



Wallonie

Commune de GEMBLOUX

INFORMATION RELATIVE A L'OCTROI D'UN PERMIS D'URBANISME

Le collège communal fait savoir qu'en vertu du Code du Développement Territorial, un permis d'urbanisme a été octroyé en sa séance du 20 juillet 2022

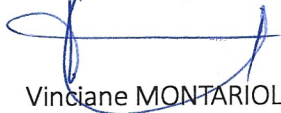
Le demandeur est SRL ACASS INVEST demeurant à - Rue des Boutis, 44 à 6120 Nalinnes

Le terrain concerné est situé Chaussée de Nivelles à 5032 Mazy et cadastré Division 10, section B numéro 81P.

Le projet consiste en l'urbanisation d'une parcelle en vue de construire 5 habitations unifamiliales

Un recours contre la décision peut être introduit auprès du Conseil d'Etat dans les formes et les délais précisés dans l'Arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

La Directrice générale



Vinciane MONTARIOL



Le Député-Bourgmestre



Benoît DISPA



DETAIL TROTTOIR

Ech : 1 : 20

PROJET:

**PROJET D'URBANISATION: Division d'un terrain en 5 lots
(habitations unifamiliale)**

COORDONNEES:

**Chaussée de Nivelles - (lieu-dit "Dessous la vie")
5032 MAZY**

N° Cadastral: GEMBLoux 10ème division - MAZY- sect B n° 81 e2

MAITRE DE L'OUVRAGE:

**ACASS INVEST sprl
Mr Quentin ACACIA**

rue des Boutis, 44
6120 NALINNES

DESIGNATION DU PLAN:

**PLAN D'OCCUPATION PROJETEE - SCHEMA D'EGOUTTAGE -
PROFILS PROJETES - DETAIL TROTTOIR**

ARCHITECTE:

b2 architecte sprl - Brieuc de Caritat de Peruzzis
Rue de Beaufaux, 49
5081 LA BRUYERE
b2.decaritat@gmail.com
GSM: 0473/43.27.43

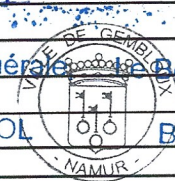
ECH:

DATE: 30/05/2022

N° Dossier: ----

N PLAN: A1-02

Ind.	DATE	MODIFICATIONS
		Examiné en séance du Collège communal, le 20/07/2022
		La Directrice générale et Bourgmestre, V. MONTARIOL
		B. DISPA



SIGNATURE

MAITRE DE L'OUVRAGE	AUTEURS DE PROJET	ADMINISTRATION

PROJET:

**PROJET D'URBANISATION: Division d'un terrain en 5 lots
(habitations unifamiliale)**

COORDONNEES:

**Chaussée de Nivelles - (lieu-dit "Dessous la vie")
5032 MAZY**

N° Cadastral: GEMBOUX 10ème division - MAZY- sect B n° 81 e2

MAITRE DE L'OUVRAGE:

**ACASS INVEST sprl
Mr Quentin ACACIA**
rue des Boutis, 44
6120 NALINNES

DESIGNATION DU PLAN:

PLAN MASSE - VUES 3D - PLAN DE SECTEUR

ARCHITECTE:

b2 architecte sprl - Briec de Caritat de Peruzzis
Rue de Beuffaux, 49
5081 LA BRUYERE
b2.decaritat@gmail.com
GSM: 0473/43.27.43

ECH:

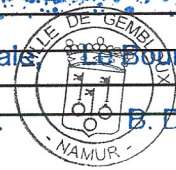
DATE: 30/05/2022

N° Dossier: ----

N PLAN: A1-03

Ind.	DATE	MODIFICATIONS
		Examiné en séance du Collège communal, le 20/07/2022
		La Directrice générale Bourgmestre,

SIGNATURE V. MONTARIOL B. DISPA



MAITRE DE L'OUVRAGE	AUTEURS DE PROJET	ADMINISTRATION

Référence DGO4 : F0114/92142/LCO/2022/1/2194797

Dossier n°SC202200001 (bis)

OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

Le Collège communal, Monsieur Benoît DISPA, Bourgmestre-Président,
Mesdames, Messieurs Laurence DOOMS, Gauthier de SAUVAGE VERCOUR, Gauthier le BUSSY, Jeannine DENIS, Emmanuel DELSAUTE, Echevins
Madame Isabelle GROESSENS, Présidente du C.P.A.S.
Madame Vinciane MONTARIOL, Directrice générale

Le Collège communal,

Vu le code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Présentation générale du projet

Considérant que la SRL ACASS INVEST, rue des Boutis, 44 à 6120 NALINNES, a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien situé chaussée de Nivelles à 5032 MAZY, cadastré division 10, section B n°81 P et ayant pour objet « *l'urbanisation d'une parcelle en vue de construire 5 habitations unifamiliales* » ;

Accusé de réception

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 09 février 2022 ;

Considérant que la demande a été jugée incomplète en date du 22 février 2022 ; que les documents manquants ont été déposés par le demandeur à l'Administration communale contre récépissé daté du 1er mars 2022 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 07 mars 2022;

Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le Code ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'état et notamment son arrêt n°157.204 du 30 mars 2006, qui 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 ;

Vu la Circulaire ministérielle du 1er février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme qui 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 ;

Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier portant sur l'urbanisation de la parcelle synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale ;

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large et a constaté que ledit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement ;

Considérant que les activités envisagées nécessitent une déclaration environnementale ;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le Collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien dont la localisation n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Zonage

Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur de NAMUR adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; que le bien est situé en zone agricole et zone d'habitat à caractère rural audit plan ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du schéma de développement communal adopté par arrêté ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 5 septembre 1996) ; que le bien est situé en unité d'habitat à caractère rural à vocation de pôle local audit schéma ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme adopté par arrêté ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 5 septembre 1996) ; que le bien est situé en espace bâti périurbain audit guide ;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien concerné par un risque d'inondation par ruissellement concentré ;

Annonce de projet

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.26, §2 - D.IV.40 - R.IV.40 - à une annonce de projet pour les motifs suivants :

Le projet s'écarte des objectifs du guide communal d'urbanisme en ce qui concerne:

- hauteur sous corniche supérieure à 5 mètres

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 16 mars 2022 au 06 avril 2022 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;

Considérant qu'une réclamation/observation a été introduite:

« Trois points suscitent notre inquiétude.

Le premier concerne les inondations d'orages de printemps qui ont déjà eu lieu depuis les années 90 où le cultivateur a retourné la prairie pour un champ cultivé.

Des aménagements simples à réaliser lors des excavations réduiront à coup sûr tout risque avec un coût quasi nul.

Il suffira d'anticiper le chemin du flux de crue, dont nous disposons de toute l'expérience pour vous l'indiquer.

Ce qui sera aussi au bénéfice des nouveaux arrivants.

Le second concerne les excavations à front de voirie qui seront probablement opérées au moyen d'un lourd brise roche.

De notre expérience, la couche compacte de roche quasi affleurant à notre proximité a pour défaut de transmettre aux environs les ondes de chocs par les brises roche de ce gabarit de 0,5 à 1 tonne voir plus.

Notre bâtiment est exempt de fissures, nous nous devons d'attirer l'attention des autorités et des terrassiers à ce propos.

Le troisième et dernier concerne les vues du futur dernier bâtiment qui nous jouxtera.

