



WWW.NON100MAISONS.BE
ASBL - COLLECTIF CITOYEN MONT (YVOIR)

ASBL « Collectif 'Non aux 100 maisons à Mont' »

Commission de l'Economie, de l'Aménagement du Territoire et de l'Agriculture.

Audition/ Séance du 26 mars 2024

Geoffroy Mirgoux
19/03/2024



Réf. Commune d'Yvoir : dossier PU-2023-057

Mesdames et Messieurs les députés,

Je me présente devant aujourd'hui en tant que dépositaire de la pétition, au nom de l'ASBL « Collectif 'Non aux 100 maisons à Mont' ».

Suite à l'avis d'enquête publique relative à la demande de permis d'urbanisme de la S.A. LES FÈCHÈRES ayant pour objet la construction autour de deux nouvelles voiries d'un ensemble de 77 maisons unifamiliales, 21 appartements et 3 espaces polyvalents sur un bien cadastré division 5, section B n°87K, 117C, 141C sis à 5530 Mont, Rue du Fraichaux (ci-après le « projet immobilier des Fèchères »), un collectif, devenu depuis ASBL, s'est constitué pour relever les incohérences et les illégalités que comporte le projet immobilier. Ce dernier fait actuellement l'objet d'un recours devant le Gouvernement wallon à la suite du refus du Conseil communal d'Yvoir quant à la création des voiries communales (voir annexe 4).

Parmices illégalités et incohérences, nous pouvons citer les éléments suivants:

1) La **Déclaration de Politique Régionale pour la Wallonie 2019-2024** prévoit ce qui suit: « Pour freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050, il s'agit **à court terme** depoursuivre les objectifs suivants :

- **Réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025 ;**
- **Préserver au maximum les surfaces agricoles ;**
- **Maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant ;**
- **Localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun ;**
- **Restaurer la biodiversité. »**

« La gestion des espaces naturels importants sera améliorée, la végétalisation du territoire, aubénéfice direct de la biodiversité, sera poursuivie et le foncier agricole et les ressources en eau seront mieux préservés. »

Or, le projet immobilier des Fèchères, qui est totalement excentré et éloigné des transports en commun, va **détruire définitivement 7 ha de prairie agricole et de haies en les artificialisant**, et une haie remarquable sera entourée d'espaces bétonnés, des lieux qui pourtant à l'heure actuelle constituent **l'habitat** de très nombreuses espèces de faune et de flore (oiseaux, pollinisateurs, petits animaux, insectes,...) ainsi qu'il ressort de l'étude d'incidence environnementale (ci-après l'« EIE »). **Cet espace constitue un maillage écologique entre des forêts et champs qu'il est impératif de préserver à l'heure du changement climatique que nous connaissons.**



La Déclaration de Politique Régionale pour la Wallonie 2019-2024 souligne également que « Le Gouvernement valorisera les ressources naturelles de la Wallonie en développant l'écotourisme. »

Or, le projet immobilier des Fèchères, prévoyant des voiries et une centaine de logements, va définitivement mettre à mal les **sentiers de randonnées**, les nouvelles pistes de trail et les ressources naturelles situées dans la zone du projet et à proximité immédiate de celle-ci, de sorte que le village perdra indéniablement de l'attrait. Et ce, alors même que le potentiel actuel de Mont en matière d'écotourisme est énorme ainsi que le prouve l'installation des nouvelles pistes de trail.

En outre, le projet immobilier des Fèchères va détruire les éléments suivants de notre patrimoine naturel sur les parcelles concernées :

- des **points et lignes de vue simples et remarquables** inscrits à l'inventaire de l'ADESA ; et
- des **périmètres d'intérêt paysager inscrits** à l'inventaire de l'ADESA.

Or, les points de vue remarquables visent en l'occurrence à maintenir des vues exceptionnelles sur un paysage. *“Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions visant à éviter de mettre en péril la vue remarquable”*¹.

En ce qui concerne le périmètre d'intérêt paysager, *“Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés **pour autant** qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage bâti ou non bâti”*².

2) La loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature

Considérant qu'il ressort de l'EIE (qui se fonde sur des visites de terrain et une analyse du DEMNA) que le projet dont objet **détruira les habitats naturels où vivent**, entre autres, les **espèces suivantes intégralement protégées** :

- Cétoine dorée ; Chiroptères ; Muscardin ; ...

Or, **une telle destruction est interdite par la loi, à savoir par l'article 2bis de la loi du 12 juillet 1973** sur la conservation de la nature, et par conséquent le projet immobilier des Fèchères est remis en cause. De plus, le dossier du projet ne comporte pas d'étude relative aux nuisances de l'éclairage pour les chiroptères notamment.

¹ A. Vanhuffel, B. Havet et R. Vincent, *“Droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en Région wallonne”*, 2e édition, Limal, Anthemis, 2022, p. 184.

² A. Vanhuffel, B. Havet et R. Vincent, *“Droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en Région wallonne”*, 2e édition, Limal, Anthemis, 2022, p. 185.



3) Le Plan communal de mobilité d'Yvoir prévoit que « Les déplacements pédestres font face à de nombreuses difficultés. Outre les franchissements difficiles des voiries régionales, le principal problème est l'omniprésence des véhicules motorisés au centre-ville, qui nuit à la qualité des déplacements piétons avec : Des flux motorisés, générant des nuisances sonores, de la pollution atmosphérique, des situations d'insécurité ; Du stationnement (autorisé ou illicite) envahissant fortement l'espace public, qui limite la visibilité des traversées piétonnes, qui empiète sur les trottoirs. »

Or, au vu notamment de la taille du projet immobilier des Fèchères et des faibles infrastructures en transport en commun actuelles à Mont³, environ 200 véhicules supplémentaires seront nécessaires aux futurs habitants et généreront d'importantes **nuisances** sonores, de la **pollution** atmosphérique et des situations **d'insécurité** pour le centre-ville de Mont, ce qui est **contraire au Plan communal de mobilité d'Yvoir**.

En outre, le projet prévoit un espace dédié aux professions libérales attirant davantage de véhicules encore et qui devront se stationner à proximité.

Il y a lieu de souligner que la **rue du Fraichaux est jugée trop étroite dans l'EIE pour accueillir le projet immobilier des Fèchères**.

Or, il y a lieu de tenir compte de l'ensemble du charroi supplémentaire qui sera engendré par le projet dont objet, à savoir notamment l'**augmentation des flux de la circulation locale** (déjà dense à Maillen, rue du Fraichaux, rue du Centre à Mont, etc., avec en outre la circulation d'ambulances, du SMUR et du personnel du CHU UCL), l'**absence de visibilité** du débouché de la voirie sur la rue du Fraichaux et vice versa, ce à quoi s'ajoutent les **pent**es des deux voiries, ainsi que le **risque accru pour les piétons et cyclistes**.

Au vu de ces éléments, l'EIE a négligé l'impact réel du projet immobilier des Fèchères sur **la santé, la sécurité et le bien-être des citoyens actuels** de Mont et des villages alentours.

