisons existantes en appartements multiples et en kots. Il faut contenir ce phénomène au lieu de l'amplifier en acceptant ce projet ;
9. Le panorama depuis la Citadelle va être modifié. Cet immeuble sera une nouvelle tache dans le paysage ;
10. Il faut garder le caractère convivial, calme et l'esprit villageois de ce quartier. Un comité de quartier actif organise plusieurs fois par an des événements qui favorisent une ambiance familiale et accueillante au sein de la rue. Les réclamants imaginent mal l'intégration d'un complexe d'appartements avec un roulement incessant de nouveaux locataires ;
11. Les attrait financiers prennent-ils le dessus sur le cachet d'une rue ?
12. Le chantier va entraîner des nuisances sonores pour le quartier. Et comment se déroulera la circulation pendant ces travaux, surtout aux heures de pointe ?
13. Des arbres magnifiques vont être détruits. Une certaine faune va disparaître ;
14. Les photos maquettes de synthèse accompagnant les plans et l'avis d'enquête sont tronquées. Elles déforment la représentation réelle de l'environnement dans lequel cet immeuble est projeté. Il faut visiter les lieux pour s'en rendre compte ;
15. La non-représentation sur le plan d'implantation des cabinets médicaux annexés à la villa principale, qui sont dans la continuité avec la maison adjacente (73 rue Léanne) ainsi que le jeu des représentations en grisé des autres habitations donnent une impression d'espace qui est fictif. Cette représentation crée une impression d'espaces aérés ;
16. On détruit l'habitat caractéristique de Namur. Cette destruction a commencé par la démolition du château Léanne remplacé par la construction des bâtiments de style industriel qui abritent Belgacom. Le projet de construction d'un nouvel immeuble est une porte ouverte à la spéculation immobilière dont les seuls critères sont la rentabilité et le profit. Les réclamants ont peur d'assister à l'achat de maisons pour la récupération des terrains à destination d'immeubles ;
17. Les voitures supplémentaires qui vont manœuvrer dans cet espace confiné vont engendrer une certaine pollution ;

18. La présence de nombreux îlots de verdure dans la rue, dont le parc concerné, permet à une faune et une flore variées de se développer. Le projet va faire disparaître de nombreux arbres et petits écosystèmes intéressants ;
19. Le quartier fonctionne comme un petit village, tous les habitants se connaissent, se côtoient. L'arrivée d'un immeuble de 14 appartements constituera une atteinte à cette convivialité ;

Si la "ville compacte" est souhaitable pour réduire les externalités environnementales, sa mise en place ne doit pas déconsidérer la question de la qualité de vie et du bien-être des habitants. Ceci est particulièrement vrai pour les quartiers "charnières" de la ville tels que Bomel, Saint-Servais et Salzinnes. Prendre soin du bien-être des habitants de quartiers de première couronne est d'une importance majeure pour l'objectif même de la politique urbaine soutenue actuellement à Namur. Du bien-être découle en effet directement l'attractivité de ces lieux et partant le succès ou non d'une démarche d'aménagement qui viserait à maintenir ou à promouvoir l'arrivée de jeunes actifs et de familles dans les quartiers proches du centre ;

Beaucoup de familles dans la rue de la Montagne et la rue Léanne tiennent bon car il s'est construit, au fil des années, un fantastique esprit de convivialité et de respect que l'on trouve peu dans d'autres quartiers urbains ou périurbains ;

Le projet proposé met à mal cet équilibre ;
20. Le quartier Montagne-Léanne est adossé à une des pénétrantes principales de la ville, il est séparé du centre par le domaine Sncb. Toute sortie du quartier passe par le dessus ou le dessous du pont de Louvain. Rien de très agréable donc. C'est dire à quel point ce quartier a besoin de conserver des "respirations urbaines" internes ;
21. C'est donc l'attractivité globale du quartier qui est malmenée ici par un projet beaucoup trop imposant. La perte de bien-être qui s'ensuit, conduira à court ou moyen terme à la fuite des ménages. Le projet ne contribue aucunement aux objectifs que la Ville s'est assignée de par la densité proposée, le manque de respect pour son environnement immédiat et les nombreuses désaménités induites ;
22. Le projet est irrespectueux du patrimoine urbanistique namurois et en totale contradiction avec le Règlement communal d'urbanisme et le Schéma de structure ;
23. Les quatre tilleuls à l'avant du projet sont-ils conservés? Les réclamants déplorent la perte du marronnier à l'arrière. L'inventaire du patrimoine note la présence de cinq arbres intéressants sur la parcelle. Les compensations présentées dans le dossier sont très marginales par rapport à ces pertes ;
24. Le Comité de Quartier de Bomel est favorable au principe de la densification urbaine. Il ne faut toutefois pas confondre densification et concentration ;
25. Le Conseil de Gérance de la Résidence Herbatte (située en contrebas du projet) informe que leur Résidence est sujette à des inondations récurrentes. Ce phénomène étant tellement fréquent et occasionnant des dégâts et des coûts assez élevés, leur immeuble est sur le point de se faire exclure du contrat d'assurance dégâts des eaux par la dernière compagnie ayant accepté de les assurer pour un montant anormalement élevé ;

