



Wallonie

## OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement.

Vu le Schéma de Développement Communal adopté par le Conseil Communal en date du 28 janvier 2010 et entré en vigueur le 21 juillet 2010.

Vu le Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique (PASH) de la Meuse amont et de l'Oise adopté par le Gouvernement Wallon en date du 29/06/2006 et modifié en date du 21/12/2017.

Vu la délibération du Conseil communal du 29/03/2019 édictant le règlement d'ordre intérieur de la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire.

Vu les arrêtés ministériels du 29/07/2019 approuvant l'institution de la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité et son règlement d'ordre intérieur.

Vu l'article 6 dudit règlement.

**Vu la demande introduite par NV EVA CONSTRUCT (Monsieur VANDEPAER Emiel) demeurant Hommelbeek n°15 à 3980 TESSENDERLOO, en date du 01/06/2018 (plans et documents modificatifs déposés en date du 06/05/2019), souhaitant obtenir un permis d'urbanisation pour la modification du permis de lotir SERVOTTE-DIEUDONNE du 07/09/1962 Rue de Mont à 5330 MAILLEN et cad.sec. C n°191 A2 et 191 F2**

**Et présentant les caractéristiques suivantes :**

- Création d'un chemin de jonction entre le chemin n°1 et la rue de Mont.
- Création d'un espace de rebroussement pour les services incendies et d'un espace public.
- Suppression du tronçon AB du sentier n°37.
- Equipement de la voirie communale desservant les lots 22 à 38
- Remaniement du parcellaire notamment les lots 11, 22, 23 et 38 afin de permettre l'accès à la rue de Mont et le placement de l'égouttage.
- Modification de l'affectation des lots.



- **Actualisation du permis quant aux implantations et gabarits des constructions.**

Considérant qu'une mise en œuvre du projet par phase est demandée :

- Phase 1 : lots 11, 13, 22 à 38 réalisables immédiatement.
- Phase 2 : Les lots 39 à 44 seront viabilisés lorsqu'ils auront un accès à une voirie publique.

Considérant que la demande a été déposée contre récépissé en date du 01/06/2018.

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 19/06/2018.

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

Considérant que l'agent délégué du Collège qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement ; que cet agent délégué a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse.

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § I<sup>er</sup> du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse amont et de l'Oise adopté par le Gouvernement Wallon en date du 29/06/2006 et modifié en date du 21/12/2017 qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif.

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : zone d'habitat.
- du schéma de développement communal : zone d'habitat à caractère villageois de classe II.

Considérant que selon l'estimatif réalisé par le Géomètre (Plan P7), les travaux d'équipement de voirie et d'égouttage s'élèveront à 290.458,38 € TVAC.

Considérant le courrier d'ORES daté du 20/04/2018 informant qu'outre la réalisation de travaux d'alimentation en électricité du bien à urbaniser nécessite la mise à disposition d'un emplacement de minimum 6m sur 6m destiné à l'implantation d'une cabine électrique.

Considérant le courrier de la SWDE daté du 22/08/2018 indiquant que l'alimentation en eau de ce projet requiert la pose d'une nouvelle conduite en Fonte Ductile de diamètre 80 mm qui longera la voirie sur une distance de +/- 714 mètres. Le montant du devis est estimé à 122.173,81 € HTVA.



Considérant que le courrier de VOO daté du 03/02/2013 indiquant que la participation du demandeur aux frais de raccordement s'élève à 4.675 € (exempt de TVA).

Considérant le rapport des essais d'infiltration rédigé par BCG SPRL et daté du 21/08/2017.

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée en vertu :

- De l'article R.IV.40-1 du Code du Développement Territorial,
- Du Décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale.

Considérant que l'avis prescrit par les législations susmentionnées et relatif au présent projet a été publié selon les formalités légales en vigueur de sorte à annoncer une enquête publique de 30 jours se déroulant du 25/06/2018 au 15/07/2018 et du 16/08/2018 au 24/08/2018 (période de suspension d'enquête du 16 juillet au 15 août) (affichage des avis d'enquête : 21/06/2018).

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête publique daté du 30/08/2018, duquel il appert que 9 envois ont été réceptionnés par l'Administration communale et annexés au dossier de demande.

Considérant l'avis de l'INASEP daté du 22/06/2018 et rédigé comme suit :

« Le projet dont objet se situe en zone d'assainissement collectif avec un réseau d'égouttage séparatif à installer dans le cadre du projet. La rue de Mont jouxtant le terrain dont il est question dans ce courrier est équipée d'un collecteur qui transporte in fine les eaux usées à la station d'épuration de Godinne pouvant recevoir la charge polluante supplémentaire générée par le lotissement. En outre, une canalisation d'égouttage public est existante également sous le trottoir de la rue de Mont.

Dans ces conditions (*Article R277 §5 du Code de l'Eau*), les futures habitations devront être équipées d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées. Les futures eaux usées devront être rejetées en direct dans le tuyau d'eaux usées du réseau d'égouttage séparatif à poser et ce, sans traitement préalable. Ce raccordement à l'égout devra être muni d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes les garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées.

Sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales (trop-plein de la citerne à eau de pluie, les eaux de drainages,...) devront être évacuées (*Article R277 §4 du Code de l'Eau*) :

- 1° prioritairement dans le sol par infiltration ;
- 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
- 3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.

A la lecture des documents mis à notre disposition, il s'avère que le maître d'ouvrage équipera la voirie d'un égouttage public qui sera raccordé à l'égout communal installé sous le trottoir de la rue de Mont. Le maître d'ouvrage se limitera à l'installation d'une canalisation unitaire récoltant à la fois les eaux usées et les eaux pluviales. Vis-à-vis du contexte local, nous préconisons l'installation d'un réseau d'égouttage séparatif dans le nouveau lotissement c.-à-d. une canalisation acheminant les eaux usées en plus d'une canalisation parallèle acheminant les eaux pluviales. Au niveau des futures habitations, le maître d'œuvre envisage d'installer une fosse septique toutes eaux by-passables par habitation. Cet équipement n'est pas nécessaire car le réseau d'assainissement sera complet lorsque le maître d'ouvrage aura réalisé les travaux de voirie.

Concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maître d'ouvrage privilégie, conformément à la législation en vigueur, l'infiltration dans le sol. Les eaux pluviales issues de la voirie devront quant à elles être évacuées via les avaloirs vers la canalisation d'eaux claires composant le réseau séparatif ; les eaux transitant par cette conduite devront être



tamponnées dans un ouvrage de stockage temporaire, avant rejet à débit contrôlé et admissible vers le réseau communal (et non le collecteur) situé sous le trottoir de la rue de Mont, afin de limiter le risque de surcharge hydraulique du réseau d'égouttage en aval. Si les autorités communales souhaitent une analyse plus détaillée du schéma de gestion des eaux pluviales proposé par le demandeur, nous vous invitons à nous en faire la demande par retour de courrier. L'analyse du schéma de gestion des eaux pluviales pour un projet de cette taille nécessite une charge de travail plus importante que dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme « simple » (limite fixée à 3 habitations) ; c'est la raison pour laquelle nous avons prévu un tarif particulier pour ce type de mission dans la grille tarifaire de la convention « AGREA » (Assistance à la Gestion des Réseaux et à l'Assainissement) à laquelle vous êtes affiliés. Nous nous tenons à votre disposition pour toutes questions éventuelles relatives à celle-ci ».