4) Le Code du développement territorial (CoDT)

Le projet immobilier des Fèchères est partiellement situé, au plan de secteur, sur un **périmètre de réservation d'infrastructure principale**. Il s'ensuit que, selon l'article D.II.21 du Code du développement territorial, les actes et travaux soumis à permis peuvent y être interdits, purement et simplement.

³ Considérant que l'arrêt de bus Mont Eglise est très éloigné du projet dont objet et qu'un trajet de bus prend environ 1 heure pour faire l'aller simple Mont Eglise - Namur. Considérant que les parkings des gares SNCB de Godinne et de Lustin ne permettront pas d'accueillir les véhicules des nouveaux habitants qui souhaiteraient prendre le train, et que les voiries menant à ces gares ne permettent pas d'y accéder à vélo en sécurité (absence de pistes cyclables, vitesses de voiture, état des routes, etc.).



5) Vu le Code du développement territorial (CoDT)

Selon l'article D.IV.116, §2, du CoDT, un permis de lotir délivré avant le 1er janvier 1965 et prévoyant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification de voies de communication existantes ou la suppression de celles-ci est, sauf cas de force majeure, périmé à la date du 1er octobre 1970, lorsqu'aucun travail d'aménagement de ces voies prévu par le permis n'a été entrepris à cette date.

Or, il ressort de l'EIE que le projet immobilier des Fèchères est en partie concerné par un **permis de lotir datant du 19 décembre 1962** prévoyant l'ouverture de nouvelles voies de communication, et qu'aucun travail d'aménagement n'a été entrepris à cet effet. Ce faisant, ce **permis de lotir de 1962 est périmé** et a de lourdes conséquences sur l'analyse juridique que nous pouvons faire du projet immobilier des Fèchères.

En effet, l'article D.VI.39, 7°, prévoit qu'**aucune indemnité n'est due en cas d'interdiction de construire ou d'urbaniser un terrain pour lequel un permis précédemment accordé était périmé à la date d'entrée en vigueur du plan entraînant cette interdiction**. Cela signifie donc qu'une modification du plan de secteur peut intervenir afin que la parcelle concernée par le projet devienne une zone non destinée à l'urbanisation sans qu'il ne faille payer des indemnités. Cela pourrait s'inscrire dans le cadre d'une compensation planologique.

Cet possibilité offerte par l'article D.VI.39, 7°, du CoDT traduit la jurisprudence constante de la **Cour Européenne des Droits de l'Homme** qui considère qu'il **n'y a pas lieu d'indemniser un propriétaire qui a laissé passer sa chance de mettre en valeur son bien**. Veuillez vous référer à l'annexe 3 pour obtenir un aperçu de cette jurisprudence.



6) Le schéma directeur adopté par le Conseil communal d'Yvoir le 9 avril 1979 sur le terrain visé par le projet est devenu, en vertu de l'article D.II.68 du CoDT, un **schéma d'orientation local (SOL)**.

Or, en prévoyant une densité brute de 12,8 log/ha, le projet immobilier des Fèchères s'écarte fortement du **SOL lequel prévoit une densité brute de 7,4 log/ha**.

Cet écart au SOL demandé par la S.A. Les Fèchères **est contraire à l'article D.IV.5** du CoDT lequel n'autorise un écart au SOL que s'il :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis; ce qui n'est manifestement pas le cas dans le projet au vu des développements de la présente.

Or, **l'indicateur de densité brute** (selon la CPDT) est de **7 log/ha pour les villages**, soit une densité similaire à celle prévue dans le SOL.

Le village de Mont compte environ 900 habitants, de sorte que l'ajout de 100 habitations, soit environ 300 habitants supplémentaires au minimum, correspond à une augmentation d'un tiers de la population du village, tandis que les infrastructures ne sont absolument pas adaptées à une telle augmentation.

Au vu de ce qui précède, les riverains et habitants de Mont ont **légitimement pu croire** que tout projet sur les parcelles concernées n'excéderait pas les densités prévues de longue date dans le SOL et par les indicateurs existants.

Partant, **la densité du projet est illégale, et manifestement excessive** (compte tenu notamment de la taille actuelle du village et de ses infrastructures).

7) L'EIE n'annexe pas l'avis préalable rendu par l'INASEP, lequel est pourtant crucial à la prise de décision dans le cadre de la demande de permis.

Or, les **nœuds prévus dans le projet comportent des trop-pleins vers les égouts (ce qui est pourtant interdit)**.

En outre, l'EIE néglige les plaintes de citoyens selon lesquelles le réseau d'égouttage **est d'ores et déjà arrivé à saturation** (observations d'égouts bouchés) et que des citoyens de la rue du Fraichaux **ont d'ores et déjà été victimes d'inondations**, de sorte que l'urbanisation engendrée par le projet immobilier des Fèchères accentuera les phénomènes déplorés, y compris lors du chantier.

Il y a également lieu de souligner que l'analyse, envoyée à l'Administration communale, de la **Commission wallonne d'étude et de protection des sites souterrains** aboutit à la



conclusion que des **vérifications hydrologiques et pédologiques doivent être réalisées avant l'octroi du permis.**

Le projet prévoit de rétrocéder à la Commune des espaces, lesquels devront être entretenus par la Commune, y compris les noues qui nécessitent un entretien régulier au vu de leur fonction. Cela engendrera un **coût** à prendre en considération dans un contexte de finances publiques en difficultés, ainsi que des **risques à charge de la Commune** en cas de lien causal entre un défaut d'entretien et des inondations. Il y a lieu de souligner que les égouts actuels présentent d'ores et déjà un défaut d'entretien flagrant (voir **annexe 1** dans la rue du Fraichaux) et qu'il est donc légitime de douter de l'entretien qui sera réservé aux futurs noues et égouts par la Commune.

8) Dès lors qu'aucun redimensionnement du réseau n'est prévu, et un prééquipement sera quant à lui prévu pour l'installation de panneaux photovoltaïques en option sur les habitations du projet dont objet, les citoyens sont en droit de s'interroger quant à l'avenir du **réseau électrique** du village, compte tenu notamment de l'électrification du parc automobile et de la faible offre en transports en commun.

9) Le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, notamment ses articles 1er, 7 et 9.

Les voiries communales prévues dans le projet dont objet :

- sont **contraires** au principe de **maillage** des voiries étant donné qu'il s'agit de **routes en impasse**,
- rendent le **cheminement** des usagers faibles et des personnes à mobilité réduite **difficile** et **dangereux** en raison de la déclivité des voiries, de l'étroitesse des celles-ci, du manque de visibilité qu'elles engendrent et du charroi d'ores et déjà très important dans la rue du Fraichaux, et
- **découragent** l'utilisation des modes doux de communication au vu, en outre de ce qui précède, de sa localisation excentrée par rapport au village, de la faible offre en transports en commun, du piteux état des routes vers Maillen et vers la gare de Justin et de la déclivité dans laquelle se trouve le projet.

Ce faisant, les voiries en projet sont **contraires au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.**

En outre, l'EIE indique qu'il apparaît que la rue du **Fraichaux** est **trop étroite.**

10) Le Guide régional d'urbanisme

Le projet immobilier des Fèchères est **contraire**, notamment en raison des **pent**es présentes sur le site, au **Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.**



11) Le CoDT, notamment son article **D.IV.55**

Outre les points ci-dessus, l'espace disponible pour construire l'une des deux futures voiries du projet est beaucoup **trop étroit** ainsi qu'il ressort du plan joint en **annexe 2** et compte tenu du fait que la route ne pourra **pas déborder sur le territoire limitrophe d'Assesse** (Maillen). Il s'agit d'un **motif de refus du permis** au sens de l'article D.IV.55 du CoDT.