Nous avons bien compris que la dérogation « des 5 mètres sous corniche » demandé sera mesuré à partir du rez-de-terrain actuel.

Dans ce cas, nous nous devons de nous opposer à cette dérogation si les 5 mètres sous corniche devaient être mesurés au rez de terrain actuel nous jouxtant, ce qui conduira à des vues importantes dans notre direction pour ce dernier bâtiment projeté.

Nous présumons que ce sera lors de la demande du permis d'urbanisme pour ce bâtiment nous jouxtant, qu'il sera judicieux de demander qu'il n'y ait pas de fenêtres de toit sur le versant nord-est, ni dans la pointe du pignon ouest, dans la direction de notre habitation.

Dans la même optique s'il est acceptable de limiter le recul d'alignement de front de voirie à 8 mètres plutôt que 9, tel que prévu, cela nous serait agréable.

Nous nous devons dès à présent, d'attirer votre attention sur ce point qui sera le garant d'une paisibilité réciproque ardemment souhaitée.

Enfin pour terminer, si ce n'est déjà prévu, voudriez-vous acter notre demande, à ce que soit renumérotée la chaussée ou quasi tous les lots disponibles sont bâtis ou le seront prochainement. »

Avis

Considérant que les services et commission visés ci-après ont été consultés :

- **Service Travaux** : que son avis sollicité en date du 07 mars 2022 et transmis le 9 mars 2022 **favorable conditionnel** et est libellé comme suit :
« Prévoir une chambre de visite sur le trottoir en face du lot 5 et une autre avant de traverser la nationale. Chaque chambre sera munie d'un trappillon avec les caractéristiques suivantes : classe D400 type 9, couvercle articulé rond type 10, diamètre minimum 700 mm et hauteur minimum du cadre de 200 mm. »
- **INASEP** : que son avis sollicité en date du 07 mars 2022 et transmis le 15 mars 2022 **favorable conditionnel** et est libellé comme suit :

« Pour donner suite à votre demande de renseignements de ce 07/03/2022, nous vous faisons part de nos conclusions.

Le projet en question a déjà fait l'objet d'un avis préalable de notre part formulé à l'auteur de projet en date du 22/12/21. Cet avis peut être consulté par le biais du portail cartographique mis à disposition de vos services par l'INASEP dans le cadre de votre affiliation à l'AGREA'.

1. Contexte local

Le projet dont objet se situe, au regard du PASH, en zone d'assainissement collectif (en vigueur depuis 1998 selon le PCGE) avec un réseau d'égouttage unitaire existant au droit de la parcelle concernée mais situé de l'autre côté de la voirie régionale; ce réseau ne débouchant pas actuellement dans une station d'épuration.

Remarque importante : Les informations relatives aux réseaux d'assainissement représentées dans la cartographie du PASH (présence ou absence de conduite, nature des eaux véhiculées, raccordement à une station d'épuration, ...) sont indicatives tant qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un relevé précis et exhaustif. Les renseignements fournis dans cet avis sont basés sur cette cartographie et sont donc fournis à titre indicatif et sous toute réserve; en ce sens, ils ne dispensent pas d'éventuelles vérifications sur terrain.

Les impositions légales issues du Code de l'Eau en référence à la situation présente se trouvent en annexe.

2. Analyse du dossier

Le maître d'ouvrage envisage d'installer un égout séparatif sous le futur trottoir posé dans le cadre du lotissement ; égout qui sera raccordé au réseau d'égouttage existant situé de l'autre côté de la voirie régionale. Si ce nouvel égout est amené à être rétrocédé à la Commune, les impositions des services techniques en termes de pose et de configuration de l'égout seront à respecter.

Le maître d'ouvrage devra aussi prendre contact avec la DGO1 — Service Public de Wallonie afin d'obtenir l'autorisation pour traverser la voirie régionale avec l'égout mais également afin de prendre connaissance des prescriptions techniques y relatives si cette traversée est autorisée.

2..1 Eaux usées

Le maître d'ouvrage envisage de raccorder à l'égout qui sera posé les eaux usées de chaque nouveau logement via un raccordement en attente. Le circuit des eaux usées des habitations sera muni d'une fosse septique « toutes eaux » et d'une chambre de visite située en amont du raccordement. Il est probable que la section ouest du lotissement (lots 1 et 2) doive être équipée d'une pompe de relevage car l'option gravitaire semble hypothéquée eu égard à la topographie des lieux.

Le dispositif envisagé est conforme à la législation. Cependant, le maître d'ouvrage devra munir les fosses septiques d'un by-pass et leur capacité devra être de minimum 3 m³ conformément à l'annexe XLVIIb du Code de l'Eau.

Lors de la mise en service de la station d'épuration et de son collecteur y afférent, la fosse septique devra être déconnectée à l'aide du by-pass et ce, sauf avis contraire de l'INASEP.

Le maître d'ouvrage envisage de collecter les eaux pluviales de chaque habitation dans une citerne à eau de pluie munie d'un trop-plein acheminant les eaux excédentaires dans une citerne de tamponnement et d'infiltration. Cette seconde citerne sera elle-même munie d'un trop-plein en lien avec un tertre d'infiltration.

Le dispositif envisagé est conforme à la législation ; celui-ci ayant par ailleurs été proposé et étudié par un bureau d'études spécialisé.

S'il est prévu de réutiliser l'eau des citernes pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable.

Concernant les aménagements extérieurs (parkings, allées, terrasses,...), nous encourageons le maître d'ouvrage à employer autant que possible des matériaux semi-perméables ou perméables, en vue de favoriser au maximum l'infiltration des eaux. Si les matériaux employés sont malgré tout imperméables et si un système de collecte des eaux de ruissellement est mis en place, il y a aura lieu de gérer ces eaux comme des eaux pluviales.

3. Conclusions et avis

Nous remettons un avis FAVORABLE SOUS CONDITIONS sur ce projet;

nos conditions consistant en:

- Le respect des impositions techniques de la Commune en terme de pose du nouvel égout séparatif.
- L'obtention de l'autorisation de la DGO1 - SPW pour traverser la voirie régionale avec l'égout et ce, moyennant le respect de leurs impositions.
- Le recours, pour chaque habitation, à une fosse septique de minimum 3 m³ munie d'un by-pass.

Conformément aux impositions du contrat d'égouttage liant la Commune à la SPGE, nous vous saurions gré de nous transmettre les plans as-built (ou équivalents) du futur égout afin de compléter la cartographie du PASH. »

- **Service Public de Wallonie - Mobilité & Infrastructures:** que son avis sollicité en date du 07 mars 2022 et transmis le 29 mars 2022 est défavorable et est libellé comme suit :

« Le permis ne peut être délivré car le nombre d'accès via la RR93, ne correspond pas au premier avis donné. Le nombre sera de 1 à 2 maximum et sur une largeur de 8 mètres maximum.

A. CONCERNANT ALIGNEMENTS ET ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES DE LA RÉGION WALLONNE

Remarques : Les conditions de 1 à 4 concernent uniquement les cas soumis à la servitude de recul.

Les conditions de 5 à 8 se rapportent aux alignements sans zone de recul.

Les autres conditions sont applicables pour tous les cas.

Les conditions particulières doivent être consultées, pour les conditions 4, 6, 9 et 12b.

1. Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition:

e) Qu'ils ne s'avancent sur le nu du mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparent des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée;

b) Qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que des canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc.

