Province du Brabant wallon
Arrondissement de Nivelles
Commune
de
Chaumont-Gistoux

PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAL
SEANCE DU 27 JUIN 2022

PRESENTS :
MM. Luc DECORTE : Bourgmestre-Président ;
Philippe DESCAMPS – Pierre LANDRAIN – Bérangère AUBECQ – ~~Luc MERTENS~~ - Sese KABANYEGEYE : Echevins ;
~~Luc GAUTHIER~~ - Natacha VERSTRAETEN - David FRITS - Patrick LAMBERT - Philippe BARRAS - Carole SANSDRAP - Pierre-Yves DOCQUIER - Claire ESCOYEZ-CHARLES - Danielle MOREAU - Luc della FAILLE de LEVERGHEM - Anne HERNALSTEENS - ~~Olivier BAUCHAU~~ - Xavier DEUTSCH - Christophe DUJARDIN - Renaud SIMAR : Conseillers communaux ;
Cédric THIBOU : Directeur général ff.

La séance est ouverte à 20h00.

SEANCE PUBLIQUE

RÉCURRENTS

1. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil communal du 30/05/2022
Le Conseil communal approuve le procès-verbal de la séance du 30/05/2022 à l'unanimité
-
2. Communications
Communication de Ph. Descamps :
"*Au niveau de la rénovation des bâtiments scolaires, notre commune avait remis un dossier pour pouvoir bénéficier du plan de relance européen pour l'Ecole de Bonlez*
Pour l'ensemble de la fédération Wallonie-Bruxelles, 570 Écoles ont déposé un dossier et 149 ont été retenus dont le dossier concernant la démolition de préfabriqués et la construction d'un
bâtiment à l'école communale de Bonlez. Notre commune bénéficiera d'un subside de 569 000€. Nous mettons tout en œuvre pour que ces travaux soient effectués durant l'été 2023.
Nous tenons à vivement remercier les équipes de l'administration communale qui ont travaillé sur ce dossier lourd et complexe."

AFFAIRES GÉNÉRALES

3. Etat-civil - Lieu de célébration des mariages
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L 1122-30 relatif aux compétences du Conseil Communal ;
Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et ses modifications ultérieures ;
Vu l'article 165/1 du Code civil qui stipule que : *« Le jour désigné par les parties, à l'exception des dimanches et des jours fériés, après le délai visé à l'article 165, l'officier de l'état civil explique aux parties à la maison communale, éventuellement en présence de témoins, le contenu du chapitre VI du présent titre. […]*
Par dérogation à l'alinéa 1er, le conseil communal peut désigner, sur le territoire de la commune, d'autres lieux publics à caractère neutre, dont la commune à l'usage exclusif, pour célébrer les mariages. »
Considérant que la capacité de la salle des mariages de la Maison communale est de 35 personnes;
Considérant que cette capacité a encore été réduite en raison de la crise sanitaire ;
Considérant que les futurs mariés souhaitent pouvoir réunir leurs familles et amis autour de cet événement ce que la salle des mariages ne permet pas toujours;
Considérant qu'afin d'augmenter les possibilités offertes aux citoyens, le Collège a marqué son accord de principe en séance du 15 juin 2022, pour la célébration des mariages dans la salle communale nommée Espace

Perez sis à Dion-le-Mont, rue du Village, 5 en ajoutant une condition à savoir : **que les personnes louent une de ces deux salles pour les festivités.**
Considérant que la salle communale Espace Perez répond aux prescrits imposés par la loi car elle se trouve sur le territoire de la Commune et présente un caractère neutre;
Considérant qu'en cas de mariage dans la salle communale Espace Perez l'organisation et la mise en place sera assurée par les intéressés (maître de cérémonie, mariés, etc), qu'un formulaire sera remis à cet effet aux intéressés ;
Considérant que le déplacement de l'Officier de l'Etat civil implique un coût qu'il convient de répercuter sur les demandeurs;
Qu'il convient dès lors de modifier le règlement redevance en conséquence;
DECIDE A L'UNANIMITE :
Article 1. de marquer son accord sur la célébration des mariages dans la salle communale nommée Espace Perez sis à Dion-le-Mont, rue du Village, 5 **si les personnes louent une de ces deux salles pour les festivités.**
Article 2. de modifier le règlement redevance en conséquence.

BUDGET ET FINANCES

4. Finances communales - Redevance pour les célébrations de mariages – 040/361-04 - Arrêt du Règlement

Références légales
Vu le Code la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1&2, L3131-1§1-3° et L3132-1§1 ;
Vu les recommandations émises par la circulaire du 14 juillet 2021 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2022 ;

Exposé du règlement
Considérant la situation financière de la commune et vu la nécessite de garantir l'équilibre budgétaire ;
Considérant que plusieurs couples ont souhaité être mariés en dehors des heures d'ouvertures de bureau, ou à un autre endroit que la salle des mariages situées à l'administration communale ;
Considérant les répercussions financières et organisationnelles de ces demandes ;
Attendu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;
Qu'il convient, de ce fait, de reporter sur le bénéficiaire d'un service rendu le coût dudit service ;
Vu la communication du dossier au Directeur financier en date du 14/06/2022 ;
Vu l'avis de légalité rendu par le Directeur Financier en date du 14/06/2022 duquel il ressort que le projet de délibération n'appelle pas de remarque quant à sa légalité ;
Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré ;

Décision
Le Conseil communale en séance publique décide :
A l'unanimité,

Article 1 – Objet
Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025, une redevance communale pour les célébrations de mariages.

Article 2 – Redevable
La redevance est due par la personne qui introduit la demande.

Article 3 – Taux
Le montant de la redevance est fixé comme suit :

1. **Gratuité** pour les mariages célébrés durant les heures d'ouverture de l'administration, dans la salle des mariages prévue à cet effet à l'administration communale ;
2. **125,00 €** pour les mariages célébrés en dehors des heures d'ouverture de l'administration ;
3. **125,00 €** pour les mariages célébrés en un autre lieu que la salle des mariages de l'administration communale.