12) La maximisation des profits de la S.A. LES FÈCHÈRES ne peut pas se faire au détriment de **l'intérêt général**.

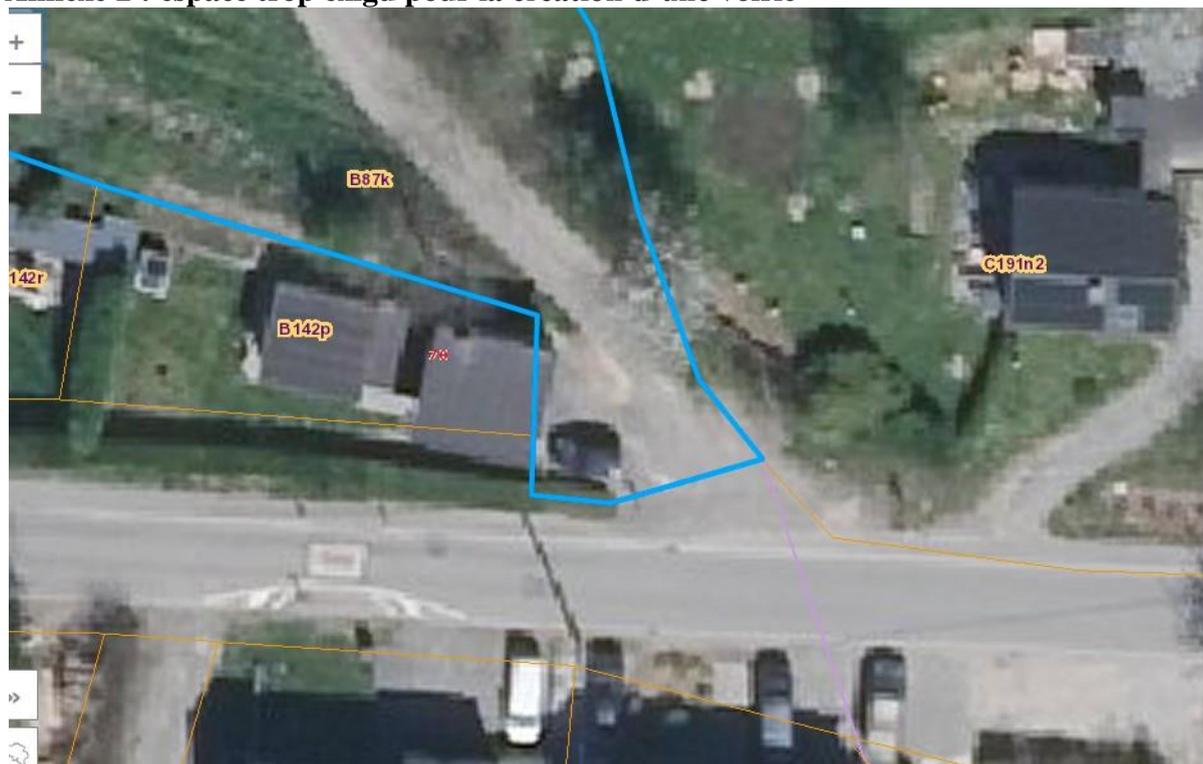
13) Pour toutes ces raisons, nous nous opposons fermement à l'octroi du permis d'urbanisme de la S.A. LES FÈCHÈRES ayant pour objet la construction autour de deux nouvelles voiries d'un ensemble de 77 maisons unifamiliales, 21 appartements et 3 espaces polyvalents sur un bien cadastré division 5, section B n°87K, 117C, 141C sis à 5530 Mont, Rue du Fraichaux.

Annexe 1 : défaut d'entretien





Annexe 2 : espace trop exigü pour la création d'une voirie



Annexe 3 : Arrêts de la Cour Européenne des Droits de l'Homme

Plus précisément, il ressort notamment de l'arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme, *Galtieri c. Italie* (déc.), no 72864/01, 24 janvier 2006, dont voici trois extraits et dont l'analogie avec le présent dossier est assez frappante, que :

“Le 22 décembre 1973, le requérant et sa femme achetèrent d'un certain M. D'Ecclesis un terrain de 586 mètres carrés sis en la commune de Gravina di Puglia. Le terrain en question était le résultat du fractionnement de la propriété du vendeur. Dès lors, à côté du terrain du requérant, séparé par un mur, se trouvait le restant de la propriété de M. D'Ecclesis, dite « Villa D'Ecclesis », d'environ 4 000 m2, comprenant un hôtel particulier entouré d'un parc.



Par une délibération du Conseil municipal de Gravina di Puglia no 42 du **19 janvier 1976**, le terrain du requérant fut **classé en zone « B 1-2 », soit en zone constructible**. Dans un rapport d'instruction no 1129 du 18 mars 1976, le Secteur de l'urbanisme de la Région des Pouilles avait souligné l'exigence d'améliorer la dotation d'œuvres d'urbanisme primaire et secondaire de la zone et avait subordonné l'octroi des permis de construire au paiement, par les intéressés, des frais y relatifs.

Le 2 novembre 1981, le requérant **demanda** au maire de Gravina di Puglia d'approuver un projet (piano di sistemazione planovolumetrica) pour la **construction d'un immeuble sur son terrain**.

Le 13 novembre 1982, la commission pour l'urbanisme (commissione edilizia) de la mairie de Gravina di Puglia **exprima un avis favorable sur le projet présenté par le requérant**. Cependant, malgré les sollicitations de l'intéressé, **aucun permis de construire ne fut octroyé**.

Le 3 mars 1987, le requérant présenta une nouvelle demande d'octroi du permis, précisant qu'il s'engageait à payer les frais d'urbanisation.

L'administration ne prit pas position sur cette demande.

En avril 1989, l'épouse du requérant, Mme Galtieri, **attaqua le silence de l'administration et le rejet implicite du permis de construire devant le tribunal administratif régional** (« le TAR ») des Pouilles. Elle demanda également l'adoption d'une mesure intérimaire en sa faveur. Cette mesure fut cependant refusée par le TAR et l'épouse du requérant ne diligenta plus la procédure au fond.

Le 20 juin 1994, le Conseil régional (giunta regionale) des Pouilles **approuva un nouveau plan d'urbanisme** (piano regolatore generale), aux termes duquel le terrain du requérant était réservé à « parc privé » (parco privato), étant une zone de type « G2 » où se trouvaient des immeubles « insérés dans un **contexte ayant un intérêt environnemental** » (inseriti in un contesto dotato di interesse ambientale). A la suite de cette nouvelle destination, **une interdiction absolue de construire fut imposée sur le terrain du requérant.** (...)

“Comme le Conseil d'État l'a à juste titre souligné dans son arrêt du 12 décembre 2000, l'ingérence litigieuse visait à **préserver la nature et l'environnement, ce qui aux yeux de la Cour répond à un impératif des communautés locales et rentre bien dans l'intérêt général au sens du paragraphe 2 de l'article 1 du Protocole no1**”. (...)

