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

PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAL
SEANCE DU 27 NOVEMBRE 2023

Présents :
Madame Bérangère AUBECQ, Bourgmestre f.f. - Présidente;
Monsieur Philippe DESCAMPS, Monsieur Pierre LANDRAIN, Monsieur Luc MERTENS, Madame Isabelle DE KEYZER, Échevins;
Monsieur Luc GAUTHIER, Monsieur Patrick LAMBERT, Monsieur Philippe BARRAS, Madame Carole SANSDRAP, Madame Claire ESCOYEZ-CHARLES, Madame Danielle MOREAU, Monsieur Luc della FAILLE de LEVERGHEM, Madame Anne HERNALSTEENS, Monsieur Xavier DEUTSCH, Monsieur Christophe DUJARDIN, Monsieur Renaud SIMAR, Conseillers;
Madame Natacha VERSTRAETEN, Présidente du CPAS;
Monsieur Cédric THIBOU, Directeur Général;
Absents :
Monsieur Luc DECORTE, Bourgmestre - Président;
Monsieur David FRITS, Monsieur Pierre-Yves DOCQUIER, Monsieur Ravi MISRA, Conseillers;

La séance est ouverte à 20h00.

SEANCE PUBLIQUE

RÉCURRENTS

1. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil communal du 6 novembre 2023
Le Conseil communal approuve le procès-verbal de la séance du 6 novembre 2023 à l'unanimité

2. Communications

Communication de L. Mertens: PFAS à Chaumont-Gistoux

"Cette situation a fait la Une de la presse parce qu'il s'agit clairement d'une situation d'intérêt général et de salubrité publique qui nous invitent à la plus grande vigilance. Très vite, après les sorties dans la presse, malgré les maigres inquiétudes manifestées par les habitants, nous avons publié sur nos réseaux les résultats sur la qualité de l'eau à ChG.
Les PFAS (appelés aussi polluants éternels tant leur durée de vie est impressionnante) sont partout. Dans les textiles, dans les emballages, sur les objets manufacturés en plastic que nous manipulons tous les jours. En 2018 déjà, des analyses commandées par les autorités étaient axées sur les perturbateurs endocriniens. Les résultats étaient déjà rassurants. En 2023, les analyses se sont focalisées plus précisément sur les PFAS avec des résultats qui tombent au fur et à mesure et qui, dans la grande majorité des cas, sont rassurants.
Une Directive européenne fixe les plafonds en matière de PFAS à max 100ng/l dans l'eau de distribution. Norme qui sera d'application en 2026. Les distributeurs respectent déjà ces recommandations qui deviendront les directives en 2026.
L'eau de distribution livrée à Chaumont-Gistoux provient de deux « sources » :

- Vivaqua à captages d'Emines, Grand Leez, Masy, Rhisnes, Sauvenière et Walhain. Les PFAS détectés dans l'eau y sont de 21 ng/l. 97 contrôles ces 12 derniers mois.
- VMW (Vlaamse Maatschapij voor Watervoorziening) à captages de Pécrot, Cocrou, Ruelle des Foins (Grez-Doiceau). Les PFAS détectés sont inférieurs à 1 ng/l. 68 contrôles effectués ces 12 derniers mois.

La SWDE, dans le dernier courrier reçu, nous a également informés que des contrôles sont effectués régulièrement et que tout dépassement ou hausse inattendue fera l'objet d'un contact direct avec la Commune. Sachez par ailleurs que la qualité de votre eau, en fonction de votre domicile, est accessible sur le site de la SWDE à l'onglet « qualité de l'eau ».
Par ailleurs, très rapidement, nous avons interrogé la SWDE sur trois points.

1. Chaumont-Gistoux fait tristement partie des hotspots cités par le magazine *Investigation* sur base des risques potentiels qui pourraient affecter l'eau de distribution liés soit à d'anciennes décharges, soit à d'anciens sites d'extraction, soit encore au site actuel d'extraction de sable. Même si des piézomètres

contrôlés régulièrement attestent de la bonne qualité de l'eau, nous voulions en avoir confirmation par leurs services.

2. Des zones de captages existent sur le territoire communal, nous voulons également connaitre les raisons pour lesquelles nos habitants ne peuvent pas en disposer, ce qui semblerait plus logique que d'acheter cette eau à des sociétés bruxelloise ou flamande… qui puisent chez nous.
3. Le Collège voulait également connaitre les raisons pour lesquelles l'eau distribuée à Chaumont-Gistoux provient de deux captages différents et dont les données PFAS sont différentes.

A ce jour, nous attendons les réponses. Nous ne manquerons pas de vous les faire connaitre"

PERSONNEL COMMUNAL

3. Décision- Grades Légaux - Procédure de désignation d'un candidat stagiaire à la fonction de Directeur Général - Prestation de serment

Vu le Code de la Démocratie locale et de la décentralisation, et notamment ses articles L 1121-4, ainsi que L 1124-1 et suivants ;
Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;
Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 24 janvier 2019 modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 11 juillet 2013 fixant les conditions de nomination aux emplois de directeur général, de directeur général adjoint et de directeur financier communaux
Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 24 janvier 2019 modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 11 juillet 2013 fixant les règles relatives à la valorisation pécuniaire des services antérieurs prestés dans le secteur public et privé par les généraux, les directeurs généraux adjoints et les directeurs financiers communaux ;
Vu la circulaire SPW du 16 juillet 2019 relative au programme stratégique transversal et au statut des titulaires des grades légaux ;
Vu le Décret 18 avril 2013 modifiant certaines dispositions du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation ;
Vu la Circulaire SPW du 16 décembre 2013 relative à la réforme du statut des titulaires des grades légaux ;
Vu le Statut administratif des Grades légaux de la Commune de Chaumont-Gistoux, adopté par le Conseil communal le 27 mars 2023 et approuvé par l'autorité de Tutelle le 17 mai 2023;
Vu la décision du Conseil communal réuni en sa séance du 6 novembre désignant Monsieur Cédric THIBOU, en qualité de Directeur général stagiaire, pour une durée d'un an ;
Vu l'article 8 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 24 janvier 2019 modifiant l'article 9 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 11 juillet 2013 fixant les conditions de nomination aux emplois de directeur général, de directeur général adjoint et de directeur financier communaux, et prévoyant que : "à leur entrée en fonction, les directeurs sont soumis à une période de stage d'un an" ;
Vu l'article L 1126-4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, prévoit qu'avant d'entrer en fonction, le Directeur général prête le serment tel que prévu par l'article L1126-3 et repris in extenso : « Avant d'entrer en fonction, le directeur général prête le serment visé à l'article L1126-1, au cours d'une séance publique du conseil communal, entre les mains du président.
Il en est dressé procès-verbal.
Attendu le courrier du 9 novembre 2023 adressé à Monsieur Cedric THIBOU l'informant de la décision du Conseil communal du 6 novembre 2023 susmentionnée et l'invitant à venir prêter le serment repris à l'article L 1126- 1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation
En séance publique,
PREND ACTE
Le Directeur général stagiaire, Monsieur Cedric THIBOU prête le serment suivant, en séance publique, entre les mains de la présidente du Conseil communal, Madame Bérangère AUBECQ :
« Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux lois du peuple belge »
Dès cet instant, Monsieur Cedric THIBOU entre en fonction en qualité de Directeur général de la Commune de Chaumont-Gistoux (stage d'une durée d'un an).
Il en est dressé procès-verbal

AFFAIRES GÉNÉRALES

4. Interpellation citoyenne - Réponse du Collège communal

Intervention citoyenne : Mme M. Cuylen :

Mesdames et Messieurs les Bourgmestre et Échevins,
La question que je viens vous adresser ce soir concerne de nombreux citoyens, parents ou riverains. Elle est d'une importance capitale, elle traite de préoccupations universelles telles que la protection des écosystèmes, la résilience face aux conséquences du réchauffement climatique et la sécurité des usager faibles, surtout les enfants, sur la voie publique.
La Mobilité et la protection de la biodiversité sont les défis d'aujourd'hui pour le monde de demain, pour nos

enfants, nos petits-enfants, nos arrière-petits-enfants….
Je m'adresse à vous car nous considérons que le rôle des élus locaux est de protéger le citoyen et son environnement.
Le long combat pour être entendus et compris nous a menés jusqu'à vous ce soir, j'espère pouvoir vous déposer la parole de tous et le cœur de chacun.
Alors je vous interroge :
"Dans quelle mesure la nécessaire urbanisation intensive des centres de village liée au très contesté schéma de développement du territoire a-t-elle sa place en zone inondable au détriment des riverains et communes situées en aval du projet ; de la riche biodiversité du ripisylve de la rivière ; de la qualité de vie et de mobilité des habitants du centre ainsi que de la sécurité des enfants aux abords des écoles ? "
Une question qui pourrait faire l'objet d'une thèse de 100 pages que nous allons tout d'abord découvrir à l'aide de quelques minutes de film
Projeter le film : https://youtu.be/e83L8XFd6NI?si=LPvYDmKqn47Qfzxz
Merci à Jade pour la réalisation et à Émilien pour l'intervention pertinente :
« Avant de modifier, il faut observer », alors observons ensemble la problématique posée :
Tout d'abord « qui est le fameux SDT contre lequel on ne pourrait rien faire ? » :
Entre 1985 et 2021, l'artificialisation du territoire a progressé de 44,6 %.
Depuis 94, elle suit une tendance globalement décroissante mais cela ne suffit pas.
Le SDT est donc né d'une bonne intention : préserver les terres agricoles et les espaces verts mangés par l'urbanisation. Il faut freiner l'étalement urbain, cela nous ne le remettons pas en question.
Le « stop béton » préconise de réutiliser ou de rénover le bâti existant et de localiser au maximum les bâtiments à construire dans les centralités, ça a du sens.
Pourtant, comme vu dans la vidéo, le SDT divise, l'avis des communes est plus que mitigé et de nombreux Bourgmestres s'y sont opposé.
Nous pensons que chaque projet doit surtout faire l'objet d'une étude minutieuse indépendante du promoteur qui, lui, défend son intérêt personnel et surtout financier.
Certaines centralités ne sont pas adaptées et certains terrains au sein de ces centralités ne sont pas adaptables à des lotissements importants.
Il appartient donc à la Commune et à ses responsables politiques d'étudier les projets et de les arrêter lorsqu'il est évident que la collectivité sera pénalisée.
Il est indispensable de veiller à
1) Respecter les écosystèmes et la biodiversité :
Nous pensons que partout où c'est possible, il faut aller dans le sens de la transition écologique en maintenant les espaces verts et en protégeant les espèces menacées.
Cette partie boisée en bordure de rivière a des rôles importants à jouer :
- Les arbres plus anciens absorbent une grande quantité d'eau de ruissèlement
- L'écosystème abrite une riche faune dont au moins une espèce protégée par décret de la région wallonne
-Ne sommes-nous pas d'ailleurs dans une zone de liaison écologique ? Je ne sais pas mais le soir, nous entendons les chouettes qui contribuent à l'élimination des nuisibles tels que les rats.
Le pari de dire que la biodiversité va revenir après une intervention humaine est un pari plus que risqué :
L'homme peut planter des arbres mais pas des forêts.
Mettre à cette endroit précis un projet immobilier de cette ampleur, c'est détruire irrémédiablement l'écosystème qui s'y est petit à petit invité…
Il est aussi indispensable de veiller à
2) Respecter les règles de sécurité et de mobilité :
Concernant le projet de nouvelle voirie, je me permets de reprendre brièvement les problèmes soulevés par courriel :
Le problème d'artificialisation et donc d'imperméabilisation des sols, les voiries sont plus fréquentées que les allées privées.
Le problème de mobilité lié aux rues étroites construites à l'origine pour une densité moindre. Ces dernières doivent aussi desservir les centres sportifs en expansion et tout autre évènement dans le village.
Et surtout, les problèmes de sécurité liée à la voirie qui propose une sortie unique sur le parking de l'école.
Dernièrement, Il est indispensable de veiller à
2) Respecter les recommandations de gestion des eaux pour limiter les inondations :
Le projet immobilier est en contradiction avec les recommandations de gestion globale des cours d'eau :
« Tout l'enjeu consiste à restaurer l'espace de liberté de la rivière, […] En arrêtant d'urbaniser les plaines alluviales, en recréant des méandres, en éliminant les berges artificielles […] Il y va de la préservation des milieux naturels et de la sécurité des personnes exposées aux risques d'inondations.»
D'ailleurs l'article 640 du code civil nous dit :
"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.
Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.
Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

La commune peut-elle accepter aujourd'hui de construire en zone inondable ?
Dans son référentiel « constructions et aménagements en zone inondable », la région wallonne explique:
La priorité en matière d'aménagement est de limiter autant que possible la construction en zone d'aléa ou sur un axe de ruissellement afin de ne pas renforcer l'exposition au risque. Toute construction en zone d'aléa est susceptible de pénaliser les écoulements d'eau en période de crue, dans la mesure où elle soustrait un volume utile, génère localement une augmentation de la hauteur d'eau et accélère l'écoulement dans la zone submergée.
La zone concernée est partiellement située en zone inondable par ruissèlements ET par débordement de la rivière du Train.
Nous sommes extrêmement inquiets des conséquences d'un tel projet sur les autres habitations déjà régulièrement inondées autour de cette zone marécageuse (aujourd'hui fortement végétalisée) mais aussi pour les habitants des communes en aval du projet.
Nous voudrions donc connaitre votre point de vue sur la question posée
Réponse de I. de Keyzer, Échevine de l'Urbanisme, au nom du Collège communal
Chère madame,
Vous avez manifestement très bien étudié la question. Vous exprimez des attentes légitimes quant à la qualité de l'instruction des dossiers soumis à la décision du collège. On sent votre engagement : je vous en remercie. Permettez-moi de vous répondre au nom du collège de la façon la plus factuelle possible.
Tout d'abord concernant l'état des lieux du SDT
Le projet de Schéma de développement du territoire (SDT) a été soumis à enquête publique du 30 mai au 14 juillet 2023. A Chaumont-Gistoux, il a fait l'objet d'une commission communale spécialement organisée pour ce thème, juste avant la séance de conseil où ce dernier devait voter pour ou contre le projet de SDT. Il a ensuite fait l'objet d'un vote par le conseil communal du 26 juin. Je n'y étais pas mais je vous la lis :

> Considérant cependant, que compte tenu l'importance de l'outil et du sens dans lequel il projette l'aménagement du territoire wallon en tenant compte du contexte et des enjeux ;
> DECIDE PAR 10 voix POUR, 0 voix CONTRE et 6 ABSTENTIONS
> Article 1er : Moyennant, telles que repris ci-dessus, les réserves émises à titre principal et l'analyse présentée à titre subsidiaire, d'émettre un avis favorable
> Article 2 : de donner mandat au collège communal pour entreprendre toute démarche utile auprès de la Région wallonne, afin d'obtenir un délai complémentaire pour communiquer des observations plus éclairées quant au projet de SDT.
> Article 3 : de prévoir la réserve budgétaire nécessaire à la révision du SDC dès l'entrée en vigueur du SDT.

J'ai vu qu'une proposition de résolution de prolongation des délais de l'enquête publique avait été soumise au parlement wallon par une série de députés(DESQUESNES François, ANTOINE André, SCHYNS Marie-Martine, GOFFINET Anne-Catherine, DISPA Benoît, BASTIN Christophe) mais que cette proposition a été rejetée par le Parlement wallon fin juin.
Le Codt est au Parlement wallon et débattu depuis deux semaines avant adoption avant la fin de l'année.
L'analyse des avis sur le SDT est en cours par l'administration. Il devrait donc prochainement être mis par le ministre Borsus sur la table du Gouvernement wallon. On parle aussi de la fin de l'année
Même s'il n'est pas encore adopté et s'il a fait l'objet de certaines critiques on peut raisonnablement penser que les grandes lignes seront conservées : **à savoir la densification des centralités comme levier d'action de l'optimisation spatiale**
Comme vous le savez, les **centralités** se définissent comme les « parties de villes et de villages qui cumulent une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun. »
L'idée est que 75 % du développement résidentiel se concentre dans les centralités d'ici 2050.
Au travers du principe de **subsidiarité**, le projet de SDT tend à donner aux communes plus d'autonomie et de responsabilité dans le développement de leurs territoires. L'élaboration de **schémas de développement communal** va permettre aux communes de déterminer les zones qu'elles souhaitent préserver et densifier. Elles auront 5 ans pour le faire. Un fameux défi. En corollaire il sera de plus en plus difficile de construire des immeubles à appartements en dehors des centralités.
Autrement dit, le SDT posera le cadre, la commune en précisera dans le SDC les contours en fonction de sa connaissance précise du terrain.
Ceci étant dit avec trop de mots peut-être, chère madame, lorsqu'un projet immobilier respecte le cadre du SDT et des spécificités communales, tous les autres paramètres doivent encore être examinés pour qu'il soit accepté çàd décider si oui ou non c'est le bon projet au bon endroit. Tire-t-il le meilleur parti du lieu, respecte-t-il ses contraintes, en fait-il une force ?
Ceci me permet de passer à vos points suivants.
Comment l'urbanisme fait-il pour assurer le respect des habitations existantes et du cadre ?
Chère Madame, l'administration de l'urbanisme travaille en effet à l'intérieur d'un cadre qu'elle respecte. La notion de respect prête malheureusement parfois à confusion. Permettez-moi, pour clarifier mon propos, de m'écarter de l'objet de votre intervention : pour respecter les habitations existantes, l'urbanisme ne peut