Ces inondations sont liées à plusieurs sources mais surtout aux écoulements et ruissellement des eaux venant des terrains et routes situés au-dessus de leur immeuble ;

Avec le projet, leur crainte est que ces inondations soient accentuées par la diminution de la surface verte pouvant retenir ces eaux de ruissellement ;

Le Conseil demande que ce problème soit pris en compte afin que certains aménagements soient prévus comme des plantations entre la nouvelle construction et leur immeuble et la construction sur une surface raisonnable (prévoir un sol pour le parking qui permet l'absorption des eaux de pluie) ;

26. Le langage employé par le promoteur dans sa présentation du projet correspond parfaitement à l'effet de mode actuel qui se veut justificatif de son style commercial, non intégré et aussi de haute banalité ;

Ce bâtiment qualifié "d'expression contemporaine intégrée" prétend abusivement s'insérer dans le contexte paysager et bâti ;

Avis des services et instances consultés

Attendu que le Département des Voies publiques, émet un avis favorable conditionné en son rapport du 26 janvier 2012 ;

Attendu que le service Mobilité émet en ce même rapport, un avis défavorable en ce qui concerne le transport en commun, le cheminement piétons, le stationnement et l'espace de rangement pour les vélos :

un projet ultérieur devra :

- prévoir une quantité de places de parking sur parcelle privée afin d'assurer 1,7 emplacement par logement ;
- s'assurer que la largeur minimale du trottoir créé rue de la Montagne ait 1,50m et adapter la zone de stationnement visiteurs ;
- réserver un espace permettant de garer 1 vélo par chambre et facile d'accès depuis l'espace public ;

Attendu que l'asbl Gamah émet un avis défavorable en son rapport du 03 novembre 2011 et demande de fournir des plans modifiés incluant les remarques suivantes :

- prévoir un trottoir longeant le bâtiment, côté rue de la Montagne, d'au moins 150cm de large ;
- prévoir des plans inclinés de pourcentage conforme et munis d'une aire de rotation horizontale de minimum 150cm à leurs extrémités ;
- supprimer les ressauts aux entrées ;
- prévoir des baies de portes de minimum 100cm de large pour permettre un libre passage d'au moins 85cm ;
- prévoir un mur de minimum 50cm situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée du côté des communs ;
- prévoir une aire de rotation horizontale de minimum 150cm hors débattement de porte, pour chaque porte, du côté des communs ;
- prévoir des couloirs d'au moins 120cm de large ;

Attendu que la Ccatm émet un avis défavorable en date du 09 novembre 2011 pour les motifs suivants :

- Le projet est beaucoup trop massif et inadéquat par rapport à la typologie du quartier. Il ne s'intègre pas au contexte bâti, notamment au niveau des gabarits, que ce soit en hauteur, en profondeur ou en largeur ;
- Le projet ne respecte pas le schéma de structure (au niveau du nombre de logements à l'hectare) et le règlement communal d'urbanisme (le bien existant est repris dans l'inventaire du patrimoine monumental de Namur réalisé par le Service public de Wallonie – voir titre 3 du Règlement communal d'urbanisme) ;
- Le projet entraîne l'abattage de plusieurs arbres (aussi repris dans l'inventaire du patrimoine) et conduit à une artificialisation excessive des parcelles. Ce site présente une respiration importante au cœur de ce quartier sub-urbain (rues enclavées) qui ne peut être préservée que par un projet plus réduit dans son emprise au sol ;
- Le projet entraîne des nuisances au niveau de la mobilité. En face de la parcelle concernée par le projet, la voirie (rue de la Montagne) n'a une largeur suffisante que pour le passage

d'une seule voiture. En amont et en aval du projet, le croisement de deux voitures est possible tant qu'il n'y a pas de voitures garées. Un projet de construction sur cette parcelle ne peut donc se concevoir qu'avec un élargissement de la voirie en face du projet (l'étranglement existant constitue également l'itinéraire piéton et voiture pour l'Iata) mais le problème de mobilité dans le reste de la rue en amont et en aval reste important avec un projet de trop grande ampleur comme celui proposé ;