Considérant l'avis des Services Techniques et Environnement de la Province de Namur daté du 03/07/2018 et rédigé comme suit :

« Après examen du dossier et diverses recherches effectuées dans les archives « Atlas » en notre possession, j'ai le plaisir de vous informer qu'au point de vue voirie, je n'ai aucune remarque à formuler en ce qui concerne la viabilisation du chemin n°1, la création de la nouvelle voirie entre le chemin n°1 et la rue de Mont et pour la création de l'espace publique et du rebroussement pour les services incendies.

J'attire votre attention sur la présence du sentier n°37 qui est toujours légalement existant et qu'il y a lieu de le dévier entre le nouveau et l'ancien lotissement en le rattachant à la nouvelle voirie.

Par conséquent, le Commissaire voyer ne peut signer en l'état le plan « Modification de la voirie vicinale en conformité du décret du 06 février 2014 ».

En ce qui concerne les voiries à aménager, il y aura lieu de prévoir 10 cm de tarmac (6 cm en sous-couche et 4 cm en couche de roulement) ».

Considérant l'avis émanant de la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité en date du 07/02/2019 et rédigé comme suit :

« En ce qui la concerne, la Commission émet un avis DEFAVORABLE au projet de modification du permis de lotir SERVOTTE-DIEUDONNE autorisé en date du 07/09/1962 en demandant la réalisation préalable d'une étude d'incidence sur l'environnement pour les raisons suivantes :

- Interrogation sur le respect du code de l'environnement vu que l'on modifie un lotissement de plus de 2 hectares.
- Absence de réflexion concernant les équipements collectifs (aménagement d'un espace de convivialité, réseau de chaleur, liaisons lentes).
- Etudier l'incidence des terrains potentiellement bâtissables situés à proximité immédiate du projet sur la Commune d'Yvoir).
- Absence d'une étude globale de la gestion des eaux pluviales (cfr remarque formulée par l'INASEP).
- Incidence des nouveaux aménagements et constructions sur l'environnement local.
- Envisager un aménagement total du chemin n°1 (jusqu'à l'intersection avec la rue de Mont).

La CCATM regrette que l'on se base sur une situation de 1962 et que les options d'aménagements et les prescriptions proposées ne respectent pas les thématiques présentées dans le Schéma de Développement Territorial.

Il est également demandé un recul un peu plus important de la zone constructible du lot n°5 et d'intégrer l'implantation existante des constructions existantes ».



de

Considérant que l'avis de la Zone de Secours NAGE a été demandé en date du 19/06/2018 et qu'aucune réponse n'a été réceptionnée à ce jour.

Considérant les réponses aux remarques apportées par la SPRL BEXIMMO en date du 12/02/2019 et rédigées comme suit :

« Courrier de Monsieur Jonathan GAUTHIER Commissaire-Voyer du 3 juillet 2018

Concernant le sentier n° 37, une mise à jour du plan de cession de voirie a été déposée : demande de suppression du sentier dans la traversée du terrain et mise à jour du cartouche. Courrier de l'INASEP du 22/06/2018 concernant la gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées.

Les eaux collectées par les surfaces imperméables des constructions terrasses et abords privés seront collectées dans les citernes à eaux de pluie et tampon prévues dont les trop-pleins seront évacués par canalisation via un réseau de drains dispersant et tertres filtrant prévus au projet et dimensionnés suivant les résultats de l'étude de perméabilité réalisées, conformément à la réglementation du PASH concernant les zones d'épuration collective. Concernant les eaux de ruissellement collectées par la nouvelle voirie, elles seront rejetées dans le réseau d'égouttage séparatif à implanter et via un bassin d'orage tampon, dans le tuyau de collecte des eaux existant sous le trottoir, le long de la rue de Mont afin de ne pas augmenter la charge liquide de la future station d'épuration de GODINNE. L'égouttage du village de MONT, est constitué d'un réseau séparatif depuis sa création. Ce réseau se prolonge actuellement jusqu'aux abords du château d'eau SWDE à l'extrême Est du site. La superficie imperméable de cette voirie : bordure, bande asphaltée et filet d'eau est de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup>. Le trottoir sera construit en dalles à engazonner permettant la percolation des eaux de pluie.

Cette canalisation transitera à partir de la CV n°11, par un réseau de citernes de 10.000 litres placées en série sous le nouveau trottoir. Le tuyau « tampon » de diamètre 160 de la dernière citerne se branchera sur la canalisation existante du réseau séparatif de la rue de Mont.

Pour ce chapitre, je dépose un nouveau plan de voirie mis à jour P7-PLAN DE VOIRIE daté du 22/01/2019. Ainsi qu'une note de calcul de dimensionnement du bassin d'orage suivant critères de l'INASEP repris dans son courriel du 29 janvier 2019 en annexe 6.

Equipement gaz naturel.

Suivant demande de Mme MARCOLINI, j'ai interrogé ORES concernant une éventuelle possibilité d'équiper les futures constructions du gaz naturel. Suivant courriel du 13 novembre 2018 en annexe 3 : *La canalisation « FLUXIS » passant à l'extrême Est du projet, est un réseau gaz de très haute pression où il est strictement interdit de se raccorder.*

Equipement en eau de distribution capacité du réseau.

En réponse aux interrogations de plusieurs riverains concernant l'alimentation en eau de distribution suite aux problèmes rencontrés lors de l'été dernier particulièrement sec, la SWDE m'a transmis le courriel du 7 décembre 2018 en annexe 4. La capacité de la nappe phréatique n'est pas en cause. Les fuites simultanées sur le réseau ont été réparées.

D'autre part, la clinique n'est plus alimentée par ce château d'eau depuis la construction du réservoir au sommet de la colline « du Tricoïnte ».

Courriel de M. et Mme ETIENNE Benoît (lot2) du 10 août 2018.

Le Collège souhaitait au départ de ce dossier de demande de modification du permis de lotir, une adaptation des prescriptions urbanistiques du permis initial afin d'éviter l'octroi de dérogation à chaque demande de permis d'urbanisme comme cela s'est passé pour les lots 14 à 21. La nouvelle réglementation urbanistique CoDT prescrit l'application de cette actualisation des prescriptions à l'ensemble des lots.

Concernant la distribution d'eau et l'égouttage, je renvoie ci-dessus aux avis des Organismes concernés.



La voirie à l'arrière des lots 2 à 11 présente un profil en long en cuvette impossible à égoutter sans traverser un lot existant. Il est prévu un espace convivial à l'extrême Ouest du projet plus central et en liaison avec le futur projet éventuel sur le territoire de Mont.  
Le courriel de M. et Mme DUJACQUIER (lot4) du 11 août 2018.

Ces questions appellent les mêmes réponses que ci-dessus.

Le raccordement au gaz naturel n'est pas possible. Le réseau existant se situe dans le village de Mont : rue du Centre et rues adjacentes. Voir également ci-dessus.

Courrier de M. et Mme CAMBIER Michel (lot5) du 29 juin 2018.

Comme dit ci-dessus, la nouvelle réglementation urbanistique du CoDT prescrit que les modifications des prescriptions urbanistiques doivent s'appliquer à l'ensemble des lots du lotissement. Les lots déjà construits y sont donc soumis. Le Collège peut toutefois admettre des demandes de dérogations dûment justifiées pour le lot 5 qui n'est toujours pas construit actuellement.

Courriel de Mme et M. BLOM-TOISOUL (lot6) du 11/07/2018.

Etant donné le volume de papier constituant le dossier, l'information planologique de la modification est restée succincte. Il était possible d'obtenir un exemplaire complet de dossier sous format informatique. D'autre part, il était signalé la possibilité de consulter le dossier au service urbanisme.