demander aux promoteurs s'il y aura dans les futures maisons des chiens qui aboieront jour et nuit ou des mobylettes sans pot d'échappement, ou des musiciens qui répètent leur instrument ou des personnes qui tous les dimanches laveront leur voiture devant leur porte en mettant leur auto-radio bien fort; autrement dit, tant que les activités développées par nos concitoyens ne nécessitent pas de déclaration ni de permis d'environnement, l'urbanisme ne règlera pas par permis ou décret les potentiels conflits de voisinage. Sachez que face à certaines réclamations de voisins qui ne se sentent pas respectés par d'autres, l'urbanisme se trouve bien démuni.
Le collège éclairé par l'administration de l'urbanisme, veille par contre, au respect des règles …. d'urbanisme également en termes de densité : celles et ceux qui ont déjà déposé un projet immobilier en connaissent la rigueur. Ces règles imposent aux promoteurs de nombreuses retouches aux avant-projets déposés avant la soumission de la demande de permis au collège.
C'est aussi ici qu'intervient la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité La CCATM qui a été mise en place par le Codt dans le souci d'une plus large participation de la population à la gestion de leur cadre de vie. J'ai eu l'occasion d'assister à une première rencontre et j'ai été impressionnée par l'implication des personnes qui y siègent.
Le collège communal prend toujours connaissance avec grande attention de son avis et a bien sûr pris connaissance de son avis défavorable dans le dossier qui vous préoccupe.
Venons-en à la défense des zones riches en biodiversité
Certaines zones sont définies comme étant constructibles. La construction d'immeubles sur une friche va immanquablement impacter la vie des autres êtres vivants qui se sont installés dans cet espace. Comme elle l'a fait sans doute pour la maison que vous habitez ou que j'habite il y a un certain nombre d'années. Le SDT veille à ce que suffisamment de zones soient préservées de toute activité humaine invasive pour protéger la biodiversité… c'est pour cette raison aussi que la densification se fait dans les centralités. Même si on peut très bien comprendre , y compris en centralité, la crainte ou la déception ne plus voir circuler furtivement écureuils et renard dans le terrain voisin *ou la crainte que ne disparaisse le triton qui s'aventurait sur le pas de notre porte.*
Par ailleurs, il faut aussi rappeler que, même en centralité, il importe, et le SDT le prévoie, de limiter au maximum l'artificialisation de l'espace.
Enfin, dans le cas qui vous préoccupe, même si la présence du train et de la partie inondable de la parcelle sont les alliés de la faune qu'elle abrite, il s'agit ici aussi de paramètres à resituer dans un contexte plus global, comprenant une longue liste d'autres paramètres encore, qui, tous, entrent en ligne de compte lors de l'appréciation globale d'un projet.
Mobilité : réflexion globale de mobilité douce et sécurisée
L'encouragement à la mobilité douce est une autre des raisons de la densification des centres prévues au SDT. Si elle ajoute potentiellement des usagers et usagères des routes autour de l'îlot que vous habitez, elle limite par contre les mouvements en voiture de ces nouveaux habitants vu la proximité des écoles, des commerces et restaurants : ce qui ne serait pas le cas pour un nouveau quartier construit loin d'un centre.
Ceci étant dit, même si les problèmes de circulation autour du triangle rue de wavre, rue zaine et chaussée de Huy ne sont pas nouveaux, le collège estime que par les agencements tels qu'actuellement proposés par le projet, ces problèmes risquent d'être trop sensiblement aggravés par l'arrivée de nouveaux habitants dans cet îlot.
Zone inondable – impact sur les communes en aval
Le cas qui vous préoccupe mérite toute notre attention à cet égard : on s'attend à densifier dans cet endroit très proche de l'hypercentre … mais une partie de la parcelle est inondable. De plus vous nous rappeler très justement un article du code civil qui stipule que ce qui se fait en amont ne peut mettre en péril ce qui se trouve en aval. Double sonnette d'alarme.
C'est pour cela que tout demandeur de permis doit prévoir, calculer, dimensionner ce qu'il faut pour gérer la rétention suffisante des eaux … <u>de son projet</u> dans la zone où il souhaite construire ; on ne pourra pas lui faire endosser les problématiques préexistantes mais on pourra plus facilement exiger qu'il ne les aggrave pas.
Le demandeur devra en outre démontrer que les habitations qu'il projette de construire sont hors de danger.
La commune contrôle ces aspects du projet et demande son avis sur la demande de permis déposée par un promoteur en zone inondable, au Service Public de Wallonie – GISER « Gestion Intégrée Sol – Erosion – Ruissellement ». Dans le cas qui nous occupe l'avis du GISER est favorable.
Vous aurez remarqué dans le proposition soumise au conseil que cet avis favorable du GISER n'empêche pas la commune d'exprimer, à ce propos, une très grande vigilance alors même que le décret ne porte à ce stade que sur la création voirie.
Sécurité : proximité écoles
La circulation automobile autour des écoles est une grande préoccupation tant la circulation de celles et ceux qui « passent par là » pour poursuivre leur chemin que de celle des parents.
Toutes les communes sont confrontées au problème du désir de dépôt rapide des enfants à l'école par certains parents pressés. Il y a aussi les parents qui habitent près de l'école et qui répugnent à juste titre à venir à pied car l'accès n'est pas sûr.
le collège estime qu'en l'état actuel, le projet manque d'une solution efficace et faisant l'unanimité, quant à la thématique pourtant primordiale et incontournable de la sécurité de nos enfants circulant aux abords direct de leur école…
La proposition qui est soumise à la délibération du conseil va dans ce sens.

Voilà Madame ce que le collège peut vous répondre aujourd'hui . J'espère vous avoir rassurée sur notre très grande vigilance.
Je reprendrai de façon plus complète, lorsque ce point arrivera à l'ordre du jour, l'ensemble des arguments qui ont abouti à la proposition de délibération concernant le projet qui vous préoccupe.
J'espère que lorsque le prochain collège aura à redessiner son schéma de développement communal à partir du SDT nous pourrons encore compter sur vos contributions au débat

Réponse de Mme M. Cuylen :

Nous avons bien entendu votre réponse, j'aurais souhaité être en possession des documents souhaités (avis GISER et autres). avant l'entretien. Le GISER me renseigne qu'il y a lieu de faire cette demande auprès de la Commune.
Aujourd'hui, nous espérons que vous prendrez votre décision au sujet de la voirie en tenant compte des réflexions que nous vous avons transmises.
Demain, il s'agira à nouveau de statuer sur l'avenir de ce terrain. Et nous comptons sur vous pour garder en tête toutes les conséquences possibles d'un mauvais choix. Prendre des décisions dirigées par le peur et de de voir un entrepreneur peu scrupuleux s'enrichir sur le dos des citoyens n'a rien de compréhensible. Vous êtes libres de vos choix et vous portez les responsabilités de ces derniers auprès de gens qui vous ont fait confiance, ne les oubliez pas..

5. Programme Stratégique Transversal (PST) - Etat d'avancement - Prise d'acte

B. Aubecq expose le cadre légal concernant le Plan Stratégique Transversal.

Ph. Barras: Il s'agit d'un outil très intéressant, une belle évolution que la Région Wallonne a imposé aux Communes pour avoir une vision pluriannuelle. Il est toutefois dommage de ne pouvoir disposer d'une synthèse commentée du Collège. A l'exception de la fiche "Culture" qui fait apparaître la différence entre 2022 et 2023, les autres fiches du PST ne mentionnent pas cette évolution. De même, il n'est spécifiquement renseigné s'il s'agit d'un nouveau point ou pas. Il existe également une disparité au niveau de la réalisation des objectifs et les tableaux sont apparemment complétés à des moments différents. Une relecture attentive des membres du Collège serait souhaitable avant d'être distribué à l'ensemble des Conseillers

B. Aubecq indique que le PST est un outil de l'Administration et qu'il n'appartient pas au Collège de faire un commentaire à ce stade-ci.

P. Lambert renseigne qu'une relecture doit effectivement être effectuée, de même qu'une actualisation des commentaires. Ce document devrait être plus vivant avec des commentaires plus précis sur l'évolution des dossiers. Un historique des commentaires devraient être plus éclairants.

C. Sansdrap renseigne que c'est outil devrait être plus vivant et évolutif

Le Directeur général indique entendre les remarques et renseigne que différents éléments sont venus amender ce PST (ex: crise sanitaire, conflit, crise énergétique) mais qu'un retour sera effectué auprès des agents de l'Administration. Le CoDir établira un commentaire lors de sa prochaine présentation considérant qu'il s'agira d'une évaluation.

B. Aubecq indique dans le cas présent, c'est avant tout un outil de l'administration et non pas du politique.

Ph. Barras renseigne que c'est le politique qui fixe les priorités.

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1123-27;
Vu le décret du 19 juillet 2018 intégrant le programme stratégique transversal dans le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;
Considérant que le Plan Stratégique Transversal prend appui sur la Déclaration de Politique Communale qu'il va décliner en réelle programmation stratégique;
Considérant que le décret du 19 juillet 2018 le définit comme suit:"Le Plan Stratégique Transversal est un outil de gouvernance pluriannuel qui reprend la stratégie développée par le Collège communal pour atteindre les objectifs stratégiques qu'il s'est fixés; Cette stratégie se traduit par le choix d'objectifs opérationnels, de projets et d'actions, définis notamment au regard des moyens humains et financiers à disposition. Le Plan Stratégique Transversal repose sur une collaboration entre le Collège et l'administration;
Considérant que, conformément à l'article L1123-27, §2, alinéa 1er, du Code de la Démocratie Locale et de la centralisation, un Plan Stratégique Transversal a été élaboré et proposé au Conseil communal pour prise d'acte le 26/10/2021;
Considérant que le Plan Stratégique Transversal tel qu'il a été présenté n'est pas à considérer comme un document final et définitif mais bien comme un document évolutif, qui sera précisé, adapté en fonction de l'utilisation qui en sera faite par l'ensemble des partenaires ;
Considérant que le Plan Stratégique Transversal a fait l'objet d'une analyse et de certaines mesures d'ajustement en

raison des priorités, des contraintes sanitaires/inflationnistes et/ou budgétaire;
Considérant que le Plan Stratégique Transversal a été présenté en Comité de Direction;
Considérant que le Plan Stratégique Transversal a été approuvé par le Collège communal en séance du 14 novembre 2023;
Considérant qu'il apparaît naturel, chaque année, par mesure de transparence, de faire un point au Conseil communal sur l'état d'avancement du PST;
Article unique : Prend acte de l'état d'avancement du Plan Stratégique Transversal pour la Commune de Chaumont-Gistoux pour la mandature 2018-2024;

6. ORES Assets – Convocation à l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2023 - LLN - Approbation des points à l'ordre du jour

Vu le Code de la Démocratie Locale et de Décentralisation (CDLD) et spécialement les articles L1122-19 et L11122-20 relatifs aux réunions et délibérations des Conseils communaux et l'article L1122-30 relatif aux attributions du Conseil communal ;
Vu les articles L1523-11 à L1523-14 du même Code relatifs aux Assemblées générales des intercommunales ;
Considérant l'affiliation de la Commune de Chaumont-Gistoux à l'intercommunale ORES Assets ;
Considérant que la Commune de Chaumont-Gistoux a été convoquée dans le cadre de l'Assemblée générale d'ORES Assets du 14 décembre 2023 par courrier daté du 24 octobre 2023 ;
Vu les statuts de l'intercommunale ORES Assets ;
Considérant que les délégués des communes associées à l'Assemblée générale sont désignés par le Conseil communal de chaque commune parmi les membres des conseils et collèges communaux, proportionnellement à la composition dudit Conseil et que le nombre de délégués de chaque commune est fixé à cinq parmi lesquels trois au moins représentent la majorité du Conseil communal à savoir MM. Luc DECORTE, Pierre LANDRAIN, Luc MERTENS, Luc della FAILLE de LEVERGHEM, Anne HERNALSTEEENS ;
Considérant que pour être prise en compte dans les quorums de présence et de vote, la simple transmission de la délibération ne suffit pas à rapporter la proportion des votes intervenus au sein du conseil communal ; au moins un des cinq délégués à l'Assemblée générale devra être présent à la réunion à savoir **Mr Landrain - Luc MERTENS - Luc della FAILLE de LEVERGHEM - Anne HERNALSTEEENS** ;
Considérant les points portés à l'ordre du jour de la susdite Assemblée ;
Considérant que la documentation relative à l'ordre du jour est disponible en version électronique à partir du site internet : https://www.oresassets.be/fr/assemblees-generales.
Considérant que la Commune de Chaumont-Gistoux souhaite jouer pleinement son rôle d'associé dans l'intercommunale;
Que dans cet esprit, il importe que le Conseil communal exprime sa position à l'égard des points portés à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire ;
DECIDE A L'UNANIMITE
Article 1 : D'approuver les points ci-après inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2023 de l'intercommunale ORES Assets à savoir :
Point 1 – Plan stratégique à 17 voix pour,0 voix contre et 0 abstention
Point 2 – Modifications statutaires à 17 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention
La Commune de Chaumont-Gistoux reconnait avoir pris connaissance de tous les documents qui devaient être mis à disposition dans le cadre de cette procédure décisionnelle.
Article 2 : De charger ses délégués de rapporter à ladite Assemblée la proportion des votes intervenus au sein du Conseil ;
Article 3 : De charger le Collège communal de veiller à l'exécution de la présente délibération.
Article 4 : Copie de la présente délibération sera transmise à l'intercommunale précitée.

7. ORES Assets – Convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2023 - LLN - Approbation du point à l'ordre du jour

Vu le Code de la Démocratie Locale et de Décentralisation (CDLD) et spécialement les articles L1122-19 et L11122-20 relatifs aux réunions et délibérations des Conseils communaux et l'article L1122-30 relatif aux attributions du Conseil communal ;
Vu les articles L1523-11 à L1523-14 du même Code relatifs aux Assemblées générales des intercommunales ;
Considérant l'affiliation de la Commune de Chaumont-Gistoux à l'intercommunale ORES Assets ;
Considérant que la a été convoquée dans le cadre de l'Assemblée générale extraordinaire d'ORES Assets du 14 décembre 2023 par courrier daté du 24 octobre 2023 ;
Vu les statuts de l'intercommunale ORES Assets ;
Considérant que les délégués des communes associées à l'Assemblée générale sont désignés par le Conseil communal de chaque commune parmi les membres des conseils et collèges communaux, proportionnellement à la composition dudit Conseil et que le nombre de délégués de chaque commune est fixé à cinq parmi lesquels trois au moins représentent la majorité du Conseil communal à savoir MM. Luc DECORTE, Pierre LANDRAIN, Luc MERTENS, Luc della FAILLE de LEVERGHEM, Anne HERNALSTEEENS ;
Considérant que pour être prise en compte dans les quorums de présence et de vote, la simple transmission de la délibération ne suffit pas à rapporter la proportion des votes intervenus au sein du conseil communal ; au moins un des cinq délégués à l'Assemblée générale devra être présent à la réunion à savoir **Mr Landrain** ; **Luc**

MERTENS, Luc della FAILLE de LEVERGHEM, Anne HERNALSTEEENS
Considérant le point porté à l'ordre du jour de la susdite Assemblée ;
Considérant que la documentation relative à l'ordre du jour est disponible en version électronique à partir du site internet : https://www.oresassets.be/fr/scission.
Considérant que la commune/ville souhaite jouer pleinement son rôle d'associé dans l'intercommunale;
Que dans cet esprit, il importe que le Conseil communal exprime sa position à l'égard du point porté à l'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire ;
DECIDE A L'UNANIMITE
Article 1 : D'approuver à l'unanimite le point ci-après inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2023 de l'intercommunale ORES Assets à savoir :

- **Point unique : Opération de scission partielle par absorption de l'AIESH afférente à la distribution d'énergie sur le territoire de la Ville de Couvin (sections communales de Boussu-en-Fagne, Couvin, Frasnes-lez-Couvin, Mariembourg et Pétigny)** à 17 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention

La Commune de Chaumont-Gistoux reconnait avoir pris connaissance de tous les documents qui devaient être mis à disposition dans le cadre de cette procédure décisionnelle.
Article 2 : De charger ses délégués de rapporter à ladite Assemblée la proportion des votes intervenus au sein du Conseil ;
Article 3 : De charger le Collège communal de veiller à l'exécution de la présente délibération.
Article 4 : Copie de la présente délibération sera transmise à l'intercommunale précitée.

8. Fabrique d'église Saint Jean Baptiste de Gistoux – Modification budgétaire N°1 du budget 2023 – Approbation

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;
Vu le décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les fabriques d'église ;
Vu l'Arrêté Royal du 06 mai 1839 ;
Vu la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, dont les articles 1 et 2 ;
Vu la circulaire du 12 décembre 2014 relative à la tutelle sur les actes des établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus et aux pièces justificatives ;
Vu la modification budgétaire n°1 de l'exercice 2023 arrêtée par le Conseil de Fabrique de la Paroisse Saint Jean Baptiste en sa séance du 28 septembre 2023 et justifiée par la méconnaissance de la date de début des travaux de toiture au moment de l'établissement du budget initial 2023 ;
Considérant la réception de la facture des dits travaux d'un montant de 160.877,72€ financée par un emprunt Belfius garanti par la Commune à hauteur de 100.000€, la vente d'un terrain de la Fabrique pour un montant de 43.705,97€ et d'un transfert du fond de réserve de la Fabrique de 17.171,75€ ;
Considérant la réception de ladite modification budgétaire N°1 de l'exercice 2023 à l'administration communale en date du 29 septembre 2023 ;
Considérant que la complétude de ladite modification budgétaire a été vérifiée en date du 29 septembre 2023 selon la liste des pièces justificatives ;
Considérant le courrier du 27/10/2023 de l'Archevêché de Malines-Bruxelles confirmant l'approbation de la modification budgétaire N°1 au budget 2023 de la Fabrique d'église Saint Jean Baptiste de Gistoux ;
Considérant que la modification budgétaire N°1 de l'exercice 2023 susvisée telle qu'arrêtée par le Conseil de Fabrique porte sur :

- Total des recettes : 189.077,72 € ;
- Total des dépenses : 189.077,72 € ;
- Supplément communal (article R.17 - ordinaire) : 4.200 €
- Supplément communal (article R.25 - extraordinaire) : 3.900 €
- Boni présumé de l'exercice courant : 123,17 €

Sur proposition du Collège communal ;
Après en avoir délibéré,
Décide à l'unanimité
Art 1 : d'approuver la modification budgétaire N°1 de l'exercice 2023 susvisée telle qu'arrêtée par le Conseil de Fabrique et portant sur :

- Total des recettes : 189.077,72 € ;
- Total des dépenses : 189.077,72 € ;
- Supplément communal (article R.17 - ordinaire) : 4.200 €
- Supplément communal (article R.25 - extraordinaire) : 3.900 €
- Boni présumé de l'exercice courant : 123,17 €

Art 2 : La présente délibération sera transmise :

- Au Conseil de la Fabrique d'église Saint Jean Baptiste de Gistoux ;
- A l'Archevêché de Malines Bruxelles

Art 3 : En application de l'article L3162-3§1 qui stipule que « *L'organe représentatif d'un établissement visé à l'art L3111-1,§1er, 7°, et financé au niveau communal dont l'acte a fait l'objet d'une décision de refus*

d'approbation ou d'approbation partielle de la commune et l'établissement concerné, peut introduire un recours auprès du gouverneur ... ». Le recours doit être formé dans les trente jours de la réception de la délibération du Conseil communal auprès du Gouverneur de la Province du Brabant wallon – Monsieur Gilles Mahieu - Chaussée de Bruxelles 61, 1300 Wavre.

