

Dossier traité par: I
Service Urbanisme / I
N. Réf. : :
CDU : :

Gembloux, le 20 janvier 2025

Objet : Permis d'urbanisation – / – Chaussée de Nivelles à 5032 MAZY – Urbanisation
d'une parcelle en vue de construire 5 habitations unifamiliales – Certificat prévu à l'article D.IV.74 du
CoDT

Monsieur,

Nous vous prions de trouver en annexe de la présente la décision du Collège communal prise en séance
du 16 janvier 2025 relative à l'objet repris sous rubrique.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire, Monsieur, à l'expression
de nos sentiments les meilleurs.

La Directrice générale,



Vinciane MONTARIOL



Le Député-Bourgmestre,



Benoît DISPA

- 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."

Considérant qu'une réunion a été organisée sur place le 26 avril 2024 en compagnie de l'architecte maître d'ouvrage, Monsieur [nom], ingénieur au Service Travaux de la Ville, remplaçant au pied levé Monsieur Julien BERGER, Directeur des Travaux et Monsieur Michaël DETIFFE, du Service Urbanisme de la Ville;

Considérant qu'il est à noter que Monsieur Stéphane DUPONT a été invité à la réunion en tant que gestionnaire de la voirie régionale mais qu'aucune réponse n'a été apportée à l'invitation et qu'aucun représentant du SPW-Mobilité & Infrastructure ne s'est présenté à la réunion;

Considérant les remarques formulées lors de la réunion:

- il est rappelé de transmettre les plans as-built de l'égout au Service Travaux et à l'INASEP.
- il convient de remplacer les deux trappillons carrés par des ronds suivant les recommandations faites par le Service Travaux dans son avis du 9 mars 2022.
- la réalisation des accès aux lots 4 et 5 en gravier n'ont pas été constitués de pavés béton perméables sur une profondeur de +/-7.23 mètres, comme imposé dans les charges d'urbanisme. Néanmoins, comme l'accès aux lots 1, 2 et 3 ont été imposés en pavés clinkers dû à la présence d'une servitude de passage, les lots 4 et 5 peuvent disposer sur leurs propres propriétés d'un accès direct vers la voirie régionale même si l'accès semble commun. Par contre, le gravier étant source de dégradation rapide malgré la présence d'une bonne couche de fondation, la réalisation en pavés béton perméables des accès aux lots 4 et 5, de couleur identique aux pavés placés sur la servitude de passage, est au moins imposée depuis le trottoir nouvellement créé jusqu'à la limite avant de propriété de ces lots.
- deux lignes de remblais en attente ont été installées à l'arrière des lots, une constituée de bonnes terres pour recouvrir le sol schisteux après construction des habitations, l'autre constituée de terres schisteuses en vue de réaliser les tertres filtrants (dispositif d'égouttage hors sol permettant d'installer des drains de dispersion vu le caractère schisteux du sol). Après la construction des habitations, le surplus des terres de déblai sera évacué conformément aux conditions du permis.

- un escalier au lieu de deux sur les plans a été réalisé sur site. Comme l'escalier est plus large que prévu et mène à l'entrée de la servitude de passage, il y a lieu d'accepter cette situation.
- la fascine morte et la haie dense associée au système de protection contre les coulées de boue seront placées en septembre 2024.
- les haies séparatives entre chaque lot ainsi que le talus situé à front de voirie seront plantés au moment opportun vu le risque important de vol de plantations.
- il convient de replacer les panneaux de signalisation actuellement à terre.

Considérant enfin que la réception provisoire s'inscrit dans le cadre de l'article D.IV.74 du CoDT:

"Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué."

Considérant ainsi qu'en plus des remarques à lever, il convient de transmettre les attestations de ORES, VOO, PROXIMUS et SWDE confirmant que le lotissement est bien équipé;

Considérant que les remarques soulevées ci-dessus ont été transmises au demandeur avec un droit de réponse de sa part envoyé le 26 avril 2024:

"Merci pour votre suivi rapide.