2. La propriété sera clôturée suivant l'alignement prescrit

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75m, qu'il soit ou non surmonté d'une grille, la hauteur totale ne peut dépasser 225m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 050m en arrière de la limite du domaine public; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 150m; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 16 avril.

Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route,

Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur,

3. Il est toléré dans les clôtures prévues au 2, des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 2.-. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route,

4. Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières (5°) aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnée ou bétonnée, il rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses. Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures mitoyennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustible sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières (3°).

5. Il ne peut être formé sur le nu du mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après

a) Trottoir ou accotement en élévation.

Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres. Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route. Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) Trottoir et accotement de plain-pied.

Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1 m du bord de la chaussée proprement dite. Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

6. Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (2°).

7. Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible; ce, dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,60 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,70 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0,15 m.

Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, devront être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement,

8. Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

9. Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (1°).

Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne pourra, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.

10. La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.

11. Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route,

12.

a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.

c) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans les conditions particulières (40)• Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé sur 1,50 m de hauteur minimum. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.

d) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.

e) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.

f) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.

13. Il est loisible à l'impétrant de remblayer au niveau de l'accotement, le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction. Le cas échéant, Il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction des Routes compétente.

14. Moyennant autorisation délivrée par la direction des Routes compétente sur sa demande, l'impétrant peut remblayer le fossé, pour autant qu'il y établisse un aqueduc.

15. L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police. Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue: un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que de besoin. Le déversement dans le fossé, filet d'eau, ou tout autre ouvrage de la route, des eaux de w. o. ou de nature résiduaire est strictement interdit.

16. Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction des Routes.

17. Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite au 4, incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.

18. Le délai de validité du présent avis se limite à un an.

19. Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

20. L'impétrant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet,

21. Cet avis formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et la zone de recul. Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code wallon sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (C.W.A.T.U).

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Niveau des seuils à alignement par rapport au niveau de la chaussée: MIN. : + 25cm MAX. : + 40cm

2. Niveau du pied de la construction à l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée: + 20cm

3. La construction est à réaliser au-dessus du niveau de la voirie. En cas de non-respect de cette règle, le S.P.W. ne pourra être tenu pour responsable des problèmes d'écoulement des eaux affectant la propriété.

4. Le riverain assurera à ses frais l'écoulement des eaux de surface (caniveau, filet d'eau, fossé, ...).

5. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : 2.M

6. Profondeur maximale du lieu du dépôt: 0 m. (pas de dépôt admis)

7. Profondeur de la zone de recul (Z.NA.): 5 mètres de la limite du domaine public.

8. En ce qui concerne le front de bâtisse, l'intéressé est néanmoins tenu de se conformer à la loi et aux prescriptions du fonctionnaire délégué et reprises dans les délibérations du Collège statuant sur la demande en permis de bâtir.

9. L'évacuation des eaux usées est de la compétence communale. L'autorisation de raccordement à la canalisation de voirie pour celle-ci ne peut être accordée par le SPW, Mobilité et Infrastructure (anciennement DGO1 Cette autorisation est subordonnée au transfert de propriété de la canalisation de voirie à la SPGE/commune comme égout.

(Protocole SPW-DGOI-SPGE-SOFICO du 17-01/2018.)

10. Le bien est situé dans le Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif. »

- **Service Public de Wallonie – Cellule GISER:** que son avis sollicité en date du 07 mars 2022 et transmis le 8 avril 2022 est favorable conditionnel et est libellé comme suit:

"AVIS FAVORABLE

Motivation

Aucun axe de concentration du ruissellement n'est identifiable sur le terrain (pas d'axe sur le modèle topographique LIDAXES, absence de vallon sec ou de thalweg au niveau du projet). Le projet ne semble donc pas concerné par un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

Nous attirons l'attention du demandeur sur un écoulement par ruissellement non concentré qui reste possible en provenance de la partie droite de la parcelle (champs). Cette contrainte ne constitue toutefois pas un risque "majeur". Nous recommandons d'implanter le niveau habitable de 20 cm au-dessus du terrain naturel."

- Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) : que son avis sollicité en séance du 19 avril 2022 est **défavorable** et est libellé comme suit :

« Considérant que la CCATM s'est réunie le 19 avril 2022 pour examiner la demande susvisée ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisation vise à créer 5 parcelles destinées à la construction d'habitations unifamiliales ;

Considérant que pour la zone, le schéma de développement communal préconise une densité maximale de 15 logements à l'hectare ;

Considérant que la superficie de la parcelle au cadastre est de ± 50 ares permettant dès lors la construction de 7 habitations ; que la densité proposée par le projet, à savoir 5 habitations unifamiliales, rencontre cet objectif ;

Considérant qu'en sa séance du 21 avril 2021, la CCATM s'est prononcée sur une précédente demande de permis d'urbanisation ayant la même finalité, à savoir 5 parcelles à bâtir ; que l'avis rendu était favorable aux conditions suivantes :

- faire valider les dimensions de la placette par le service régional d'incendie ;
- vérifier les conséquences juridiques pour la commune d'autoriser une voirie privée ainsi que les conditions à imposer pour qu'elle soit considérée comme telle ;
- imposer la réalisation d'une voirie conforme au cahier des charges Qualiroute et ne pas accepter un revêtement en gravier ;
- prévoir une connexion cyclo-piétonne à hauteur du lot 1 permettant de relier directement le projet à la Chaussée de Nivelles ;
- étudier la faisabilité technique de prévoir une voirie en sens unique ou une connexion par lot sur la Chaussée plutôt que la création d'une voirie ;
- imposer un test de percolation par lot afin de s'assurer de la bonne perméabilité du sol ;
- évaluer l'impact visuel du projet qui se développe en contre-haut par rapport au bâtiment situé en partie gauche.

Considérant que la principale différence entre les 2 demandes de permis réside dans les accès aux futures habitations ;

Considérant que dans le permis précédent, il était prévu l'aménagement d'une nouvelle voirie privée parallèle à la chaussée de Nivelles avec un seul point de connexion sur cette dernière ;

Considérant que la CCATM s'était interrogée sur la notion de « voirie privée » et des implications juridiques que cela pourrait avoir à terme pour la commune (charge d'entretien, sécurité,...) ;

Considérant que dans la présente demande de permis d'urbanisation, les accès aux futures habitations se font à présent de manière individuelle, à savoir une connexion à la chaussée par lot ; qu'il en résulte dès lors 5 points de connexion sur la chaussée ;

Considérant que la CCATM a pris acte que le Service Public de Wallonie – Mobilité et infrastructures a formulé un avis défavorable à cet aménagement en raison de sa dangerosité ; que la CCATM se rallie à la pertinence de cet avis et estime également que la solution retenue ne peut être acceptée en l'état ;

Considérant qu'il convient en effet de limiter au strict minimum les points de connexion à la chaussée afin de réduire le risque d'accidents ; que le projet s'implante sur un tronçon de la chaussée où les vitesses sont importantes ;

Considérant qu'il convient également de relever que les accès tels qu'envisagés nécessitent des modifications du relief du sol conséquentes notamment pour les 2 lots situés en partie gauche ; que le projet rend nécessaire la création de 2 grandes entailles pour permettre les accès ce qui ne peut être considéré comme un bon aménagement du territoire ;

Considérant en outre que le voisin direct a mis en évidence que la roche est affleurante et qu'il apparaît dès lors techniquement difficile de mettre en œuvre la solution retenue pour les accès aux 2 lots dont question ;