Les points 2 et 3 peuvent être cumulés, le cas échéant.

Article 4 – Mode de perception et exigibilité
La redevance sera versée dans les trente jours sur production d'une facture.

Article 5 – Procédure de recouvrement
A défaut de paiement dans les délais prévus à l'article 4, et à défaut de possibilité de recouvrement amiable, le recouvrement sera poursuivi selon la procédure prévue à l'article L1124-40 du CDLD.Les frais de rappel du recommandé prévu à cette disposition sont à charge du redevable et s'élèveront à **7,00 €**.

Article 6 – Réclamation
En cas de réclamation, celle-ci doit être introduite par écrit à l'attention du Collège Communal, rue Colleau, 2 à 1325 Chaumont-Gistoux.
Pour être recevable, la réclamation doit être motivée, datée et signée par le réclamant et introduite dans un délai de 3 mois à compter de la date d'envoi de la facture et mentionner :

1. Les noms, qualité, adresse ou siège social du redevable à charge duquel la redevance est établie ;
2. L'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens justifiant la demande de rectification ou d'annulation de la redevance.

En cas de litige, seules les juridictions civiles de l'arrondissement judiciaire de nivelles sont compétentes.
La réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la redevance.

Article 7 – Entrée en vigueur

Le présent règlement redevance entrera en vigueur le cinquième jour qui suit l'accomplissement des formalités de publication.

Article 8 – Tutelle

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

SERVICE JURIDIQUE - PATRIMOINE - RCA

5. Centrale d'achats I.P.F.B.W. - Marché public - Assurance "CYBER" 2019-2022 - Approbation de l'adhésion

Le Conseil communal,
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L 1122-30 relatif aux compétences du Conseil Communal ;
Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et ses modifications ultérieures ;
Considérant que, dans son nouveau marché relatif au renouvellement du portefeuille assurances (2023-2026), l'Intercommunale Pure de Financement du Brabant wallon (IPFBW) a intégré le lot "CYBER", et que nous avions déjà manifesté notre intérêt à cet égard ;
Considérant que l'IPFBW a déjà un marché en cours pour cette assurance CYBER, lequel a été attribué à l'assureur CHUBB, et dont nous avions été informés par courrier du 21/02/2019 ;
Considérant que, pour des raisons inconnues, aucun suivi n'a été réservé à ce courrier à l'époque et donc qu'aucune couverture n'est acquise pour ce volet "CYBER" ;
Considérant qu'il apparaît indispensable de se rattacher au marché public encore en cours afin d'être assurés pour les quelques mois restants en 2022 ;
Considérant le cahier spécial des charges établi dans ce cadre ;
Considérant que l'adhésion à ce marché public s'effectue par la signature d'une convention de coopération entre la Commune et l'I.P.F.B.W. ;
Considérant que le Collège communal a marqué son accord de principe en sa séance du 15 juin 2022 ;
Considérant que l'adhésion à une centrale d'achats, par le biais de la signature d'une convention, est de la compétence du Conseil communal ;
DÉCIDE A L'UNANIMITÉ :
Article 1er. D'approuver la signature de la convention de coopération entre la Commune et l'Intercommunale Pure de Financement du Brabant Wallon (I.P.F.B.W.), dans le cadre de l'adhésion au marché public en cours pour l'assurance "CYBER" relatif à la période 2019-2022.

URBANISME - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - LOGEMENT - ENERGIE

6. Permis d'urbanisation - Zest RED sprl - rue Arsène Matton (5 lots)

Ph. Barras (au nom du groupe Villages) mentionne qu'il est entièrement en accord avec cet avis dévaforable considérant la situation des lieux.
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-30 relatif aux compétences du Conseil communal, et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;
Vu la loi du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration ;
Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et ses modifications ultérieures ;
Vu le Code de Développement Territorial ;
Vu le décret relatif à la voirie communale du 06/02/2014 ;
Vu la demande de permis d'urbanisation introduite par la sprl Zest RED, dont les bureaux sont situés Rue Sainte Barbe 140A à 1400 Nivelles, visant l'urbanisation en 5 lots, avec la création d'une nouvelle voirie, d'un bien situé à 1325 Dion-Valmont, rue Arsène Matton, sur la parcelle cadastrée 4ème division section A n° 156Z ;
Vu le plan de cette nouvelle voirie, se terminant, dans le cadre de cette demande, sous forme de cul-de-sac avec aire de retournement et, *dans un deuxième temps, avec prolongation possible de la voirie pour urbaniser le solde de la zone d'habitat en vue de réaliser un maillage ;*
Vu la justification selon le demandeur pour la création d'une nouvelle voirie eu égard

- *La sureté, tranquillité, convivialité : assiette de 3.80m carrossable, pente de 10% à l'entrée, toléré*

par les Pompiers si pas devant des habitations, entrée élargie pour respecter la servitude préexistante, permettre le croisement des voitures et l'accès au hangar agricole sur parcelle 147k, placette au bout pour giration véhicules utilitaires, impétrants de part et d'autre dans bande engazonnée de 1m ;

- *La salubrité, propreté : entretien des bandes enherbées à prévoir, éclairage public à mettre en place, zone giratoire prévue pour les services utilitaires et de secours ;*

Vu la j*ustification complémentaire du demandeur ;*

- *Au regard de l'impact financier de la création de la nouvelle voirie : nécessité de réaliser 5 logements, sinon c'est un non-sens économique ;*
- *Au regard de zone arborée : conservation du talus arboré en fond de parcelle ;*