Les solutions préconisées par l'étude de perméabilité tiennent compte du problème de résurgence. Les tertres dispersants sont de nature à éviter ces problèmes.

Les futures constructions ne seront entamées qu'après construction de la voirie, le placement des impétrants et équipements divers. Les constructions individuelles s'étaleront dans le temps au fur et à mesure de l'octroi des permis d'urbanisme.

La définition des zones de bâtisse en bordure du chemin n° 1 à viabiliser, certifie la zone d'implantation des futures constructions. La mesure vise à empêcher la dispersion des constructions en arrière zone et à protéger ainsi, l'intimité de chacun.

Des équipements de sécurité sont prévus au nouveau carrefour avec la rue de Mont : passage piétons en retrait de 5 mètres du carrefour sur la nouvelle voirie et chlamage rouge sur la bande asphaltée de la rue de MONT.

Courriel de Mme Claude de MEEÛS (lot8) du 23 août 2018.

La partie de la végétation envahissant le chemin et la bordure privative du terrain sera nécessairement déboisée pour permettre l'équipement et l'utilisation du chemin n°1.

Cependant, la bordure de la propriété voirie du Domaine d'HESTROY est également boisée et subsistera, maintenue par le propriétaire des lieux.

Pour le second point évoqué concernant la distribution d'eau je renvoie à la réponse de la SWDE en annexe 4.

Courrier de M. Alexis JOVENEAU et Mme Cécile PIROTTE du 27/06/2018.

L'annexe 5 est relative à la copie de l'acte d'acquisition de la SA EVA CONSTRUCT par le Ministère de Maître Henri-M MATTOT Notaire de résidence à Dinant en date du 21 janvier 1998.

Au chapitre de « l'origine de propriété », cette acquisition se fait des époux Bernard SERVOTTE - Chantal SCHEER, propriétaires en vertu d'une cession de la propriété des parents SERVOTTE-DIEUDONNE, Léopold, par les frères et sœurs de M. Bernard SERVOTTE, par le Ministère de Maître Jean QUINOT Notaire à Dinant à l'intervention de Maître Max SOMVILLE Notaire à COURT-SAINT-ETIENNE, en date du 07 août 1990.

Michèle SERVOTTE épouse Léopold JOVENEAU, parents d'Alexis, est bien confirmée dans cet acte comme cessionnaire.

Suivant plan et matrice cadastrales joints à cet acte, le lot 11 fait bien partie de la vente à SA EVA CONSTRUCT.

Le lot 11 est envahi de broussailles et la culture en a été abandonnée depuis très longtemps. Cependant, on trouve quelques traces « d'occupation » par les propriétaires actuels sinon par leurs auteurs : aménagement de terre-plein, plantations arbustives anciennes, le tout



actuellement à l'état de friches. L'absence de clôture entre les lots 10 et 11 suppose une « occupation » par les réclamants.

Afin de mettre fin à toutes polémiques, nous précisons que la jurisprudence en matière de prescription acquisitive trentenaire considère que la possession est équivoque, compte tenu des liens familiaux existant entre parties.

La prescription acquisitive ne peut donc être invoquée qu'à partir du jour de l'acquisition de la SA EVA CONSTRUCT soit à partir du 21 janvier 1998.

Courriels de la famille de POTESTA des 21 et 22 août 2018.

Depuis l'élaboration du plan de secteur de Namur, le terrain est inscrit en zone d'habitat en prolongement de la même zone situé sur le territoire de MONT-GODINNE. Cette inscription tenant vraisemblablement compte du permis de lotir délivré le 07/09/1962 par le Collège communal de MAILLEN, partiellement réalisé à l'époque de l'élaboration du plan de secteur et non périmé à ce jour.

Le présent dossier vise à viabiliser une partie du solde de ce lotissement : lots 22 à 38 situés à front d'un chemin communal (vicinal n°1) par la réalisation de l'équipement de la voirie. Ce chemin faisant partie du réseau du Domaine public pourra être utilisé par les promeneurs, vététistes et cavaliers qui se promènent actuellement sur le domaine privé du lotissement en raison du manque d'entretien et de la végétalisation de ce tronçon. Il permettra ainsi aux usagers faibles de relier d'autres itinéraires sans emprunter la rue de Mont : axe très fréquenté étant la liaison principale E411 à COURRIERE - cliniques universitaires de MONT-GODINNE ».

Considérant l'avis de Monsieur DANZAIN, Premier Gradué au Service Public de Wallonie daté du 26/02/2019 et rédigé comme suit :

« La modification du permis d'urbanisation telle que citée ci-dessus n'atteint donc pas ni n'entraîne donc le dépassement du seuil de 2 ha fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon à l'article R.53, 3°. Les autres cas de figure énumérés par cet article ne sont pas applicables à la situation présente compte tenu qu'il ne s'agit ni de la création ni du renouvellement du permis d'urbanisation et que la transformation du projet n'a pas pour conséquence d'augmenter de 25% la valeur ou la capacité autorisée par le permis en vigueur. **Il n'y a donc aucune obligation de produire une étude d'incidences avec la demande de permis à l'examen** ».

Vu le procès-verbal de la réunion Inter-Collège Assesse-Yvoir organisée en date du 04/03/2019 et rédigé comme suit :

« Même si le lotissement se situe entièrement sur la commune d'Assesse, il aura inévitablement des incidences sur Mont.

En matière d'égouttage, l'INASEP a remis un avis favorable. Les canalisations existantes sont suffisantes pour absorber les eaux usées des 24 nouvelles maisons, pour autant que le réseau soit séparatif. H. Tripnaux transmettra l'avis de l'INASEP.

Une étude d'incidences n'est pas requise mais le Collège peut toujours l'imposer.

La Commune d'Assesse souhaite savoir si Yvoir a des recommandations particulières par rapport à ce projet.

E. Defresne rassure quant à la capacité de l'école de Mont.

Ch. Eloin met l'accent sur la nécessité d'étudier la mobilité et en particulier la mobilité douce. Des cheminements doivent être prévus pour permettre un trajet aisé vers l'école.

P. Evrard s'interroge sur le caractère public du chemin n°2 et du chemin 31 remis en cause par le STP → à vérifier. L'avis du STP sera transmis par H. Tripnaux.

P. Evrard demande que l'avis d'enquête soit transmis pour être publié sur le site internet ».

Considérant que les compléments suivants ont été déposés par la SPRL BEXIMMO en date du 06/05/2019 :



- Plan de situation existante – P3 : pour faire figurer les lots 39 à 44 anciens.
- Plan d'occupation projetée – P4 : pour faire figurer une zone de bâtisse sur le lot 11A bordant la nouvelle voirie et ajouter une note concernant l'utilisation du document.
- Plan masse – P5 : pour ajouter une note concernant l'utilisation du document et une note concernant la signification des implantations dessinées.
- Plan technique – P7 : correction du devis estimatif des travaux : poste B11 finition trottoir en dalles engazonnées.
- Le nouveau devis SWDE pour le placement de la canalisation raccordée à partir du nouveau chemin de jonction sur la canalisation rue de Mont.
- La note de calcul du dimensionnement du bassin d'orage réalisée par le Bureau BCG.

Considérant la décision du Conseil Communal du 24/06/2019 de marquer son accord quant à

- La création d'un chemin de jonction entre le chemin n°1 et à la rue de Mont.
- La création d'un espace de rebroussement pour les services incendies et d'un espace public.

Dans le cadre de la demande de modification du permis de lotir SERVOTTE-DIEUDONNE autorisé en date du 07/09/1962 situé rue de Mont à 5330 MAILLEN et cadastré section C n°191 A2 et 191 F2.