“La Cour relève également que le requérant a acheté le terrain litigieux le 22 décembre 1973. Un peu plus de deux ans plus tard, le 19 janvier 1976, le terrain en question a été classé en zone constructible. Cependant, ce ne fut que cinq ans et neuf mois plus tard que le requérant entama auprès de la mairie les démarches nécessaires pour obtenir l'approbation d'un projet pour la construction d'un immeuble, **courant ainsi le risque qu'un changement de destination du terrain puisse intervenir entre-temps**.

Or, la **passivité du requérant est un élément à prendre en considération afin d'établir le respect du juste équilibre qui doit régner en la matière**. En particulier, lorsqu'un individu laisse écouler un long délai avant de demander un permis de construire, la Cour pourrait estimer qu'il manifeste un manque d'intérêt ou un faible intérêt par rapport à ses projets



*de construction. A cet égard, il convient de rappeler que dans le cadre de l'aménagement du territoire, **la modification ou le changement de la réglementation est communément admis et pratiqué.** En effet, si les titulaires de droits de créance pécuniaires peuvent, en général, se prévaloir de droits fermes et intangibles, **il n'en est pas de même en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, domaines portant sur des droits de nature différente et qui sont essentiellement évolutifs** (Gorraiz Lizarraga et autres c. Espagne, no 62543/00, § 70, 27 avril 2004). Ainsi, **en attendant longtemps avant d'entamer les démarches nécessaires pour la construction, le particulier encourt le risque d'un changement de destination de son bien.***

*A la lumière de ce qui précède, la Cour estime que le requérant **a contribué lui-même à la perte de chance quant à la possibilité de construire sur son terrain** (voir, mutatis mutandis, Bahia Nova S.A. c. Espagne, (déc.), no 50924/99, 12 décembre 2000, et Casa Missionaria per le Missioni estere di Steyl, décision précitée).*

*Pour ce qui est de l'argument du requérant selon lequel la destination à un parc privé n'était pas la manière la plus efficace de protéger l'environnement, étant au contraire souhaitable de procéder à l'expropriation de son terrain, la Cour rappelle que dans un domaine aussi complexe et difficile que l'aménagement des villes, **les Etats contractants jouissent d'une grande marge d'appréciation pour mener leur politique urbanistique** (Terazzi S.r.l. c. Italie, no 27265/95, § 85, 17 octobre 2002, Elia S.r.l. c. Italie, no 37710/97, § 77, CEDH 2001-IX, et Saliba c. Malte, no 4251/02, § 45, 8 novembre 2005). En l'absence de choix manifestement arbitraire ou déraisonnable, la Cour ne saurait substituer sa propre appréciation à celle des autorités nationales quant aux moyens les plus appropriés pour achever, au niveau interne, les résultats visés par cette politique.*

*En l'espèce, la réservation du terrain pour un parc privé a entraîné une interdiction de construire et donc la sauvegarde d'un espace vert dans la ville, empêchant en même temps de bâtir de nouveaux immeubles à côté de la Villa d'Ecclesis, dont les autorités italiennes souhaitent protéger la valeur artistique et culturelle. Aux yeux de la Cour, **rien ne prouve que l'expropriation du terrain du requérant aurait mieux servi ces buts d'intérêt général.***

(...)

*Eu égard aux circonstances particulières entourant l'affectation du terrain du requérant à une zone de parc privé, et ayant procédé à une appréciation globale des faits du cas d'espèce, la Cour **ne saurait conclure que l'ingérence litigieuse a enfreint le juste équilibre devant régner, en matière de réglementation de l'usage des biens, entre l'intérêt public et l'intérêt privé.***

Il s'ensuit que la requête est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention." (C'est nous qui mettons en évidence).

On peut également évoquer l'affaire **Hamer c. Belgique** (n° 21861/03, § 79, 27 novembre 2007) dans laquelle la Cour européenne des droits de l'Homme a considéré que "L'environnement constitue une valeur dont la défense suscite dans l'opinion publique, et par



conséquent auprès des pouvoirs publics, un intérêt constant et soutenu. Des impératifs économiques et même certains droits fondamentaux, comme le droit de propriété, ne devraient pas se voir accorder la primauté face à des considérations relatives à la protection de l'environnement, en particulier lorsque l'Etat a légiféré en la matière. Les pouvoirs publics assument alors une responsabilité qui devrait se concrétiser par leur intervention au moment opportun afin de ne pas priver de tout effet utile les dispositions protectrices de l'environnement qu'ils ont décidé de mettre en œuvre". À cet égard, nous pensons notamment à la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

Enfin, la Cour européenne des droits de l'Homme a également considéré que **le développement du logement, tant à des fins commerciales privées qu'au nom de l'utilité publique, ne correspondait pas à une cause d'utilité publique aussi impérieuse que la protection de l'environnement** (Svitlana Ilchenko c. Ukraine, § 70).

Annexe 4 :

Décision du Conseil communal d'Yvoir du 29 janvier 2024 refusant la création des voiries communales du projet immobilier des Fèchères.



COMMUNE d'YVOIR
Rue de l'Hôtel de Ville 1
5530 YVOIR

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 29 janvier 2024 (20:00) - n° 4

Présents :

Présents : MM. Alexandre VISEE, Président;

Patrick EVRARD, Bourgmestre;

Étienne DEFRESNE, Charles PÂQUET, Marcel COLET, Mme Chantal ELOIN-GOETGHEBUER, Echevine et Echevins;

Mme Christine BADOR, Présidente du CPAS;

MM. Jean-Claude DEVILLE, Marc DEWEZ, Bertrand CUSTINNE, Laurent GERMAIN Raphaël

FRÉDÉRIC, Yvon PERIN de JACO, Jean-Pol BOUSSIFET, Mme Nathalie BLAUWBLOEME, Mme

Géraldine BIOT-QUEVRIN, M. Julien ROSIÈRE et Mme Katy GUILLAUME, Conseillères et Conseillers;

Mme Joëlle LECOCQ, Directrice Générale

Excusé(e)(s) :

MM. Thierry LANNOY, Hugo NASSOGNE, Conseillers.