1. Evacuation du surplus EVENTUEL des terres schisteuses destinées à la réalisation des tertres filtrants : la quantité nécessaire et le surplus éventuel de ces terres schisteuses ne sera connu qu'après la réalisation des futures nouvelles constructions.

De ce fait, il appartiendra aux futurs propriétaires de ces nouvelles constructions de faire évacuer le surplus éventuel de ces terres.

Il faudrait donc prévoir cette obligation dans les futurs permis d'urbanisme qui seront délivrés.

2. Haies séparatives :

2.1. haie entre le lot 1 et son voisin de gauche : le PUR a prévu de reculer au maximum la zone bâissable du lot 1, par rapport au dit voisin de gauche.

Et ce, afin de ne pas enfermer la seule terrasse extérieure dudit voisin.

Planter une nouvelle haie à 1 mètre du voisin lui procurera du désagrément.

D'autre part, étant donné l'implantation de cette haie à l'extrémité gauche du lotissement, elle n'apportera rien dans la gestion de l'écoulement des eaux de ruissellement.

2.2. haies entre le lot 1 & le lot 2, entre le lot 2 & le lot 3, entre le lot 3 & le lot 4, entre le lot 4 & le lot 5 = chacune de 25 m., soit un total de 100 m.

Le plan parcellaire actuel n'ayant plus valeur réglementaire, quid si les futurs acquéreurs modifiaient la dimension des parcelles ? Il faudrait alors les arracher.

De nouveau, cette obligation de planter les haies pourrait faire l'objet d'une obligation dans les futurs permis d'urbanisme.

2.3. haie dense entre le lot 5 et le voisin de droite (Mr J. Elle sera plantée en septembre en même temps que la fascine morte.

Toutefois, nous respecterons votre décision.

Pour les autres points, pas de soucis."

Considérant que le permis d'urbanisation impose l'évacuation des terres de remblai;

Considérant que le demandeur estime qu'il appartient aux futurs propriétaires de ces nouvelles constructions de faire évacuer le surplus éventuel de ces terres;

Considérant qu'il n'est pas du ressort des futurs acquéreurs d'évacuer des terres excédentaires de mauvaise qualité à l'avantage du lotisseur;

Considérant même que les acquéreurs posséderont leurs propres remblais à évacuer dans le cadre de leur permis d'urbanisme relatif à la construction de leur habitation;

Considérant par conséquent qu'il semble nécessaire d'imposer dès à présent l'évacuation de la deuxième ligne de terres de remblai constituée de schiste;

Considérant également que la plantation des haies fait partie intégrante des conditions et charges d'urbanisme du permis d'urbanisation;

Considérant que le voisin de gauche a déjà pu bénéficier d'une bande de terrain de 1 mètre et d'une zone de recul importante en vue d'implanter le plus loin possible de sa propriété la future construction du lot 1;

Considérant que le futur acquéreur est également en droit de réaliser des plantations le long de sa propriété sans pour autant solliciter l'avis du voisin si cette haie respecte les impositions du code civil à ce sujet;

Considérant que les arguments du lotisseur ne sont dès lors pas pertinents à ce sujet;

Considérant enfin que les limites de propriété des lots sont déjà figées par la vente de ces terrains et ne constituent nullement un frein à la plantation de ces haies;

Considérant ainsi que le Collège communal a décidé, en séance du 2 mai 2024:

- de marquer accord sur les remarques formulées lors de la réunion du 26 avril 2024.
- d'imposer la levée des remarques suivantes avant la délivrance du certificat permettant la vente des lots:
 - transmettre les plans as-built de l'égout au Service Travaux et à l'INASEP.
 - remplacer les deux trappillons carrés par des ronds suivant les recommandations faites par le Service Travaux dans son avis du 9 mars 2022.
 - réaliser en pavés béton perméables les accès aux lots 4 et 5, de couleur identique aux pavés placés sur la servitude de passage, depuis le trottoir nouvellement créé jusqu'à la limite avant de propriété de ces lots.
 - replacer les panneaux de signalisation actuellement à terre.
 - évacuer la deuxième ligne de remblais en attente constituée de terres schisteuses.
- après transmission des attestations de ORES, VOO, PROXIMUS et SWDE, d'accepter par la suite la délivrance du certificat permettant la vente des lots si les éléments suivants ont fait l'objet au préalable d'un cautionnement bancaire (à fixer) permettant de garantir leur exécution:

- le placement de la fascine morte et de la haie dense associée au système de protection contre les coulées de boue.