Considérant qu'il pourrait être envisagé de grouper les futures habitations afin de mutualiser les accès ;

Considérant que pour ces motifs, il y a lieu de formuler un avis défavorable ;

Pour les motifs précités,

DECIDE, à l'unanimité :

La Commission Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité émet un avis défavorable au projet présenté. »

Description de la demande de permis d'urbanisation

Considérant que la demande de permis d'urbanisation porte sur l'urbanisation de la parcelle en vue de construire 5 maisons unifamiliales;

Historique

Considérant qu'une première demande de permis d'urbanisation a fait l'objet d'un refus en date du 20 mai 2021 pour les motifs suivants:

- supprimer la voirie privée dès lors que celle-ci n'améliore pas le maillage existant du quartier et que la responsabilité de la commune peut être mise en cause en cas de dommage causé sur autrui suite à une dégradation éventuelle de la voirie, même privée, du fait de son devoir de police;
- réaliser une étude de percolation plus approfondie, à l'arrière des futures habitations, en augmentant considérablement le nombre d'essais et en fixant la profondeur du massif rocheux afin de déterminer de manière stricte et sans équivoque le bon fonctionnement des drains de dispersions;
- laisser une zone non aedificandi entre la limite latérale gauche de propriété et la zone de bâtisse de 8 mètres au lieu des 5 prévus initialement;

Considérant également qu'entretemps, le Collège communal a pris connaissance d'une division notariale, lors de sa séance du 27 janvier 2022, concernant la rétrocession d'une bande de terrain d'une largeur de 1 mètre en vue d'être annexée à la parcelle voisine de gauche;

Principe d'urbanisation

Considérant qu'il y a lieu de s'interroger sur la pertinence d'urbaniser en bout de village, accentuant davantage l'urbanisation en ruban (principe contraire aux recommandations de la Région wallonne);

Considérant néanmoins que des habitations sont déjà présentes de l'autre côté de la voirie régionale, le long de la rue des Foulons et que, comme le projet se développe en face de ces habitations, il ne semble pas pertinent de refuser le projet uniquement sur base de ce critère;

Densité

Considérant que pour la zone, le schéma de développement communal préconise une densité maximale de 15 logements à l'hectare ;

Considérant que la superficie de la parcelle au cadastre est de \pm 52 ares permettant dès lors la construction de 7 habitations ;

Considérant que la densité proposée par le projet, à savoir 5 habitations unifamiliales, rencontre cet objectif ;

Égouttage

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Sambre qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;

Considérant que le projet prévoit un égout séparatif, dont les eaux usées sont évacuées vers la voirie régionale et les eaux pluviales vers l'arrière du jardin;

Eaux usées

Considérant que le projet prévoit la pose d'un égout sous le futur trottoir et qui sera raccordé au réseau existant situé de l'autre côté de la voirie régionale, à l'entrée de la rue des Foulons;

Considérant que cet égout respectera les impositions du Service Travaux de la Ville, à savoir:

- prévoir une chambre de visite sur le trottoir en face du lot 5;
- munir chaque chambre d'un trappillon avec les caractéristiques suivantes : classe D400 type 9, couvercle articulé rond type 10, diamètre minimum 700 mm et hauteur minimum du cadre de 200 mm.

Considérant qu'il est à noter que le projet prévoit bien une chambre de visite à l'endroit de la traversée de la voirie régionale;

Considérant qu'au vu de l'avis rendu par le Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures, il est à déduire qu'un accord tacite de sa part permet au projet de se raccorder à l'égout de l'autre côté de la voirie, même si cette autorisation n'a pas été formellement écrite;

Considérant néanmoins que le demandeur sera tenu de prendre contact auprès du Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures, afin d'obtenir l'autorisation d'ouvrir la voirie lorsque le permis sera octroyé;

Considérant que chaque lot devra faire l'objet d'un raccordement en attente;

Considérant qu'au vu de la topographie du terrain, le lot 1, voire le lot 2, devra(ont) être équipé(s) d'une pompe de relevage;

Considérant que cette pompe de relevage sera à entretien exclusif de son exploitant, même si cette pompe est installée dans le domaine public pour des raisons techniques;

Considérant que cette imposition est à reprendre dans les objectifs du lotissement;

Considérant également qu'au vu de l'absence de station d'épuration collective en aval du collecteur, le lotissement doit prévoir pour chaque lot une fosse septique de capacité minimum de 3m³ et muni d'un by-pass afin de pouvoir, à terme, déconnecter la fosse septique via ce by-pass lorsque la station d'épuration sera mise en service;

Considérant que cette imposition est également à reprendre dans les objectifs du lotissement;

Eaux pluviales

Considérant que chaque lot a fait l'objet de 4 carottages afin de déterminer la qualité du fonctionnement des drains de dispersion;

Considérant la conclusion apportée par le bureau d'études BURMACO pour le lot 1:

« Dans le cas présent, une seconde étude de percolation a été menée dans la zone de dispersion sur la partie arrière du terrain. Il s'avère qu'après les 4 carottages, nous avons constaté que la roche est localisée en surface ce qui ne permet pas la réalisation d'une étude de percolation dans le respect du code Wallon de l'eau ce qui a pour conséquence que la mise en oeuvre d'un système de drain de dispersion est impossible. De plus, nous avons constaté que la pente du terrain (avant vers arrière) présentait une déclivité contraire au bon fonctionnement d'un système de dispersion. Nous avons également remarqué une seconde pente allant de la droite vers la gauche du terrain ce qui aura pour conséquence un risque très élevé d'affouillement des terrains situés en contre bas.

La seule solution pour permettre une absorption d'eau dans le sol est la mise en oeuvre d'une citerne en «béton poreux» dont le trop plein sera un drain de faible longueur sous forme d'un tertre filtrant. »

Considérant que la conclusion fournie par le bureau d'études reste identique aux autres lots à l'exception de la profondeur de la roche variant de 10 à 30 cm sous la surface du sol;

Considérant ainsi que le projet prévoit de collecter les eaux pluviales de chaque habitation dans une citerne à eau de pluie munie d'un trop-plein acheminant les eaux excédentaires dans une citerne de béton poreuse raccordée sur un réseau de drain dispersant sous forme d'un tertre filtrant;

Considérant que la proposition faite est validée par l'INASEP à condition qu'il n'y ait pas de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau;

Considérant que cette condition est à intégrer aux objectifs du lotissement;

Trottoir

Considérant qu'il y a lieu de signaler la réalisation d'un nouveau trottoir le long de la chaussée de Nivelles, entre la limite gauche de la parcelle et l'accès à la voirie privée, d'une largeur de 1,50 mètres et constitué de pavés clinkers de teinte grise;

Considérant que ce trottoir constitue une plus-value au confort des piétons et qu'il convient de le conserver;

Considérant également que ce trottoir est bien intégré au domaine public et soumis au devoir général de police par l'autorité communale et/ou régionale;

Accès aux habitations

Considérant pour rappel que le Collège communal n'avait pas validé la création d'une voirie privée lors de la demande de permis initial;

Considérant ainsi que le lotisseur propose un accès indépendant pour chaque lot;

Considérant néanmoins que le Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures n'accepte pas cette proposition dès lors qu'il n'autorise qu'un, voire deux accès sur une largeur de 8 mètres maximum pour le lotissement;

Considérant que cette imposition nécessite de revoir toute la zone d'avant-cours et les accès y afférents;

Considérant ainsi que le lotisseur est invité à étudier les accès de ses lots en prenant en compte les impositions du Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures et celles du Collège communal lors du refus du permis d'urbanisation initial, à savoir l'absence de toute voirie privée;

Considérant que les lots non accessibles directement à la voirie régionale seront pourvus d'une connexion piétonne permettant de relier directement ces lots à la voirie;

Considérant que les accès à créer seront à charge du lotisseur et seront pourvus de matériaux semi-perméables ou perméables en vue de favoriser au maximum l'infiltration des eaux (mais pas d'éléments mobiles comme les graviers qui risquent de boucher les avaloirs);

Écart

Considérant que le demandeur a sollicité un écart en ce qui concerne la hauteur sous corniche supérieure à 5 mètres;

Considérant la motivation apportée par l'auteur de projet sur la demande d'écart:

« Nombre de niveaux visibles depuis la voirie pour les lots 1 et 2.