Considérant qu'un recours contre la décision susmentionnée a été introduit auprès du Gouvernement Wallon par Madame Cécile PIROTTE et Monsieur Alexis JOVENEAU.

Considérant que le Gouvernement Wallon a déclaré, en date du 13/11/2019, ledit recours recevable, dont la conclusion est rédigée comme suit :

« La création, la modification et la suppression de voiries, tel que prévu au plan de délimitation dressé par le géomètre-expert J-M JAUMOTTE, daté du 20 mars 2019, ne peuvent pas être approuvées en l'état actuel du dossier ; qu'il est prématuré de se prononcer quant à la suppression du sentier n°37 »

La demande de création, modification et suppression de voiries, telle qu'identifiée sur le plan dressé par le géomètre-expert J-M JAUMOTTE en date du 20 mars 2019, est refusée.

Considérant la délibération du Collège Communal du 25/11/2019 prenant acte de la décision du Ministre de refuser la demande de création, modification et suppression de voirie concernant la modification du lotissement SERVOTTE-DIEUDONNE sis rue de Mont à 5330 MAILLEN et sollicitant, auprès du géomètre, les documents complémentaires concernant la suppression du sentier n°37.

Considérant que les documents complémentaires ont été déposés, contre récépissé, en date du 02/12/2019.

Vu que la demande de modification de voirie communale est justifiée comme suit par le Géomètre-Expert JM JAUMOTTE (courrier daté du 02/12/2019) :

« Le permis de lotir non périmé mais dans lequel, la réalisation des lots arrières était tacitement tenue en suspens du fait de l'inexistence de charges d'équipement dans le permis initial.

Considérant la nécessité d'équiper les parcelles à front du chemin n°1 et de créer un égouttage : le PASH « Meuse-amont » classe le site en zone d'épuration collective.

Considérant la nécessité d'assurer la desserte sécurisée d'un ensemble d'habitations s'implantant le long de ce chemin communal.

Considérant la nécessité d'assurer la protection des usagers faibles.

La jonction avec la rue de mont via les lots 22, 23 et 11 est privilégiée car elle se situe au point bas du relief sur l'axe chemin n°1 dont le profil remonte vers le château d'eau.



L'égouttage doit nécessairement être placé à cet endroit en raison des pentes utilisées pour rejoindre la canalisation existante rue de Mont via un ensemble de citernes formant bassin d'orage et tampon en cas d'averse extraordinaire.

Considérant que l'aménagement du chemin n°1 abouti « en impasse » sur le chemin n°2, sur le territoire d'YVOIR. Ce chemin est empierré. Cette jonction fait carrefour avec un chemin également empierré non reconnu, ne figurant pas à l'Atlas des chemins et établi sur domaine privé : la Commune d'YVOIR ancienne propriétaire a vendu la parcelle B 87K (y compris le chemin d'exploitation) à un promoteur immobilier. Ce chemin privé est cependant utilisé publiquement depuis des temps immémoriaux.

Il est nécessaire de créer un espace de rebroussement pour les véhicules de sécurité (incendie, urgence, ect.). Cet espace comportera également un espace public au « carrefour » des chemins existants ; lieu de passage de nombreux promeneurs.

Considérant que le sentier n°37 (servitude vicinale sur fonds privés) :

- N'aura plus son utilité dans le maillage des voiries existantes après la remise en usage du chemin n°1, la proximité de la rue de Mont et sa direction parallèle à cette dernière.
- Sa localisation actuelle sur l'Atlas des chemins traverse les zones de bâtisse des lots 23(A), 24, 25 et 26.
- N'est plus utilisé depuis des temps immémoriaux.

Il est prévu de le supprimer sur le tronçon AB traversant la parcelle à urbaniser ainsi que la zone arrière du lot 2, comme repris en teinte rose sur l'extrait de l'Atlas des chemins vicinaux figurant sur le plan de délimitation de la modification de voirie.

Ce sentier est mieux représenté sur le plan P3 – situation existante reliefs et occupation du sol ».

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a été réalisée du 23/01/2020 au 21/02/2020 en application de l'article R.IV.40-1 du CoDT et du décret voirie.

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête publique daté du 21/02/2020, duquel il appert que 2 envois ont été réceptionnés par l'Administration communale et annexés au dossier de demande.

Considérant l'avis des Services Techniques et Environnement de la Province de Namur daté du 24/01/2020 et rédigé comme suit :

« Suite à votre demande d'avis sur un plan de modification de la voirie vicinale concernant le chemin n°1, le sentier n°37 et la création d'une nouvelle voirie, vous trouverez nos observations ci-après.

Tout d'abord, il semble que ce plan ne réponde pas entièrement aux normes de l'A.R. et de l'A.M. du 18.11.2013 relatifs à la précadastration, modifiés respectivement par l'A.R. du 12.05.2015 et l'A.M. du 11.05.2015, auxquels nous renvoyons le géomètre-expert pour plus de détails.

Afin de garder une certaine cohérence dans la présentation des plans, il est d'usage de :

- Teinter le domaine public existant en vert, les emprises en rose, les excédents en jaune ;
- Mentionner les numéros des voiries reprises à l'Atlas des chemins vicinaux ;
- Afficher un extrait de l'Atlas de chemins vicinaux et un extrait du parcellaire cadastral ;
- Indiquer en noir toutes les cotes de largeur reprises à l'Atlas afin de pouvoir en constater la bonne intégration, et en rouge les nouvelles largeurs du domaine public après modification ;
- Représenter la nouvelle limite du domaine public à adopter par une ligne continue rouge ;
- Indiquer les noms des propriétaires des parcelles impactées par ce plan ;



- Insérer un tableau des emprises (reprenant entre autres les noms et adresses des propriétaires) et/ou des excédents ;

- Intégrer une légende complète.

Pour de plus amples informations, des conseils approfondis sur la présentation des plans de modification sont disponibles sur le site <https://www.province.namur.be>, rubrique Voirie > Atlas > Documents utiles.

En outre, il est impératif de justifier le positionnement des limites arrêtées (éléments consultés, ceux effectivement utilisés, méthodes de calage employées, ect...), ainsi que répondre au prescrit du Décret relatif à la voirie communale du 06.02.2014, auquel nous renvoyons l'auteur pour plus de détails :

<https://wallew.wallonie.be/index.php?doc=27377&rev=>

Une discordance apparaît entre les différents plans présentés. En effet, la nouvelle voirie et l'aire de rebroussement ne sont pas représentés sur le plan P3 – Situation existante, relief et occupation du sol, et le sentier n°37 n'apparaît pas sur le plan de modification de voirie. En l'état, seul un examen partiel peut être effectué.

Une fois tous ces éléments pris en compte, nous nous tenons à votre disposition pour réexaminer le plan ».

Considérant que pour répondre aux remarques formulées par les Services Techniques et Environnement de la Province de Namur, des compléments ont été déposés, contre récépissé, en date du 27/02/2020.

Considérant le mail des Services Techniques et Environnement de la Province de Namur (Monsieur Michel BONJEAN, Géomètre-expert) daté du 24/02/2020 et rédigé comme suit :

« Votre plan corrigé correspond à notre canevas. La seule correction que j'apporterais serait de modifier l'objet en "Modification de la voirie communale en conformité du décret du 06 février 2014" car ce décret spécifie que les voiries vicinales sont devenues communales (art. 91).

Inutile de me le représenter une fois cette dernière correction effectuée ».