Absent(e)(s) :

M. Pierre-Yves DEVRESSE, Conseiller.

Arrêté du Conseil communal du 29 janvier 2024 statuant sur le volet voirie de la demande de permis d'urbanisme 2023-057 SRL "FECHERES"

Le Conseil Communal,

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale,

Considérant que la SRL « LES FÈCHÈRES », représentée par Mr Jean-François THIRAN, administrateur délégué, et Mr John STEININGER, COO, et établie à 1180 Uccle, Avenue des Statuaires, 43, a introduit une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées relative à un bien sis à 5530 Mont, Rue du Fraichaux, cadastré Division 5, section B n°87K, 117C, 141C, et ayant pour objet la construction autour de deux nouvelles voiries de 77 maisons unifamiliales, 21 appartements et 3 espaces polyvalents ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées inclut une ouverture de voirie et la modification ou suppressions de voiries existantes ;

1. Complétude

Considérant que la demande permis d'urbanisme a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 09/06/2023 ;

Considérant que l'autorité compétente pour instruire et statuer la demande s'estime en mesure de statuer en pleine connaissance de cause, et ce malgré, aux yeux de certains réclamants lors de l'enquête publique, les lacunes du dossier au regard de la composition du dossier définie dans les différents formulaires de demande de permis d'urbanisme visés à l'article R.IV.26-1 §1^{er} du CoDT ainsi qu'à l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ; que la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006 précise que « d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause » ; que cette jurisprudence a encore été rappelée plus récemment dans l'arrêt n° 246.301 du 5 décembre 2019 ; que de même, la Circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme précise que « le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis » ; qu'outre les documents fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, l'Autorité communale, assistée de ses services,



dispose d'une connaissance du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différentes problématiques liées à ladite demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du 28/06/2023 ;

1. Incidences sur l'environnement

Considérant que la demande de permis d'urbanisme comprend une étude d'incidences sur l'environnement ;

1. Prescriptions applicables au projet

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat en périmètre d'intérêt paysager 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 zone d'habitat, zone d'espace vert et zone de voirie dans le Schéma Directeur « Les Fêchères » approuvé par arrêté ministériel du 27/07/1979 ; que ce Schéma Directeur est devenu un schéma d'orientation local au moment de l'entrée en vigueur du CoDT, conformément à l'article D.II.66 §1^{er} du CoDT ;

1. Egouttage

Considérant le livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et notamment les articles relatifs au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires tel que modifié à ce jour ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse Amont approuvé par le Gouvernement wallon le 29/06/2006, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ; que le réseau d'égouttage interne au projet est à réaliser concomitamment à la voirie et doit se raccorder sur le réseau existant à la rue du Fraichaux ; que l'égout de la rue du Fraichaux est existant, et est relié à une station d'épuration en état de fonctionnement ;

Considérant, pour rappel, les dispositions de l'art. R.277 §1^{er} alinéa 3 du Code de l'Eau :

« les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées » ;

Considérant, pour rappel, les dispositions de l'art. R.277 §3 du Code de l'Eau :

« l'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire soit gravitairement, soit par un système de pompage.

Lorsque la voirie est équipée d'un égout séparatif, le déversement de l'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires parasites dans l'égout séparatif est interdit sur les parties ainsi équipées » ;

1. Enquête publique

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique conformément au prescrit des articles D.IV.40 et D.IV.41 du CoDT, mais aussi :

- Art. 12 du décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale : modification et création de voirie communale
- Art. D.IV.40 les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation ; nature des écarts : répartition des zones bâties et non bâties différente de celle du plan d'affectation du SOL (zone d'habitat, zone d'espaces verts et zone de voirie) ;
- Art. R.IV.40-2. § 1^{er}. 1° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins trois niveaux ou neuf 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 vingt-cinq mètres de part et d'autre de la construction projetée, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 16/08/2023 au 15/09/2023, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du CoDT ; que 325 réclamations ont été introduites au cours de celle-ci ;

Considérant qu'une lettre-pétition signée par 297 personnes dont 61 y ont ajouté des commentaires personnels évoque les points suivants :

- violation de la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature en ce que le projet détruira l'habitat naturel d'espèces protégées ;
- absence dans l'EIE d'étude de l'impact de l'éclairage nocturne sur les chiroptères ;
- destruction de points, lignes de vue et périmètres d'intérêts paysagers inscrits à l'inventaire de l'ADESA ;
- absence dans l'EIE d'étude de l'impact sur la santé humaine de l'accroissement du charroi ;
- densité excessive ;
- étude de l'égouttage biaisée dans l'EIE ;
- problématique de la rue du Fraichaux pointée par l'EIE comme trop étroite et à fort charroi ;
- violation du GRU-PMR eu égard au relief du site ;



Considérant que les arguments personnels développés dans l'ensemble des réclamations peuvent se synthétiser comme suit :

- en faveur du projet :
 - opportunité d'amener des familles avec enfants qui les inscriront peut-être à l'école du village ;
 - trafic intense mais le charroi à venir correspond probablement déjà à celui existant ;
 - certaines propositions de mobilité approuvées par le promoteur lors des rencontres durant l'enquête publique ;
- contre le projet :
 - lieu inapproprié à l'urbanisation au vu du caractère agricole du site et compte tenu de la politique du SDT ;
 - préférer de l'habitat léger à de l'habitat « en dur » ;
 - projet qui sort du cadre de la dérogation ou de l'écart ;
 - pas de prise en compte dans l'EIE du lotissement contigu de 22 lots octroyé par Assesse en 2021 ;
 - crainte d'une cité dortoir pour le personnel de la clinique ;
 - projet pas revu à la baisse depuis la RIP alors que déjà dénoncé ;
 - quid des équipements communautaires (écoles, transports en commun) ?
 - limite de terrain douteuse Chemin de Hestroy ;
 - non-respect des limites de propriété pour la création de la nouvelle voirie (accès est du site) ;
 - incomplétude du dossier ;
 - nombreuses questions évoquées lors de la RIP non prises en compte dans l'EIE ;
 - EIE faite sur base de données modélisées ;
 - nombreuses erreurs ou incohérences dans l'EIE : égouttage, statut des voiries, trafic de la rue du Fraichaux, etc. ;
 - risque de black-out électrique avec la production photovoltaïque massive ;
 - projet muet sur l'énergie renouvelable ;
 - problème d'inondation par ruissellement pour certaines maisons de la rue du Fraichaux ;
 - aspects sol/sous-sol et gestion de l'eau (tant de surface que souterraine) à approfondir dans l'EIE, notamment pour l'impact sur les terrains avoisinants et pas que les parcelles concernées par le projet ;
 - menace pour le maillage écologique ;
 - voirie existante inadaptée pour un tel apport de charroi ;
 - insécurité de la voirie existante pour les usagers faibles ;
 - lacune du dossier sur le volet mobilité, notamment le carrefour n° 2 ;
 - manque d'équipements de mobilité pour une alternative à la voiture ;
 - étude de mobilité à mener conjointement avec le contournement N931 ;
 - aucune mesure envisagée pour les transports publics ;
 - insuffisance du parking ;
 - insuffisance de la voirie et de l'égouttage ;
 - risque pour la stabilité des maisons à l'entrée de l'accès ouest du site ;
 - nuisances sonores dues au charroi et aux jeunes ;
 - risque d'incivilités pour la partie non utilisée de l'accès ouest du site ;
 - perte de valeur des maisons de la rue du Fraichaux ;
 - perte d'intimité pour les maisons voisines existantes ;
- en faveur d'une adaptation du projet :
 - qualité architecturale à revoir pour s'intégrer dans un paysage protégé Adesa ;
 - projet à revoir et à améliorer en réduisant la surface urbanisée ;

Considérant qu'une réunion de concertation s'est tenue le 06/10/2023, conformément à l'article 25 du décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant qu'il est de jurisprudence constante que « en principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation » (cf. notamment CE, 5 décembre 2019, n° 246.301) ;