En tenant compte du dénivelé plus élevé de la partie gauche de la parcelle, les deux futures constructions, implantées sur ladite partie gauche de la parcelle, pourront avoir trois niveaux dont 1 niveau peut-être partiellement engagé dans la toiture et un niveau de sous-sol visible depuis l'espace public.

De ce fait, le gabarit de ces deux futures maisons sera respecté par rapport au niveau du terrain naturel.

Soit une hauteur sous corniche entre 3.5 et 5m par rapport au niveau du terrain naturel. »

Considérant que cet écart peut se justifier pleinement dès lors que les habitations des lots 1 et 2 se développent à partir du niveau de la voirie régionale;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de s'interroger sur la pertinence de supprimer une partie du talus en vue de créer un accès direct vers la chaussée de Nivelles;

Considérant en effet que, comme le fait remarquer le réclamant, le terrain comprend une couche de roche importante affleurant le niveau naturel du terrain;

Considérant que l'extraction de cette roche sera onéreuse et apportera diverses nuisances aux riverains;

Considérant que l'avis du réclamant est confirmé par le bureau d'études en charge de l'étude de percolation dès lors que celui-ci a constaté la présence de roche en surface ;

Considérant également que ce type de construction crée deux grandes entailles dans la roche et ne peut être considéré comme un bon aménagement des lieux, comme le souligne la CCATM;

Considérant que, sur base de ces éléments, il y a lieu de conserver le talus en l'état et de créer un chemin d'accès vers les deux premiers lots à partir du lot 3;

Considérant ainsi que cette imposition rend nul et non avenu l'écart sollicité dès lors que les projets de construction de maisons sur les lots 1 et 2 se feront à partir du niveau actuel du terrain;

Plan d'occupation projetée

Considérant que le plan d'occupation projetée prévoit une zone de bâtisse tout le long de la parcelle à l'exception des 7 premiers mètres à partir de la nouvelle limite gauche de propriété (liée à la division notariale de janvier 2022) qui sont destinés à la zone de jardin;

Considérant que cette proposition rencontre la volonté du Collège communal, reprise lors de la première demande de permis, de reculer davantage la zone de bâtisse par rapport à l'habitation voisine;

Considérant cependant que le réclamant continue à craindre les vues du futur bâtiment du lot 1 sur son bien;

Considérant malheureusement que cet analyse ne pourra avoir lieu qu'au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme sur le lot 1;

Considérant néanmoins que, dans le cadre du présent permis d'urbanisation, les dispositions prises en ce qui concerne le recul de la zone de bâtisse vis-à-vis du voisin permettent de limiter au maximum les nuisances du lotissement vis-à-vis de ce dernier;

Considérant enfin que le voisin souhaite que le front de bâtisse soit limité à un recul de 8 mètres par rapport à la limite avant de propriété;

Considérant pour rappel que le plan d'occupation projetée propose un front de bâtisse variant de 8 à 10 mètres pour diversifier l'alignement des habitations;

Considérant qu'au vu de l'imposition de créer un chemin d'accès vers le lot 3, il est proposé dans un premier temps de ne pas fixer ce front de bâtisse afin de laisser une plus grande liberté au lotisseur pour implanter cet accès;

Considérant néanmoins que ce dernier est invité à prendre en compte cette remarque lorsqu'il déterminera les accès aux différents lots de son projet;

Écoulements d'eau

Considérant que le réclamant fait part d'écoulements d'eau provenant du champ voisin de droite du lotissement;

Considérant justement que la Cellule GISER attire l'attention du lotisseur sur le possible écoulement d'eau par ruissellement en provenance des terres agricoles située à droite du projet;

Considérant que des précisions sont apportées par le réclamant dans son courrier électronique du 26 avril 2022:

«Veuillez trouver ci après notre analyse du risque d'inondation.

Petit rappel historique préalable;

1985 notre arrivée sur place, construction commerce et habitation, à l'époque toute la longueur à chaussée actuelle du lotissement projeté était couvert d'une pâture jusqu'au fond en direction nord vers le ruisseau "repjou" aucun souci.

1993 cessation des activités du fermier Colard et reprise/achat par le fermier Pilet père.

1998 transformation de pâture en culture par labourage de toute la parcelle qui devient en surface cultivée ± 3 fois plus grande et drainante.

Années 2000 début des ennuis lors d'orages de printemps violents en conjonction avec la couverture de culture aléatoire principalement maïs, pommes de terre,..

Le chemin de crue principal suit environ la chaussée à 30 mètres et draine la surface entre la chaussée et environ 150 à 200 mètres de profondeur.

Pour se diriger et se concentrer dans notre direction dont nous avons déjà œuvré pour que se stoppe à 10 mètres et se dirige à notre parcelle une partie du flux vers la droite au talus et déferler vers la rigole de la chaussée ainsi que vers la gauche en direction du bas de la parcelle vers le ruisseau " repjou".

Une partie du flux submergera malgré tout notre parking arrière, en raison du labourage annuel et de l'érosion.

2018 retour de prairie vaine et vague sur 50 mètres suite au projet de construction.

2021 juillet, orages violents, culture de maïs, le chemin de crue s'est déplacé en partie et suit l'arrière de la parcelle à bâtir pour venir obliquer à 10 mètres de notre parcelle vers le fond direction repjou au nord. une partie submergera tout de même et inondera notre parking arrière.

Solutions à envisager de notre expérience et analyse.

0, Nous rencontrer sur place afin de rendre pertinente notre analyse.

1, Bloquer et dévier vers la rigole de la chaussée le flux est l'ouest qui viendra frapper le lot 5/ l'habitation la plus à l'est tout en évitant de créer par talutage un bassin d'orage qui risquerait de céder / percoler et submerger le dit lot 5 voire 4, 3

2, Lors des terrassements, recharger en terres arables les 10 derniers mètres contre notre parcelle sur toute sa profondeur de 60 / 70 mètres pour restaurer les terres érodées et diriger le flux arrière vers le "repjou" au nord.

A votre disposition sur rendez vous afin que je me rende disponible.»