Considérant les réponses aux remarques apportées par la SPRL BEXIMMO en date du 13/05/2020 et rédigées comme suit :

« Suite à la lettre de réclamation de Monsieur Pierre DUCHENE, lors de l'enquête de voirie complémentaire, dans le cadre du dossier sous rubrique, nous vous apportons, à toutes fins utiles, quelques précisions.

La propriété du réclamant, habitant de MONT-GODINNE, à proximité immédiate du lotissement SERVOTTE, ne fait pas partie du projet. Le réclamant, n'a donc pas été informé de la teneur du dossier de demande de modification du permis d'urbanisation (de lotir).

Il n'a donc pas connaissance de la solution, proposée et acceptée par l'INASEP, de stocker les eaux de ruissellement dans une série de citernes tampon, limitant le rejet intempestif dans l'égout existant en cas d'intempéries calamiteuses.

Par conséquent, aucun reflux de la canalisation en aval, ne pourra être provoqué par notre installation.

En ce qui concerne l'aménagement du chemin n°1, nous ne pouvons effectuer ce travail que sur l'assiette légale du domaine public. L'envahissement végétal de l'assiette du chemin, prouve bien qu'il n'était plus utilisé, ni entretenu par les services communaux et les riverains.

Depuis quelques années, l'enlèvement des clôtures, pour la mise en culture de l'ancienne pâture a permis au public d'emprunter, à nouveau, cet itinéraire pédestre qui s'est déplacé naturellement sur le domaine privé d'autant qu'un accès agricole, non labouré, était maintenu le long de la végétation pour l'exploitation.



L'aménagement du chemin et le nettoyage du terrain n'auront pas de conséquences paysagères importantes. Le chemin n°1 délimite au nord de la propriété du domaine d'HESTROY dont la bordure est arborée tout le long jusqu'au château d'eau de la SWDE ».

Considérant que l'auteur de projet a apporté réponse à l'ensemble des interrogations soulevées lors des deux enquêtes publiques et répondu aux remarques et commentaires émis par les instances d'avis consultées dans le cadre de ce dossier.

Considérant la décision du Conseil Communal du 02/06/2020 de marquer son accord quant à

- La création d'un chemin de jonction entre le chemin n°1 et à la rue de Mont.
- La création d'un espace de rebroussement pour les services incendies et d'un espace public.
- La suppression du tronçon AB du sentier n°37.

Dans le cadre de la demande de modification du permis de lotir SERVOTTE-DIEUDONNE autorisé en date du 07/09/1962 situé rue de Mont à 5330 MAILLEN et cadastré section C n°191 A2 et 191 F2.

Considérant qu'un recours contre la décision susmentionnée a été introduit auprès du Gouvernement Wallon par Monsieur et Madame Alexis-Cécile Jovenau-Pirotte, sans date certaine (déposé sous simple enveloppe non timbrée et non envoyé par pli recommandé ou tout autre moyen conforme aux exigences légales).

Considérant que le Gouvernement Wallon a déclaré, en date du 16/12/2020, ledit recours irrecevable.

Considérant qu'une réunion de travail a été organisée en date du 12/01/2021 en présence de : Monsieur VandePaer (demandeur), Maître Baum (avocat du demandeur), Monsieur Jaumotte (géomètre du demandeur), Monsieur le Bourgmestre, Madame l'Echevine de l'Urbanisme ainsi que Madame Tripnaux et Monsieur Jandrain du Service de l'Urbanisme de la Commune et que les remarques et observations suivantes ont été formulées :

- La Commune va réinterroger la Zone de Secours NAGE, vu que celle-ci n'a pas répondu à la première demande.
- Vu l'ampleur de la demande et vu la politique du Collège Communal en la matière, minimum 2 lots devront être mis à disposition d'une immobilière sociale. Le demandeur s'engage à prendre les contacts nécessaires à ce sujet.
- Certaines adaptations devront être apportées aux prescriptions urbanistiques : prévoir la toiture plate pour les volumes secondaires, supprimer les 4.50 mètres de hauteur maximum (en conservant la limitation du nombre d'étages) ainsi que prévoir la plantation de haies sur chaque parcelle en guise de compensation écologique.
- Prévoir un emplacement couvert pour vélos sur chaque parcelle.

Considérant les précisions supplémentaires apportées par le Conseiller en Mobilité de la Commune d'Assesse concernant les locaux vélos (un par lot), à savoir :

- Le local vélo doit être en relation directe avec la voirie. D'une dimension d'au moins 1,5m<sup>2</sup>/vélo et pouvoir accueillir 1 vélo/chambre.
- Les emplacements seront idéalement des locaux sécurisables, à défaut des emplacements couvert équipé de point d'attache pour chaque vélo.
- Les emplacements peuvent bien entendu se situer dans les garages pour peu que la dimension soit suffisante.



Considérant la proposition du maître d'ouvrage d'affecter les lots n°13B et 22A à la construction de 2 logements sociaux (cfr mail du 02/02/2021). Afin de concrétiser cette proposition, celui-ci mentionne qu'il a pris contact avec le Foyer Jambois.

Considérant que le Collège estime que moyennant certaines adaptations (voir ci-dessus), les modifications apportées au permis d'urbanisation SERVOTTE-DIEUDONNE permettront d'inscrire les futures constructions dans leur époque, vu que les prescriptions actuelles datent de 1962 (autorisant la construction de type pavillonnaire).

Considérant qu'en application de l'article D.IV.46 du CoDT, le Collège Communal a décidé, en date du 07/04/2021, de proroger de 30 jours le délai de 115 jours relatif à la présente décision.

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 11/03/2021; que son avis daté du 13/04/2021 est libellé comme suit :

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de modification de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat ;

Considérant que le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère villageois de classe II au schéma de développement communal approuvé par délibération du conseil communal le 28 janvier 2010 et entré en vigueur le 21 juillet 2010 ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-1, §1, 7° à une enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 25/06/2018 au 24/09/2018 ;

Considérant que 9 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- M et Mme JOVENEAU-PIROTTE relèvent que la voirie à créer traverse leur propriété (parcelle cadastré DIV 3, section C, n° 191 F2, lot 11 du lotissement initial). Ils s'opposent à la création de cette voirie ;

- Le développement du lotissement risque de dénaturer une partie du village de MONT ;

- Le système d'approvisionnement en eau est déjà insuffisant en situation actuelle (nappe exploitée insuffisamment alimentée) ;

- Le système d'égouttage risque d'être insuffisant ;

- Refus de démolir et reconstruire les bâtiments existants ;

- Le plan déposé n'est pas actualisé (certains bâtiments ne sont pas représentés ou présentés au mauvais endroit) ;

- Crainte quant au déroulement et à la durée du chantier ;

- Demande de création de chicanes pour ralentir les voitures ;



Considérant la proposition du maître d'ouvrage d'affecter les lots n°13B et 22A à la construction de 2 logements sociaux (cfr mail du 02/02/2021). Afin de concrétiser cette proposition, celui-ci mentionne qu'il a pris contact avec le Foyer Jambois.

Considérant que le Collège estime que moyennant certaines adaptations (voir ci-dessus), les modifications apportées au permis d'urbanisation SERVOTTE-DIEUDONNE permettront d'inscrire les futures constructions dans leur époque, vu que les prescriptions actuelles datent de 1962 (autorisant la construction de type pavillonnaire).

Considérant qu'en application de l'article D.IV.46 du CoDT, le Collège Communal a décidé, en date du 07/04/2021, de proroger de 30 jours le délai de 115 jours relatif à la présente décision.