- La Ccatm n'est pas opposée à une construction sur cette parcelle et plus généralement à la densification des quartiers proches du centre. Le programme du projet est cependant trop vaste et ne respecte ni la typologie ni le patrimoine ni la mobilité dans le quartier ;

Attendu que le Centre régional de Secours émet un avis favorable conditionné en son rapport du 22 novembre 2011, sous réserve de l'avis du Ministère de l'Intérieur quant à la dérogation qui sera demandée (point 1 de son avis figurant au dossier : Implantation et cheminement d'accès) ;

Appréciation

Attendu que le service technique de l'Urbanisme émet un avis défavorable en date du 23 décembre 2011 pour les motifs suivants :

Enormément d'arguments ont été soulevés par les réclamants de l'enquête publique, le service propose une analyse de chaque argument, qui sera ensuite classifié "pertinent/non pertinent" suivant son impact sur l'appréciation du projet :

	Arguments pertinents	Arguments non pertinents
	<u>Projet</u>	
1		Dans ce genre de conception "en attique", la partie en retrait est assimilée à la toiture ; le gabarit exprimé est un rez + 1, identique à celui de la maison sise rue de la Montagne, 6 ;
2	Ce paramètre est objectif et potentiellement générateur de nuisances ;	
3		La façade latérale droite montre les aménagements prévus, murs de soutènement, remblais ; le relief en limite de parcelle n'est pas modifié ;
4		L'accès au parking dans la partie basse du terrain se fait à l'endroit d'une grille existante ;
5	Motif fondé ; le parking projeté étant situé en zone de jardin, il ne sera effectivement pas sans impact sur le jardin de la propriété voisine ;	
6		Le gabarit projeté, à savoir rez + 1 et rez + 2 vu depuis le domaine public, n'est pas inconnu dans la rue ; les numéros 2 et 4 de la rue présentent eux aussi des rez + 2 niveaux ;
7		Le quartier comporte diverses constructions dont le parement est l'enduit ;
8	Il est vrai que l'immeuble projeté, dans un souci d'intégration, pourrait recevoir une toiture à versant ; cela	

	ne changerait vraisemblablement pas le nombre d'étages habitables ;	
9		Cette assertion est fausse, voir l'élévation avant ;
10		Cela n'empêche pas de comprendre le contexte du projet ;
11		Voir points 1, 6, 7 et 8 ;
12	Argument objectif – le projet s'écarte de l'aspect parcellaire du quartier et y crée une rupture typologique ;	
13		La vue, en tant que jouissance d'un panorama ou dégagement, et ce d'autant qu'elle s'exerce au-dessus d'une propriété privée, n'est pas un élément reconnu en droit ;
14	Elément objectif bien que le propriétaire du bien repris à l'inventaire est lui-même impliqué dans le projet puisqu'il cède son terrain ;	
15	La densité totale est de plus de 59 logements à l'hectare ; bien existant comptabilisé ;	
16	Elément objectif, voir également points 2 et 12 ;	
17	Le bien est effectivement repris en tant que tel à l'inventaire du patrimoine, mais également les arbres isolés du parc ; la construction projetée, implantée à 3,02m est contraire à l'esprit de l'inventaire ;	
18	La perception de la densité bâtie se trouve effectivement renforcée même	s'il a été démontré aux points 1 et 6 que le gabarit est conforme à ce que la rue peut admettre ;
19		Il s'agit d'une appréciation subjective + voir point 7 ;
20	Elément objectif et recevable ;	
21	Elément objectif et recevable ;	
22	Elément objectif et recevable ;	
23	Elément objectif et recevable ; néanmoins, l'argument du rétrécissement du domaine public dû au mur, qui est ici perçu comme un point positif, sera ultérieurement utilisé négativement du point de vue de la mobilité -> cohérence du discours des riverains ?	
24	Il ne semble pas que les grilles soient conservées ;	
25	Elément objectif et recevable + voir points 14 et 17 ;	
26	La parcelle est située en zone B+ (20	