Considérant que ce dernier souhaite dévier les eaux provenant des terres agricoles pour protéger son bien et celui du lotissement;

Considérant que par mesure de précautions générales, le lotisseur est tenu de prendre toutes les mesures préventives nécessaires dans l'aménagement des abords : mise en place de sols drainants, de zones tampons et d'infiltration, de plantations diverses, de fossés ou chenaux enherbés laissant s'écouler l'eau vers l'aval, de bassins enterrés, zones incurvées dans le jardin, noues d'infiltration,... tout en respectant l'article 3.129 du nouveau code civil:

« Écoulement d'eaux entre fonds voisins

Sans préjudice de l'article 3.131, les fonds inférieurs doivent recevoir les eaux naturelles, et autres matières charriées par celles-ci, en provenance des fonds supérieurs. Le titulaire d'un fonds inférieur ne peut réaliser aucun ouvrage qui entrave cet écoulement. Le titulaire d'un fonds supérieur ne peut aggraver cet écoulement en quantité ou en qualité; cette obligation ne l'empêche pas d'utiliser normalement son fonds d'après sa destination, si l'ampleur de l'aggravation est raisonnable. L'entretien de la servitude d'écoulement est aux frais du titulaire du fonds dominant. Les droits et obligations ci-dessus ne s'appliquent pas aux situations résultant de la force majeure. »

Considérant ainsi qu'un plan d'aménagement spécifique contre les écoulements d'eaux doit être proposé dans le cadre du présent projet et devra être mise en œuvre par le lotisseur (de la même manière que la plantation des haies séparatives et du talus situé à front de voirie);

Considérant que la partie de terrain reprise en zone agricole au plan de secteur peut être aménagée dans le cadre de protection des coulées d'eaux et de boues;

Considérant de même que par mesure de précaution, les éléments suivants seront repris dans les objectifs du lotissement:

- le niveau du rez-de-chaussée de chaque habitation est 20 cm plus haut par rapport au niveau des abords extérieurs ;
- placer un clapet anti-retour afin de protéger le bâtiment contre le refoulement des égouts ;

Considérant enfin que le lotisseur est invité à prendre connaissance des brochures éditées par le Service Public de Wallonie – Cellule Giser traitant de la problématique et proposant des solutions d'aménagement : <https://www.giser.be/wallonie-ruissellement-urbanisme> ;

Rapport des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Considérant que le rapport des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme doit être modifié en fonction des observations émises dans les chapitres précédents ;

Considérant que ce dernier est à charge du Service Urbanisme de modifier ce rapport;

Plans modificatifs

Considérant que les remarques formulées dans la présente délibération ne permettent pas l'octroi d'un permis d'urbanisation;

Considérant néanmoins que conformément à l'article D.IV.42 du Code, le demandeur peut produire des plans modificatifs moyennant l'accord du Collège communal lorsqu'il est l'autorité compétente ;

Considérant qu'au vu de la situation analysée dans la présente délibération, le Collège communal se prononcera favorablement à l'introduction de plans modificatifs ;

Considérant néanmoins que le demandeur doit être informé que les plans modificatifs peuvent être soumis à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de certaines instances ;

Considérant également que le dépôt contre récépissé des plans modificatifs fait l'objet, préalablement à l'échéance du délai de décision, de l'envoi d'un nouvel accusé de réception qui se substitue à celui envoyé initialement ; impliquant dès lors un nouveau délai de décision ;

Considérant par conséquent que le Collège communal, en séance du 12 mai 2022, a offert la possibilité au demandeur de solliciter l'introduction de plans modifiés afin de rencontrer les remarques formulées dans la présente délibération, et plus particulièrement en ce qui concerne les points suivants:

- respecter l'avis rendu par le Service Travaux.
- réaménager toute la zone d'avant-cours et les accès y afférents afin de répondre aux impositions du Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures (tout en ne créant pas de voirie privée), impliquant également la suppression des entailles du talus.
- prévoir une connexion piétonne au droit de chaque lot non accessible directement à la voirie régionale.
- proposer un plan d'aménagement contre les écoulements d'eaux (des bureaux d'études sont spécialisés dans ce domaine spécifique);

Réception des plans modifiés

Considérant que les plans modifiés ont été déposés à l'administration communale contre récépissé daté du 8 juin 2022 ;

Considérant que les plans modifiés ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 9 juin 2022;

Avis

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- **Service Travaux** : que son avis sollicité en date du 9 juin 2022 et transmis le 14 juin 2022 **favorable** ;
- **Service Public de Wallonie - Mobilité & Infrastructures**: que son avis sollicité en date du 9 juin 2022 et transmis le 17 juin 2022 est **favorable** conditionnel et est libellé comme suit :

« Le permis peut être délivré aux conditions suivantes:

A. CONCERNANT ALIGNEMENTS ET ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES DE LA RÉGION WALLONNE

Remarques : Les conditions de 1 à 4 concernent uniquement les cas soumis à la servitude de recul.

Les conditions de 5 à 8 se rapportent aux alignements sans zone de recul.

Les autres conditions sont applicables pour tous les cas.

Les conditions particulières doivent être consultées, pour les conditions 4, 6, 9 et 12b.

1. Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition:

e) Qu'ils ne s'avancent sur le nu du mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparent des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée;

b) Qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que des canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc.

2, La propriété sera clôturée suivant l'alignement prescrit

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75m, qu'il soit ou non surmonté d'une grille, la hauteur totale ne peut dépasser 2,25m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 0,50m en arrière de la limite du domaine public; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 1,50m; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 16 avril.

Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route,

Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur,

3. Il est toléré dans les clôtures prévues au 2, des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 2.-. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route,

4. Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières (5°) aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnée ou bétonnée, il rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses. Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures moyennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustible sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières (3°).

5. Il ne peut être formé sur le nu du mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après

a) Trottoir ou accotement en élévation.

Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres. Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route. Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) Trottoir et accotement de plain-pied.

Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1 m du bord de la chaussée proprement dite. Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

6. Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (2°).

7. Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible; ce, dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,60 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,70 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0 015 m.

Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, devront être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement,

8. Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

9. Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (1°).

Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne pourra, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.

10. La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.

11. Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route,

12.

a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.

c) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans les conditions particulières (40)• Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé sur 1,50 m de hauteur minimum. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.

d) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.

e) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.

f) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.

13. Il est loisible à l'impétrant de remblayer au niveau de l'accotement, le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction. Le cas échéant, Il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction des Routes compétente.

14. Moyennant autorisation délivrée par la direction des Routes compétente sur sa demande, l'impétrant peut remblayer le fossé, pour autant qu'il y établisse un aqueduc.

15. L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police. Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue: un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que de besoin. Le déversement dans le fossé, filet d'eau, ou tout autre ouvrage de la route, des eaux de w. o. ou de nature résiduaire est strictement interdit.

16, Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction des Routes.

17. Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite au 4, incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.

18. Le délai de validité du présent avis se limite à un an.

19. Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

20. L'impétrant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet,

21. Cet avis formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et la zone de recul. Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code wallon sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (C.W.A.T.U).

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Niveau des seuils à alignement par rapport au niveau de la chaussée: MIN. : + 25cm MAX. : + 40cm

2. Niveau du pied de la construction à l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée: + 20cm

3. La construction est à réaliser au-dessus du niveau de la voirie. En cas de non-respect de cette règle, le S.P.W. ne pourra être tenu pour responsable des problèmes d'écoulement des eaux affectant la propriété.

4. Le riverain assurera à ses frais l'écoulement des eaux de surface (caniveau, filet d'eau, fossé, ...).

5. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : 2.M

6. Profondeur maximale du lieu du dépôt: 0 m. (pas de dépôt admis)

7. Profondeur de la zone de recul (Z.NA.): 5 mètres de la limite du domaine public.

8. En ce qui concerne le front de bâtisse, l'intéressé est néanmoins tenu de se conformer à la loi et aux prescriptions du fonctionnaire délégué et reprises dans les délibérations du Collège statuant sur la demande en permis de bâtir.