9. <u>ISBW - Convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2023 - Approbation des points à l'ordre du jour</u>

Ph Barras au nom du groupe Villages renseigne que la situation est différente des années précédentes (boni) en raison de l'intervention de la Province qui permet d'équilibrer le budget. Suite à l'audit, des process sont mis en place pour permettre des économies d'échelle et une meilleure gestion de l'argent public.

P. Lambert renseigne l'évolution de la masse salariale qui n'est pas en rapport avec les index qui ont été connus depuis 2022 et qui seront répercutés sur les années suivantes. Il sera intéressant de voir cette évolution sur le compte de résultat de 2023.

N. Verstraeten renseigne que la situation est positive et qu'il n'y aura logiquement pas de surprise pour les comptes de résultat 2023.

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en ses articles L-1122-24;
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment l'art L1523-12 disposant que les délégués de chaque commune et, le cas échéant, de chaque province rapportent à l'assemblée générale la proportion des votes intervenus au sein de leur Conseil ;
Vu la délibération du Conseil communal du 25 février 2019 portant désignation des délégués à l'Assemblée générale ;
Considérant l'affiliation de la commune à l'Intercommunale Sociale du Brabant Wallon ;
Considérant que la commune a été convoquée à participer à l'assemblée générale du 11 décembre 2023 par courriel et courriel du 07/11/2023 ;
Considérant les points portés à l'ordre du jour de l'assemblée précitée :
1. Modification des représentations communales et/ou provinciales – prise d'acte ;
2. Procès-verbal du 19 juin 2023 – approbation - document en annexe ;
3. Présentation des résultats de la consultance et décisions du Conseil d'administration du 16 octobre 2023 – information – présentation en séance ;
4. Adoption du budget 2024 – document en annexe.
Considérant que la commune souhaite, dans l'esprit du décret précité, jouer pleinement son rôle d'associé dans l'Intercommunale, qu'il importe dès lors que le Conseil communal exprime sa position à l'égard des différents points portés à l'ordre du jour de l'assemblée précitée ;
DECIDE :
<u>Article 1 :</u> D'approuver à l'unanimité les points suivants portés à l'ordre du jour de l'Assemblée générale du 11/12/2023 de l'ISBW :
1.Modification des représentations communales et/ou provinciales – **prise d'acte** ;
2.Procès-verbal du 19 juin 2023 – **approbation à l'unanimité**
3.Présentation des résultats de la consultance et décisions du Conseil d'administration du 16 octobre 2023 – **information** ;
4.Adoption du budget 2024 - **approbation à l'unanimité**
<u>Article 2 :</u> De charger ses délégués de rapporter à ladite assemblée la proportion des votes intervenus au sein du Conseil communal.
<u>Article 3 :</u> De charger le Collège communal de veiller à l'exécution de la présente délibération.
<u>Article 4 :</u> De transmettre copie de la présente délibération au secrétariat de l'Intercommunale précitée.

10. <u>Décision - Acte d'adhésion au contrat-cadre pour la filière du livre en Fédération Wallonie-Bruxelles</u>

Vu le code de la Démocratie Locale et de ma Décentralisation ;
Vu le contrat-cadre pour la filière du livre en Fédération Wallonie-Bruxelles 2022-20227, conclu le 23 septembre 2022 entre le Gouvernement de la FWB et les représentants de la filière du livre;
Vu l'acte d'adhésion du contrat-cadre pour la filière du livre en Fédération Wallonie-Bruxelles du 19/06/23.
Vu la décision du Collège communal du 25 octobre 2023 marquant son accord de principe sur le projet d'acte d'adhésion visant une approche ambitieuse et intégrée de la politique du livre en FWB ;
Considérant que l'autorité locale adhérente et la Fédération Wallonie-Bruxelles s'accordent sur l'importance de faire du livre et de la lecture une cause commune déterminante pour répondre à l'enjeu démocratique de pérennisation de la filière du livre comme à celui, tout aussi crucial, du maintien de la diversité ;
Considérant qu'il s'agit en particulier de consolider et de développer le maillage culturel territorial en vue de maintenir et d'accroitre:

- une offre éditoriale variée, de qualité et ouverte au plus grand nombre
- un réseau dense et correctement réparti de bibliothèques, de librairies indépendantes et de points de vente, en particulier dans les « zones blanches » de la culture et dans celles où le niveau de vie de la population est inférieur d la moyenne;

Considérant l'acte d'adhésion au contrat-cadre pour la filière du livre tel que **repris en annexe** ;
Sur proposition du collège communal,
DÉCIDE, à l'unanimité des membres présents :

- d'adhérer au contrat cadre pour la filière du livre tel que repris en annexe ;
- de transmettre la présente délibération à la Fédération Wallonie-Bruxelles, après la signature de l'acte d'adhésion par la bourgmestre a.i. et le directeur général f.f., au Cabinet de la Ministre de la culture, par mail avant le 30 novembre.

SERVICE JURIDIQUE - PATRIMOINE - RCA

11. Recours Conseil d'Etat - Introduction d'une demande en intervention - Autorisation d'ester en justice - Ratification

Ph. Barras renseigne la position "Contre" de Villages sur le projet au niveau financier et estime qu'il n'y a pas lieu d'engager des frais supplémentaires dans ce dossier considérant que c'est la Région qui est attaquée dans ce dossier et non pas la Commune.
Le Conseil Communal,
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment les articles relatifs 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 le permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Fonctionnaire délégué le 26 juillet 2023 à l'administration communale de Chaumont-Gistoux pour la création d'une petite infrastructure sportive de quartier (PISQ), chemin du Bonly - 4ème division, section A, n° 305 A, 307 B, 307 C et 307 D ;
Vu le courrier reçu le 23 octobre 2023 du Greffe du Conseil d'Etat nous notifiant la requête en annulation avec demande de suspension, portant le numéro de rôle G/A 240.270 / XIII - 10156 ;
Considérant la possibilité pour la Commune d'introduire une demande en intervention dans un délai de quinze jours de la réception de la requête ;
Considérant la décision du Collège communal, en sa séance du 25 octobre 2023, d'introduire une demande en intervention dans la procédure en qualité de partie intervenante ;
Considérant qu'en cette même séance, le Collège communal a désigné Maître Luca Ceci, avocat spécialisé en la matière, pour la défense de ses intérêts dans le cadre de cette affaire ;
Considérant que le Collège communal a agi à titre conservation vu les délais ;
Considérant que la requête en intervention a été déposée auprès du Conseil d'Etat le 3 novembre 2023 par Maître Ceci ;
Considérant que la Région wallonne a quant à elle également déposé un écrit de procédure auprès du Conseil d'Etat ;
Considérant que le Conseil communal est compétent pour autoriser la Commune à introduire une requête en intervention au Conseil d'État ;
Considérant "*qu'il est admis que cette autorisation soit postérieure à l'introduction du recours*" (C.E., arrêt COMMUNE DE NEUFCHATEAU, n° 234.393 du 14 avril 2016) et que "*l'autorisation du conseil communal d'ester en justice pouvant être donnée jusqu'à la clôture des débats*" (C.E., arrêt COMMUNE DE BRAIVES, n° 236.640 du 1er décembre 2016) ;
Considérant qu'il convient de ratifier la décision du Collège Communal du 25 octobre 2023 ;
DECIDE par 9 voix pour, 7 voix contre, 1 abstention :
Article 1er : De ratifier la décision du Collège communal du 25 octobre 2023 de se constituer partie intervenante dans le cadre de la requête en annulation avec demande de suspension introduite au Conseil d'Etat contre le permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Fonctionnaire délégué le 26 juillet 2023 à l'administration communale de Chaumont-Gistoux pour la création d'une petite infrastructure sportive de quartier (PISQ), chemin du Bonly - 4ème division, section A, n° 305 A, 307 B, 307 C et 307 D.

URBANISME - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - LOGEMENT - ENERGIE

12. Décision: SA compagnie Immobilière de Belgique - Demande d'autorisation de création de voiries communales pour desservir le quartier résidentiel projeté rue Tout-Vent - Cession gratuite à la commune dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme (PU/22.089)

Monsieur Renaud Simar sort de séance pour ce point.
I. de Keyzer expose le dossier et la proposition de décision:
"Il s'agit d'une demande d'autorisation de création de voiries communales introduite par *la société anonyme Compagnie Immobilière de Belgique* **(Immobel),** visant à desservir un futur quartier résidentiel situé rue Tout-Vent à Dion-le-Mont, *sur des parcelles cadastrées Chaumont Gistoux, 4e division, section B, 205B, 206A, 206B, 207, 208, 225B, 231, 235K, 496 et 497 ;*
La parcelle se pose en fer à cheval sur Tout-vent. la demande porte sur la création de deux tronçons de voirie d'une longueur totale d'environ 570 mètres, l'un desservant la partie nord du nouveau quartier *(« antenne nord »)* et l'autre desservant la partie sud du nouveau quartier *(« antenne sud »)* ; ces deux tronçons sont reliés entre eux par un cheminement réservé à la mobilité douce qui traverse le parc situé à l'arrière du nouveau quartier,

complété par un réseau de sentiers à travers le parc ; ce cheminement intègre une déviation du sentier n° 37 repris à l'atlas des voiries vicinales, qui est ainsi restauré ;
Les parcelles visées par la demande de permis en cause se situent :

- en zone d'habitat au plan de secteur ;
- en zone d'habitat à densité moyenne et en zone d'habitat à faible densité au schéma de développement communal ;
- en dehors d'une zone d'aléa d'inondation ;

Le projet du demandeur, qui vise la construction d'un quartier résidentiel de 48 habitations sur les parcelles visées, a, malgré les recommandations déjà formulées par le service urbanisme, été scindé en deux demandes de permis : (i) une demande visant la création des voiries et la construction de 15 habitations ; (ii) une demande visant la construction de 33 habitations ;
Cette scission, réalisée à l'initiative du demandeur, est problématique car elle empêche l'autorité d'avoir une vision globale sur le projet de quartier résidentiel, comme cela a déjà été signalé au demandeur ; il s'agit d''utilisation erronée du phasage prévu au CoDT (toutes les phases doivent être incluses dans le permis, seule leur mise en œuvre peut être phasée) ; ici, il s'agit davantage d'un saucissonnage de dossier ;
Le collège communal a toutefois déjà pu identifier des éléments problématiques qui s'opposent à l'autorisation de création de voiries ; il faudrait que le projet soit revu par le demandeur, notamment concernant l'adaptation des voiries existantes, pour assurer sa viabilité et son intégration au réseau existant ;

- le carrefour entre la rue Tout Vent et la chaussée de Huy est dangereux et les aménagements proposés ne vont pas améliorer la situation.
- La rue Tout Vent est étroite, ce qui rend les croisements difficiles, d'autant qu'elle est empruntée par du charroi agricole ;
- L'augmentation du flux rue Tout Vent va augmenter l'insécurité pour les cyclistes et piétons, dont les P.M.R., et les aménagements dont ils bénéficient (piste cyclable, trottoir) ne sont pas adéquats.

C'est pourquoi, le collège considère que l'autorisation de création de voiries communales sollicitée ne peut pas être délivrée

- Il propose au Conseil de ne pas approuver la demande d'Immobel de créer des voiries destinées à accéder et desservir un futur quartier résidentiel situé rue Tout Vent
- Il propose de ne pas approuver le plan de délimitation des voiries (P-0-0120) dressé le 28 juin 2022 par le bureau SWECO, plan sur lequel est représentée la nouvelle voirie à créer ;"

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 Livre Ier du Code de l'environnement ;
Vu le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;
Vu le Code du développement territorial, plus particulièrement son article D.IV.41 ;
Vu la demande d'autorisation de création de voiries communales introduite par la société anonyme Compagnie Immobilière de Belgique (Immobel), représentée par la S.R.L. Duende Management, elle-même représentée par madame Clothilde Fally, visant à desservir un futur quartier résidentiel situé rue Tout-Vent à Dion-le-Mont, sur des parcelles cadastrées Chaumont Gistoux, 4e division, section B, 205B, 206A, 206B, 207, 208, 225B, 231, 235K, 496 et 497 ;
Considérant que cette demande d'autorisation de création de voiries n'est toutefois pas jointe à une demande de permis visant la création du nouveau quartier résidentiel précité mais à une demande de permis d'urbanisme limitée à la construction groupée de 15 habitations unifamiliales ;
Considérant en effet que le projet du demandeur, qui vise la construction d'un quartier résidentiel de 48 habitations sur les parcelles précitées, a, malgré les recommandations déjà formulées par le service urbanisme, été scindé en deux demandes de permis : (i) une demande visant la création des voiries et la construction de 15 habitations ; (ii) une demande visant la construction de 33 habitations ; que cette scission, réalisée à l'initiative du demandeur, est problématique car elle empêche l'autorité d'avoir une vision globale sur le projet de quartier résidentiel, comme cela a déjà été signalé au demandeur ;
Considérant par ailleurs que l'entièreté des nouvelles voiries projetées par le demandeur pour le nouveau quartier résidentiel figure dans la présente demande de permis, alors pourtant que la construction d'une partie importante des habitations qui devront composer ce quartier fait l'objet d'une autre demande de permis (33 habitations), qui ne comprend pas de demande de création de voiries communales ;
Que cette autre demande (pour les 33 habitations) est soumise aux délais de rigueur du CoDT (sans prorogation pour application du décret voiries), ce qui complexifie très lourdement toute tentative de réflexion globale du projet ainsi scindé, notamment vu les impacts évidents qu'une demande opère inévitablement sur l'autre ;
Considérant que cette manière de procéder ne permet pas une bonne analyse du projet et le respect du principe de bonne administration et du devoir de minutie qui s'imposent à l'autorité ; qu'il est difficile et qu'il peut légitimement sembler hasardeux de se prononcer sur la création de voiries visant un quartier résidentiel dans le cadre d'une demande de permis qui ne concerne qu'une partie du projet, et de surcroit la partie la moins importantes

des habitations projetées ;
Considérant que la demande de permis d'urbanisme en cause – visant la construction de 15 habitations et la création de voiries communales – a été déposée à l'administration communale le 30 juin 2022 ;
Considérant que la commune a délivré un accusé de réception de dossier incomplet de demande de permis avec création de voiries communales le 19 juillet 2022 ;
Vu les compléments déposés à la commune le 20 septembre 2022 ;
Considérant qu'en l'absence de délivrance d'un accusé de réception dans le délai prescrit par l'article D.IV.33 du CoDT, le demandeur a transmis son dossier de demande au fonctionnaire délégué ;
Considérant que la demande est donc présumée recevable ;
Vu le courrier du fonctionnaire délégué du 14 novembre 2022 fixant la procédure d'instruction de la demande de permis ;
Considérant qu'en vertu du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, l'accord préalable du conseil communal est requis sur la création des voiries communales projetées ;
Considérant que les parcelles visées par la demande de permis en cause se situent :

- en zone d'habitat au plan de secteur ;
- en zone d'habitat à densité moyenne et en zone d'habitat à faible densité au schéma de développement communal ;
- en dehors d'une zone d'aléa d'inondation ;

Vu le plan de délimitation de voiries (P-0-0120) dressé les géomètres du bureau SWECO, le 28 juin 2022, sur lequel sont représentées les nouvelles voiries à créer ;
Vu les autres plans joints à la demande d'autorisation de création de voiries, dont les profils en long, les coupes en travers, le plan de nivellement et de modification du relief du sol, le plan terrier de la voirie et de l'égouttage ;
Vu le schéma général des voiries dans lesquelles s'inscrit la demande ;
Vu la note justificative de la création des voiries communales fournie dans la demande ;
Vu la note hydraulique fournie dans la demande ;
Vu les notes relatives aux essais de sols et tests de percolation fournies dans la demande ;
Considérant qu'il ressort des plans que la demande porte sur la création de deux tronçons de voirie d'une longueur totale d'environ 570 mètres, l'un desservant la partie nord du nouveau quartier (« antenne nord ») et l'autre desservant la partie sud du nouveau quartier (« antenne sud ») ; que ces deux tronçons sont reliés entre eux par un cheminement réservé à la mobilité douce qui traverse le parc situé à l'arrière du nouveau quartier, complété par un réseau de sentiers à travers le parc ; que ce cheminement intègre une déviation du sentier n° 37 repris à l'atlas des voiries vicinales, qui est ainsi restauré ;
Considérant que la demande contient les documents obligatoires en vertu de l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ; que toutefois, le fait que le projet global ait été scindé en deux demandes de permis empêche l'autorité d'avoir une vision globale **et** fiable du nouveau quartier au sein duquel doivent s'intégrer les nouvelles voiries ;
Vu l'étude d'incidences sur l'environnement élaborée par le bureau agréé CSD Ingénieurs ;
Vu l'enquête publique organisée du 19 décembre 2022 au 26 janvier 2023 ;
Considérant que, si l'enquête publique a porté sur la demande de création de voiries, celle-ci n'a pas pu être appréhendée dans sa globalité puisque, comme exposé, d'un point de vue urbanistique, la demande de permis soumise à enquête publique ne vise qu'une partie des habitations projetées ; qu'on peut donc s'interroger sur le caractère utile de cette enquête publique dans ces circonstances ; c'est d'autant plus vrai que la majorité des habitations projetées dans le nouveau quartier fait l'objet d'une deuxième demande de permis, qui n'a été introduite que plus tard et sans viser la création de voiries ;
Vu le procès-verbal de fin d'enquête publique ;
Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée le 25 avril 2023 ;
Considérant qu'il y a notamment été soulevé :