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 11/03/2021; que son avis daté du 13/04/2021 est libellé comme suit :

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de modification de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat ;

Considérant que le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère villageois de classe II au schéma de développement communal approuvé par délibération du conseil communal le 28 janvier 2010 et entré en vigueur le 21 juillet 2010 ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-1, §1, 7° à une enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 25/06/2018 au 24/09/2018 ;

Considérant que 9 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- M et Mme JOVENEAU-PIROTTE relèvent que la voirie à créer traverse leur propriété (parcelle cadastré DIV 3, section C, n° 191 F2, lot 11 du lotissement initial). Ils s'opposent à la création de cette voirie ;
- Le développement du lotissement risque de dénaturer une partie du village de MONT ;
- Le système d'approvisionnement en eau est déjà insuffisant en situation actuelle (nappe exploitée insuffisamment alimentée) ;
- Le système d'égouttage risque d'être insuffisant ;
- Refus de démolir et reconstruire les bâtiments existants ;
- Le plan déposé n'est pas actualisé (certains bâtiments ne sont pas représentés ou présentés au mauvais endroit) ;
- Crainte quant au déroulement et à la durée du chantier ;
- Demande de création de chicanes pour ralentir les voitures ;



- Le lotissement est excentré et sera une cité – dortoir ;
- Les arbres bordant le chemin communal seront-ils conservés ? s'ils sont abattus, seront-ils replantés ?
- M et Mme CAMBIER ont acheté le lot n° 5 en 2015 mais ne l'ont pas encore construit. Ils demandent que les prescriptions de 1962 restent applicables ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 07/02/2019 ;

Considérant que l'avis de la SWDE, sollicité en date du 19/06/2018 et transmis en date du 22/08/2018 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours NAGE - Namur 1, sollicité en date du 19/06/2018 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Nature et Forêts - Direction de Namur, sollicité en date du 19/06/2018 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du STP - Service Technique Provincial - cellule voiries, sollicité en date du 19/06/2018 et transmis en date du 03/07/2018 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de l'INASEP - Intercommunale Namuroise de Service Publics, sollicité en date du 19/06/2018 et transmis en date du 22/06/2018 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours NAGE - Namur 1, sollicité en date du 21/01/2021 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural - Cellule GISER, sollicité en date du 19/06/2018 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 23/01/2020 ;

Considérant que ces plans sont soumis conformément à l'article R.IV.40-1, §1, 7° à une enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code.

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 23/01/2020 au 21/02/2020 ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Mise en doute de la solution proposée pour l'égouttage ;
- Objection à la suppression du tronçon AB du sentier n°37 si le sentier communal pédestre du haut du terrain et les arbres le bordant sont supprimés pour être remplacés par une route ;

Considérant que le permis d'urbanisation Servotte autorisé le 7 septembre 1962 visait la création de 44 lots destinés à la construction d'habitations ;

Considérant que le bien urbanisé s'implante à l'intérieur d'un triangle formé par la rue de Mont, le chemin vicinal n° 1 et un chemin d'exploitation non repris à l'atlas des chemins vicinaux ;

Considérant que le bien urbanisé a été bâti en bordure de la rue de Mont ;

Considérant que les autres voiries ne sont à ce jour pas équipées ;

Considérant que la présente demande vise à permettre la viabilisation de la partie du bien urbanisé située en bordure du chemin vicinal n° 1 ;

Considérant que pour ce faire le projet prévoit l'aménagement dudit chemin sur sa partie comprise entre les anciens lots 13 à 38 ainsi que la création au droit de l'ancien lot 11, d'un chemin de jonction entre la rue du Mont et le chemin n° 1 ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'un espace public qui servira également de point de rebroussement pour les services incendie ;

Considérant qu'à la suite de la délibération du Conseil communal du 5 juillet 2019 statuant sur la question de voirie, un recours contre cette décision a été déposé auprès du Gouvernement wallon ;



Considérant qu'en date du 13 novembre 2019, le Gouvernement wallon a déclaré recevable le recours introduit et refusé la demande de création, modification et suppression de voirie ;

Considérant que le plan de délimitation de voirie transmis à l'Administration communale a été dressé postérieurement à la tenue de l'enquête publique et n'a donc pas pu y être soumis ; Que c'est pour cette raison que la décision du Conseil communal a été annulée ;

Concernant qu'il ressort du dossier qu'en ce qui concerne la propriété de la parcelle concernée par la création du chemin de liaison que les requérants et la société demanderesse en revendiquent tous deux la propriété ;

Considérant que dans sa décision le Gouvernement wallon ne s'est pas prononcé sur la propriété du bien ni sur la contestation qui les oppose concernant une éventuelle prescription acquisitive ; Que le droit de propriété est un droit civil dont la protection relève exclusivement des juridictions de l'ordre judiciaire ;

Considérant que le Collège communal a accepté le dépôt de plans modifiés et qu'un nouvel accusé de réception a été délivré le 13 janvier 2020 ;

Considérant que le Conseil communal a en séance du 2 juin 2020 marqué son accord quant à :

- La création d'un chemin de jonction entre le chemin n° 1 et la rue du Mont.
- Création d'un espace de rebroussement pour les services incendies et d'un espace public.
- Suppression du tronçon AB du sentier n° 37 ;

Considérant qu'à la suite de cette décision un recours a été déposé auprès du Gouvernement wallon ;

Considérant que le Gouvernement wallon a déclaré en date du 16/12/2020, ledit recours irrecevable ;

Considérant qu'il est indiqué au cadre 2 du formulaire de demande que la mise en œuvre du projet est souhaitée par phase à savoir :

- Phase 1 : lots 11,13, 22 à 38 réalisable immédiatement ;
- Phase 2 : les 39 à 44 seront viabilisés lorsqu'ils auront un accès à une voirie publique ;

Considérant que cette demande de phasage est contradictoire avec l'objet de la demande qui vise principalement les lots situés le long du chemin n° 1 ;

Considérant que le formulaire de demande devrait être corrigé ;

Considérant qu'il ressort d'un courrier du 22 août 2018 de la SWDE que l'alimentation en eau du projet requiert la pose d'une nouvelle conduite en Fonte ductile de diamètre 80 mm qui logera la voirie sur une distance de +/- 714 mètres ;

Considérant qu'il ressort d'un courrier du 20 avril 2018 d'ORES qu'outre la réalisation de travaux l'alimentation en électricité du bien à urbaniser nécessite la mise à disposition d'un emplacement de minimum 6m sur 6m destiné à l'implantation d'une cabine électrique ;

Considérant qu'il ressort notamment de l'avis de l'INASEP du 22 juin 2018 que le maître d'ouvrage équipera la voirie d'un égouttage public qui sera raccordé à l'égout communal installé sous le trottoir de la rue de Mont ; Que le maître d'ouvrage se limitera à l'installation d'une canalisation unitaire récoltant à la fois les eaux usées et les eaux pluviales ;

Considérant que l'INASEP préconise l'installation d'un réseau d'égouttage séparatif, c'est-à-dire une canalisation acheminant les eaux usées et une canalisation acheminant les eaux pluviales ;

Considérant que le plan égouttage – aménagement de voirie a été modifié pour répondre à la remarque de l'INASEP ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'évacuation des eaux pluviales sur les différentes parcelles, une étude de perméabilité a été réalisée afin de déterminer la capacité d'absorption du sol ;

Considérant qu'il ressort de cette étude que le seul système d'épandage individuel envisageable serait la mise en place d'un tertre filtrant ;

Considérant que le projet prévoit que les habitations seront équipées d'une citerne de 10000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité de 5000 litres ;



Constatant que les autres propriétaires de lots au sein du lotissement n'ont pas contresigné le formulaire de demande de modification du permis d'urbanisation qui m'a été transmis ; Qu'à défaut, il n'a pas été joint au dossier la preuve que copie conforme de la demande leur a bien été adressée ;

Constatant que le plan figurant la situation existante est incomplet ; Qu'il manque les limites cotées du bien, la largeur totale du domaine public et le tracé et les points d'aboutissement des impétrants les plus proches ;

Considérant que dans les conditions de son avis favorable du 8 février 2021, le Collège communal prévoit notamment d'apporter certaines adaptations aux prescriptions urbanistiques dont notamment prévoir la plantation de haies sur chaque parcelle en guise de compensation écologique ;

Considérant que le permis d'urbanisation version CoDT ne gère plus les plantations réalisées sur les propriétés privées ; Que cette obligation ne peut donc être imposée au travers des prescriptions du permis d'urbanisation ;

Pour les motifs précités,

**Émet un avis défavorable au projet présenté ».**

Considérant que le Collège fait sien l'analyse du Fonctionnaire Délégué.