	à 30 logts/ha), ce qui correspond à une densité acceptable comprise entre 4 et 7 logements, calcul effectué sur la totalité de la parcelle et incluant le logement existant ;	
27		Ce ne sont pas les 14 logements du projet qui aggraveront de manière dramatique et rédhibitoire la qualité de l'air du quartier qui est d'ores et déjà soumis au charroi de la chaussée de Louvain ;
28		Il n'appartient pas à un projet privé de solutionner des problèmes pré-existants liés à une école comptant 1600 élèves et 240 professeurs ; il y a des disproportions dans les effets et conséquences ;
29	Elément objectif et recevable ;	
30	Projet visible depuis la rue Léanne si la végétation existante est supprimée ;	Voir point 7 + aucune vue depuis la tour du guetteur (voir photos figurant au dossier) ;
31	Exact, voir point 26 ;	
32		Voir point 30 (+ photos figurant au dossier) ;
33	Exact, voir points 26 et 31 ;	
34	Il est exact que le cadre de vie des riverains sera négativement affecté par la suppression de la majeure partie des qualités du parc existant des suites de la construction ;	
35		Voir point 13 ;
36	Il est néanmoins exact que la propriété sise 11 rue de la Montagne va subir un préjudice de perte d'ensoleillement et de luminosité ;	Voir points 13 et 35 ;
37	Elément objectif et recevable ;	
38	Elément objectif et recevable + voir point 17 ;	
39	Il est exact de dire que l'espace vert-jardin n'est pas à priori destiné au stationnement et que le projet dénature cette zone en y implantant du parking ;	Le projet comporte 10 garages en sous-sol, 5 emplacements à l'air libre et 3 emplacements visiteurs, ce qui, administrativement, est suffisant ;
	<u>Voirie – mobilité</u>	
1		Assertion erronée, le terrain est en pente depuis la rue de la Montagne vers la rue Léanne et le reste, manifestement ;
2		La stabilité de la voirie dépend de l'autorité publique. qui fera ses recommandations par le biais du rapport du Département des Voies publiques, services de

		l'Infrastructures ;
3	Fait évident ; un état des lieux contradictoire sera effectué préalablement à toute intervention ;	
4		Voir chapitre projet, point 39 ;
5		Voir chapitre projet, point 23 ;
6		Voir chapitre projet, point 39 ;
7		Voir chapitre projet, point 28 ;
8		La seule place perdue est celle qui se situe juste devant la grille ; pour le reste, la situation est inchangée ;
9	Cette proposition peut être acceptée ;	
10		Voir chapitre projet, points 23 et 28 ;
11		Voir chapitre projet, point 39 ;
12		Cette situation n'est pas inhérente au présent projet ;
13		La densification de la ville, au regard des études du schéma de structure, n'entraîne pas une densification de l'offre de stationnement, puisqu'elle doit se faire dans des endroits propices en fonction de la disponibilité des transports en commun notamment ; l'argument avancé n'est basé sur aucun postulat sérieux ;
	<u>Divers</u>	
1		Voir chapitre projet, point 13 ;
2	Espace vert, privé certes, mais qui amène une qualité de vie et un agrément certains ;	
3		La vocation d'une ville est d'accueillir des habitants, si possible de nouveaux habitants, dans des conditions les plus idoines possibles ;
4		Il existe forcément une logique économique à un tel projet ; néanmoins, en faire la seule et unique motivation de celui-ci est quelque peu réducteur ;
5	Des nuisances objectives liées à la densification excessive de la parcelle et ses corollaires (entre autres, le stationnement) sont à prévoir ;	
6		Le bien n'est pas situé en bord de Meuse ; le quartier n'est pas constitué exclusivement de villas mosanes ; les problématiques sont différentes ;
7		Effectivement il faut guider les constructeurs vers les sites à réhabiliter, mais pas uniquement ;
8		Le morcellement des maisons du quartier en kots est le fait des

		propriétaires des maisons du quartier... ;
9		Voir chapitre projet, point 13 ;
10		Les appartements sont à priori destinés à la vente ; on ne peut préjuger que les nouveaux habitants n'aient pas envie de s'intégrer ;
11		Voir chapitre divers, point 4 ;
12	Voir chapitre voirie - mobilité, point 3 + les dispositions de police habituelles en cas de chantier seront forcément d'application ;	
13	Elément objectif et recevable ;	
14		Les perspectives présentées sont réalisées par ordinateur, sur base des données du relevé de la situation existantes ;
15	Ce fait est exact ;	
16		Le cas de la parcelle objet de la demande est singulier ; il s'agit d'un terrain non bâti très vaste, unique dans le quartier ; il ne saurait être question d'appliquer le même raisonnement sur une ou des parcelle(s) bâtie(s) de maisons unifamiliales ; le souhait est de maintenir là où il existe, ce type d'habitat ;
17		Négligeable par rapport à ce que draine l'école et la chaussée de Louvain + voir chapitre projet, points 27 et 28 + voir chapitre mobilité - voirie, points 5 et 10 ;
18	Elément objectif et recevable ;	
19	Elément objectif et recevable ;	
20	Elément objectif et recevable ;	
21	Elément objectif et recevable ;	
22	Exact : voir chapitre projet, point 26 ;	
23	Les documents graphiques portent à croire que tous les arbres existants seront abattus ;	
24	Argument recevable ;	
25		Problème préexistant non inhérent au présent projet ;
26		Appréciation subjective ;