- la plantation des haies séparatives entre chaque lot ainsi que le talus situé à front de voirie.

- d'en informer le demandeur, le Service Travaux et le SPW-Mobilité & Infrastructures.

Considérant que le géomètre communal s'est de nouveau rendu sur les lieux en date du 17 octobre 2024 et du 7 janvier 2025 et a constaté ce qui suit:

- les deux trappillons carrés ont été remplacés par des ronds;
- l'accès en pavés béton aux lots 4 et 5 a été réalisé mais les pavés sont de couleur légèrement différente de ceux placés sur la servitude de passage (il y a néanmoins lieu d'accepter la situation);
- les panneaux de signalisation ont été remplacés;
- les remblais ont été évacués à l'exception d'un tas de terre placé sur le lot 4;

Considérant également que le demandeur a transmis les attestations des différents impétrants confirmant que le lotissement est équipé en eau, en électricité et en télédistribution;

Considérant que les plans as-built de l'égout a été transmis au Service Travaux;

Considérant enfin que le demandeur a transmis deux devis en octobre 2024: un pour le placement de la fascine morte et l'autre pour le placement des haies;

Considérant qu'entretemps :

- le talus situé à front de voirie a été planté à l'exception de la partie située à l'arrière du poteau électrique (à gauche de la servitude de passage) et de celle située entre la servitude de passage et la limite latérale droite de propriété;
- les haies des limites latérales ont été plantées de charmes;
- les piquets d'acacia de la fascine ont été plantées;

Considérant néanmoins qu'il convient de rappeler que la haie située en limite latérale droite doit être dense dont les dispositifs techniques sont reprises en page 37 et suivants du « recueil de bonnes pratique pour la gestion du risque du ruissellement en zone rurale » de la cellule GISER;

Considérant que le recueil prévoit, entre-autres, une densité de 6 pieds par mètre, en double rang (écartement 33 cm entre les rangs et sur le rang entre les pieds disposés en quinconce) ou triple (écartement 50 cm) alors que la haie plantée est constituée d'un seul rang;

Considérant ainsi qu'il reste à:

- fournir et à poser les fagots de saules;
- planter les haies intérieures dès que le géomètre aura posé les bornes;
- terminer la plantation du talus;
- évacuer les terres situées sur le lot 4;
- planter une haie dense en limite latérale droite de propriété dont les dispositifs techniques sont reprises en page 37 et suivants du « recueil de bonnes pratique pour la gestion du risque du ruissellement en zone rurale » de la cellule GISER;

Considérant que, sur base des devis transmis auxquels il convient de rajouter un montant de 1000 euros pour la finalisation du talus, l'évacuation des terres et la plantation de la haie dense, le montant de la garantie bancaire est fixée à 5000 euros TVAC;

Considérant que le lotisseur a transmis en date du 9 janvier 2025 le cautionnement bancaire de 5000 euros;

Pour les motifs précités,

DECIDE à l'unanimité :

Article 1er : d'attester que les travaux ont été exécutés conformément aux prescriptions reprises dans le permis d'urbanisation et que plus rien ne s'oppose à la vente des lots; les derniers manquements constatés ayant fait l'objet d'un cautionnement bancaire.

Article 2 : d'informer le lotisseur que le cautionnement bancaire de 5.000 euros sera libéré lorsque les derniers manquements constatés auront été mis en œuvre.

Article 3 : d'envoyer la présente attestation au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

En séance à l'Hôtel de Ville date que dessus.

Par le Collège communal,

La Directrice générale,
Vinciane MONTARIOL

Le Président,
Benoît DISPA

Pour expédition conforme,

La Directrice générale,


Vinciane MONTARIOL



Le Député-Bourgmestre,


Benoît DISPA