Considérant le rapport favorable de la Zone de Secours NAGE daté du 09/02/2021 à condition de respecter les prescriptions jointe à la présente décision.

Considérant que pour répondre aux remarques formulées par le Fonctionnaire Délégué, le géomètre a déposé, en date du 26/04/2021, les compléments suivants :

- Une version modifiée de l'annexe 10 « Demande de permis d'urbanisation pour de modification de permis d'urbanisation ».
- Une version modifiée du plan P3 « Situation existante relief du sol » reprenant les limites cotées du bien, la largeur totale du domaine public et le tracé et les points d'aboutissement des impétrants les plus proches.
- La preuve que la copie conforme de la présente demande a bien été envoyée aux autres propriétaires du lotissement.

Considérant que ces compléments/modifications répondent en tout point aux remarques qui ont été formulées par le Fonctionnaire Délégué.

Considérant que le Collège fait remarquer, tout comme le Fonctionnaire Délégué, que le droit de propriété est un droit civil dont la protection relève exclusivement des juridictions de l'ordre judiciaire.

Pour les motifs précités,

#### **DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> : La modification du permis d'urbanisation SERVOTTE-DIEUDONNE du 07/09/1962 sollicitée par NV EVA CONSTRUCT (Monsieur VANDEPAER Emiel) situé de Mont à 5330 MAILLEN et cadastré section C n°191 A2 et 191 F2 est OCTROYE aux conditions suivantes :**

- Respecter les conditions formulées par la Zone de Secours NAGE dans son rapport daté du 09/02/2021 et annexées au présent permis.
- Les lots n°13B et 22A seront mis à disposition d'une immobilière sociale.



- Apporter certaines adaptations aux prescriptions urbanistiques : prévoir la toiture plate pour les volumes secondaires et supprimer les 4.50 mètres de hauteur maximum (en conservant la limitation du nombre d'étages).
- Prévoir un emplacement couvert pour vélos sur chaque parcelle répondant aux conditions suivantes :
  - Le local vélo doit être en relation directe avec la voirie. D'une dimension d'au moins 1,5m<sup>2</sup>/vélo et pouvoir accueillir 1 vélo/chambre.
  - Les emplacements seront idéalement des locaux sécurisables, à défaut des emplacements couverts équipés de point d'attache pour chaque vélo.
  - Les emplacements peuvent bien entendu se situer dans les garages pour peu que la dimension soit suffisante.
- Une garantie bancaire de 417.307,19 € (voir annexe) sera déposée AVANT toute intervention sur le terrain.  
Celle-ci correspondra aux montants relevés sur les devis SWDE, VOO, EGOUTTAGE et AMENAGEMENT VOIRIE.  
La libération de la garantie bancaire sera libérée par postes réalisés et par phases (voir ci-dessous), en fonction du rapport établi par le Chef des Travaux de la Commune d'Assesse réceptionnant définitivement le poste et des attestations émanant de chaque impétrant.
- Chaque impétrant est tenu d'informer la Commune de la réalisation de ses travaux.
- Les travaux seront réalisés selon les prescriptions du QUALIROUTES.
- Un état des lieux est à réaliser par le demandeur, à envoyer à l'Administration Communale, avant le début des travaux.
- Une réunion de chantier obligatoire en présence d'un représentant de la Commune avant le début des travaux : contact [denis.dossogne@assesse.be](mailto:denis.dossogne@assesse.be)
- Un nettoyage permanent de la voirie est à prévoir, lors des travaux.
- La pose et le maintien, en permanence, en bon état de la signalisation de chantier lors des travaux.
- La commune ou son délégué aura en permanence accès au chantier pour contrôler la qualité de l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions du permis d'urbanisation. En cas de manquement constaté, l'Administration se réserve le droit de faire arrêter les travaux sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée.
- Une réception définitive de l'ensemble de l'infrastructure sera réalisée.
- Aucun permis d'urbanisme ne sera délivré tant que les travaux d'équipement ne seront pas réalisés.

Le titulaire du permis devra également :

- Respecter les plans ci-annexés approuvés au cours de cette séance.
- Le cas échéant, évacuer les terres excédentaires provenant des terrassements, préalablement à l'occupation de la construction.
- Prendre connaissance du document « Les plantes invasives...une menace pour la biodiversité » joint en annexe du présent permis.
- Le choix des plantations pour les arbres à haute tige, les arbustes et les haies se fera sur base de la liste des espèces reprises en annexe.
- Les plantations respecteront strictement les règles établies par le Code rural.
- Les plantes résineuses (Thuya, if, cyprès, sapin...) sont proscrites.



en date du

Tout d'abord, il semble que ce plan ne réponde pas entièrement aux normes de l'A.R. et de l'A.M. du 18.11.2013 relatifs à la précadastration, modifiés respectivement par l'A.R. du 12.05.2015 et l'A.M. du 11.05.2015, auxquels nous renvoyons le géomètre-expert pour plus de détails.

Afin de garder une certaine cohérence dans la présentation des plans, il est d'usage de :

- Teinter le domaine public existant en vert, les emprises en rose, les excédents en jaune ;
- Mentionner les numéros des voiries reprises à l'Atlas des chemins vicinaux ;
- Afficher un extrait de l'Atlas de chemins vicinaux et un extrait du parcellaire cadastral ;
- Indiquer en noir toutes les cotes de largeur reprises à l'Atlas afin de pouvoir en constater la bonne intégration, et en rouge les nouvelles largeurs du domaine public après modification ;
- Représenter la nouvelle limite du domaine public à adopter par une ligne continue rouge ;
- Indiquer les noms des propriétaires des parcelles impactées par ce plan ;
- Insérer un tableau des emprises (reprenant entre autres les noms et adresses des propriétaires) et/ou des excédents ;
- Intégrer une légende complète.

Pour de plus amples informations, des conseils approfondis sur la présentation des plans de modification sont disponibles sur le site <https://www.province.namur.be>, rubrique Voirie > Atlas > Documents utiles.

En outre, il est impératif de justifier le positionnement des limites arrêtées (éléments consultés, ceux effectivement utilisés, méthodes de calage employées, ect...), ainsi que répondre au prescrit du Décret relatif à la voirie communale du 06.02.2014, auquel nous renvoyons l'auteur pour plus de détails : <https://wallew.wallonie.be/index.php?doc=27377&rev=>

Une discordance apparaît entre les différents plans présentés. En effet, la nouvelle voirie et l'aire de rebroussement ne sont pas représentés sur le plan P3 – Situation existante, relief et occupation du sol, et le sentier n°37 n'apparaît pas sur le plan de modification de voirie. En l'état, seul un examen partiel peut être effectué.