Estimant que s'il faut "trier" les arguments des riverains, il n'en reste pas moins que certains sont particulièrement pertinents ; ainsi en va-t-il de ceux qui traitent :

- de la non adéquation du projet au schéma de structure en termes de densité occupationnelle ;
- de l'atteinte portée à la qualité de vie des riverains ;
- de l'atteinte portée aux qualités patrimoniales du bâtiment repris à l'inventaire (proximité de la construction envisagée, suppression du mur en moellons à rue) ;

- de l'atteinte portée à la qualité du parc et aux arbres repris à l'inventaire ;
- de la profondeur excessive de l'immeuble projeté par rapport à la typologie locale ;
- de la perte d'intimité pour les jardinets de ville situés en face du projet ;

Estimant que l'accumulation de ces paramètres négatifs justifie que le projet soit revu ; il ne saurait en aucun cas être accepté tel quel ;

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le service technique de l'Urbanisme au titre de réponse aux observations émises durant l'enquête publique et d'avis sur les aspects urbanistiques du dossier ; et de faire usage du droit qui lui est reconnu par l'article 107, §2, du Cwatupe de refuser le permis d'urbanisme sans solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés ;

Vu l'article 107, §2, du Cwatupe, lequel permet au Collège communal de refuser le permis d'urbanisme sans solliciter l'avis préalable du Fonctionnaire délégué,

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par La **S.A. THOMAS et PIRON** est refusé pour la **construction d'un immeuble de 14 appartements aux motifs précités émis par le Service Technique de l'Urbanisme.**

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.

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.

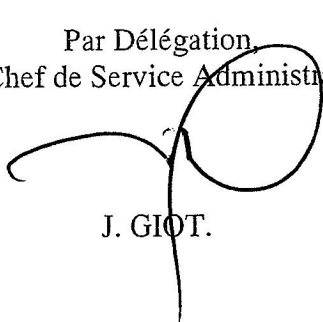
Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours.

Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

A. Namur, le.....**9 MARS 2012**.....;

PAR LE COLLEGE :

Par Délégation,
Le Chef de Service Administratif,


J. GIOT.



L'Echevin,


A. GAVROY.

EXTRAITS DU C.W.A.T.U.P.E.

(Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie)

1. VOIES DE RECOURS

1.a. Droit de suspension du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne

Art. 108. § 1^{er}.

Le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier que :

- 1° la procédure de délivrance du permis est régulière;
- 2° le permis est motivé;
- 3° le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113;
- 4° le permis est conforme aux dispositions à valeur indicative prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est dûment motivé;
- 5° le permis est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.

A défaut pour le permis de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal.

Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé.

1.b. Recours du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne

Art. 108. § 2. Le Fonctionnaire délégué peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

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 présent Code, soit :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;

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 ;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

Art. 119. §2 al.2 . Dans les cas visés à l'article 108, le recours est adressé par envoi au Gouvernement par le Fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Art. 119. §2 dern. al. Le recours introduit par le Fonctionnaire délégué, de même que les délais pour former un recours, sont suspensifs de la décision du Collège communal. Il est adressé par envoi simultanément au demandeur et au Collège communal.

1.c. Recours du demandeur de permis d'urbanisme

Art. 119. § 1^{er} al.1 1°. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Art. 119. §1^{er} al.2. Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

Art. 452/8. Le recours est introduit par envoi, à l'adresse du directeur général de la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine. (SPW-DGO4-Direction des recours et du Contentieux-rue des Brigades d'Irlande, n°1 à 5100 Jambes)

Le demandeur renseigne dans sa lettre de recours la date à laquelle il a reçu la décision du Collège communal et y joint une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours.

2. OBLIGATION D’AFFICHAGE DU PERMIS D’URBANISME

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré 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 au 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 doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés pour rechercher et constater des infractions en matière d'urbanisme à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

3. DUREE DE VALIDITE ET PEREMPTION DU PERMIS D’URBANISME

Art. 86. § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§ 2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première. La péremption du permis s'opère de plein droit.

4. DEMANDE DE PROROGATION DU PERMIS D’URBANISME

Art. 86. § 3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption du permis d'urbanisme. La prorogation est accordée par le Collège communal.

5. DECLARATION DE CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au Collège communal et au Fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés et que les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré. Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté.

6. DISPOSITIONS PARTUCLIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :

1° à un certificat de dépôt de garantie bancaire ou de réalisation des charges et équipements ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes. Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.