Considérant qu'une enquête publique de 30 jours a été organisée du 15/02/2021 au 15/03/2021 sur base notamment de l'article D.IV.41 alinea 4 du Code du Développement Territorial relatif à la cession gratuite à la commune d'une voirie à créer, avec ses infrastructures, dont l'extension du réseau d'égouttage ;
Considérant que 7 courriers de réclamations ont été réceptionnés dans le délai imparti ainsi que 4 courriers-type arrivés hors délai ;
Considérant les réclamations portent principalement, en ce qui concerne les modifications liées au décret voirie, essentiellement sur :

1. Rue Arsène Matton :

- *Voirie trop étroite, pas de croisement facile, pas d'élargissement prévu/possible ; dégradations du revêtement ;*
- *Travaux d'aménagements prévus rue Arsène Matton ? de quels types ? quand ?*
- *Trafic additionnel excessif ; Augmentation déjà actuellement du nombre de voitures, qui roulent trop vite, gabarit insuffisant de la rue Arsène Matton ;*
- *Pas de trottoir sécurisant pour les piétons rue Arsène Matton ;*

2. Nouvelle voirie et extension probable :

- *Nouvelle voirie en cul-de-sac crée un précédent et une justification à une extension future de cette voirie*
- *Extension possible du projet actuel avec 18 maisons en plus : trafic additionnel encombrement de parkings, absence de trottoir,*
- *Nouveau clos récent en face pour 7 logements rue Arsène Matton : voirie privée, espace cloîtré, sans convivialité ;*
- *Opposition de Mmes Nadine et Françoise RENS qui se disent copropriétaires ;*
- *Opposition ferme de la propriétaire de la rue de la Sarte 2 : propriété mitoyenne au projet, parcelle n° 162C sera enclavée, impossible d'y accéder par la rue de la Sarte, présence d'un bâtiment sur la parcelle n° 162C rendu inaccessible, sol instable avec risque réel d'éboulement, présence de sources, prévoir un accès via le lotissement de 4m de large ;*
- *Opposition ferme de la propriétaire de la rue de la Sarte 6 : parcelle qui deviendrait enclavée, zone à risque (éboulement, nature du sol instable, eaux de ruissellement, nécessité de carottages…)*
- *Opposition ferme du propriétaire de la rue de la Sarte 4 pour la parcelle n° 161A : parcelle deviendra enclavée, conserver un chemin d'accès au départ de la rue A. Matton ; proximité d'une zone d'éboulement, densification trop élevée impliquant une augmentation des eaux de ruissellement ;*

3. Urbanisation :

- *Demande des riverains pour avoir une consultation préalable au sujet de l'urbanisation de l'ensemble du quartier ; essentiellement au regard des densités et donc du respect du Schéma de Développement communal car l'écart demandé créerait un précédent pour des dossiers futurs ; demande visant à pouvoir donner avis sur la densité, sur les voiries, sur les aménagements type trottoir.*
- *Proximité de l'antenne Proximus ;*
- *Urbanisation d'une zone « naturelle », d'une arrière-zone ;*
- *Urbanisation au détriment de l'environnement : situation écologique déplorable, présence de vieux hangars, de dépôts de vieilles voitures, de métaux à ciel ouvert…*
- *Problème actuel d'insuffisance de pression d'eau dans le quartier (1.2 bar actuel est insuffisant) ;*
- *Problème actuel d'insuffisance du réseau électrique induisant des variations de tensions*
- *Maintien des sentiers indispensable.*

Considérant l'absence de nécessité d'organisation d'une réunion de concertation (nombre de réclamations inférieur à 25) ;
Considérant l'avis des services et commissions suivants :

- Zone de secours du brabant wallon *: avis favorable conditionnel daté du 26/02/2021 et reçu le 05/03/2021 ; conditions émises notamment : respect des rayons de braquage à partir de la rue Arsène Matton et, pour la voirie en impasse, présence nécessaire d'une borne aérienne d'incendie à moins de 100 mètres de l'entrée de chaque lot avec débit suffisant ;*

- *ORES : avis favorable conditionnel daté du 12/04/2021 ; conditions notamment réalisation d'une extension du réseau basse tension et d'une extension du réseau d'éclairage public avec création d'un emplacement pour une nouvelle cabine ;*
- *SWDE : avis réputé favorable par défaut ; qu'un devis daté du 08/10/2020 était joint au dossier de demande ; qu'une extension est indispensable ;*
- *Proximus : avis réputé favorable par défaut ;*
- *VOO : avis favorable conditionnel daté du 04/03/21 demandant une extension du réseau existant ;*
- *DNF : avis favorable conditionnel daté du 24/02/21 ; conditions notamment relatives au respect des conditions spécifiques pour les abattages et les replantations au niveau des permis ultérieurs ;*
- *CCATM : avis défavorable daté du 03/03/2021, ainsi libellé :*

  « Considérant que plusieurs véhicules abandonnés sont stockés en désordre aux alentours directs du projet, qu'il y a lieu de vérifier que ceux-ci n'empiètent pas sur la parcelle visée par le projet, sans quoi il sera nécessaire de vérifier s'il n'y a pas eu pollution de sol et nécessité d'y remédier,
  Considérant que le projet prévoie des constructions en arrière-zone de constructions existantes et leurs jardins,
  Considérant que le gabarit de la rue Arsène Maton est étroit et peu approprié, qu'en outre, ses équipements (électricité, égouts) n'ont peut-être pas été prévus pour recevoir un tel projet ;
  Considérant qu'il y a lieu de s'enquérir des écoulements potentiels liés au projet et de leur impact possible sur les propriétés en contrebas,
  Considérant que la CCATM n'encourage pas cette urbanisation d'un intérieur d'îlot,
  Considérant qu'elle estime que le projet veut maximaliser l'urbanisation du site,
  Décide d'émettre un avis DEFAVORABLE (à l'unanimité) sur le projet. » ;

Considérant qu'il appert des avis et réclamations ci-dessus que :