9. L'évacuation des eaux usées est de la compétence communale. L'autorisation de raccordement à la canalisation de voirie pour celle ci ne peut être accordée par le SPW, Mobilité et Infrastructure (anciennement DGO1 Cette autorisation est subordonnée au transfert de propriété de la canalisation de voirie à la SPGE/commune comme égout.

(Protocole SPW-DGOI-SPGE-SOFICO du 17-01/2018.)

10. Le bien est situé dans le Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif. »

- INASEP: que son avis sollicité en date du 9 juin 2022 et transmis le 19 juin 2022 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

« Pour donner suite à votre demande de renseignements de ce 09/06/2022, nous vous faisons part de nos conclusions.

Le projet immobilier dont il est question a déjà fait l'objet d'un avis de notre part; cet avis peut être consulté par le biais du portail cartographique mis à disposition de vos services dans le cadre de votre affiliation à l'AGREA'.

A la lecture des plans nouvellement transmis, nous constatons que le maître d'ouvrage a précisé ses intentions en termes de gestion des eaux et en tenant compte de nos remarques.

En effet, le maître d'ouvrage envisage de recourir, pour chaque habitation, à une fosse septique toutes eaux.

Le dispositif envisagé est conforme à la législation. Cependant, les fosses septiques devront être équipées d'un by-pass et avoir une capacité minimale de 3m³.

Nous remettons donc un avis FAVORABLE SOUS CONDITION sur ce projet, la condition étant que les fosses septiques soient by-passables et qu'elles aient une capacité de minimum 3m³.

Conformément aux impositions du contrat d'égouttage liant la Commune à la SPGE, nous vous saurions gré de nous transmettre les plans as - built (ou équivalents) du futur égout afin de compléter la cartographie des réseaux dans le PASH.

Pour rappel également, toute nouvelle habitation nécessitant un nouveau raccordement à la distribution d'eau devra être certifiée en matière de distribution et d'évacuation des eaux et ce, dans le cadre de la Certification des Immeubles Bâti pour l'Eau (CERTIBEAU) applicable depuis le 1er juin 2021 4 <https://www.certibEAU.be/fr/>. »

- **Service Incendie:** que son avis sollicité en date du 9 juin 2022 et transmis le 15 juin 2022 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

« LEGISLATION APPLICABLE OU DE REFERENCE:

- L'Arrêté Royal du 07.07.1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, dont la dernière modification date du 01.04.2017 (A.R.) et en particulier les annexes 1, 2/1, 5/1 et 7;

- La Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 sur les ressources en eau d'extinction.

- Le CODT - Code du développement territorial;

- L'article 135 de la Nouvelle Loi Communale;

REMARQUES PRÉLIMINAIRES:

- Le projet a déjà fait l'objet d'un rapport de prévention incendie en date du 25/03/2021 ayant pour référence 31835/OGO/202130049.

Sauf indications contraires dans le présent rapport, les prescriptions de ce rapport restent entièrement d'application.

AVIS DE LA ZONE DE SECOURS

Sur base des documents reçus et sans préjudice de la législation en vigueur, nous attirons l'attention sur les points suivants

PERMIS D'URBANISATION

AMENAGEMENT DE LA VOIRIE:

Remarque préliminaire

A notre connaissance, il n'existe pas de législation spécifique au niveau de la sécurité incendie en ce qui concerne les caractéristiques et le gabarit général de la voie publique.

Toutefois, sur base des prescriptions reprises dans l'Arrêté Royal du 19 décembre 1997 fixant les normes de base en matière de prévention incendie et notamment le chapitre traitant des chemins d'accès aux bâtiments, il nous apparaît évident que le gabarit de la voie publique ne peut en aucun cas être inférieur à celui prévu pour les chemins privés d'accès sur site propre.

En conséquence, sur base des prescriptions reprises dans l'Arrêté Royal précité, la Zone de secours préconise de respecter les dispositions suivantes:

L'aménagement de la voirie doit permettre la circulation, le stationnement et la manoeuvre des véhicules et du matériel du service d'incendie. Une voie d'accès est maintenue libre à tout moment; le parcage et le stationnement y sont interdits.

Cette voie présente les caractéristiques suivantes

- Largeur libre minimale : 4 m.
- Lorsque la voie d'accès est une impasse, une aire de manoeuvre est aménagée à son extrémité et se présente sous la forme d'un carré de 20 mètres de côté au minimum. (Une aire de manoeuvre d'une forme différente peut éventuellement être créée à condition de permettre la manoeuvre aisée de nos véhicules, elle sera soumise à l'approbation du service d'incendie). A respecter pour la voirie créée (augmentation de la superficie de l'aire de manoeuvre prévue).
- Rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure). A respecter pour la voirie créée. Les véhicules de secours doivent pouvoir y pénétrer.
- Hauteur libre minimale : 4 m.
- Résistance : 15 t minimum par véhicule dont 5 t sur l'essieu avant et 10 t sur l'essieu arrière,
- Ceux-ci étant distants de 5 m.
- Permettre la présence simultanée de 3 véhicules de 15 t.

La destination du lotissement est également un élément important. En effet, s'il s'agit de construire des immeubles à appartements ou de bureaux tels que définis dans l'arrêté royal du 19.12.97, les prescriptions reprises ci-dessus devraient être rigoureusement respectées.

En ce qui concerne la construction de maisons unifamiliales, certaines dérogations pourraient être accordées à condition de respecter les lignes directrices. Les tolérances pourraient porter sur les points suivants : une aire de manoeuvre de forme différente, éventuellement un léger chemin en cul de sac d'un maximum de 30 m (à condition que celui-ci présente une largeur utile suffisante, et qu'il ne desserve qu'un nombre restreint de maisons) En tout état de cause, l'accès à toute portion de la voirie devra être garanti.

RESSOURCES EN EAU D'EXTINCTION

La voie publique doit être équipée de bornes d'incendie raccordées au réseau public de distribution d'eau par une conduite dont le diamètre intérieur minimal est de 80 mm. Le nombre et la localisation des bornes d'incendie satisfont aux prescriptions de la circulaire ministérielle du 14.10.1975 relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies.

Les bornes/bouches d'incendie doivent être conformes à la norme NBN S21-019.

CONCLUSION:

Sans préjudice de la législation en vigueur, afin que le bâtiment présente un niveau de sécurité satisfaisant, il y a lieu de réaliser les travaux repris ci-dessus.

La Zone de Secours insiste sur les points suivants:

- respecter les mesures destinées à assurer l'accessibilité du bâtiment aux véhicules de la Zone de Secours;

Rapport de prévention favorable à condition de respecter les prescriptions reprises ci-dessus ainsi que les plans joints à la demande.