- que les faiblesses déjà soulevées dans les versions antérieures du projet perdurent dans sa version actuelle (pas de solution fiable en égouttage, étroitesse de la rue Tout vent et dangerosité du carrefour avec la chaussée de Huy, densité, …) ;
- qu'en cas d'accident lié à la sécurisation insuffisante de voiries, les autorités peuvent avoir des responsabilités à assumer ;
- que le réseau d'égouts projeté se termine par une chambre de visite à la Grippelotte, non raccordée puisqu'il n'y a pas d'égout existant en aval ; qui va le financer, avec quels moyens et quand ?
- qu'il est inconcevable de projeter la construction d'un quartier en 2023 sans préalablement régler ce prérequis ;
- que la largeur d'entrée de l'antenne sud ne semble pas réaliste telle que projetée (avec végétation de part et d'autre) ;
- qu'il faut maîtriser la densité sur le site ;
- que vient s'ajouter un flou général sur le projet quant au phasage ;
- que le projet ne permet aucune garantie pour le futur puisque le « master plan » n'a aucune valeur juridique légale

Considérant que le dossier de création de voiries et les résultats de l'enquête publique ont été soumis au conseil communal, le 27 novembre 2023 ;
Considérant que 87 réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique ; que celles-ci portent sur des éléments liés au projet d'urbanisme et sur des éléments liés au projet de création de voiries ;
Considérant que les points soulevés dans ces réclamations – qui critiquent notamment la scission du projet – et qui portent sur la création de voiries communales sont en substance les suivants :

1. L'absence de maîtrise de l'ensemble par l'utilisation erronée du phasage prévu au CoDT (toutes les phases doivent être incluses dans le permis, seule leur mise en œuvre peut être phasée ; ici, il s'agit davantage d'un saucissonnage de dossier) ;
2. L'absence d'adaptation du gabarit et de la sécurisation des voiries du quartier (principalement de la voirie « Tout-Vent » mais pas que celle-là) préalablement à l'urbanisation de la zone ;
3. La voirie « sud » va occasionner au voisinage des nuisances visuelles (luminaires, phares) et sonores (nombre de voitures), une perte d'intimité et un apport de poussières ;
4. La création la voirie « sud » n'est pas opportune. Une alternative serait que cette portion de la voirie soit en cul de sac et que les deux antennes nord et sud soient reliées par une voie carrossable. Toutes les entrées et sorties se feraient par l'antenne nord. Un accès au nouveau quartier pourrait également être créé via la rue de la Haie Gérard, le tienne du Chenois voire la chaussée de Huy ;
5. Voiries onéreuses vu la topographie du terrain, connue depuis longtemps par le demandeur (et densité sans doute liée à la rentablité nécessaire malgré ce coût) ;

1. **Absence de maîtrise de l'ensemble :**

Considérant que la demande d'autorisation de création de voiries vise l'ensemble des voiries qui devront s'intégrer dans le nouveau quartier résidentiel (antenne Nord et Antenne Sud) alors qu'elle est jointe à une demande de permis d'urbanisme limitée à la construction de 15 habitations (phase 1 d'un projet plus vaste) ;
Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de se faire une idée fidèle et précise des flux de circulation totaux générés par le projet, puisque seule une partie limitée (15 premières habitations d'un projet plus vaste de 48 habitations) de celui-ci est présentée avec le dossier voiries ;
Considérant que le phasage du projet global en plusieurs permis séparés constitue une vision tronquée et abusive du phasage tel que le prévoit le CoDT, comme le relèvent à juste titre les réclamants ;
Considérant en effet que le CoDT prévoit plutôt la possibilité, au sein d'un seul et même permis, de réaliser les travaux par étapes, et que c'est en ce sens que le CoDT parle de phases ; que cette vision du CoDT concernant le phasage (de réalisation de travaux visés par un seul et même permis) n'est pas de nature à compromettre la bonne vision globale du projet, tant par les autorités décisionnelles que par les citoyens appelés à émettre leurs observations lors des mesures de publicité ;
Considérant que, dans la manière de faire du demandeur en l'espèce, le phasage tel que proposé – à savoir une scission d'un projet global en deux demandes de permis séparées – est de nature à complexifier très lourdement la possibilité d'avoir une vue globale satisfaisante pour prendre position sur le projet dans son ensemble et sur la création des voiries ;
Qu'en l'espèce, il s'agit davantage d'un « saucissonnage » du projet et d'un faux « master plan », sans aucune valeur légale ; qu'il n'existe en effet aucune garantie quant à la réalisation de la partie du projet visée par la deuxième demande, qui pourrait d'ailleurs être modifiée, le cas échéant ;
Qu'il semble légitimement requis de présenter un tel projet via un seul permis groupé incluant toutes les phases ; qu'il s'agit d'ailleurs de la seule manière de garantir une décision éclairée et pertinente concernant les voiries, pour un projet qui ne risque pas d'être modifié ou refusé pour sa partie la plus importante (33 habitations) ;
Que dès lors que l'auteur de projet prétend connaître l'entièreté de ses intentions, il est difficile de comprendre les raisons ayant justifié de scinder le projet en deux demandes, d'autant que le service urbanisme a déjà exprimé sa volonté de se prononcer sur une seule demande de permis, pour avoir une vision claire du projet ;
Considérant que les autorités locales estiment qu'elles perdent, par cette complexité, la parfaite connaissance requise pour prendre une décision ;
Que tout ceci avait pourtant été clairement expliqué aux demandeurs lors des nombreuses réunions d'avant-projet, et que cette vision globale requise constituait normalement un consensus ;
Que jusqu'à l'introduction de la demande de permis en cause (pour 15 habitations), tout le monde s'entendait sur le principe du dépôt d'une demande de permis globale, visant l'entièreté du projet (48 habitations) ;
Que cette scission du dossier en deux demandes distinctes est difficile à comprendre et à appréhender, notamment pour les citoyens ;
Qu'il est dès lors très délicat de devoir prendre des décisions importantes dans ce contexte, notamment en ce qui concerne la création des voiries qui devront assurer la circulation au sein du nouveau quartier envisagé, qu'on découvre morceaux par morceaux ;
Considérant que la scission du projet en deux demandes de permis d'urbanisme différentes complexifie aussi lourdement le traitement des demandes, mais en outre et surtout la bonne compréhension du projet dans sa totalité, notamment par les citoyens, et donc l'appréciation de ses impacts globaux ;
Considérant que cette complexité peut notamment être expliquée comme suit :

- Difficulté d'avoir une vue d'ensemble sur le projet, tant pour les autorités compétentes que pour les riverains non habitués à lire des plans : la deuxième demande de permis est découpée en sous phases

2a, 2b, 2c… et elle viserait certains bâtiments situés le long de l'antenne Nord, d'autres le long de l'antenne Sud…

- L'issue de l'instruction de chaque dossier de demande de permis séparé étant inconnue, il n'était réellement pas opportun de scinder la demande en deux et l'autorité ne peut se comporter comme s'il n'existait qu'une seule demande de permis ;
- Les charges d'urbanisme et leur proportionnalité sont très difficiles – voire impossibles – à calculer sur deux demi-projets, avec la même fiabilité et les mêmes garanties que sur un seul, toujours par manque de la vision globale (les charges étant directement liées aux impacts du projet et au coût des travaux qui y sont visés). L'introduction de deux demandes de permis pour un projet global apparaît donc ici comme contraire au bon aménagement des lieux et ne permet pas de s'assurer de la viabilité du projet ;
- Les conditions des permis sont elles aussi plus difficile à rendre cohérentes et homogènes, pour les mêmes raisons que celles déjà exposées (incertitude sur le sort de la deuxième demande de permis, qui pourrait d'ailleurs être modifiée après le traitement de la première demande de permis et de la demande de création de voiries) ;

Considérant d'ailleurs que la scission en deux demandes de permis entraine le risque qu'une partie du projet ne puisse pas être réalisée – ou qu'elle soit modifiée – et qu'une partie des habitations concernées par les voiries n'existe jamais – ou qu'elles changent ; qu'il est donc très compliqué pour le conseil communal de se prononcer sur la demande de création de voiries et leur opportunité dans ces circonstances ;
Considérant qu'il est également impossible, dans ces circonstances, de déterminer si les voiries projetées constituent une utilisation parcimonieuse du sol et un bon aménagement des lieux ; que si des considérations peuvent être émises sur les voiries projetées, elles sont nécessairement incomplètes en raison de la scission du projet global et de l'incertitude qui pèse sur la deuxième demande de permis ;

2. **Absence d'adaptation du gabarit et de la sécurisation des voiries du quartier**

Considérant qu'en effet, l'étroitesse de la rue Tout Vent implique qu'elle ne se prête actuellement pas à recevoir un charroi supplémentaire ;
Que le projet ne peut qu'aggraver la situation par l'augmentation des flux de circulation sur des infrastructures qui ne sont actuellement pas prêtes à les recevoir ; que les réclamations sont pertinentes à ce sujet ;
Considérant que, dans son avis technique, le service travaux de la commune recommande d'ailleurs que l'aménagement de la voirie du chemin de Tout Vent se fasse de la chaussée de Huy jusqu'au second accès au site du projet, pour des raisons pratiques en un seul chantier, en prévoyant un trottoir d'une largeur de 1.50m, surélevé (plus sécurisant), et une voirie de 5m (à confirmer) ;
Que le conseil communal, dans son appréciation du projet, considère que ces aménagements sont des prérequis à l'autorisation des voiries – et d'ailleurs à l'autorisation du projet ;
Qu'ils ne sont toutefois pas rencontrés dans la façon dont le projet est abordé ; que la création de voiries et le projet ne pourraient donc être autorisés dans ces circonstances ;

3. **Voirie sud, nuisances visuelles et sonores :**

Considérant que, selon les résultats de l'étude de mobilité, la majorité des véhicules motorisés qui sortiront du nouveau quartier se rendra vers la chaussée de Huy ; que la rue Tout Vent qui relie l'antenne nord à la chaussée de Huy n'est pas bordée de maisons d'habitation ; que la partie de la rue Tout Vent entre l'antenne sud et l'antenne nord est, quant à elle, bordée de maisons d'habitations, mais que celles-ci sont situées en recul par rapport à la voirie ;
Que l'augmentation du trafic sur cette partie de la rue Tout Vent ne leur causera dès lors pas de préjudices, à tout le moins pas de préjudices incompatibles avec la vie en zone d'habitat ;

4. **Autres alternatives d'accès au site du projet**

Considérant qu'il ne parait pas opportun de relier le nouveau quartier par une voirie carrossable vers d'autres voiries que la rue Tout Vent, comme la rue de la Grippelotte, l'avenue du Champ de la Justice ou encore le tienne du Chenois ;
Que ces autres voiries ne sont en effet pas immédiatement riveraines et ne permettent pas aisément de relier le nouveau quartier à des voiries de liaison, comme la chaussée de Huy, sans devoir effectuer de détours importants ; que cela nécessiterait par ailleurs une minéralisation supplémentaire des parcelles situées autour du terrain du demandeur, ce qui n'est pas souhaitable ;
Que ces autres voiries sont étroites et sont bordées de nombreuses maisons d'habitations unifamiliales ; qu'il ne parait pas opportun d'y augmenter le trafic ;
Considérant qu'un accès direct du nouveau quartier à la chaussée de Huy n'est également pas envisageable ; que cela nécessiterait en effet de passer par des propriétés privées et que cela induirait une minéralisation importante du territoire ; que créer un nouveau carrefour avec la chaussée de Huy à proximité de celui existant avec la rue Tout Vent ne règlerait par ailleurs pas les problèmes de sécurité et augmenterait encore ceux-ci ;

5. **Voiries onéreuses vu la topographie du terrain**

Considérant que le projet entend répondre à la topographie du terrain en proposant des zones très importantes de remblai, que localement, ceux-ci sont de l'ordre de plus de 3m de haut ;
Que ceci vaut tant pour les voiries, placettes que pour certaines habitations (voir plan P-0-0110 : voiries et égouttage – zones de déblais et de remblais) ;
Considérant que cette vue en plan est toutefois difficile à interpréter, les zonages en rouge (remblai) étant très

difficile à distinguer dans la légende : entre zone remblayée de 0 à 0.5m et une zone remblayée de 1.5 à 2m, le rouge apparaît comme similaire… alors que la différence est très significative en termes d'impact ;
Considérant qu'en coupe (plan P-0-0210, à gauche sur la coupe en dessus de page et au niveau de la placette arrière), on constate des remblais de 3.69m de hauteur ;
Considérant que le conseil communal estime que cette manière de réaliser les voiries n'est pas conforme au bon aménagement des lieux, en ce qu'elle ne s'inspire pas des lignes de force du paysage, ne respecte pas le relief du terrain naturel mais s'impose en fédérant de nouveaux niveaux artificiels et arbitrairement choisis ; que s'il est expliqué dans le dossier que la volonté est d'offrir des assiettes les plus plates possible aux construction et ralentir les ruissèlements, c'est aussi sans doute pour des raisons financières (équilibre déblais/remblais sans évacuation coûteuses) mais surtout étrangères aux principes de bon aménagement des lieux ;
Considérant que les voiries projetées ne restructurent pas le paysage de manière acceptable, en ce qu'elles se positionnent sur un « coussin remblayé », non naturellement présent avant intervention, et ajouté artificiellement dans le cadre des actes et travaux projetés ; qu'elles ne peuvent être autorisées dans ces circonstances ;
Considérant que des réclamants soulèvent aussi des éléments en lien avec la mobilité de la rue Tout Vent ; qu'ils invoquent plus précisément que :

a. le projet va engendrer une augmentation de la circulation qui se répercutera dans tout le village;
b. Le carrefour entre la rue Tout Vent et la chaussée de Huy est dangereux et les aménagements proposés ne vont pas améliorer la situation. Certains proposent des alternatives : création d'un rond-point, installation de feux de circulation, élargissement de l'embouchure au niveau du carrefour ;
c. La rue Tout Vent est étroite, ce qui rend les croisements difficiles, d'autant qu'elle est empruntée par du charroi agricole ;
d. L'augmentation du flux rue Tout Vent va augmenter l'insécurité pour les cyclistes et piétons, dont les P.M.R., et les aménagements dont ils bénéficient (piste cyclable, trottoir) ne sont pas adéquats. Il en sera d'autant plus ainsi durant la période de travaux du nouveau quartier ;
e. Les résultats de la campagne de comptage sur laquelle se fonde l'E.I.E. ne sont plus à jour ;

a. **<u>Augmentation de la circulation (et sa juste appréciation) :</u>**

Considération que, vu les liens étroits entre la création des voiries et la mobilité, le conseil communal a égard aux réclamations qui soulèvent des points relatifs à la mobilité ;
Considérant que le conseil communal rappelle toutefois que la scission du projet en deux demandes de permis rend complexe l'analyse de la pertinence de créer les nouvelles voiries projetées ; qu'en effet, il existe des incertitudes et des inconnues qui empêchent une prise de décision éclairée (notamment le sort de la deuxième demande de permis) ;
Considérant que le conseil communal peut donc difficilement se prononcer en faveur de la création des voiries projetées sans pouvoir réellement évaluer leur adaptation au projet urbanistique dans sa globalité et sans pouvoir, notamment, se prononcer adéquatement sur les questions de mobilités soulevés par les réclamants ;

b. **<u>Dangerosité du carrefour Tout Vent :</u>**

Considérant que le carrefour entre la rue Tout Vent et la chaussée de Huy est effectivement dangereux et propice aux accidents, et que la commune a décidé d'imposer au demandeur l'aménagement du carrefour ;
Considérant que les aménagements (placement de feux de signalisation) pourraient et devraient impérativement être prévus en charges d'urbanisme si le projet global était autorisé ;
Que cependant le conseil communal estime que ce seul aménagement ne suffirait pas à solutionner les problèmes de circulation ;

c. **<u>Etroitesse et croisements difficiles sur Tout Vent :</u>**

Considérant que le croisement avec des véhicules agricoles y est en effet difficile ;
Que rien n'y est prévu pour sécuriser et ainsi favoriser la mobilité douce (piétons dont les PMR, cyclistes, …) et qu'augmenter le flux de circulation à cet endroit sans préalablement adapter la voirie constituerait un danger ;
Considérant, comme exposé, que sans ces préalables indispensables, la création de voiries ne peut pas être autorisée ;

d. **<u>Augmentation des flux et insécurité :</u>**

Considérant que si le trafic actuel sur la rue Tout Vent est considéré dans l'EIE comme étant relativement faible, il ressort également de l'E.I.E. que ce trafic augmentera assez significativement avec le projet ;
Que ceci requiert des adaptations au niveau des infrastructures, considérées comme un prérequis par le conseil communal, qui ne sont pas prévues par le demandeur ; que dans ces circonstances, l'autorisation de la création de voiries ne peut pas être octroyée ;

e. **<u>Péremption (et/ou pertinence) des comptages effectués :</u>**

Vu l'étude de mobilité réalisée par le bureau Up&Cie, validée par l'auteur de l'E.I.E. et prise en compte par ce dernier ;
Considérant toutefois que, comme cela ressort de l'E.I.E., la campagne de comptage a effectivement été réalisée lorsque la chaussée de Huy était en travaux ;
Que les résultats obtenus ont été mis en relation avec des comptages antérieurs (étude de 2013 du bureau Aster) et que c'est sur ces bases que des conclusions en ont été tirées ;