- *Le dossier nécessite des précisions quant au rayon de braquage à l'entrée du lotissement ;*
- *La pente de la nouvelle voirie est par endroit de 10% alors que le RPI demande max 6% ;*
- *L'évaluation des risques de pollution du sous-sol n'est pas possible vu l'absence de précision sur l'implantation précise des dépôts de véhicules/métaux/containers ;*
- *Le débit d'eau de distribution doit être suffisant pour le service de secours (pression suffisante pour une nouvelle borne incendie avec un débit 60m3/h pdt 2h) ; que des problèmes actuels de débit semblent déjà présents dans la rue Arsène Matton et qu'il ne faut pas les aggraver ;*

Vu notamment la notice des incidences sur l'environnement ; qu'une extension du réseau d'égouttage est prévue à charge du lotisseur dans le cadre de la demande ;
Considérant que la rue Arsène Matton est étroite, encaissée, avec un revêtement partiellement en mauvais état et sans trottoir ;
Considérant que le décret du 6 février 2014 et la présente délibération à sa suite ont pour but de préserver l'intégrité, la viabilité et l'accessibilité des voiries communales, ainsi que d'améliorer leur maillage ;
Considérant que la présente demande ne tend pas suffisamment à assurer et/ou améliorer le maillage des voiries, à faciliter les cheminements des usagers faibles et à encourager l'utilisation des modes doux de communication ; qu'en effet, le projet ne vise qu'à créer une nouvelle voirie en cul-de-sac ; que cette voirie pourrait rester en l'état, c'est-à-dire sans maillage, pendant des années ; qu'il revient aux autorités publiques à travers la délivrance des permis de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable et de veiller à promouvoir le développement durable tel que valorisé par les autorités régionales ; que la création d'un cul-de-sac n'est pas un aménagement urbanistique préconisé de nos jours dans la mesure où il ne bénéficie qu'à peu de citoyens pour des dépenses importantes de deniers publics (entretien, services déneigement, enlèvement poubelles…) ;
Considérant que la création de cette nouvelle voirie nécessite d'importantes modifications du relief du sol, impliquant la mise en place d'importants murs de soutènement de hauteurs variables à l'entrée de la nouvelle voirie ; que cet aménagement implique non seulement des pentes de voiries non conformes aux impositions de la zone de secours mais également une disharmonie avec le cadre rural de la rue Arsène Matton ; qu'en effet, lesdits murs sont mis en œuvre en L béton et génère une voirie en goulot tel une entrée en sous-sol ; qu'une voirie rurale ne propose pas ce type d'aménagement ;
Considérant que la parcelle cadastrée 149p fait office d'accès aux maisons situées en premier rang sur la rue Arsène Matton par rapport au projet d'urbanisation relatif à la voirie projetée ;
Considérant qu'au regard de ce qui précède, le Collège communal a proposé à l'auteur de projet :

- D'envisager une autre voie d'accès, en utilisant la parcelle cadastrée 4ème division section A n°149P *pour étudier la faisabilité d'un accès via cette parcelle ;*
- *D'envisager de modifier le projet en tenant compte de la volonté d'encourager les permis d'urbanisme groupés pour veiller à un meilleur aménagement du territoire ;*

Considérant la réception en date du 17/03/2022 d'un courrier des demandeurs qui ne souhaitent suivre les propositions collégiales de modifier la procédure ou leur projet ; qu'ils demandent donc au Collège communal de poursuivre la procédure actuelle du dossier visé tel que présenté ;
Considérant après visite des lieux effectuée le 16 mai 2022 que le service travaux a constaté que la parcelle A

149p constitue actuellement un accès privatif d'une largeur de 4m, carrossable (empierrement), non pourvue d'éclairage public, assurant la liaison entre la voirie de la rue Matton et la parcelle A 156z ; que les services de déneigement et de collecte de déchets ménagers n'interviennent pas sur cette parcelle ; qu'il ressort de cette analyse que ladite parcelle ne reprend pas les caractéristiques donnant à un chemin le statut de voirie communale tel que définie par le décret ;
Considérant que ladite parcelle ne semble également pas permettre les rayons de braquage nécessaires aux véhicules de secours ; que le maillage prévu par cette voirie pourrait n'être que pour de la mobilité douce ; qu'un accès via les parcelles adjacentes aux projets semble dès lors nécessaire avant l'urbanisation du bien visé par la présente demande afin de limiter l'artificialisation du sol des nouveaux projets ;
Qu'une demande conjointe pourrait également être envisagée ; que cependant 2 des 3 copropriétaires de la parcelle 169b ont clairement manifesté leur refus d'urbanisation de leur parcelle ;
Considérant la pertinence des réclamations et de la CCATM auxquels se rallie le Conseil communal ;
Considérant que ce n'est pas le Collège qui est demandeur d'urbaniser la zone, même si le plan de secteur, à une échelle plus large, y prévoit une zone urbanisable ;
Considérant qu'il n'est pas opportun d'accepter la réalisation d'une nouvelle voirie telle que demandée, étant donné que, bien qu'ayant une visualisation de l'ensemble de la zone restant à urbaniser (par une esquisse notamment sur les parcelles 169b sans l'accord de leurs propriétaires), le projet de voirie n'est pas viable sans l'urbanisation du reste de la zone dans la mesure notamment où :

- *La voirie proposée en cul-de-sac ne participe ni au maillage de la zone ni au développement durable ;*
- *La voirie proposée ne revêt pas un caractère rural apte à s'intégrer dans le paysage ;*
- *La voirie proposée ne respecte pas les contraintes techniques de pente édictées par la zone de secours ;*
- *La certitude de la poursuite de la voirie pour un maillage complet n'est pas avérée ;*

Considérant que le Conseil communal doit se prononcer sur la création de la nouvelle voirie ; que c'est au Collège communal de se prononcer sur l'ensemble du projet d'urbanisation ;
DECIDE à l'unanimité
Art. 1 : D'émettre un AVIS DEFAVORABLE sur la création de la nouvelle voirie telle que proposée sur le plan daté du 22/10/2020 dressé par le Bureau de Géomètres-Experts De Ceuster & Associés.
Art. 2 : D'informer que le demandeur ou tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire un recours auprès du Gouvernement. Le recours est envoyé au Gouvernement endéans les 15 jours à compter du jour qui suit soit la réception par le demandeur de la décision communale ;

7. <u>Décision - Déplacement du sentier n°34 dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme visant la construction de 2 habitations à 1325 Corroy-le-Grand, chemin du Petit Champ (PU/20.162)</u>

L. della Faille demande si une revalorisation de la parcelle a été effectuée en raison du déplacement du sentier. Auparavant, une estimation se faisait pas le Comité d'Acquisition / Receveur communal. Le demandeur devait ensuite acquitter des frais (redevance?) au bénéfice de la Commune.