Considérant que ne seront analysées dans la présente délibération que les remarques étayées et en lien direct avec les questions de voiries et celles d'urbanisme et d'aménagement du territoire uniquement indissociables aux questions de voirie ; que le surplus, ne concernant pas la voirie, sort du domaine de compétence du Conseil communal ;



Considérant qu'il y a d'emblée lieu de préciser que le formalisme de l'enquête publique est défini aux articles D.VIII.6 et R.VIII.6-1 du CoDT et aux articles 24 et suivants du décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que le formalisme de l'enquête publique a été respecté dans le cadre de l'instruction de la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'aucune anomalie ni aucun vice de forme n'ont été constatés dans la tenue de l'enquête publique ;

1. Avis de commissions

Considérant que les services ou les commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- INASEP ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : faisabilité du raccordement à l'égout ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et transmis en date du 12/09/2023 est favorable conditionnel ;
- SWDE ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : faisabilité du raccordement au réseau d'eau potable ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et transmis en date du 29/06/2023 est favorable ;
- ORES ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : faisabilité du raccordement au réseau de distribution d'électricité ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et transmis en date du 13/07/2023 est favorable conditionnel ;
- SPW TLPE - Cellule Aménagement du territoire et Environnement ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : bien soumis à une contrainte géologique ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et non transmis à ce jour est réputé favorable par défaut ;
- SPW ARnE - D.N.F. - Direction Extérieure de Dinant ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : superficie du projet supérieure ou égale à 1ha ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et transmis en date du 27/07/2023 est favorable conditionnel ;
- SPW ARnE - Direction des Risques industriels, géologiques et miniers ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : bien soumis à une contrainte géologique ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et transmis en date du 29/06/2023 est favorable ;
- SPW ARnE - DDR - Cellule GISER ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : bien traversé par un axe de ruissellement ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et transmis en date du 26/07/2023 est favorable conditionnel ;
- Commissaire Voyer de la Province ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : création / modification / suppression de voirie ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et non transmis à ce jour est réputé favorable par défaut ;
- Zone de secours DINAPHI - Service de l'Expertise ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : création / modification / suppression de voirie ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et transmis en date du 03/08/2023 est favorable conditionnel ;
- Collège communal d'Assesse ; que son avis a été sollicité pour le motif suivant : commune limitrophe potentiellement impactée par le projet ; que son avis sollicité en date du 28/06/2023 et transmis en date du 13/10/2023 est défavorable ;

1. Avis de la CCATM

Considérant que la Commission Communale Consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité (CCATM) a remis un avis défavorable en date du 11/10/2023 ; que cet avis est libellé comme suit :

« **Présentation :**

Monsieur Didier PLASSCHAERT, architecte associé du projet, est invité par la Commission et présente le projet. Dans le cadre de cette présentation, l'architecte relève notamment ce qui suit : le site représente une surface de 7,5 hectares. Il est situé en zone d'habitat au plan de secteur, dans le périmètre d'un schéma d'orientation local toujours d'application (ancien schéma directeur) et partiellement dans le périmètre d'un permis de lotir aujourd'hui périmé. Le projet vise une densification raisonnée (moins de 13 logements / hectare) et favorise des habitations mitoyennes et/ou semi mitoyennes. Le projet propose de nombreux espaces verts (en quantité supérieure à celle prévue au schéma d'orientation local) (dont le maintien et le prolongement de la haie remarquable existante) et des voiries partagées (20km/h, trottoirs intégrés, matériaux drainants, pavés, ...) qui seront rétrocedés à la Commune. Monsieur PLASSCHAERT précise l'architecture projetée ainsi que le système de gestion des eaux proposé (séparation des eaux usées et des eaux pluviales, création de noues, existence de l'égout communal et du collecteur INASEP, ...). L'architecte précise également que le projet est prévu en 4 phases.

Réponses de l'architecte aux questions des membres de la CCATM :

L'architecte indique qu'il est difficile d'évaluer aujourd'hui le prix de vente des habitations sachant que la réalisation du projet sera effective dans plusieurs années et que les prix des matériaux vont fluctuer. Il



est prévu que le prix d'une habitation soit inférieur à 300.000 euros. Le projet consiste bien en la mise en vente de maisons construites et non pas la mise en vente de terrains nus.

Le promoteur du projet est la société HERPAIN (de Bruxelles, active dans les projets immobiliers) et la famille THIRAN (propriétaire des terrains).

Les tests de perméabilité du sol ont été réalisés durant l'automne et à la fin du printemps. Globalement, le sol est composé comme suit : terres « propres » sur environ 1,20 mètre de profondeur, suivi de terre et cailloux, suivi de matière de type « schiste » entre 2 mètres et 3 mètres de profondeur. Le terrain apparaît dès lors perméable sur une profondeur de 2 à 3 mètres.

Les cuves prévues pour chaque habitation ont une capacité de 7.500 litres.

Les zones à rétrocéder à la Commune ont fait l'objet d'une discussion entre la Commune et le promoteur. Le projet a été conçu de manière telle que les espaces à rétrocéder sont essentiellement des espaces naturels sauvages (à l'exception des voiries) qui nécessiteront peu d'entretien (et donc moins de frais). Le montant de cet entretien n'est cependant pas déterminé. La rétrocession présente les avantages de créer des espaces publics, d'avoir une gestion « centralisée » de la voirie et des égouts par la Commune et de préserver la haie remarquable existante. Cet entretien sera néanmoins à charge du promoteur durant toute la réalisation du projet, à savoir entre 5 et 7 ans.

La problématique de l'égouttage a préalablement été abordée avec INASEP et l'Administration communale. Le projet présenté est réalisé sur base de ces rencontres. Les éventuels problèmes qui existent actuellement sur le réseau d'égouttage sont situés en contrebas du projet. À l'exception d'une courte portion éventuellement problématique (une dizaine de mètres), le projet se raccorde au collecteur INASEP.

Concernant la proximité d'un lotissement construit sur la Commune d'Assesse, l'architecte indique que la Région wallonne a fait connaître sa volonté que les voiries du projet ne puissent pas être utilisées à des fins de transit entre les deux communes. Il relève également que le projet prend en compte la mobilité douce et que les chemins sont conservés (ou déplacés, mais en tout cas maintenus). Il relève aussi que le schéma d'orientation local ne prévoit pas de liaison vers Assesse.

Le décret électromobilité a des exigences spécifiques en matière de bornes de rechargement de véhicules électriques. Toutes les places de parking prévues (privées et publiques) seront réalisées de manière à pouvoir être équipées d'une borne.

La référence de 15 à 20 logements par hectare mentionnée dans la demande de permis émane du référentiel de la Région wallonne « Le logement durable en Région wallonne ». Le présent projet ne peut pas être considéré comme un écoquartier du fait de sa densité (12,7 logements / hectare) inférieure aux 15 logements / hectare « imposés » par la Région wallonne. Concernant également la densité, l'architecte indique que le projet présente une densité 3 fois plus importante que celle existante dans la rue du Fraichaux, en matière de nombre de logements. Sur base d'une occupation théorique, le projet est susceptible d'amener une population supplémentaire équivalente à 200 personnes.

L'urbanisation future des espaces verts prévus au projet est hypothétique et impossible à prévoir (l'évolution de la société, des besoins et des pratiques en matière d'aménagement étant impossible à prédire).