Qu'il est en effet pertinent, comme le font les réclamants, de s'inquiéter de la validité de ces données, vu leur importance dans le débat ; que cet élément ne permet donc pas d'éclairer correctement le conseil communal sur l'impact des nouvelles voiries projetées ;

Considérant par ailleurs, comme déjà indiqué, que les voiries et le réseau d'égouttage existants apparaissent inadaptés à recevoir le projet global envisagé par le demandeur ; que le demandeur ne propose toutefois aucune solution à ce sujet, ce qui implique que son projet global ne semble pas viable car il ne pourrait pas s'intégrer au cadre existant ; qu'en tous cas, dans ces circonstances, le conseil communal ne peut pas se prononcer favorablement sur la création des voiries envisagées puisqu'elles ne peuvent pas s'intégrer au réseau existant ;

Considérant évidemment que les aspects urbanistiques du projet seront appréciés dans le cadre de l'examen de la demande de permis d'urbanisme ; que le Conseil d'Etat a par ailleurs récemment confirmé, dans un arrêt n° 256.292, du 18 avril 2023, que les incidences à prendre en compte dans le cadre de la procédure d'autorisation de création de voiries sont uniquement celles qui sont liées à la décision de principe sur l'autorisation de création de voiries communales ; que la présente décision tient donc compte des objectifs du décret du 6 février 2014 et des incidences liées à la décision de principe sur l'autorisation de création des voiries communales ;

Que les réclamations de nature urbanistique, portant notamment sur la densité, les écarts au S.D.C., la minéralisation de terres agricoles, l'entretien de l'espace vert à céder potentiellement à la commune, l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking, etc. seront analysées lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que, si la création de deux voiries distinctes et autonomes (les antennes sud et nord) peut sembler judicieuse afin de limiter la circulation et les mouvements des véhicules motorisés au sein du nouveau quartier, le conseil communal rappelle que la scission du projet en deux demandes distinctes l'empêche de réellement appréhender les besoins du projet dans sa globalité et donc l'adéquation des voiries proposées ;

Que, de même, si le choix de relier les deux antennes du nouveau quartier par un cheminement exclusivement réservé à la mobilité douce semble propice et plus conforme aux attentes du conseil communal qu'une voirie traversant tout le site, il faut connaître les impacts globaux du projet dans sa totalité pour se prononcer en parfaite connaissance de cause ; qu'en outre, il n'est pas certain, à ce stade, que le projet ne soit pas modifié pour la partie – importante – qui compose la deuxième demande de permis ;

Vu l'avis favorable conditionnel du service des secours du 17 janvier 2022 ; que des aménagements des accès (aire au niveau des lots 2 et 3) et la pose de borne aérienne (avec pression d'eau suffisante) sont notamment à prévoir ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la DGO1 (direction des routes du BW), transmis en date du 18/01/23 ;

Considérant que cet avis est conditionné par la mise en service, dès la réception provisoire des voiries, d'un feu de circulation (conforme aux prescriptions du SPW MI) au carrefour de la chaussée de Huy et de Tout-Vent ; que l'étude et la réalisation de ce feu devra être prise en charge par le demandeur ;

Vu l'avis de la CCATM, défavorable à l'unanimité, qui, pour ce qui concerne les voiries, peut être résumé comme suit :

- Adaptation des voiries et égouttage considérés comme prérequis non atteints par le demandeur ;
- Interrogations quant à la pertinence de l'étude de mobilité ;
- Dysfonctionnements en matière de mobilité et de sécurité, dangerosité du carrefour chaussée de Huy ;
- Croisements dangereux avec le charroi agricole ;
- Remblais étagés sur remblais très hauts (5m) pour placette, alors que le terrain montre déjà des zones d'affaissement…
- Comment faire un raccordement harmonieux entre les niveaux remblayés si haut et les niveaux des parcelles voisines ? Le terrain est totalement déstructuré par les mouvements de terre projetés ;
- La CCATM signale elle aussi son inquiétude, et désapprouve totalement les modalités de phasage que le promoteur tente d'imposer ;

Considérant que l'auteur de projet entend, via les aménagements du projet, permettre aux usagers en mode doux d'aisément rejoindre la chaussée de Huy via les cheminements et le sentier n° 37 ; qu'il considère que ces cheminements pourront être utilisés par les habitants du quartier mais également par les habitants des quartiers voisins, dont celui de la rue Grippelotte, offrant ainsi une alternative pour ne plus emprunter la rue Tout Vent qui ne dispose pas de trottoirs ;

Considérant que le conseil communal estime toutefois que ce trajet plus long et plus sinueux, qui oblige une longue traversée de site, sera dans les faits moins usité que le chemin le plus court (via Tout Vent) ; qu'il n'est pas praticable par des PMR ;

Que si tel est le cas, les usagers resteront majoritairement en situation de danger, car seul est prévu à ce stade par le demandeur (en proposition de charge d'urbanisme) l'élargissement de l'assiette pour les piétons à concurrence de 142.281,25 euros, sans sécurisation particulière pourtant requise (trottoir surélevé, signalisation, possibilité de croisement de véhicules de gabarit agricole sans mettre la zone piétonne en danger, …)

Que ceci ne constitue pas un enrichissement correct du maillage ;

Que le conseil communal considère l'adaptation et la sécurisation de la rue Tout Vent comme un prérequis, non suffisamment atteint à ce stade, et donc comme un manquement au sein du présent projet ; que, sans le réaménagement de l'assiette de la rue Tout Vent, entre le carrefour avec la chaussée de Huy et les deux entrées du site, afin de favoriser le croisement de véhicules et la circulation des modes doux, le projet ne serait pas viable ; que l'autorisation de création de voiries ne peut donc pas être octroyée dans ces circonstances ;

Considérant que les revêtements des voiries sont principalement des pavés en béton et que les revêtements des parkings sont des dalles gazon ; qu'ils ont été choisis afin de limiter au maximum les bruits et donc les nuisances potentielles au voisinage ; que les habitations qui seraient éventuellement impactées sont celles situées à proximité des entrées des antennes nord et sud rue Tout Vent ; qu'un écran végétal dense est toutefois prévu de chaque côtés de l'entrée des voiries, ce qui permet d'absorber les éventuelles nuisances sonores ; que cet écran végétal permet, en outre, de limiter les potentielles nuisances visuelles ; que si des nuisances sont encore perçues, il s'agit manifestement de nuisances raisonnables de voisinage, compatible avec la zone d'habitat ;
Considérant le caractère éventuellement public du chemin représenté en magenta sur la carte en page 183 de l'E.I.E. ; qu'il ressort de vues sur les lieux organisées par la commune que le chemin n'est plus accessible au public ; qu'il n'est par ailleurs pas repris à l'atlas des voiries vicinales ; que s'il y a jadis eu un passage – ce qui n'est pas certain –, ce dernier était ponctuel et n'a jamais été de nature à conférer le moindre droit ; que ce passage n'existe plus, comme en témoignent les fils barbelés présents sur place ;
Considérant que, sauf preuve du contraire, il n'existe aucune servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée 498 sur la parcelle cadastrée 496 du demandeur ; que contrairement à ce qui a pu être indiqué dans le cadre de l'enquête publique, cette parcelle n'est pas enclavée vu qu'un accès existe depuis la parcelle cadastrée 490 qui appartient au même propriétaire que celle cadastrée 498 ; qu'aucun sentier n'est par ailleurs repris à l'atlas des voiries vicinales ;
Considérant enfin, comme déjà indiqué à plusieurs reprises, que le conseil communal déplore le fait de devoir se positionner sur un ensemble de voiries, tout en sachant qu'elles desservent des immeubles dont les demandes de permis sont distinctes et qui pourraient donc avoir des aboutissements différents – ou encore être modifiées ; qu'il aurait souhaité qu'une demande globale lui soit soumise, afin de pouvoir réellement et correctement appréhender les impacts du projet dans sa totalité et se prononcer en parfaite connaissance de cause sur les voiries à prévoir ;
Considérant que le conseil communal a toutefois déjà pu identifier des éléments problématiques qui s'opposent à l'autorisation de création de voiries ; qu'il faudrait que le projet soit revu par le demandeur, notamment concernant l'adaptation des voiries existantes, pour assurer sa viabilité et son intégration au réseau existant ;
Considérant que, pour cette raison et toutes les raisons exposées ci-avant, l'autorisation de création de voiries communales sollicitée ne peut pas être délivrée ;
DECIDE A L'UNANIMITE :
Art. 1 : de **ne pas approuver** la demande d'Immobel de créer des voiries destinées à accéder et desservir un futur quartier résidentiel situé rue Tout Vent à Chaumont Gistoux, sur des parcelles cadastrées 4e division, section B, 205B, 206A, 206B, 207, 208, 225B, 231, 235K, 496 et 497 ;
Art. 2 : de **ne pas approuver** le plan de délimitation des voiries (P-0-0120) dressé le 28 juin 2022 par le bureau SWECO, plan sur lequel est représentée la nouvelle voirie à créer ;
Art.3 : Conformément à l'article 17 du décret du 6 février 2014 :

- La présente décision sera communiquée par envoi recommandé, dans les 15 jours de la présente :
  - au demandeur ;
  - au fonctionnaire délégué ;
  - au Gouvernement ou à son délégué ;

- la présente décision sera communiquée par envoi simple dans les 15 jours de la présente :
  - aux propriétaires riverains ;
  - aux réclamants ;

- la présente décision sera affichée conformément à l'article L1133-1 du C.D.L.D., sans délai et durant 15 jours
Art. 4 : Conformément à l'article 18 du décret du 6 février 2014, le demandeur ou tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire un recours auprès du Gouvernement. A peine de déchéance, le recours est envoyé au Gouvernement dans les quinze jours à compter du jour qui suit, le premier des événements suivants :

- La réception de la décision ou l'expiration des délais pour le demandeur et l'autorité ayant soumis la demande ;
- L'affichage pour les tiers intéressés ;
- La publication à l'Atlas conformément à l'article 53 « et 92/1 » (décret-programme du 17 juillet 2018, art. 100), pour le demandeur, l'autorité ayant soumis la demande ou les tiers intéressés.

13. <u>Décision: SA Immobilière Guido Eckelmans (IGE sa) - Demande d'autorisation de création de voiries communales pour desservir un écoquartier de 28 unités (26 appartements et 2 surfaces professions libérales ou services) - Triangle formé par la rue Zaine, la chaussée de Huy et la rue de Wavre - Cession gratuite à la commune dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme (PU/22.173)</u>
Monsieur Renaud Simar sort de séance pour ce point.
I. de Keyzer expose le dossier et la proposition de décision :
"La demande qui est soumise au conseil porte sur la création d'une nouvelle voirie dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme visant la construction groupée d'un écoquartier comportant 28 unités (26 appartements et 2 surfaces destinées à des professions libérales ou des services avec abattage) dans le triangle formé par la rue Zaine, la chaussée de Huy et la rue de Wavre (et cadastré Division 1 section B n°2d, 4f, 34f, 28c, 30b)
Ce projet a donné lieu à l'interpellation de début de séance.
Le terrain visé par la demande présente une surface de 73a34ca

Je vous rappelle que la voirie proposée entrerait dans l'îlot par la rue de Wavre et sortirait par la rue Zaine via le parking public communal qui se trouve en face de l'école.
Le collège vous informe que le projet s'écarte du Schéma de développement Communal en ce qui concerne la densité ; la densité proposée signifierait en effet une double valorisation d'une partie de la surface du terrain ayant déjà servi pour la densification d'un autre projet (NDLR : ferme Dagniaux)
La densité forte du SDC prévoit une fourchette comprise entre 20 et 30log/Ha pour les constructions neuves ; Or le projet prévoit plus de 60 logements par ha si on ne valorise pas deux fois le terrain voisin.
Pour ce qui concerne strictement le projet de voirie sur lequel le Conseil doit se prononcer, le collège estime que les critères suivants ne sont pas suffisamment pris en compte par le demandeur

- Veiller à la sécurité des usagers doux (présence d'une école notamment) ;
- Veiller à l'aisance de la mobilité de la rue de Wavre et de la rue Zaine ;
- Veiller à la préservation de parking communal public en suffisance pour les besoins de l'école, du CPAS et de l'administration communale situés à proximité immédiate ;
- Veiller à la préservation du caractère constructible du patrimoine terrien communal, à savoir ce parking communal ;

Le Collège propose au Conseil de marquer son désaccord sur la création des nouvelles voiries telles que proposées"

Ph. Barras se demande comment la Commune n'a pas arrêté directement le projet considérant que la sortie se fait au travers d'un parking public qui appartient à la Commune.

B. Aubecq renseigne que le dossier a bien été instruit par le service Urbanisme et renseigne que le service ou l'Échevine de l'Urbanisme apportera une réponse à ce propos à Ph. Barras.

Le conseil communal,
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 par la sa IGE (ECKELMANS) pour la construction groupée d'un écoquartier comportant 28 unités (26 appartements et 2 surfaces destinées à des professions libérales ou des services), avec abattage d'arbres et création de nouvelles voiries, à 1325 Chaumont-Gistoux , triangle formé par la rue Zaine, la chaussée de Huy et la rue de Wavre et cadastré Division 1 section B n°2d, 4f, 34f, 28c, 30b**;**
Considérant que le terrain visé par la demande présente une surface de 73a34ca ; qu'il est situé en contrebas de la chaussée de Huy, entre la rue Zaine et la rue de Wavre ;
Considérant la décision collégiale du 20/03/2019 de proposer que l'accès à l'îlot du projet s'effectue par la rue de Wavre vers une sortie à la rue Zaine ;
Considérant que le projet s'écarte du SDC en ce qui concerne la densité ;
Considérant que le demandeur calcule la densité comme suit :

- Pour le quartier existant, comptage de 48 boîtes aux lettres dans l'îlot (2.24Ha), soit une densité actuelle de l'îlot de 36.36log/Ha ;
- Pour les 26 unités projetées de logements sur 0.75Ha, soit une densité de 34.6log/Ha ;
- Pour l'ensemble de l'îlot projet inclus, une densité de 74log/2.27Ha soit 32.59log/Ha ;

Considérant que le calcul fait par l'Administration diffère de celui réalisé par le demandeur ; que le terrain présente une surface de 73a34ca ; que 32ares (la parcelle cadastrée 2d) faisait partie du projet visant la rénovation de la ferme « Dagneaux » située à la rue de Wavre n°7 ; que ces 32ares ont déjà « servi » pour la densité d'un projet voisin ; que la densité peut donc être calculée comme suit :

1. Pour 26 unités de logements :
   Densité de 35.46log/Ha sur 73a34ca (en prenant la parcelle cadastrée 2D qui a déjà été utilisée pour la densité du projet de la ferme Dagneaux) ;
   Densité de 62.89log/Ha sur 41a34ca (parcelles non encore valorisées en densité) ;
2. Pour 28 unités maximales (si transformation des locaux de « services » en logements puisque la conversion est possible) :
   Densité de 38.17log/Ha sur 73a34ca (en prenant la parcelle cadastrée 2D qui a déjà été utilisée pour la densité du projet de la ferme Dagneaux) ;
   Densité de 67.57log/Ha sur 41a34ca (terrain d'origine) ;

Or, la densité forte du SDC prévoit une fourchette comprise entre 20 et 30log/Ha pour les constructions neuves ;
Considérant que la densité se doit d'être normalement calculée en surface nette (voiries déduites…), ce qui n'est pas le cas en l'espèce dans les calculs ci-dessus ; que le conseil considère donc que l'écart en densité est avéré ;
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 demande de permis d'urbanisme du projet visé est prorogé du délai utilisé pour l'obtention d'une décision définitive en matière de voiries ;
Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.41 à une enquête publique, pour les motifs suivants : application du décret voirie ;
Considérant que la demande devrait être soumise conformément à l'article R.IV.40-2 à une annonce de projet pour les motifs suivants : profondeur construite ;
Considérant que l'article D.VIII.3. du CoDT mentionne que « *Si le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 nécessite une annonce de projet et une enquête publique, le dossier est soumis à enquête publique.* » ;
Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 12.06.2023 au 11.07.2023 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; que 27 réclamations – observations ont été introduites ;
Considérant que les réclamations portent principalement sur :