P. Landrain indique que cette mesure ne coûte pas à la Commune et ne pose aucun problème au niveau du patrimoine communal. Il n'y a donc pas lieu de réclamer une redevance

S. Kabanyegeye indique que le but de ce dossier est de rendre service à l'ensemble de la collectivité.

L. della Faille renseigne qu'une estimation de la plus-value en raison du déplacement du sentier avait été réalisée dans des dossiers précédents (déplacement du sentier/chemin - Moulin du Bloquia)

P. Landrain renseigne que dans d'autres cas (ex: installation d'un réseau d'égouttage), des demandeurs profitent également et ne sont pas imposés pour autant.

S. Kabanyegeye mentionne que ce dossier fait partie des sentiers problématiques étudiés en collaboration avec le groupe Sentiers.
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-30 relatif aux compétences du Conseil communal, et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;
Vu la loi du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration ;
Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et ses modifications ultérieures ;
Vu le Code de Développement Territorial ;
Vu le décret relatif à la voirie communale du 06/02/2014 ;
Vu le Code de l'environnement, spécialement les articles D. 49, D. 62 à 78 et R. 52 ainsi que ses annexes.
Vu la demande de permis d'urbanisme introduite **Monsieur Philippe POULAIN et Madame Catherine NAVARRE, demeurant Chemin du Petit Champ, 14 à 1325 Chaumont-**Gistoux **visant la construction de deux habitations unifamiliales mitoyennes sur un bien sis à 1325 Corroy-le-Grand Chemin du Petit**

Champ et cadastré **Division 3, Section B, N°88B ;**
Considérant que le déplacement visé est suggéré par le Fonctionnaire délégué dans son avis préalable sur la demande de permis précité ; que cet avis est libellé comme suit : ***"que le sentier 34 s'implante à proximité immédiate des façades arrières ; que la condition du Collège de maintenir son accès n'est de ce fait que difficilement tenable et qu'il paraît approprié d'initier la modification du tracé de ce sentier dans le cadre de la présente demande pour l'implanter le long de la limite mitoyenne gauche" ;***
Considérant qu'il convient de se rallier à cet avis en estimant que la modification du tracé du sentier est un préambule nécessaire à la construction des habitations projetées et ce afin de préserver l'intimité de leur zone de jardin ; qu'il en découle effectivement un rallongement des délais d'obtention du permis; que l'application du décret à ce stade de la procédure est néanmoins indispensable; que les demandeurs ont donc fourni les compléments nécessaires à l'application du décret voirie pour le déplacement du sentier n°34, à défaut de quoi, le permis ne pourrait être obtenu;
Considérant la réception de nouveaux plans en date du 17/11/2021 modifiant le projet et proposant les documents complémentaires pour l'application du décret voirie ;
Considérant l'envoi d'un 3ème accusé de réception en date du 19/11/2021 ;
(1) (2) Considérant que la demande comporte une demande de modification de la voirie communale (sentier n°34) ; que la décision définitive relative à la voirie communale au sens de l'article D.IV.41 du Code doit être prise par le Conseil communal ; que le délai de décision imparti pour statuer sur la présente demande est prorogé du délai utilisé pour l'obtention de cet accord définitif ;
(1) (2) Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.41 et R.IV.40-1 §1er 7° à une enquête publique pour les motifs suivants : application du décret voirie ;
(1) (2) Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 21/04/2022 au 24/05/2022 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; qu'aucune réclamation – observation n'a été introduite;
(1) (2) (4) Considérant que la commission visée ci-après a été consultée :

- (*CCATM*); que son avis facultatif transmis en date du 01/06/2022 est libellé comme suit :

« Considérant la configuration actuelle et l'alternative de passage telle que proposée,
Considérant qu'il est nécessaire que le passage puisse être dûment maintenu et libre d'utilisation par tous,,
décide d'émettre un avis FAVORABLE à l'UNANIMITE sur le principe,

- *moyennant élargissement du passage pour en garantir un passage libre en tout temps de la largeur requise (malgré emprise de végétation),*
- *moyennant le fait qu'aucune barrière ni entrave de quelque autre sorte ne soit apposée, ceci afin de garantir le libre passage pour tous et en tout temps,*
- *moyennant la garantie qu'une jonction reste toujours effective avec le reste du sentier*