Plans étudiés:

2 plans datés du 30/05/2022 »

- **Service Mobilité:** que son avis sollicité en date du 9 juin 2022 est réputé favorable par défaut;

Accès aux habitations

Considérant que, suite à l'avis défavorable du Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures rendu dans le cadre des plans initiaux, le lotisseur propose deux accès à la voirie régionale avec servitude de passage au droit des lots 2 et 3 du projet;

Considérant que cette proposition est validée par le Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures mais que les autres dispositions reprises dans son avis devront être scrupuleusement respectées;

Considérant également que, pour s'assurer du respect strict des impositions du Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures, le lotisseur est tenu de mettre en œuvre l'ensemble des accès repris sur le plan masse, à savoir ceux qui démarrent depuis le nouveau trottoir et qui se développent jusqu'à une profondeur de +/- 7,23 mètres;

Considérant également que ces accès repris dans cette zone seront constitués de pavés béton perméables d'une couleur différente de celle du trottoir pour différencier le caractère public du privé;

Considérant que les lots 1 et 2, non accessibles directement à la voirie régionale, sont pourvus d'une connexion piétonne permettant de relier directement ces lots à la voirie;

Considérant enfin l'avis rendu par l'officier préventionniste;

Considérant que ce dernier insiste sur le respect des mesures destinées à assurer l'accessibilité des bâtiments aux véhicules de la zone de secours;

Considérant que le lotisseur est invité à solliciter l'avis de l'officier préventionniste sur base du plan d'exécution avant la mise en œuvre du chantier et informer la Ville des conclusions rendues par ce dernier;

Considérant qu'il est à signaler que le devis rendu par la SWDE prévoit bien la pose d'une bouche d'incendie, permettant ainsi de respecter les impositions prises par l'officier préventionniste dans cette matière;

Plan d'occupation projetée

Considérant que la mutualisation des accès amène le lotisseur à devoir reculer le front de bâtisse de 2 mètres par rapport à celui qui était prévu initialement (10 mètres au lieu de 8);

Considérant que ce recul n'a pas d'impact sur l'alignement formé par les bâtiments voisins;

Considérant par contre que ce recul va à l'encontre du souhait du voisin de limiter le front de bâtisse à 8 mètres par rapport à la limite avant de propriété;

Considérant néanmoins que, comme déjà signalé précédemment, le recul latéral est suffisamment important pour limiter les nuisances;

Egouttage

Considérant que la conservation du talus et la création d'un chemin d'accès vers les deux premiers lots à partir du lot 3 a permis de conserver un égouttage gravitaire et donc, de supprimer la pompe de relevage;

Considérant que l'avis favorable du Service Travaux permet de confirmer que les impositions reprises dans l'avis initial de ce dernier ont été respectées;

Considérant que la condition reprise dans l'avis rendu par l'INASEP est intégrée dans les objectifs du lotissement;

Considérant enfin qu'il est à signaler la présence de deux annotations reprises sur le plan d'égouttage, à savoir « station de relevage préfabriquée » et « gaine pour remonter des eaux usées du lot 1 », qui deviennent sans objet dès lors que la station de relevage a été supprimée dans le cadre des plans modifiés;

Écoulement d'eau

Considérant que, pour lutter contre l'écoulement d'eau par ruissellement et sur base des recommandations faites par la société BURMACO, le lotisseur prévoit la plantation d'une fascine morte ou de paille, doublée d'une haie sur la limite droite de la parcelle de terrain;

Considérant également que la mise en œuvre de cette fascine sera réalisée par le Parc Naturel BURDINAL-MEHAIGNE;

Considérant que si cette approche de mise en œuvre d'une fascine suivi d'une haie permettra de lutter efficacement contre le ruissellement d'eau, la fascine a pour gros inconvénient une installation nécessitant une expertise en la matière et surtout une durée de vie limitée à 4 ans, nécessitant par conséquent un entretien complexe pour le futur acquéreur du lot 5;

Considérant néanmoins que la présence de la fascine permettra d'assurer les fonctions de résistance hydraulique et mécanique le temps que la haie prenne progressivement le relais et soit efficace;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'accepter la proposition d'aménagement faite par le lotisseur;

Considérant ainsi que le lotisseur est tenu de mettre en œuvre tout le long de la limite droite de propriété:

- une fascine morte dont les dispositions techniques sont reprises dans le cahier spécial des charges « placement de fascines » de la cellule GISER et repris dans le dossier du permis;

- une haie dense dont les dispositions techniques sont reprises en page 37 et suivants du « recueil de bonnes pratiques pour la gestion du risque du ruissellement en zone rurale » de la cellule GISER et repris dans le dossier du permis;

Rapport des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Considérant que le rapport des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme a été modifié en fonction des observations émises dans les chapitres précédents ;

Considérant ainsi qu'il convient à présent de prendre en compte les objectifs du lotissement intitulés « Rapport modifié par le Service Urbanisme le 12 juillet 2022 »;

Pour les motifs précités,

DECIDE à l'unanimité :

Article 1er. : Le permis d'urbanisation sollicité par SRL ACASS INVEST est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- prendre en compte les objectifs du lotissement intitulés « Rapport modifié par le Service Urbanisme le 12 juillet 2022 »
- respecter l'avis du Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures du 17 juin 2022.
- prendre contact auprès du Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures afin d'obtenir l'autorisation d'ouvrir la voirie régionale avant la mise en œuvre du lotissement.
- solliciter l'avis de l'officier préventionniste sur base du plan d'exécution avant la mise en œuvre du chantier et informer la Ville des conclusions rendues par ce dernier.
- chaque lot fera l'objet d'un raccordement en attente.
- transmettre des plans as-built du futur égout au Service Travaux et à l'INASEP.
- évacuer entièrement les terres de déblai du terrain ;
- respecter strictement le code civil ;

Article 2: La délivrance du permis d'urbanisation est subordonnée aux charges suivantes:

- réaliser la nouvelle voirie et ses équipements tels que signalés sur les plans datés du 30 mai 2022 et dans les conditions du permis.
- mettre en œuvre l'ensemble des accès repris sur le plan masse, à savoir ceux qui démarrent depuis le nouveau trottoir et qui se développent jusqu'à une profondeur de +/-7,23 mètres; ces accès seront constitués de pavés béton perméables d'une couleur différente de celle du trottoir (autre que le gris) pour différencier le caractère public du privé.
- mettre en œuvre tout le long de la limite droite de propriété une fascine morte dont les dispositions techniques sont reprises dans le cahier spécial des charges « placement de fascines » de la cellule GISER et repris dans le dossier du permis ainsi qu'une haie dense dont les dispositions techniques sont reprises en page 37 et suivants du « recueil de bonnes pratiques pour la gestion du risque du ruissellement en zone rurale » de la cellule GISER et repris dans le dossier du permis.
- planter les haies séparatives entre chaque lot tel que prévu aux objectifs du lotissement.

- planter le talus situé à front de voirie tel que prévu aux objectifs du lotissement.

Aucun permis ne pourra être délivré conformément à l'article D.IV.55 du CoDT tant que les travaux n'auront pas été exécutés.

Article 3: Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, au Fonctionnaire délégué et à l'architecte.

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise aux instances consultées pendant la procédure, à savoir :

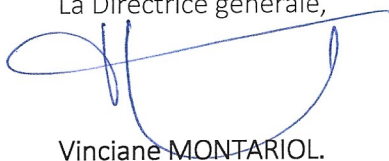
- INASEP
- Service Public de Wallonie – Mobilité & Infrastructures
- Service Public de Wallonie – Cellule GISER
- Officier préventionniste

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

A Gembloux, le 20 juillet 2022

Par le Collège

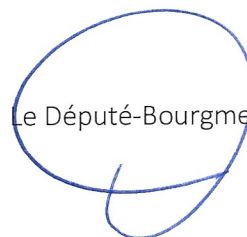
La Directrice générale,



Vinciane MONTARIOL.



Le Député-Bourgmestre,



Benoît DISPA.