1. Procédure :
    - Pourquoi une enquête publique de mi-juin à mi-juillet, en période de fin d'année scolaire et de vacances où les parents ont l'attention ailleurs ?
    - Absence de réunion d'information (NDLR : RIP ?)
    - La sortie de maillage du projet est prévue par un parking communal situé en zone d'habitat (et en plein centre) ce qui génère une insécurité juridique quant à l'avenir de cette sortie si un jour le parking est remplacé par des bâtiments ou à l'inverse, la commune se bloque de constructions sur un terrain bien situé pour permettre la sortie d'un projet privé – perte de valeur immobilière du terrain public au profit d'un projet privé (un projet de voirie doit améliorer la situation ou du moins ne pas empêcher son développement futur, ici, le projet visé dévalorise et empêche l'urbanisation d'un terrain public situé en plein centre et apte à recevoir par exemple du logement public) ;
2. Densité :
    - Densité de 26 logements sur le bien visé estimée comme trop importante (terrain trop petit) ;
    - Quid de la double valorisation d'une partie de la surface du terrain ayant déjà servi pour la densification d'un autre projet (NDLR : ferme Dagniaux)
    - Quid de la prise en compte des surfaces en zone inondable pour justifier la densification ?
    - Quid de la prise en compte des surfaces dévolues in fine à la voirie communale pour justifier la densification ?
    - Quid du cumul des impacts de ce projet-ci avec celui, en cours également, situé à l'angle de la rue Zaine et de la chaussée de Huy ?
    - Conscience de l'importance de densifier les centres mais pas n'importe quel prix et pas pour n'importe quel projet (ici, il s'agit d'un promoteur qui ne réfléchit pas aux impacts de son projet sur l'environnement et les habitants voisins existants) :
    - Souhait de répartir les densités au travers de tous les villages de l'entité
    - Crainte de la perte du caractère semi-rural de notre commune avec la densité proposée ;
3. Environnement :
    - Augmentation considérable des eaux de ruissellement vers le « Train »
    - Réseau d'égout existant insuffisant en période de fortes pluies, quid encore avec le rajout dû au projet ? quid dès lors de l'imposition d'une épuration individuelle palliant l'insuffisance du réseau d'égout existant ou quid du renforcement du réseau à charge du promoteur ?
    - Abattage trop important (plus de 30% du site dont une partie des arbres située en zone inondable) surtout en regard de l'actualité visant à préserver la végétalisation existante (perte de la richesse de la biodiversité existante (végétale et animale) sur le site et perte de l'effet de temporisation du site en période de pluie) ;
    - Quid de la suppression de l'ilot de verdure existante et de l'arrivée des ilots de chaleur
    - Suppression du bois pénalise le maillage écologique existant ;
    - Activité du sous-sol du bois à abattre étroitement liée à la stabilité des maisons existantes dans le quartier, quid si modification des activités souterraines existantes ?
    - Effet de greenwashing du potager collectif annoncé (pour être réalisé un potager collectif doit être pensé par les occupants ensemble et non être issu du promoteur immobilier)
    - Risque d'inondation des terrains situés en aval du projet ?
    - Prise en compte minimisée du risque d'inondation sous prétexte que le terrain n'a pas été inondé en 2021, or, le terrain a été inondé et les orages de 2021 n'étaient pas situés au-dessus de Gistoux (donc s'ils l'avaient été, cela aurait été pire)
    - Présence de sources sur le terrain démentie par le promoteur lors de la réunion d'information, or, ces 2 sources existent de même que les 2 ris longeant le terrain (attestant de la méconnaissance du site par le demandeur)
    - Les décisions politiques à prendre doivent aller dans le sens d'une réduction des effets dévastateurs de l'urbanisation sur le climat et non les accélérer (ici, on imperméabilise beaucoup trop, trop d'abattage…)
    - Quid de la pertinence et de l'utilité du bassin d'orage vu la présence proche de la surface de la

nappe phréatique (on ne sait pas creuser trop profondément sans tomber sur la nappe)
    - Quid de la réalité de la création d'un jardin au-dessus du parking souterrain (en l'absence d'étages) ?
4. Eco-quartier :
    - La présence de flux de ventilation, de pompe à chaleur ou de panneaux solaires ne sont pas gage d'un éco—quartier, il s'agit d'infrastructures classiques aujourd'hui, c'est l'action citoyenne derrière un projet qui fait un éco-quartier
    - Un éco-quartier doit s'accompagner d'une réflexion d'éco-mobilité, qui est absente ici (un ménage classique doit disposer de 2 voitures dans notre commune)
    - Quid d'un réel éco-quartier si les eaux usées ne sont pas « évacuées » pleinement (voir insuffisance du réseau existant) – vente d'un concept inexistant
    - Incohérence entre la création d'une nouvelle voirie et la nomination « écoquartier » (où la mobilité douce devrait primer)
    - Système de chauffage individuel d'une époque révolue ;
    - les éléments de base pour une autoconsommation (panneaux solaire, gestion des eaux…) sont au conditionnel, rien n'est prévu de base
5. SDC :
    - Il a été adopté avant la confirmation des effets du changement climatique sur l'environnement et les épisodes météorologiques extrêmes des dernières années, quid de la pertinence de densifier les centres au détriment de la préservation de la biodiversité et d'un espace vert existant humide et boisé ? ;
    - Quid de la pertinence de la mention dans le SDC d'une trame « verte » et d'une trame « bleue » à cet endroit ? (cela n'a plus de sens si on remplace le bois existant par des maisons)
6. Mobilité :
    - Augmentation de la circulation dans 2 rues déjà étroites et problématiques sur le sujet (rue étroite, chicane due au pont, sens unique…) ;
    - Effet d'encombrement de la mobilité due au projet probablement ressenti jusqu'au carrefour de la rue de Wavre avec la chaussée de Huy ;
    - Sortie prévue du parking au droit de l'entrée de l'école n'est pas opportune et s'avère même dangereuse
    - Parking existant déjà saturé (voir photo du parking complet prise vers 11h30 du matin soit en heures creuses), quid quand 26 familles seront rajoutées ?
    - Absence de trottoirs sécurisés depuis la chaussée de Huy ou depuis le centre de Gistoux jusqu'au projet ;
    - Quid du cumul du projet par rapport au projet au-dessus du service technique communal (ancien site des « daims ») qui modifie le carrefour entre la rue Zaine et la chaussée de Huy ?
    - Quid des impacts de la présence de 2 professions libérales sur le site (sur la mobilité entre autres, si médecin…)
    - Absence d'une étude de mobilité sur l'ensemble du quartier
    - Suppression du dédoublement des accès existants (entrée ET sortie) du parking communal existant (permettant un effet d'entrée-sortie en dehors de la zone d'accès à l'école) or, cette disposition est indispensable au bon fonctionnement du parking
    - Volonté (suggestion) que la sortie de la nouvelle voirie se fasse au niveau de la chaussée de Huy et non de la rue Zaine ;
    - Quid du danger d'un chantier de +/-4ans à proximité d'un accès d'école ?
    - Aberration de promouvoir un projet « tout à la voiture » (vu le nombre de parkings envisagés) à une époque où on vise la réduction des émissions de gaz à effet de serre et a maîtrise des consommations énergétiques ;
    - Suppression du parking communal
7. Nuisances diverses :
    - Risque de vues plongeantes et de perte d'intimité des immeubles ABC vers les voisins (depuis les fenêtres et la cage d'escalier d'accès) ;
    - Perte d'ensoleillement due aux gabarits des immeubles ABC et aux reculs trop faibles
    - Réduction d'une servitude de passage existante au profit de la parcelle 34e
    - Implantation des conteneurs poubelles trop proche des habitations (sur les parcelles 34e et 31b)
    - Présomption de la création de kots par le promoteur et des nuisances y liées (bruit, faible pouvoir d'achat…)
    - La présence d'un bassin d'orage à ciel ouvert et de noues fait craindre la présence de moustiques et d'odeurs ;
    - Mention de la suppression d'une servitude pédestre à supprimer (vers les jardins du Moulin) alors que cette servitude n'existe déjà plus depuis 2015.
    - Demande d'harmonisation des plantations en limite du parking projeté
    - Quid du poids de ce projet sur la collectivité par rapport à l'exclusion de certaines habitations des

assurances pour la sinistralité ?
    - Augmentation de l'impact du bruit de la circulation sur la chaussée de Huy vu la suppression des arbres
    - Quid de la volonté de vivre en zone inondable pour les citoyens ayant le portefeuille suffisant pour se payer un logement de ce projet (car les prix seront probablement élevés) ?
    - Quid de l'apport réel pour tous des futures unités de logement, les prix seront élevés et vu que les personnes de 65ans représentent 20% de la population il serait intéressant de prévoir une « seigneurie » à la place d'un des immeubles ;
    - Effet de résonnance des bruits de circulation pour les riverains voisins (vu suppression végétalisation et son remplacement par des surfaces minéralisées)
    - Quid de l'effet de la construction en sous-sol sur l'activité souterraine existante et les risques y liées sur la stabilité des maisons voisines (qui datent pour la plupart du 18ème siècle)

Considérant que le conseil est amené à prendre une décision en matière de voiries, que cette décision doit être dûment motivée, que les réclamations, si elles ne se limitent pas aux seules matières des voiries et de la mobilité, permettent d'éclairer le conseil en lui apportant une vision plus large du projet ;
Considérant que pour juger de la pertinence des voiries, le conseil focalise son attention sur les motivations du demandeur et réclamations des riverains qui concernent ces voiries et la mobilité ; que les autres considérations devront faire l'objet d'une analyse et d'un avis discrétionnaire du Collège communal ;
Considérant cependant que certains paramètres sont de nature à influencer tant la décision du conseil portant sur les voiries, que celle du collège portant sur le projet urbanistique ;
Considérant que la question est soulevée de savoir s'il est judicieux d'urbaniser à si forte densité une zone dont l'alea inondation est déjà problématique avant urbanisation,
Considérant que la pertinence d'ajouter des voiries pour ce faire tient à cette réflexion,
Considérant que de nombreux arguments critiquent la configuration actuellement proposée pour les voiries (sécurité, praticabilité, voisinage d'une école et besoins de parkings, heures de pointe et risques d'accidents d'une voirie de sortie de quartier complet croisant directement des enfants sur un parking traversé, confusion entre une zone parking nui se doit d'être sécurisé et une zone de passage intensif qui traverse ce dernier, …)
Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- (cellule GISER); que son avis transmis en date du 17/05/23 est favorable ; que le talweg visé n'est plus fonctionnel sur le plan hydrologique car la zone en amont est entièrement artificialisée, le vallon ne semble dès lors plus alimenté par les eaux pluviales ;
- (zone de secours du BW); que son avis transmis en date du 04/05/2023 est constitué de 3 rapports favorables conditionnels ;
- (DGO1 direction des routes du BW); que son avis transmis en date du 16/05/2023 est favorable conditionnel ;
- (DNF); que son avis transmis en date du 15/05/2023 est favorable conditionnel ; que les conditions sont :
- Abattages à réaliser en dehors de la période de nidification (1er avril au 31 juillet) ;
- Replantation de min 20 arbres sur les parcelles ;
- Les berges du point d'eau seront asymétriques et en pentes douces (16/4) sur l'ensemble de son pourtour et laissées à la colonisation naturelle par la végétation ; aucune plante de commerce ne sera introduite à cet endroit ;
- Appliquer une gestion différenciée des espaces verts au sein du site (pas de produit phytosanitaire, fauche tardive, zone refuge, prairies fleuries…) ;
- Mettre en place des dispositifs d'accueil pour la petite faune dans les espaces verts (gîtes pour la faune terrestre, hôtel à insectes, pierriers, parois artificielles…) ;
- Mettre en place un éclairage extérieur conçu de manière à limiter la pollution lumineuse et réduire l'impact sur la vie nocturne de la faune ;
- Réalisation des plantations dans les 2 ans de la délivrance du permis ;
- (ORES); que son avis est réputé favorable par défaut;
- (SWDE); que son avis est réputé favorable par défaut;
- (INBW); que son avis transmis en date du 11/05/2023 est favorable pour la gestion des eaux usées et pluviales ; qu'il note cependant que l'exutoire des eaux pluviales est le Train et qu'il convient d'obtenir une autorisation ad hoc du gestionnaire du cours d'eau (La Province) ;
- (Province du BW); que son avis est réputé favorable par défaut;
- (CCATM); que son avis transmis en date du 26/04/2023 est **défavorable** ; que les conclusions de son avis sont les suivantes :

  « …
    - *Considérant le réel enjeu d'implanter un éco-quartier à proximité du centre de Gistoux ;*
    - *Considérant cependant, que le projet visé, bien que semblant répondre aux critères du référentiel d'un éco-quartier, force est de constater qu'il y a :*
    - *De nombreux éléments contradictoires ;*

- *De nombreux éléments insuffisamment développés ;*
- *Pas de réelle solution proposée et peu de réponses de fond ;*
- *Un manque de cohérence générale ;*

Considérant que le projet s'inscrit en zone inondable ; que la seule solution constructible proposée est de mettre les immeubles sur remblais ; que cette solution n'est pas acceptable dans la mesure où elle reporte la problématique sur des fonds voisins ;

Considérant que la densité semble utiliser une superficie de terrain déjà utilisée pour un projet voisin ; que la réalisation d'un véritable bon projet d'éco-quartier pourrait permettre cette double utilisation au vu de la situation géographique stratégique du terrain ;

Considérant que le programme semble trop important pour le terrain (le projet développe tellement d'éléments qu'on se demande comment ce sera possible de tout caser dans cette superficie) ;

Considérant que beaucoup de possibilités sont évoquées par le demandeur (par ex. panneaux photovoltaïques, citerne tampon eau de pluie, ...) ; qu'elles restent cependant toujours au conditionnel ; qu'il ne semble avoir aucune volonté de porter un projet innovant ;

Considérant que le projet ne crée aucune harmonie ou fluidité avec l'existant et notamment avec le projet proposé sur l'ancien terrain des daims ; qu'aucune vue d'ensemble ne semble avoir été étudiée ;

*Pour tous ces motifs, les membres de la CCATM décident **à l'unanimité** d'émettre un avis **DEFAVORABLE** sur le projet tel que présenté et ce, pour toutes les raisons évoquées ci-dessus. »*

Que l'avis dans son intégralité est joint au présent rapport ;

Considérant l'avis préalable de la conseillère communale de mobilité daté du 30/05/2023 ; que son avis est favorable moyennant l'enlèvement d'une place PMR sur le parking communal et l'imposition d'une charge d'urbanisme relative à la fourniture et la pose d'un abri vélo ;

Considérant l'avis de la conseillère communale de mobilité daté du 04/09/2023 et faisant suite à l'analyse des réclamations ; que cet avis est libellé comme suit :

« Plusieurs points d'attention.

1. *Engorgement*

Le projet va inévitablement engendrer une augmentation de la circulation (en sens unique) sur une voirie déjà étroite.

2. *Emplacement*

Le projet est situé à deux pas de l'école. Il risque d'occasionner beaucoup de désagréments aux parents lors de sa construction.

Le projet vise notamment à réaménager le parking communal qui est un enjeu majeur pour l'école.

*Prévoir une entrée et une sortie au même endroit est **irréaliste et dangereux vis-à-vis des enfants** présents régulièrement sur les lieux.*

Une modification du carrefour entre la rue Zaine et la Chaussée de Huy (en agrandissant l'espace à 3 bandes – une pour le tourne à gauche vers Perwez, une pour entrer rue Zaine en provenance de la Chaussée de Huy (sans unique déplacé)- et une pour le tourne à droite vers le centre de Gistoux et Wavre) me semble une option à envisager pour désengorger ce carrefour aux heures de pointes.

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- *Préserver l'entrée et la sortie du parking existant.*
- *Revoir la mobilité générale du quartier et son lien avec l'école (création d'un dépose minute devant l'école pour désengorger le parking ?)*
- *Fluidification du trafic au carrefour avec la chaussée de Huy. » ;*

Considérant la tenue d'une réunion de concertation en date du 13 septembre 2023 conformément à l'article 25 du décret voirie du 06/02/2014 et justifiée par l'introduction de plus de 25 lettres de réclamations individuelles ;

Considérant 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 les préambules indispensables à tout projet d'urbanisation dans le quartier :

- Veiller à la sécurité des usagers doux (présence d'une école notamment) ;
- Veiller à l'aisance de la mobilité de la rue de Wavre et de la rue Zaine ;
- Veiller à la préservation de parking communal public en suffisance pour les besoins de l'école, du CPAS et de l'administration communale situés à proximité immédiate ;
- Veiller à la préservation du caractère constructible du patrimoine terrien communal ;

Considérant que la présence immédiate d'une école nécessite des trottoirs suffisamment aisés pour le passage de poussette ou enfants avec cartables ; que ce n'est pas le cas au niveau de la rue Zaine au-delà du passage clouté en