L'assemblée attire l'attention sur le fait qu'elle s'interroge quant à l'entretien de la haie de gauche (sur propriété voisine), et dont l'emprise pourrait contraindre également la largeur de passage restant: quid garanties à obtenir ?
La CCATM suggère à cet effet d'imposer une haie avec recul suffisant (soit 50cm au-delà des 1,7m de passage requis), sur la propriété du demandeur. De cette manière, même en cas d'emprise agrandie de la haie de gauche, un passage de 1,7m resterait toujours libre. »
Vu notamment la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement élaborée par le demandeur ;
Considérant que le décret du 6 février 2014 et la présente délibération à sa suite ont pour but de préserver l'intégrité, la viabilité et l'accessibilité des voiries communales, ainsi que d'améliorer leur maillage;
Considérant que la présente délibération tend à assurer ou améliorer le maillage des voiries, à faciliter les cheminements des usagers faibles et à encourager l'utilisation des modes doux de communication ;
Considérant qu'il revient aux autorités publiques à travers la délivrance des permis de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
Considérant que le présent projet vise à déplacer le sentier n°34 afin de préserver l'intimité de la zone des jardins du bien traversé ;
Considérant que le tracé modifié conserve une largeur de 1.7m au-delà du demi-mètre réservé à la haie mitoyenne ; qu'il convient de s'assurer de la taille régulière de ladite haie mitoyenne qui, non taillée, diminuerait vite la largeur du passage à moins de 1.7m ;
Considérant que la clôture existante est à déplacer au-delà des 1.7m du sentier modifié ;
Considérant qu'il importe de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités; d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables et qu'à ce titre le présent projet n'entrave pas la qualité et la quiétude du quartier puisque le sentier n'est que peu modifié dans son tracé ; qu'au contraire l'arrivée du sentier n°34 à la voirie (chemin du Petit Champ) est facilité par une topographie moins variée ; qu'en effet le croisement existant s'effectue avec un talus ; que le projet permet de viabiliser une parcelle en zone d'habitat en évitant le mitage des zones et que tout citoyen est en droit de jouir de la quiétude et de la sérénité qu'offre une zone de jardin à l'arrière de son habitation ;
Considérant qu'il importe d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à

l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable et que dans le cas d'espèce il semble opportun d'imposer la plantation d'une haie d'essence indigène feuillue persistante entre le sentier et la zone de jardin et ce afin de préservé l'intimité de tous ; que le sentier serait dès lors compris entre 2 haies à tailler régulièrement afin de ne pas en diminuer la largeur de passage ;
Considérant qu'aucune incidence négative notable ne ressort du projet après analyse de la notice ;
Considérant qu'après analyse du projet soumis au conseil communal à l'aune de ces objectifs, une autorisation peut adéquatement être délivrée ;
Considérant que le Conseil doit se prononcer sur la modification du domaine public (et que c'est au Collège communal de se prononcer sur le projet lui-même) ;
DECIDE par 13 voix pour et 6 abstentions
Art. 1 : De marquer son accord sur le déplacement du sentier n°34 sur le bien situé sis à 1325 Corroy-le-Grand, chemin du Petit Champ et cadastré **Division 3, Section B, N°88B tel que repris sur le** plan dressé par le géomètre Vincent MARCHAL en date du 10/11/2021 ;

8. Décision - Habit'Art - Cession gratuite à la commune d'une bande de terrain dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme visant la démolition/reconstruction d'une habitation - rue de Chastre (PU/21.113)

Le Conseil décide de reporter le point.

QUESTIONS - RÉPONSES

9. Questions - Réponses

Question de A. Hernalsteens:

"*Je reviens avec la problématique de la maison unifamiliale transformée en plusieurs appartements avec nuisances pour l environnement et les voisins, avec non-respect des règles .*
J'ai pu constater qu'il ne s'arrête pas là. En effet, il a mis une grande porte au niveau de sa clôture droite qui borde, Natura 2000 et la Région Wallonne, et qui donne directement dans le bois classé , ou il n'y a pas de chemin . Serait-ce pour
jeter ses déchets verts? ou pour sortir dans le bois directement et piétiner les essences locales comme les bruyères sauvages ?
J'ai également constaté que sur la parcelle n°346B qui appartient à la région Wallonne, il a fait un parking pour sa remorque avec de grosses pierres bleues et de écorces. Ne croyez-vous pas que ce propriétaire se moque royalement des lois ,
de règles de l'urbanisme, de la commune, de ses voisins et surtout de la faune et la flore ? Je suis vraiment très étonnée que l'on laisse une personne continuer toutes ces infractions sans pouvoir intervenir directement . Etant donné que c'est la
fin de l année scolaire et que la plupart des locataires des différents appartements sont des jeunes étudiants, ce serait judicieux d intervenir maintenant pour que le propriétaire ne renouvelle pas cette infraction !
je suis vraiment très étonnée que l'on laisse une personne continuer toutes ces infractions sans pouvoir intervenir plus rapidement ! Peut-être serait il préférable de demander de l'aide de la RW, si vous si vous ne pouvez pas réagir au niveau
*communa*l"

Réponse de S. Kabanyegeye : "*Je te remercie pour ta question. Comme déjà signalé, le service travaille sur ce dossier depuis plusieurs mois. Il y a des contacts fréquents avec leur avocat et les propriétaires. Une visite sur place a été faite. Il y a effectivement des logements surnuméraires par rapport au permis. Le point sera présenté en Collège en août."*

Ph. Barras renseigne qu'il y a maintenant une remorque garée à cet endroit là (terrain de la Région). La problématique existe depuis un certain temps et laisse penser à un sentiment d'impunité.

P. Lambert mentionne que le silence autour de l'instruction du dossier amène des réactions de la part des citoyens.

R. Simar souligne qu'il est nécessaire de ne pas relayer davantage d'information pour éviter de mettre à mal la Commune dans ce dossier et d'éviter un vice de procédure.

L. Decorte signale être au courant de la situation et indique que les services suivent ce dossier au même titre que d'autres.

Question de Ph. Barras :

1. Projet immobilier des Boissonnets

"*Suite à la présentation de l'avant-projet « Champs du Bois Sonnet » à Gistoux, composé de 59 logements répartis dans 7 immeubles à appartement, les riverains de ce projet immobilier ont adressé au Collège communal, le 2 mars dernier, un courrier signé par plus de 100 personnes pour faire part de leurs griefs à l'égard de ce gros lotissement. Une pétition est aussi toujours en cours.*
Quelle est la situation de ce projet aujourd'hui ? Y a-t-il eu de nouveaux contacts entre le promoteur et la commune depuis le mois de mars ? Si oui, dans quelle direction évolue ce projet ? Les remarques des habitants

ont-elles été prises en compte ? Quand le promoteur compte-t-il introduire sa demande de permis d'urbanisation ?"