La densité de 7 logements par hectare ne peut être prise comme référence réglementaire s'agissant de la densité prévue au permis de lotir aujourd'hui périmé.

Compte tenu de la topographie et des caractéristiques du lieu, l'architecte considère que le projet sera peu visible depuis la rue du Fraichaux et ses propriétés. Il considère également que, depuis le haut des terrains (Nord) les vues passeront au-dessus des constructions. Il considère enfin que le projet sera le plus visible depuis l'autre côté de la vallée (rue du Centre).

L'architecte indique que la précédente législature avait émis un avis de principe favorable portant sur la construction de 145 logements. Bien que le projet soit hors centralité, il fait remarquer que le projet a été initié largement avant le projet de modification du Schéma de Développement Territorial, qu'il ne s'agit donc pas d'un projet réalisé dans l'urgence afin de précéder la mise en œuvre d'un hypothétique nouveau SDT.

L'architecte indique que, le cas échéant, la phase 4 (au bout de la voirie supérieure) serait réalisée en passant par le sentier formant la limite Nord du projet. Dès lors, les phases 2 et 3 ne seraient pas impactées par la réalisation de la phase 4. Ce sentier situé au Nord est une voirie communale.

La voirie précédemment imaginée visant à contourner Yvoir et à mener au CHU est située plus au Nord du projet. Le projet et la voirie de contournement n'ont donc aucun lien.

Le concept de chauffage central collectif a été étudié mais n'apparaît pas envisageable (topographie inadaptée, densité insuffisante, ...). Les habitations projetées présentent une performance énergétique certaine avec, en outre, la présence de pompes à chaleur, de panneaux photovoltaïques, ... L'architecte



fait remarquer que le système de chauffage n'est prévu ni au gaz, ni au mazout. Il précise également que les habitations ne sont pas passives (ce système n'étant pas forcément efficient).

La variation des toitures projetées (plates ou à double versant) se justifie afin de permettre des vues dégagées et des percées vers la vallée. Elle permet également une mixité de l'architecture et permet des espaces évolutifs.

Réactions et avis de la Commission :

De manière générale, certain.es relèvent la nécessité de créer du logement.

La Commission considère globalement que le projet vise, de manière excessive, la rentabilité immobilière. Certain.es relèvent que le projet est implanté « hors contexte », en dehors des agglomérations et des centralités prévues par le Schéma de Développement Territorial. Ils se demandent quel projet serait acceptable à cet endroit !?

L'absence de réaction de la Commune d'Assesse est regrettée par certain.es.

Un membre s'étonne de la variation des informations communiquées par le promoteur (et/ou son équipe), notamment concernant le prix de vente estimé des habitations : en d'autres réunions, le prix de vente annoncé était d'environ 450.000 euros. Certain.es se demandent à qui va être accessible ce genre de logement et qui souhaiterait s'installer dans un quartier tel que celui projeté. D'autres relèvent que le quartier est visiblement attractif (voir la rue du Fraichaux actuelle).

Certain.es jugent que le projet a fait l'objet d'une étude / conception sérieuse. On relève néanmoins des inquiétudes concernant la gestion des eaux, leur écoulement, des inondations hypothétiques, ... On relève cependant que - quel que soit le projet - la surface concernée ne varie pas et ce sera la même quantité d'eau de pluie qui devra être infiltrée ! À ce propos, la Commission fait remarquer l'importance de l'avis défavorable émis par la CWEPSS (Commission Wallonne d'Etude et de Protection des Sites Souterrains) au motif notamment que les tests d'infiltration réalisés sont insuffisants. Des membres font également remarquer l'effet pervers d'avoir effectué des prévisions sur un période retour de 100 ans, ayant ainsi pour effet de niveler les résultats alors que les phénomènes extrêmes tendent à se multiplier ces dernières années.

La Commission se questionne sur la gestion des espaces « publics » à rétrocéder à la Commune. Elle se demande si les charges induites par la gestion de ces espaces ne sont pas trop élevées et si elles ne constituent pas - finalement - un risque pour la Commune. Certain.es se demandent si les espaces communs ne devraient pas davantage être gérés sous formes d'une copropriété (avec charges communes).

Certain.es membres de la Commission considèrent que le quartier projeté met en péril la sécurité des usagers de la rue du Fraichaux.

La Commission s'interroge sur le nombre important de logements projetés, sachant que d'autres quartiers sont également en cours de création (Chenois). Le besoin de rentabilité de la part du promoteur est compréhensible mais ne peut se faire au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants. Certain.es suggèrent dès lors de diminuer la densité projetée. Ils suggèrent également que des fonctions diverses (plaine de jeux, ...) soient prévues dans le cadre de la réalisation d'un nouveau quartier d'une telle ampleur.

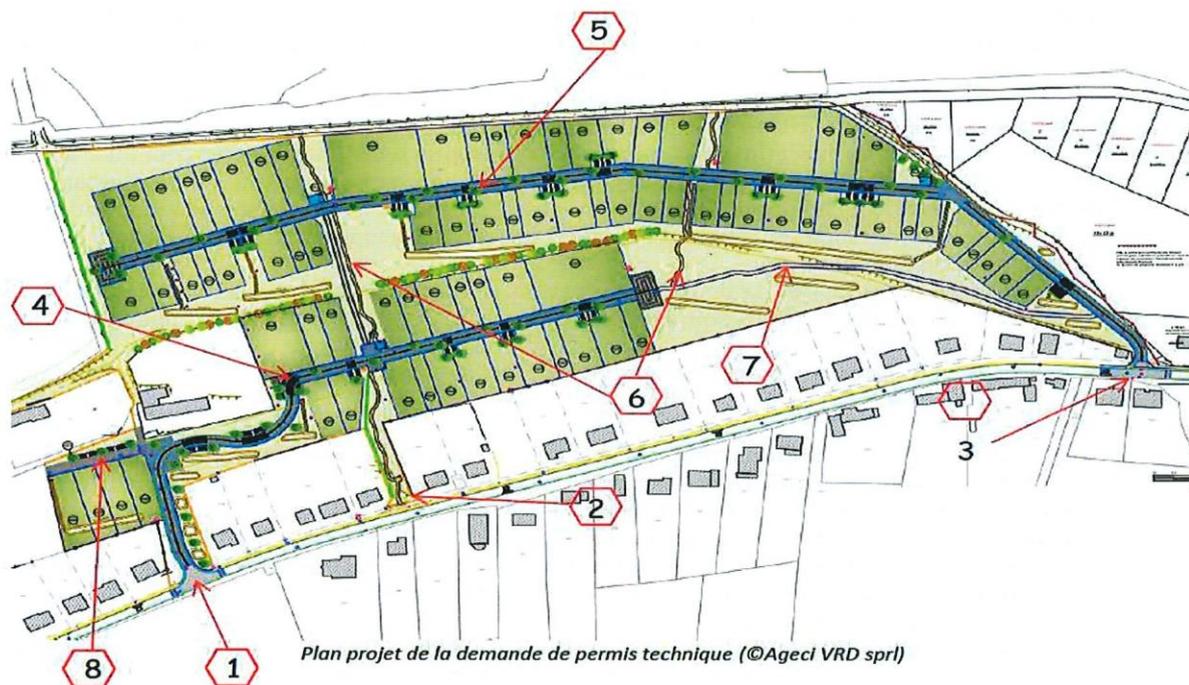
Globalement, la Commission considère que le projet est trop « imposant » en l'état, qu'il doit être amélioré et revu (densification moindre, ...) (notamment tenir compte de l'avis de la CWEPSS). Elle considère également que l'architecture proposée manque de qualité, que le projet n'a pas sa place à cet endroit, que la sécurité des usagers est compromise, qu'elle porte atteinte aux terres agricoles et à la qualité environnementales des espaces.