direction de la chaussée de Huy ; que les autorités se doivent de gérer la mobilité douce et l'accessibilité sécurisée de ses écoles ;
Considérant la pertinence des réclamations quant à la dangerosité du seul accès proposé au parking projeté ; que la suppression du système existant d'entrée et sortie différenciées (sortie décalée plus haut, vers la chaussée de Huy par rapport au passage clouté menant à l'école) va inévitablement générer des risques d'accidents des usagers lents et fragiles se rendant à l'école notamment et ce dans la mesure où il s'agit de la seule sortie possible des nouvelles habitations liées au projet privé ; qu'il convient de retrouver un maillage d'entrée et de sortie au parking projeté et ce bien que la solution projetée permet d'augmenter de peu les places de parking ;
Considérant que le projet ne dispose d'aucune sortie en site propre, qu'il propose actuellement comme seule sortie la traversée d'un parking d'école situé sur parcelle communale, et dont extension existe sur parcelle directement voisine, mais non propriété communale ;
Considérant qu'à l'heure actuelle, cette jonction de deux zones de parking en voisinage direct d'école est indispensable, que le projet en perturbe le fonctionnement en aggravant le caractère accidentogène de l'espace de parking situé sur la propriété communale,
Considérant que le passage traversant ce parking est proposé comme étant aménagé sur une propriété communale, que la commune deviendrait donc responsable du caractère très potentiellement accidentogène de cette traversée de parking, alors même que la situation semble à ce jour prévisible et qu'il y a donc lieu, en l'état, de tout faire pour l'éviter jusqu'à obtention d'une alternative de projet ne mettant pas la sécurité liée à la mobilité en péril (ou n'aggravant pas la situation, à tout le moins) ;
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 ne propose pas un aménagement adéquat de la zone inondable existante ; que les nombreux remblais réalisés dans le projet risquent de générer un report de la gestion des eaux sur les parcelles voisines et sur le domaine public ; qu'un aménagement submersible dans la zone inondable serait plus opportun ; qu'un parking public est un aménagement submersible ; qu'il aurait semblé plus logique d'implanter un parking public dans ces zones, en parcelle privée appartenant au demandeur et via cession gratuite après aménagement, ceci en charges d'urbanisme, plutôt que de grever un bien communal urbanisable et très stratégiquement situé, en l'utilisant comme seule voie de sortie de site, tout en traversant un parking très usité pour l'école voisine ;
Considérant également que le conseil considère la réclamation relative à la perte de valeur immobilière du terrain public au profit d'un projet privé comme particulièrement pertinente ; qu'un projet de voirie doit améliorer la situation existante ou du moins ne pas empêcher son développement futur, ni en déforcer la sécurité ; qu'en l'espèce, la présente voirie projetée vise à desservir un projet privé dont la seule sortie vers le domaine public s'effectue en condamnant la pleine valorisation immobilière de la parcelle publique ; qu'en effet, ladite parcelle située en plein centre de Gistoux pourrait être apte ultérieurement à recevoir par exemple du logement public (ou tout autre projet) ;
Considérant que le maillage voiture entre la rue de Wavre et la rue Zaine reste intéressant pour une destination adaptée à une fonction submersible au vu du caractère inondable de la zone ; que, en revanche, la fonction d'habitat ne semble pas opportune ni adaptée à cette zone inondable ; qu'une urbanisation beaucoup plus faible car tenant compte de ce paramètre et/ou localement de l'habitat léger sur pilotis, pourraient constituer une piste intéressante ; qu'en effet, ce type d'habitat génère une moins grande surface bâtie et une moins grande empreinte au niveau du sous-sol s'il est sur pilotis ; que le besoin en termes de parcage est généralement moins élevé pour ce type de logement de sorte que la majeure partie de la zone d'intérieur d'îlot pourrait servir de parking public submersible et paysager ; que cette zone resterait ainsi un poumon vert au quartier ; que ces façons d'aménager les lieux génbéreraient des flux de circulation moindres et plus faciles à gérer, tant en termes de mobilité que de sécurité ;
Considérant que l'urbanisation projetée de l'intérieur d'îlot génère un surplus de trafic automobile trop important dont la seule sortie s'effectue au niveau d'une rue à sens unique, de faible largeur, dépourvue de trottoir sur toute sa longueur et faisant face à une entrée d'école fondamentale ; que la création d'un surplus de circulation automobile à cet endroit n'est pas opportun ; que ceci peut pourtant sembler être le seul maillage possible, dans la mesure où la sortie de l'intérieur d'îlot au niveau de la chaussée de Huy n'est techniquement pas possible au vu de l'importante différence de niveaux entre la chaussée de Huy et le terrain visé ; qu'il convient dès lors d'agir sur la fonction génératrice de trafic (l'urbanisation par du logement) plutôt que sur le maillage en lui-même ; que ceci ne dispense évidemment pas de la nécessité de produire une alternative de projet offrant beaucoup plus de sécurité que la traversée actuellement projetée d'un parking fréquenté par des enfants, avec le risque encouru par la commune (après cession) via le caractère accidentogène de celui-ci ;
Considérant que la définition précise de la sortie du maillage au niveau de la rue Zaine devrait être étudiée en fonction du devenir de la parcelle publique, et ce afin de ne pas condamner son urbanisation à front de voirie ; qu'en effet, un bâtiment de logements avec une entrée cochère (automobile) vers l'intérieur d'îlot aurait ici tout son sens ;
Considérant que sans connaître la manière d'urbaniser le bien communal, commencer par y implanter une voie de sortie de site privé et des parkings ne constitue pas un bon aménagement des lieux, en ce sens que cela ajoute

une contrainte sur cette parcelle, sans doute de nature à complexifier les projets ultérieurs qui pourraient y prendre place ;
Qu'en tout état de cause, sans projet concret sur la parcelle communale, il ne semble pas possible de pouvoir considérer que le conseil soit en connaissance suffisante de cause pour prendre une décision quant à l'autorisation ou non de création de nouvelle voirie à cet endroit, puisqu'on ne peut garantir qu'elle constitue une utilisation parcimonieuse et réfléchie du sol, qui ne grèvera en rien tout projet de construction qui pourrait voir le jour à cet endroit ;
Considérant qu'en ce sens, le conseil veut préserver et protéger tout le potentiel des biens communaux dont il porte la responsabilité ; qu'en outre, il ne peut porter un projet qui accentue le caractère accidentogène d'un espace voué à devenir communal (avec les responsabilités que cela implique) ;
Considérant en effet que vu sous cet angle, le projet n'apporte pas une amélioration par rapport à la situation actuelle (déjà problématique en termes de mobilité), mais qu'au contraire, il la complexifie en y ajoutant un paramètre très potentiellement accidentogène ;
Considérant qu'en ce sens, le conseil ne veut pas décider de l'autorisation d'une nouvelle voirie qui peut très potentiellement compromettre les possibilités d'utilisation d'une parcelle communale urbanisable et très stratégiquement située (non seulement en zone de densité forte au SDC, mais surtout en voisinage direct de l'école communale, des bâtiments de l'Administration Communale, et de ceux du CPAS) ;
Considérant qu'un élargissement de la rue Zaine au niveau du carrefour avec la chaussée de Huy est pertinent ; que cet élargissement devrait être mis en charge d'urbanisme d'un projet qui génère une augmentation de trafic géographiquement plus directement lié à ce carrefour, comme c'est par exemple le cas du projet référencé (PU/23.059) ; qu'il peut sembler plus logique de mettre cet élargissement en charge de cet autre projet et non de celui-ci ;
Considérant qu'il semble que ce soit plutôt au travers de conditions de permis (et non de charges d'urbanisme) qu'une solution doive être élaborée pour solutionner les problématiques de sortie de site et sécurité y liée, en ce sens qu'elles sont strictement requises pour rendre un tel projet viable,
Considérant les responsabilités que de tels aménagements (sortie de site principalement) feraient inévitablement endosser à la commune tant qu'ils ne sont pas mieux agencés, comme exposé supra,
Considérant que le conseil ne peut approuver la création des voiries telles que proposées pour ce nouveau quartier, alors que celles-ci prévoient une unique sortie de site grevant un bien communal, et générant une nouvelle situation très potentiellement accidentogène (traversée de parking très fréquenté par des enfants) ;
Considérant que le Conseil doit se prononcer sur la modification du domaine public (et que c'est au Collège communal qu'il revient d'exercer son pouvoir discrétionnaire pour le projet lui-même, sa densité, ses agencements, …)
DECIDE à l'unanimité
Art. 1 : De marquer son **désaccord** sur la création des nouvelles voiries telles que proposées ;
Art. 2 : Conformément à l'article 17 du décret du 6 février 2014 :

- La présente décision sera communiquée par envoi recommandé, dans les 15 jours de la présente :
  - au demandeur ;
  - au fonctionnaire délégué ;
  - au Gouvernement ou à son délégué ;

- la présente décision sera communiquée par envoi simple dans les 15 jours de la présente :
  - aux propriétaires riverains ;
  - aux réclamants ;

- la présente décision sera affichée conformément à l'article L1133-1 du C.D.L.D., sans délai et durant 15 jours

Art. 3 : Conformément à l'article 18 du décret du 6 février 2014, le demandeur ou tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire un recours auprès du Gouvernement. A peine de déchéance, le recours est envoyé au Gouvernement dans les quinze jours à compter du jour qui suit, le premier des événements suivants :

- La réception de la décision ou l'expiration des délais pour le demandeur et l'autorité ayant soumis la demande ;
- L'affichage pour les tiers intéressés ;
- La publication à l'Atlas conformément à l'article 53 « et 92/1 » (décret-programme du 17 juillet 2018, art. 100), pour le demandeur, l'autorité ayant soumis la demande ou les tiers intéressés.

QUESTIONS - RÉPONSES

14. Questions - Réponses
Questions de L. della Faille:
1. Nous souhaitons vous interpeller au sujet des activités de l'exploitation VIABUILD apparemment cédée à une nouvelle société RECY-BETON créée en 2022, dont l'objet consiste notamment en concassage, recyclage de bétons, commerce de
matériaux de construction, distribution de combustibles, charbon ,etc… .Vous savez que les activités de VIABUILD ont générées de nombreuses nuisances et plaintes de la population. Sur le site concassage et

entreposage d'importants volumes
de matériaux sont toujours en activité. Un permis accordé en octobre 2019 à VIABUILD expire en janvier 2024. Celui-ci impose de nombreuses obligations, opérations et travaux visant à restituer le site à l'activité agricole. L'adoption de premières mesures imposées ne semble même pas être entamée à quelques 3 mois du terme de ces obligations.

Réponse de L. Mertens : *En recours et suite au refus de permis par le Collège communal, un Arrêté ministériel daté du 28/10/2019 octroie partiellement le permis unique sollicité et visant la modification du relief du sol d'une sablière (continuation du remblaiement) avec régularisation de son emprise totale effective et clarification de l'aspect du site de la sablière à l'issue de son exploitation, visant l'extension des capacités de regroupement, tri, prétraitement, récupération et valorisation des déchets inertes, visant le forage et l'exploitation d'une prise d'eau et enfin visant à mettre en œuvre différents modifications, suppressions et adaptations au chemin de Mettemembrulé à Chaumont.*

En juin 2022, le Collège prend connaissance du changement d'exploitant pour l'ensemble de l'activité située Chaussée de Huy/Chemin de Mettemembrulé de Viabuild vers Recy-Beton. Le Collège devrait faire tout pour qu'un nouveau permis ne soit pas octroyé. En cause, nuisances excessives pour les riverains, permis uniquement pour remise en état pour viabiliser le chemin. Le nouvel exploitant hérite des devoirs du précédent exploitant

Pouvez-vous :

- Nous indiquer si RECY-BETON est tenue à ce délai et obligations de remise en état conforme du site d'exploitation ex-VIABUILD ?

  L. Mertens répond *qu'effectivement RECY BETON est tenu aux obligations et à ce délai*
- Si toutes autres conditions du permis délivré à VIABUILD en 2019 ont été rendues cessibles à RECY-BETON ?

  L. Mertens répond *que logiquement, oui concernant les obligations prévues dans le permis, mais à ce stade, le Collège ne peut faire qu'acter la cession de permis, sans pouvoir y intervenir*
- Si la commune compte faire preuve de fermeté afin de refuser toute prolongation de toute exploitation sur ce site, ainsi que contraindre l'exploitant, quelqu'il puisse être , à adopter les mesures de réhabilitation et réaffectation du site

  L. Mertens répond : *Le permis actuel fixe les modalités de sortie de site, obligations desquelles tout nouvel exploitant hérite, sous les mêmes délais, tant qu'il n'a pas d'autre permis. Mais le nouvel exploitant vient tout juste de déposer une nouvelle demande (21/11/23).*
- Vu l'échéance de validité du permis, si la commune exigera d'ici peu par l'exploitant la délivrance d'une analyse environnementale approfondie et prélèvements nécessaires par un laboratoire indépendant visant à certifier l'absence de toute pollution sur ce site.

  L. Mertens répond : *Les contrôles sont plutôt du ressort de la DPA (Autorisations) ou DPC (Contrôles), les modalités de contrôle figurent de manière détaillée dans le permis, et vu les exigences, il existe pas mal de critères objectivables permettant de rendre ces contrôles très factuels.*

  Le Collège pourra solliciter un contrôle par la DPA, sous le prétexte qu'il y a déjà eu des constats infractionnels (de dépôts qui ont complexifié l'exploitation de mesures qui avaient été faites avant, pour apprécier la pollution potentielle...), et parce que la date d'échéance approche et qu'un constat factuel serait utile.

  Vu la nouvelle demande de permis qui vient d'être déposée, il faudra stipuler dans l'instruction de ce dernier qu'il manque (sans doute) un constat de la situation actuelle mis à jour pour pouvoir prendre position. Le Service Urbanisme doit transmettre au FD et au FT endéans les 3 jours, c'est le FD qui fait la complétude et impose la procédure (permis unique).

  .La Commune sera par ailleurs vigilente au niveau de la pollution (état des lieux serait souhaitable par mesure de prévention). Le dossier est à la Région Wallone
- Complémentairement, et depuis de nombreuses années, comme nous l'avons déjà dénoncé à plusieurs reprises, vous aurez constaté que la fréquentation du chemin de Mettemembrulé jouxtant ce site est perpétuellement empêchée à tout utilisateur (piétons, vélos, chevaux, etc..) en raison d'une importante rétention d'eau dont l'écoulement est entravé par des remblais impressionnants ; outre l'aspect sécuritaire créé par la hauteur de cette « nouvelle piscine, » pouvons-nous vous demander à nouveau à quels moyens vous comptez contraindre l'exploitant afin que soit levée d'urgence cette entrave due à la présence de ses propres remblais ?

  Réponse de L. Mertens *: Notre technicien s'est rendu sur les lieux ce 21 novembre :*

  Chemin de Mettemebrulé inondé, talus en bordure de parcelle Viabuild. Axe de ruissellement à cet endroit. Le point le plus bas du chemin constamment sous eau, donc effectivement impraticable aux usagers à l'exception des tracteurs. Vu les remblais de chaque côté de la voirie, l'écoulement est entravé.

  Proposition du service travaux : faire remblayer le chemin pour supprimer la cuvette à cet endroit. Ce seraient des travaux considérables et qui nécessitent une étude complète, sans oublier les coûts de cette opération qui ne devraient pas être à charge de la collectivité.

Le Conseil marque son accord sur une réflexion pour le placement d'un panneau de circulation routière afin de prévenir les usagers considérant la dangerosité des lieux.

2. La presse fait quotidiennement écho aux quantités de PFAS contenues dans les eaux de distribution de diverses communes.

Sauf erreur, 3 régies différentes procèdent à des captages sur notre commune.

Complémentairement à ce que la SWDE, gestionnaire du réseau communal pourrait vous communiquer, pouvez-vous interroger les autres régies locales et demander quel taux PFAS ont pu être relevé dans les captages dont ils sont propriétaires – gestionnaires ?

L. Mertens renseigne *avoir procédé à une communication à ce propos en début de séanc*e.

3. Lors du CC du 25.09.2023, j'attirais votre attention sur des prélèvements effectués par la firme SMET dans les piézomètres nouvellement installés sur le site d'extension des sablières.

Votre réponse rapportait que la présence d'huiles minérales constatée par ces prélèvements au niveau de la nappe pouvait avoir été le fait d'huile de graissage ayant servi lors de la pose de ces piézos.

Vous avez aussi indiqué avoir été informé qu'après un nettoyage de nouveaux échantillonnages avec analyse des piézomètres seraient prévus dans la semaine suivante.

Pouvez-vous confirmer que ces échantillonnages ont été effectués et quels en sont les résultats, notamment quant à l'absence au niveau de la nappe de dépassements de résidus d'huiles minérales lourdes ou autres composants nuisibles?

L. Mertens répond :*Suite au nettoyage des piézomètres au mois d'août, une campagne de prélèvement a été réalisée au mois de septembre 2023. Elle indiquait encore un dépassement de valeur seuil en huiles minérales au niveau de l'un des trois piézomètres (P23), dans des concentrations de plus en plus faibles. Universoil a fini par démontrer que l'huile présente en surface de l'eau était très vraisemblablement celle qui est utilisée pour visser les uns dans les autres les tubes de forage eux-mêmes…*

Compte tenu de ce dépassement, une procédure de ***mesures de gestion immédiate (MGI)*** *a été lancée auprès de la Direction de l'Assainissement des Sols (DAS), l'organisme officiel chargé du suivi de ce type de problèmes. Cette procédure a été officiellement acceptée par la Direction de l'Assainissement des Sols. Au travers de cette autorisation, la gestion de ces dépassements de valeur seuil a été confiée à Universoil - bureau expert sol officiellement mandaté et agréé par la région wallonne.*

La technique de traitement a été convenue avec la Direction des Eaux Souterraines, l'organisme chargé de statuer sur les questions liées aux pollutions des eaux souterraines. La technique consistera à pomper l'eau des piézomètres avec une pompe plus adaptée que celle utilisée précédemment. Ensuite, des boudins absorbants seront placés dans les piézomètres pour absorber les éventuels résidus d'huiles minérales. Ils seront ensuite évacués et traités. Cette intervention aura lieu début décembre, sous la surveillance d'Universoil.

*Au terme de ces travaux, un rapport d'évaluation finale suivant le canevas pr*escrit par la région wallonne sera transmis par le bureau Universoil à la DAS pour approbation. Ces démarches font l'objet d'un suivi tel que préconisé par les dispositions légales. Les autorités communales seront averties des résultats.

4. J'en reviens au monument aux morts anciennement disposé aux abords du parking situé à côté de l'église de Gistoux.

Lors du dernier conseil communal, interpellé par plusieurs citoyens, je vous demandais pourquoi il avait démonté, où il était passé et ce qu'il en était envisagé. Vous avez indiqué qu'il serait reposé comme par le passé sur le côté droit de l'Eglise, entre celle-ci et l'ancienne pharmacie.

S'il est vrai que c'est bien son ancien emplacement, à l'époque et sauf erreur, la pharmacie n'était pas encore construite et le monument pouvait être mis en valeur ; c'est aussi par le respect et mémoire qui lui reviennent qu'il avait été déplacé de manière dégagée et visible sur le parking. La suppression de cet emplacement en interpelle plus d'un.

Sauf erreur, ce programme, à savoir démontage de son site, nouvel aménagement d'une aire et déplacement n'était prévu dans le cadre et plan de l'aménagement de l'extension du parking communal examiné par le Conseil Communal ; nous avions par ailleurs alors insisté pour que ce monument soit maintenu et conservé dans le cadre de cet aménagement.

Sauf erreur, c'est par son démontage récent que nous sommes mis au courant de son déplacement.

B. Aubecq répond : *Effectivement, le déplacement de ce monument n'était pas intégré dans le projet initial de création d'un parking vert et placement d'un kiosque et n'a donc pas fait l'objet d'une présentation au Conseil communal puisque le projet visait le terrain au delà. Malgré nos recherches et sauf erreur de notre part nous n'avons pas trouvé votre intervention précitée.*

Le monument (qui se trouvait au fond du parking actuel, au centre) a été retiré pendant les travaux, afin de répondre à la demande de disposer d'un espace libre et ouvert pouvant accueillir un chapiteau ou autre en cas d'évènement (formations suivies par nos agents) En étant placé entre l'église et l'agence Trust, il sera encore tout à fait visible par les passants. La Bourgmestre a.i montre des photos de l'époque et actuelles. De plus, "l'arbre" (troncs avec rejets) actuellement présent sur cette parcelle sera retiré, ce qui favorisera également sa mise en valeur et sa visibilité. Le drapeau sera également déplacé à côté du monument aux morts.