Réponse de S. Kabanyegeye :

"*Il y a eu un contact après la réunion d'information préalable. Le promoteur a proposé d'abaisser le nombre de logements pour le ramener à 54, c.-à-d., respecter le schéma de structure quant à la densité.*

- *Il réduit la surface habitable totale de 120 m2.*
- *Le dernier étage des 3 bâtiments arrières droits sont supprimés pour amoindrir le gabarit vis-à-vis des riverains de derrière, comme demandé par ceux-ci et ce, même si le SDC permet les gabarits qui étaient proposés, c.-à-d., un R+ 2 + T à cet endroit.*
- *Une partie des logements ainsi supprimée est ramenée sur les volumes plus en avant, mais en veillant à amoindrir l'impact visuel. Pour le bâtiment de G, ils passent de R+2 à R+1. La base du bâtiment a été agrandie, tandis que l'étage a été réduit pour rentrer dans un gabarit de toiture à 2 versants.*

Le service urbanisme a fourni la liste des projets en cours afin qu'il en soit tenu compte dans l'étude d'incidence qui est en cours.

La date d'introduction de la demande de permis n'est actuellement pas connue."

2. Projet immobilier Chaussée de Huy

"*Les mêmes riverains de la rue des Boissonnets viennent de découvrir qu'il y a un second gros projet immobilier de l'autre côté de leur rue, à savoir la construction de 2 immeubles de 5 niveaux totalisant 24 appartements.*
L'enquête publique démarre demain matin et se termine le 12 juillet.
Je regrette que pour un tel projet, on organise l'enquête publique au début des vacances. Plusieurs habitants ne pourront pas ainsi faire valoir leurs droits. En reculant d'à peine 4 jours le début de cette enquête publique, on aurait pu la tenir ouverte jusqu'à la mi-août. D'autre part, le panneau d'information obligatoire n'a pas été placé sur le terrain et est orienté dos à la chaussée de Huy, il est donc invisible depuis celle-ci. Les mesures de publicité ne sont donc pas respectées.
Pour le reste, il y a beaucoup à dire sur l'opportunité de ce projet, en dehors du centre du village, et notamment son accès à un endroit très dangereux sur la chaussée de Huy. Mais ceci fera l'objet de commentaires dans l'enquête publique."

Réponse de S. Kabanyegeye:

"J*'entends ta réclamation, mais il me semble avoir déjà entendu aussi des critiques à l'égard d'enquêtes qui commençaient plus tard et qui étaient suspendues entre le 15 juillet et le 16 août, en mettant avant le choix du Collège de démarrer une enquête durant les vacances scolaires (c'est naturellement faux).*
Nous ne choisissons pas de démarrer une enquête publique. Nous suivons les dossiers dans l'ordre d'arrivée et nous respectons le Codt en matière de délai d'enquête publique. Je pense que le service est cohérent."

Ph. Barras regrette le fait que l'enquête se déroule à cette période - ci et mentionne un défaut dans l'affichage (le panneau a été bougé et n'est de ce fait plus assez visible pour les citoyens et riverains). Ph. Barras demande que l'on reporte l'enquête de quelques jours pour permettre aux habitants de se manifester.

S. Kabanyegeye mentionne qu'une question similaire a été posée il y a env. 2 ans pour un autre dossier par Ph. Barras mais avec un position contraire...

Ph. Barras n'est pas en accord avec cette remarque et demande de quel dossier il s'agit.

L. Decorte marque son accord de principe sur la demande de Ph. Barras mais souhaite un retour du service Urbanisme au niveau de la légalité d'une telle procédure.

Ph. Barras souligne en parallèle que les dossiers ne sont plus informatisés (sur site ou à la demande). Ph. Barras souligne la difficulté pour les citoyens de se rendre au service Urbanisme (prise de rendez-vous, ouverture que 2 matinées/semaine). Ph. Barras mentionne que dans d'autres communes, les dossiers sont informatisés pour une meilleure transparence.

S. Kabanyegeye demande systématiquement aux auteurs de projet de présenter le projet aux citoyens (pour les gros projets). Il n'y a toutefois pas la possibilité de les contraindre.

Le Directeur général se renseignera sur la légalité de cette demande.

3. Ouverture du Dandy Bar chaussée de Huy à Chaumont

"Depuis plusieurs semaines le quartier en face du petit centre commercial « Village », à Chaumont, est en émoi. En effet, le propriétaire a loué le second étage du bâtiment pour y installer un bar lounge avec ambiance et petite restauration. Le quartier, déjà fortement impacté par les nuisances provoquées par l'exploitation de la sablière et des activités annexes, en particulier l'important charroi de camions depuis 6h30 le matin et le vacarme du concasseur, craint de voir une partie de ses nuits perturbées par cette nouvelle activité.
Le problème se concentre sur la volonté de l'exploitant de ce bar d'utiliser les 2 terrasses extérieures, trois soirées par semaine. Avec leur situation en hauteur, le bruit généré par l'utilisation de ces terrasses se propage très loin.
Un courrier signé par plus de 60 personnes a été envoyé au Collège, lui demandant de ne pas autoriser l'ouverture de ce bar.
Soyons clairs : légalement, le Bourgmestre n'a pas à donner une autorisation pour l'ouverture de ce bar, ni à