Pour les motifs évoqués précédemment, par 2 voix « pour » et 6 voix « contre », la Commission émet un avis **DEFAVORABLE** sur le projet présenté » ;

1. Opportunité du projet

Considérant que le projet, tel que conçu, prévoit différents aménagements de voirie ; que certaines voiries sont destinées à être carrossables, tandis que d'autres non ;

Considérant que, de la plume du demandeur, « la présente demande de permis d'urbanisme groupé concerne d'une part l'ensemble des logements mais également l'aménagement des espaces publics du futur nouveau quartier. Elle porte donc également sur les connexions viaires entre ce quartier et le réseau viaire existant ou projeté » ;



Considérant que « les espaces publics du futur nouveau quartier se déclinent comme suit :

- Jonction n°1 avec la rue du Fraichaux (1)
- Jonction n°2 avec la rue du Fraichaux (2)
- Jonction n°3 avec le rue du Fraichaux (3)
- Voirie résidentielle « basse » (4)
- Voirie résidentielle « haute » (5)
- Cheminements piétons naturels (6)
- Cheminement mixte « mode doux » / « entretien » (7)
- Voirie « privative » (8) » ;

Considérant que le projet implique en outre des modifications sur les sentiers et chemins présents sur le site concerné (suppression des sentiers 37, 43 et 44) ; que la demande prévoit aussi de légèrement modifier le chemin n° 2 à son intersection avec le sentier 42 ;

Considérant les éléments joints au dossier de demande de permis d'urbanisme de constructions groupées, et notamment la justification de la demande de modification de la voirie communale ;

Considérant que la réalisation des voiries est indispensable à la bonne réalisation des constructions ;

Considérant que le projet tend à la mise en œuvre du Schéma Directeur devenu Schéma d'Orientation Local ;

Considérant que le plan de voiries carrossables proposé reprend dans les grandes lignes celui figurant dans le SOL ; qu'en effet, les deux axes majeurs restent les voiries dénommées « voirie résidentielle haute » et « voirie résidentielle basse » ;

Considérant que ces deux axes majeurs sont complétés ou prolongés par un réseau viaire destiné aux modes doux ;

Considérant que le plan de voirie tel que proposé ne contribue pas à structurer de façon efficace le maillage du réseau viaire ; qu'en effet, celui-ci est actuellement constitué de chemins vicinaux qui existent en droit, mais qui sont en réalité non matérialisés sur le terrain ou impraticables ;

Considérant que le plan de voirie tel qu'envisagé par le SOL ne contribue pas à renforcer le maillage du réseau viaire dans la mesure où cette notion ne constituait pas un critère décisionnel lors de son adoption ;

Considérant que les points de raccordement des nouvelles voiries aux voiries existantes de la rue du Fraichaux posent problème en termes de gestion du charroi ;

Considérant que le cœur de la réflexion ne réside cependant pas tant, au vu des réclamations introduites au cours de l'enquête publique, sur l'opportunité du réseau viaire proposé, mais sur l'impact paysager, environnemental du projet, ainsi que du point de vue de la densité ;



Considérant qu'à l'inscription du site par les documents planologiques d'application sur le terrain en zone d'habitat se sont ajoutés au fil du temps d'autres critères, notamment environnementaux, qui doivent être pris en compte dans l'analyse du bien-fondé de la demande ;

Considérant que la densité excessive du projet est décriée par les riverains ; que cette opinion s'avère faire écho à la politique générale de lutte contre l'artificialisation des terres qui est menée dorénavant ;

Considérant que le site objet du projet n'a pas vocation à être repris dans une zone de centralité au futur Schéma de Développement du Territoire ; que cela ne signifie pas pour autant que tout projet d'urbanisation doit être proscrit ; qu'il convient cependant de trouver un juste équilibre entre ce que la situation juridique du bien permet et ce que l'opportunité au regard d'autres critères environnementaux et paysagers notamment admet raisonnablement en pratique ;

Considérant que le volet « voirie » de la demande de permis d'urbanisme de construction groupée n'a de raison d'être que pour autant que le projet soit admissible au regard de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la densité proposée va générer un charroi que le réseau viaire existant n'est pas capable d'assumer ;

DÉCIDE

Article 1^{er} : par 12 voix pour et 6 abstentions (MM. Patrick Evrard, Etienne Defresne, Charles Paquet, Marcel Colet et Mmes Chantal Eloin-Goetghebuer et Christine Bador), de refuser:

1. la création des voiries dénommées « voirie résidentielle haute » et « voirie résidentielle basse » sur le plan ci-annexé, y compris leurs jonctions avec la rue du Fraichaux ;
2. la suppression des sentiers n° 37, 43 et 44 en vue de la réalisation des phases 2 à 4 du projet ;
3. la création des jonctions nord > sud entre la « voirie résidentielle haute » au droit des phases 2 et 3 et la « voirie résidentielle basse » ;
4. la création de la jonction modes doux (n°2) entre la rue du Fraichaux et la « voirie résidentielle basse » ;
5. la création des cheminements piétons naturels entre « voirie résidentielle haute » et le chemin n° 2 ;
6. la modification de la jonction entre le sentier n° 42 et le chemin n° 2 tel que figurée sur le même plan.

Article 2 : à l'unanimité, d'adresser copie de la présente délibération au Gouvernement Wallon, au Fonctionnaire délégué, au demandeur, et aux riverains du projet.

Article 3 : à l'unanimité, de publier sans délai par la voie de l'affichage pendant 15 jours la présente délibération conformément à 17 du décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale, laquelle délibération entrera en vigueur le dernier jour de sa publication.

Article 4 : à l'unanimité, de préciser que les voies de recours contre la présente délibération sont énoncées à l'art. 18 du décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale reproduit in extenso :

« Le demandeur ou tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire un recours auprès du Gouvernement.

A peine de déchéance, le recours est envoyé au Gouvernement dans les quinze jours à compter du jour qui suit, le premier des événements suivants :

- la réception de la décision ou l'expiration des délais pour le demandeur et l'autorité ayant soumis la demande ;
- l'affichage pour les tiers intéressés ;
- la publication à l'Atlas conformément à l'article 53, pour le demandeur, l'autorité ayant soumis la demande ou les tiers intéressés ».

Ainsi délibéré en séance,

Par le Conseil,

La Directrice Générale,

Le Bourgmestre,

J. LECOCQ

P. EVRARD

La Directrice Générale

Pour extrait conforme, le 30 janvier 2024

Le Bourgmestre,

J. LECOCQ



P. EVRARD