Pouvez-vous nous informer :

- Quand et par qui a été prise la décision de démontage et déplacement de ce monument ?
  B. Aubecq répond : *C'est suite à la réunion de démarrage de chantier du 10/02/2023 que le service Marché Public a présenté un point au Collège lequel a marqué son accord de principe (séance du 22/02/2023) et les modalités pratiques ont été définies en séance du 24/05/2023.*
- Sur quels critères s'est-on fondé pour justifier ce déplacement ?
  B. Aubecq répond: *le monument était implanté sur la jonction entre le parking actuel et le nouveau parking vert. Il a été retiré afin de répondre aux remarques précitées.* La Fabrique d'église a évidemment été interrogée et a marqué son accord. Le monument sera plus visible et mis en valeur.
- Quels sont les couts générés par le démontage, nouvel aménagement de l'ancien socle, aménagement de la nouvelle aire à droite de l'Eglise et repose du monument ?
  B. Aubecq répond *:Le monument sera replacé à l'identique à savoir avec la pierre bleue (et socle en pierre bleue également), renforcée par une maçonnerie en briques blanches pour une question de stabilité. Le démontage du monument a été réalisé par le service travaux de la Commune, et son replacement le sera également. Le permis ayant été octroyé, nous programmerons cette intervention prochainement par le service technique*

Questions de P. Lambert :

1. Calendrier conseils communaux 2024

Alors que la règle qui prévalait jusqu'à présent était "conseil communal = dernier lundi du mois", le calendrier des réunions de conseil communal a été modifié quelques fois en 2023, ce qui peut poser un problème de disponibilité pour un conseiller.

Serait-il possible d'avoir un calendrier ferme et définitif pour les réunions de conseil en 2024?

B. Aubecq renseigne *qu'il n'y a eu qu'un seul et unique changement en 2023, à savoir le 30 octobre qui a été déplacé au 6 novembre en raison du congé de Toussaint. Cette mesure a été prise afin de garantir au maximum la présence des Conseillers communaux. Par ailleurs, le Collège de mercredi arrêtera le calendrier 2024 d'une part. D'autre part, toutes les dates figurent dans l'outil informatique Plone*

2. Bornes électriques Gistoux

Lors du Conseil du 6 novembre a été abordé le sujet de l'utilisation des bornes de recharge électrique situées sur le parking de l'église de Gistoux. J'entends bien qu'une convention a été discutée et finalement validée en Conseil du mois de mars. Cependant, 7 mois plus tard, au vu de la rareté de parking disponible dans le centre de Gistoux - et vu que je constate que ces emplacements sont souvent non utilisés, j'ai les questions suivantes :

1. Quelle est la fréquentation réelle de ces 2 emplacements (heures de recharge) et quel est le ratio utilisation vs fréquentation? Quelle est la consommation enregistrée depuis la mise en fonction?

2. En mars, lors des discussions en Conseil, il était question que le prix du KwH soit adapté au cours de l'année. La réponse de Luc Mertens semble indiquer que la convention stipule le prix de 58 eurocents du KwH. Or ce prix a tout de même fort évolué en 2023, tant à la baisse qu'à la hausse. L'opérateur en a-t-il tenu compte et ajusté les prix depuis mars?

3. Quelqu'un au sein de l'Administration est-il chargé de vérifier les tarifications et les consommations relatives à ces bornes?

4. Y a-t-il eu des incidents (dégradations, etc) rapportés à ce jour?

5. Quelles sont les retombées financières pour la commune ? et s'il y en a, comment sont-elles calculées et qu'ont-elles rapporté depuis la mise en fonction.

L. Mertens répond :

Etat de l'utilisation et du suivi de la double borne sur le parking de l'église de Gistoux :
Fréquentation, utilisation, consommations :

1. *Les chiffres qui suivent porte sur la période depuis la mise en service le 29/04/2023 et le 22/11/2023, soit 212 jours*
2. *Fréquentation : 455 recharges ont été effectuées, soit 2,15 recharges/jour,*
3. *Utilisation : une recharge dure en moyenne +/- 4h,*
4. *Consommation :*
   - *En kWh : 8.572 kWh soit 40 kWh/jour ou 19 kWh/recharge,*
   - *En € tvac : 7.077 €, soit 0,83 €/kWh en moyenne sur la période qui comportent 2 composantes :*
     - *Le coût de l'énergie : 0,52 €/kWh en moyenne sur la période*
     - *Le coût de la mobilisation de l'espace de parking à partir de la 3ème heure consécutive de recharge : en moyenne 0,31 €/kWh.*
5. *Prix de la composante électricité et son évolution :*
   Il y a effectivement eu une période de non-adaptation du prix à la baisse (soit 0,0427 € par kWh) entre l'initialisation et le 2ème trimestre, le temps de mettre en place les paramètres. Le service a les accès utiles à l'adaptation des prix.

Prix de l'électricité et son évolution trimestre par trimestre				
A l'instar du marché de l'énergie de l'IPFBW duquel relève les consommations communales,				
la redevance de la composante énergie comporte une part fixe (50 %) et une part variable (50 %)				
Modalité de calcul du prix du kWh à la borne	Initialisation mois réf. janv. 2023	2ème trim. 2023 mois réf. fév. 2023	3ème trim. 2023 mois réf. mai 2023	4ème trim. 2023 mois réf. août 2023
Prix de référence (voir CREG)	0,5654 €	0,4949 €	0,3863 €	0,3595 €
Part fixe (50%)	0,2900 €	0,2900 €	0,2900 €	0,2900 €
Part variable (50%)	0,2900 €	0,2475 €	0,1932 €	0,1798 €
Prix à pratiquer à la borne (€ tvac)	**0,5800 €**	**0,5375 €**	**0,4832 €**	**0,4698 €**

6. *Suivi des consommations et tarification par l'administration : oui, le service énergie*
7. *Dégradation au matériel rapportés ou constatée ? Rien ne nous a été rapporté, le Service Energie a un contrôle visuel régulier (cependant, je n'ai pas eu l'occasion d'y jeter un œil depuis ce weekend avec les Coquelicots givrés !)*
8. *Retombées financières Les retombées financières sont de 7.077€ tvac. Les retombées seront rétrocédées trimestriellement (19/01 ; 19/03 ; 19/06 ; 19/09). A ce stade, les rétrocessions des 19/06 (890,57 € htva) et 19/09 (2.785,92 € htva) doivent encore être réalisées prochainement par l'opérateur.*

3. Service Urbanisme

Le service Urbanisme a été fort sollicité ces dernières années et parfois malmené, fort occupé, entre autres, à instruire les nouveaux projets de lotissement, à traiter les demandes de permis, les demandes de renseignements, les plaintes, etc. La démission récente et soudaine de l'ex-échevine de l'Urbanisme Sésé Kanbanyegeye ainsi que celle d'une architecte communale met ce service encore plus sous pression.

Je n'étais pas présent au dernier Conseil communal et n'ai donc pas assisté à la prestation de serment de la nouvelle échevine de l'Urbanisme, Isabelle De Keyzer. Je lui souhaite bon courage et bonne chance dans son nouveau challenge.

J'ai pour elle les questions suivantes :

1. Quel est l'état des lieux du service aujourd'hui ? nombre de personnes (ETP) et fonctions, nombre de dossiers en traitement, retards de dossiers, délais de réponses aux citoyens, etc

2. Quelle sont la vision, la stratégie et les priorités que la nouvelle échevine envisagent pour garantir que le service Urbanisme, qui souffre depuis plusieurs années d'un manque de moyens et de support, puisse fonctionner mieux et être plus prompt à servir le citoyen? Sachant bien sûr qu'il reste 11 mois dans cette mandature.

3. Sachant que la nouvelle échevine de l'Urbanisme apprend sur le tard la vie communale ainsi que les matières complexes liées à l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire, quel sera exactement son investissement pour palier à ces faiblesses?

I. de Keyzer répond :

« Le service Urbanisme a été fort sollicité ces dernières années et parfois malmené, fort occupé, entre autres, à instruire les nouveaux projets de lotissement, à traiter les demandes de permis, les demandes de renseignements, les plaintes, etc. La démission récente et soudaine de l'ex-échevine de l'Urbanisme Sésé Kanbanyegeye ainsi que celle d'une architecte communale met ce service encore plus sous pression.

Je n'étais pas présent au dernier Conseil communal et n'ai donc pas assisté à la prestation de serment de la nouvelle échevine de l'Urbanisme, Isabelle De Keyzer. Je lui souhaite bon courage et bonne chance dans son nouveau challenge.

J'ai pour elle les questions suivantes :

1/ Quel est l'état des lieux du service aujourd'hui ? nombre de personnes (ETP) et fonctions, nombre de dossiers en traitement, retards de dossiers, délais de réponses aux citoyens, etc

2/ Quelle sont la vision, la stratégie et les priorités que la nouvelle échevine envisagent pour garantir que le service Urbanisme, qui souffre depuis plusieurs années d'un manque de moyens et de support, puisse fonctionner mieux et être plus prompt à servir le citoyen? Sachant bien sûr qu'il reste 11 mois dans cette mandature.

3/ Sachant que la nouvelle échevine de l'Urbanisme apprend sur le tard la vie communale ainsi que les matières complexes liées à l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire, quel sera exactement son investissement pour palier à ces faiblesses? »

«Cher collègue, je vous remercie pour votre question. Je suppose que toutes et tous autour de la table, arrivés tard où tôt au sein du conseil communal, avons à cœur de prendre nos responsabilités. C'est le sens du serment que j'ai fait il y a trois semaines devant vous.

Vous parlez de deux démissions soudaines. Concernant, Sese, l'échevine démissionnaire, permettez-moi de vous rassurer. Elle n'est pas partie dégoûtée, bien au contraire. Les raisons de son départ sont tout à fait personnelles et elle a pu me partager sa passion pour ces matières et son enthousiasme.

Concernant l'architecte qui a démissionné, j'ai toujours pensé durant ma longue carrière dans l'administration qu'il était vain de regretter une démission. Réjouissons-nous que chacun puisse décider de son parcours professionnel et s'épanouir. Le comportement des travailleurs évolue, peu

de jeunes envisagent aujourd'hui de travailler toute leur vie au même endroit. L'organisation doit bien sûr se questionner sur les raisons d'un départ spécifique, mais surtout s'adapter à ce changement de comportements et améliorer sa capacité à rebondir.
En l'occurrence, le moment est sans doute mal choisi pour demander à l'urbanisme de présenter un bilan. Aujourd'hui l'urgence pour l'équipe est de reprendre les dossiers de l'architecte démissionnaire et de former son remplaçant.
Un nouvel architecte a en effet été engagé juste avant que je n'arrive. Le collège et le directeur général sont très conscients de l'importance de soutenir l'urbanisme : il ne m'a pas attendue pour cela. Il est très prometteur. Il doit bien sûr se familiariser avec le CoDT.
Il y a actuellement 4,9 ETP représentant 6 personnes (3 Archi + 3 Admin).

- *Un engagement a eu lieu il y a 1 mois (personne en formation) + un nouveau recrutement va être lancé pour un agent à orientation juridique pour épauler le service (+ sur le volet logement).*
- *Une offre d'emploi est toujours en cours (4e relance) pour un Directeur Cadre de Vie (Directeur en charge des services Urbanisme et Travaux) – Actuellement pas de candidat – Une nouvelle analyse du profil sera réalisée le cas échéant. Un problème d'attractivité touche actuellement l'ensemble du secteur public (+ concurrence du secteur privé)*

Vous m'interrogez sur la vision et la stratégie et les priorités de la nouvelle échevine pour aider l'urbanisme à fonctionner « mieux » : je vais vous décevoir sans doute. De ma longue carrière dans l'administration universitaire, je retiens que la qualité de la relation entre l'administration et le décideur politique est primordiale : il s'agit avant tout de confiance et de respect. Cette confiance et ce respect se construisent dans le dialogue et l'échange avec tous les agents. Ensuite et seulement dans ce cadre, je pourrai peut-être, par mon regard extérieur, proposer quelques pistes.
J'ai déjà pu constater le grand professionnalisme et la grande capacité pédagogique dont fait preuve le chef de service de l'urbanisme face aux questions des citoyens : c'est remarquable, essentiel et cela lui prend énormément de temps.
La qualité du service au citoyen est au cœur de l'ADN de tout le personnel qui travaille dans une administration communale et particulièrement à l'urbanisme, j'en suis convaincue. Cette qualité n'est pas toujours compatible avec la promptitude que le citoyen espère.
Les aspects juridiques des dossiers qui sont soumis à l'urbanisme sont de plus en plus présents, on peut le regretter mais c'est une réalité. l'urbanisme travaille non stop avec le service juridique et s'appuie sur des cabinets d'avocats extérieurs. L'engagement d'un agent avec une orientation juridique sera un soulagement pour l'équipe.
Quant à mon investissement, il est clair que je ne vais pas me substituer au chef de service de l'urbanisme pour organiser le travail de son équipe.
Sachez que les gros projets ont déjà fait l'objet d'une réunion de mise à niveau.
Ce que je vais certainement faire c'est éviter que mon arrivée pèse sur l'équipe : me former et m'informer de la façon la plus rapide et autonome possible. Je me suis inscrite à deux jours de formation sur le CoDT en janvier pour approfondir ma connaissance de cet outil. Le nouvel architecte y est inscrit également".

Question de Ph. Barras: Cimetière de Dion-le-Val

La commune est intervenue dans le cimetière de l'église de Dion-le-Val. Plusieurs anciennes pierres tombales déclassées ont été entreposées à divers endroits du cimetière. Mais certaines d'entre elles ont été déposées verticalement contre d'autres pierres tombales. C'est ainsi (voir photos) que les pierres tombales historiques de la famille des seigneurs de Dion sur le mur de l'église sont en partie cachées par les pierres qui y ont été déposées.
Pourrait-on entreposer ailleurs ces pierres et, de manière générale, quels sont les travaux et aménagements prévus dans ce cimetière ?

B. Aubecq répond : Nous avons rencontré à nouveau Mr Cimetière (Région Wallonne) qui s'est rendu sur place. Lors des campagnes d'exhumation, les pierres conservées doivent rester dans l'enceinte. Celles-ci seront prochainement déplacées près de la petite chapelle. En ce qui concerne les travaux dans le cimetière voici ce qui est prévu : La désaffection de l'ancienne aire de dispersion est en cours, il faut attendre deux Toussaints avant de pouvoir effectuer ces travaux, les columbariums doivent être créé lors de la réaffectation du mur et les zones conservatoires, afin d'y placer les stèles entreposées, seront finalisées.

Question de A. Hernalsteens:

Comme je l'ai déjà mentionné à Bérangère Aubecq , serait- il possible de mettre les vrais sapins de la place utilisés aux Coquelicots (c'était très joli) pour remplacer ou accompagner les sapins en bois très spéciaux qui sont vraiment tristes ?

B. Aubecq marque son accord à ce propos.

Question de C. Sansdrap

Notre règlement de taxe collecte et traitement des déchets ménagers, impose la taxe forfaitaire par ménage au 1e

janvier de l'exercice de l'imposition.
Ne serait-il pas plus juste si cette taxe serait à payer de manière forfaitaire mais au prorata du nombre de mois de domiciliation dans la commune?

Réponse de P. Landrain:

Le principe d'une taxe annuelle est qu'on se base sur la situation du contribuable au 1er janvier de l'exercice concerné. Calculer la taxe forfaitaire au prorata de la durée de domiciliation serait très contraignant, pour les éléments suivants :

- Impossibilité d'enrôler avant l'année suivante, afin de disposer de toutes les situations ;
- Cela rendrait beaucoup plus difficile le calcul de la taxe : actuellement, quelqu'un qui déménage en cours d'année paie la taxe forfaitaire chez nous, mais pas dans sa nouvelle commune. Inversement, quelqu'un qui emménage à Chaumont-Gistoux aura payé sa taxe dans son ancienne commune et ne paiera pas la forfaitaire pour le solde de l'année chez nous. Rompre ce système créerait des imbroglios indémêlables entre les communes et des calculs d'apothicaires totalement disproportionnés au regard de l'objectif poursuivi ;
- Le système actuel fonctionne car il est employé dans toutes les communes. Si nous changions de système rien que chez nous, un citoyen qui emménage chez nous pourrait payer sa taxe dans sa première commune, et repayer une seconde fois pour une partie de l'année chez nous. Ceci serait contraire au principe non bis in idem. Et à l'inverse, quelqu'un qui déménagerait de chez nous ne paierait qu'une partie de sa taxe, et rien pour le solde dans sa nouvelle commune.

SEANCE A HUIS CLOS

QUESTIONS - RÉPONSES

15. Questions-Réponses

PÔLE AJE

16. Ratification - Année scolaire 2023-2024 - Désignation dans la fonction d'instituteur primaire pour 01/24 supplémentaire du 02/10/2023 au 05/07/2024.

17. Ratification - Année scolaire 2023-2024 - Désignation dans la fonction d'institutrice primaire FLA pour 01/24 du 01/10/2023 au 05/07/2024.

18. Ratification - Année scolaire 2023-2024 - Réduction d'attribution à 06/24 : dans la fonction d'institutrice primaire chargé d'immersion NL à raison de 04/24 et dans la fonction de maître de seconde langue à raison de 02/24 du 06/11/2023 au 05/07/2024.

19. Ratification - Année scolaire 2023-2024 - Désignation dans la fonction d'institutrice primaire pour 24/24 du 17/10 au 20/10/2023.

20. Ratification - Année scolaire 2023-2024 - Désignation dans la fonction de maître de religion islamique pour 03/24 du 28/08/2023 au 05/07/2024.

La séance est levée à 22h00

Le Directeur Général,

La Bourgmestre f.f. - Présidente,

Commune de CHAUMONT-GISTOUX

Cédric THIBOU

Bérangère AUBECQ