

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

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

Géraldine BIOT-QUEVRIN, M. Julien ROSIÈRE et Mme Katty 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. § 1er. 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 rétrocédés 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.

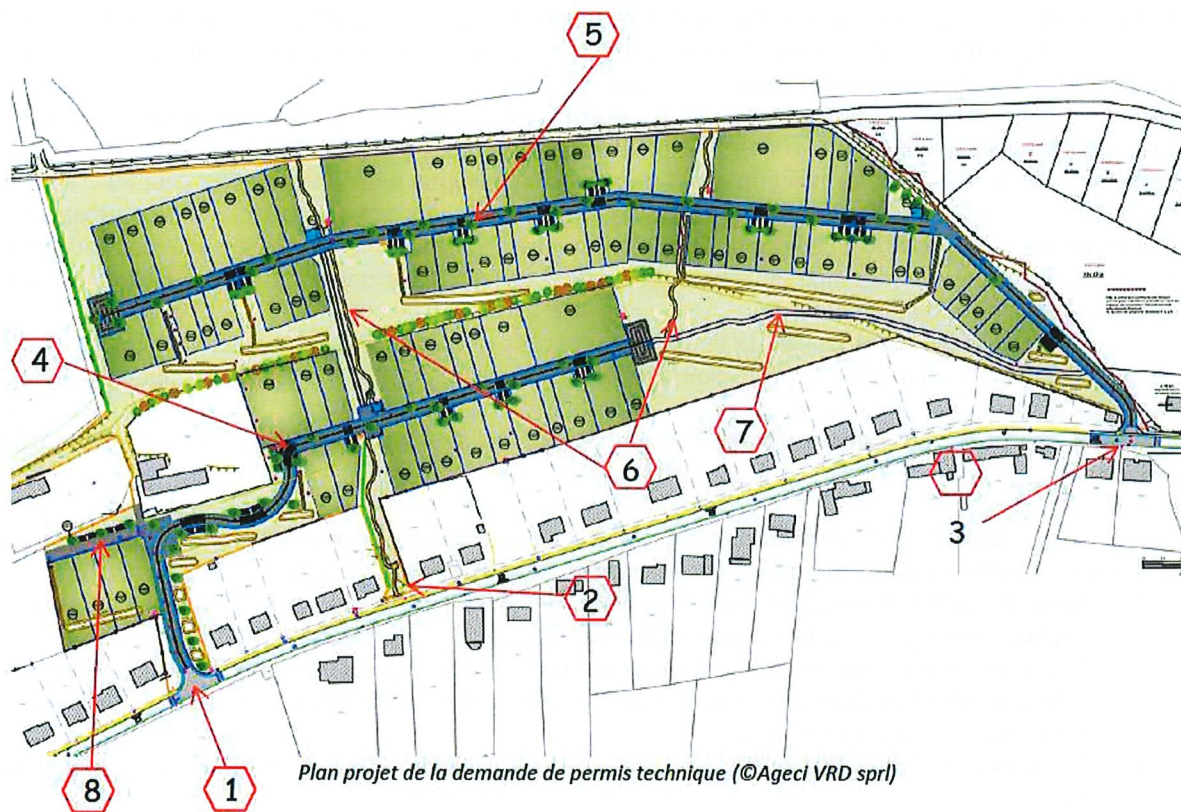
Globalement, la Commission considère que le projet est trop « imposant » en l'état, qu'il doit être amélioré et revu (densification moindre, ...) (notamment tenir compte de l'avis de la CWEPSS). Elle considère également que l'architecture proposée manque de qualité, que le projet n'a pas sa place à cet 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