fortiori, à l'interdire. Par contre, il a le devoir de contrôler si toutes les conditions d'exploitation sont remplies. Principalement, le respect du règlement général de police de la zone des Ardennes brabançonnes qui date de juin 2015. Que dit-il ?
***Heures d'ouverture** : L'article 30 §1 de ce règlement précise que « Sauf dérogation expresse du Bourgmestre, tous les établissements accessibles au public doivent être fermés à minuit, sauf les nuits du vendredi au samedi et du samedi au dimanche où cette fermeture est reportée à 2 heures ».*
L'exploitant annonce qu'il ouvrira jusqu'à 2 heures ces 2 nuits précitées, mais également la nuit du jeudi au vendredi. Le Bourgmestre a-t-il donné une dérogation pour cette ouverture ? Si ce n'est pas le cas, l'exploitant est en infraction et doit être puni d'une amende administrative comme prévu à l'article 6 du règlement.
***Nuisances sonores** : De manière générale, l'article 20 du règlement de police prévoit qu'«il est interdit tout bruit ou tapage qui constitue un dérangement public, également entre 06 h et 22h ». L'article 29 §3 du règlement précise que « la police peut faire évacuer et fermer les commerces, les débits de boissons, restaurants et tout établissement quelconque où il est constaté du tapage ou du désordre de nature à trouble la tranquillité publique ou le repos des voisins, que le désordre ait lieu dans l'établissement même ou dans ses dépendances ou aux abords immédiats lorsque ce tapage ou désordre trouve son origine dans l'établissement ».*
*Y a-t-il un **procès d'intention** des riverains de craindre pour leur repos la nuit ?*
Non, car l'exploitant lui-même déclare sur son compte Facebook qu'il compte mettre une musique d'ambiance à l'intérieur et à l'extérieur (terrasses) de son établissement.
Non, car il ne s'agit pas d'un petit bar à tapas comme dans le centre de Gistoux. Ici, l'exploitant recrute des serveurs/serveuses, des barman/barmaid, un cuisinier, une personne pour le vestiaire, signes de l'attente d'un nombre élevé de clients
Non, car le propriétaire de l'immeuble vient d'agrandir son parking d'une vingtaine d'emplacements, autre signe d'une clientèle plus importante.
Ceci , ce sont des faits, non des procès d'intention.
***Normes de bruit** : sur son compte Facebook, l'exploitant du bar s'engage à respecter les normes de bruit en soirée/nuit. C'est très bien. Est-il conscient que ces normes sont de 45 dB(A) après 22h ? Cela me semble difficilement atteignable avec de la musique d'ambiance et un groupe de personnes discutant sur deux terrasses situées plus haut que les maisons riveraines.*
On parle de placer un sonomètre pour mesurer le bruit émis. Est-ce une intention ou une décision ? Quand ? A quel endroit ? Qui va relever les mesures ? Qui va intervenir en cas de dépassement de bruit ?
Attendre un mois pour faire un point de la situation est trop éloigné. Une première évaluation devrait être réalisée après le premier WE d'exploitation, et des corrections immédiatement d'application, si nécessaires.
Enfin, et j'en termine, le propriétaire de l'immeuble à agrandi son parking à l'arrière du bâtiment. Pour ce faire, il a considérablement modifié le relief du sol, placé des murs de soutènement en béton, déversé des graviers pour le parking, et réalisé une trémie de sortie pour les véhicules. Ces travaux ont-ils fait l'objet d'un permis d'urbanisme ?
Je souhaiterais obtenir des réponses sur ces différentes questions, et je vous en remercie."

Réponse de L. Decorte :

"Nous avons rencontré le futur exploitant du Dandy bar et avons analysé le dossier avec nos différents services. Sur base des informations reçues et s'agissant d'une surface commerciale, il s'avère que pour l'ouverture de cette activité aucun permis d'environnement n'est nécessaire ni aucun permis d'urbanisme hormis un permis d'urbanisme pour une enseigne. Pour le surplus, le dossier administratif suit son cours. Néanmoins, compte tenu des interpellations et de la proximité de certaines habitations, nous avons insisté sur les points suivants (sans que nous ne puissions contraindre l'exploitant) :

- *Le respect du Règlement général de Police*
- *La présence d'un sonomètre placé le plus proche possible des habitations,*
- *La mis en place d'un écran antibruit + végétation sur la moitié de la terrasse*

Nous avons convenu d'une réunion de suivi début août ou plus tôt si des nuisances sont constatées."

A. Hernalsteens demande si un permis à été introduit pour les modifications opérées sur le parking

S. Kabanyegeye mentionne qu'un permis a été délivré en avril pour une modification relief du sol et que tout est en ordre à ce propos

L. Decorte confirme que le règlement de Police sera respecté au niveau des horaires d'ouverture et notamment du jeudi.

L. Decorte mentionne que le bar n'est toujours pas ouvert et que les entretiens sont constructifs avec les futurs gérants.

SEANCE A HUIS CLOS

AFFAIRES GÉNÉRALES

10. **ASBL Omnisport Chaumont-Gistoux - Démission et remplacement d'un délégué à l'assemblée générale.**

11. **Centre culturel de Chaumont-Gistoux - Remplacement d'un délégué à l'assemblée générale.**

12. **Agence locale pour l'emploi - Démission et remplacement d'un délégué à l'assemblée générale.**

13. **Syndicat d'initiative de Chaumont-Gistoux - Démission et remplacement d'un délégué à l'assemblée générale.**

14. **Décision - CCATM - renouvellement Président et vacance**

PÔLE AJE

15. **Année scolaire 2021-2022 - mise à la pension d'une institutrice maternelle au 01.04.2022.**

16. **Année scolaire 2021-2022 - Désignation d'une institutrice à titre temporaire non prioritaire (ouverture de cadre) du 3/05/2021 au 30/06/2022 - Ratification**

17. **Année scolaire 2021-2022 - Désignation d'une institutrice primaire - 24/24e - 02-30/06/2022 - Ratification.**

18. **Année scolaire 2021-2022 - Désignation d'une institutrice maternelle à titre temporaire à raison de 25/26 périodes/semaine - Ratification**

La séance est levée à 22h00

Le Secrétaire | Le Président,

C. THIBOU. | L. DECORTE.