Une fois tous ces éléments pris en compte, nous nous tenons à votre disposition pour réexaminer le plan ».

Considérant que pour répondre aux remarques formulées par les Services Techniques et Environnement de la Province de Namur, des compléments ont été déposés, contre récépissé, en date du 27/02/2020.

Considérant le mail des Services Techniques et Environnement de la Province de Namur (Monsieur Michel BONJEAN, Géomètre-expert) daté du 24/02/2020 et rédigé comme suit :

« Votre plan corrigé correspond à notre canevas. La seule correction que j'apporterais serait de modifier l'objet en "Modification de la voirie communale en conformité du décret du 06 février 2014" car ce décret spécifie que les voiries vicinales sont devenues communales (art. 91).

Inutile de me le représenter une fois cette dernière correction effectuée ».

Considérant les réponses aux remarques apportées par la SPRL BEXIMMO en date du 13/05/2020 et rédigées comme suit :

« Suite à la lettre de réclamation de Monsieur Pierre DUCHENE, lors de l'enquête de voirie complémentaire, dans le cadre du dossier sous rubrique, nous vous apportons, à toutes fins utiles, quelques précisions.

La propriété du réclamant, habitant de MONT-GODINNE, à proximité immédiate du lotissement SERVOTTE, ne fait pas partie du projet. Le réclamant, n'a donc pas été informé de la teneur du dossier de demande de modification du permis d'urbanisation (de lotir).

Il n'a donc pas connaissance de la solution, proposée et acceptée par l'INASEP, de stocker les eaux de ruissellement dans une série de citernes tampon, limitant le rejet intempestif dans l'égout existant en cas d'intempéries calamiteuses.

Par conséquent, aucun reflux de la canalisation en aval, ne pourra être provoqué par notre installation.

En ce qui concerne l'aménagement du chemin n°1, nous ne pouvons effectuer ce travail que sur l'assiette légale du domaine public. L'envahissement végétal de l'assiette du chemin, prouve bien qu'il n'était plus utilisé, ni entretenu par les services communaux et les riverains.

Depuis quelques années, l'enlèvement des clôtures, pour la mise en culture de l'ancienne pâture a permis au public d'emprunter, à nouveau, cet itinéraire pédestre qui s'est déplacé naturellement sur le domaine privé d'autant qu'un accès agricole, non labouré, était maintenu le long de la végétation pour l'exploitation.

L'aménagement du chemin et le nettoyage du terrain n'auront pas de conséquences paysagères importantes. Le chemin n°1 délimite au nord de la propriété du domaine d'HESTROY dont la bordure est arborée tout le long jusqu'au château d'eau de la SWDE ».

Considérant que l'auteur de projet a apporté réponse à l'ensemble des interrogations soulevées lors des deux enquêtes publiques et répondu aux remarques et commentaires émis par les instances d'avis consultées dans le cadre de ce dossier.

Considérant la décision du Conseil Communal du 02/06/2020 de marquer son accord quant à

- La création d'un chemin de jonction entre le chemin n°1 et à la rue de Mont.
- La création d'un espace de rebroussement pour les services incendies et d'un espace public.



- La suppression du tronçon AB du sentier n°37.
- Dans le cadre de la demande de modification du permis de lotir SERVOTTE-DIEUDONNE autorisé en date du 07/09/1962 situé rue de Mont à 5330 MAILLEN et cadastré section C n°191 A2 et 191 F2.

Considérant qu'un recours contre la décision susmentionnée a été introduit auprès du Gouvernement Wallon par Monsieur et Madame Alexis-Cécile Jovenau-Pirotte, sans date certaine (déposé sous simple enveloppe non timbrée et non envoyé par pli recommandé ou tout autre moyen conforme aux exigences légales).

Considérant que le Gouvernement Wallon a déclaré, en date du 16/12/2020, ledit recours irrecevable.

Considérant qu'une réunion de travail a été organisée en date du 12/01/2021 en présence de : Monsieur VandePaer (demandeur), Maître Baum (avocat du demandeur), Monsieur Jaumotte (géomètre du demandeur), Monsieur le Bourgmestre, Madame l'Echevine de l'Urbanisme ainsi que Madame Tripnaux et Monsieur Jandrain du Service de l'Urbanisme de la Commune et que les remarques et observations suivantes ont été formulées :

- La Commune va réinterroger la Zone de Secours NAGE, vu que celle-ci n'a pas répondu à la première demande.
- Vu l'ampleur de la demande et vu la politique du Collège Communal en la matière, minimum 2 lots devront être mis à disposition d'une immobilière sociale. Le demandeur s'engage à prendre les contacts nécessaires à ce sujet.
- Certaines adaptations devront être apportées aux prescriptions urbanistiques : prévoir la toiture plate pour les volumes secondaires, supprimer les 4.50 mètres de hauteur maximum (en conservant la limitation du nombre d'étages) ainsi que prévoir la plantation de haies sur chaque parcelle en guise de compensation écologique.
- Prévoir un emplacement couvert pour vélos sur chaque parcelle.

Considérant que la Zone de Secours NAGE a de nouveau été interrogée en date du 21/01/2021 et qu'aucune réponse n'a été réceptionnée à ce jour.

Considérant les précisions supplémentaires apportées par le Conseiller en Mobilité de la Commune d'Assesse concernant les locaux vélos (un par lot), à savoir :

- Le local vélo doit être en relation directe avec la voirie. D'une dimension d'au moins 1,5m<sup>2</sup>/vélo et pouvoir accueillir 1 vélo/chambre.
- Les emplacements seront idéalement des locaux sécurisables, à défaut des emplacements couvert équipé de point d'attache pour chaque vélo.
- Les emplacements peuvent bien entendu se situer dans les garages pour peu que la dimension soit suffisante.

Considérant la proposition du maître d'ouvrage d'affecter les lots n°13B et 22A à la construction de 2 logements sociaux (cfr mail du 02/02/2021). Afin de concrétiser cette proposition, celui-ci mentionne qu'il a pris contact avec le Foyer Jambois.

Considérant que le Collège estime que moyennant certaines adaptations (voir ci-dessus), les modifications apportées au permis d'urbanisation SERVOTTE-DIEUDONNE permettront d'inscrire les futures constructions dans leur époque, vu que les prescriptions actuelles datent de 1962 (autorisant la construction de type pavillonnaire).

Pour les motifs précités,

**En ce qui le concerne, le Collège décide :**

**D'émettre un avis FAVORABLE à la demande de modification du permis de lotir SERVOTTE-DIEUDONNE daté du 07/09/1962 et situé rue de Mont à 5330 MAILLEN aux conditions suivantes :**

- **Les lots n°13B et 22A devront être mis à disposition d'une immobilière sociale.**
- **Apporter certaines adaptations aux prescriptions urbanistiques : prévoir la toiture plate pour les volumes secondaires, supprimer les 4.50 mètres de hauteur maximum (en conservant la limitation du nombre d'étages), prévoir la plantation de haies sur chaque parcelle en guise de compensation écologique.**
- **Prévoir un emplacement couvert pour vélos sur chaque parcelle répondant aux conditions suivantes :**
  - **Le local vélo doit être en relation directe avec la voirie. D'une dimension d'au moins 1,5m<sup>2</sup>/vélo et pouvoir accueillir 1 vélo/chambre.**
  - **Les emplacements seront idéalement des locaux sécurisables, à défaut des emplacements couvert équipé de point d'attache pour chaque vélo.**
  - **Les emplacements peuvent bien entendu se situer dans les garages pour peu que la dimension soit suffisante.**

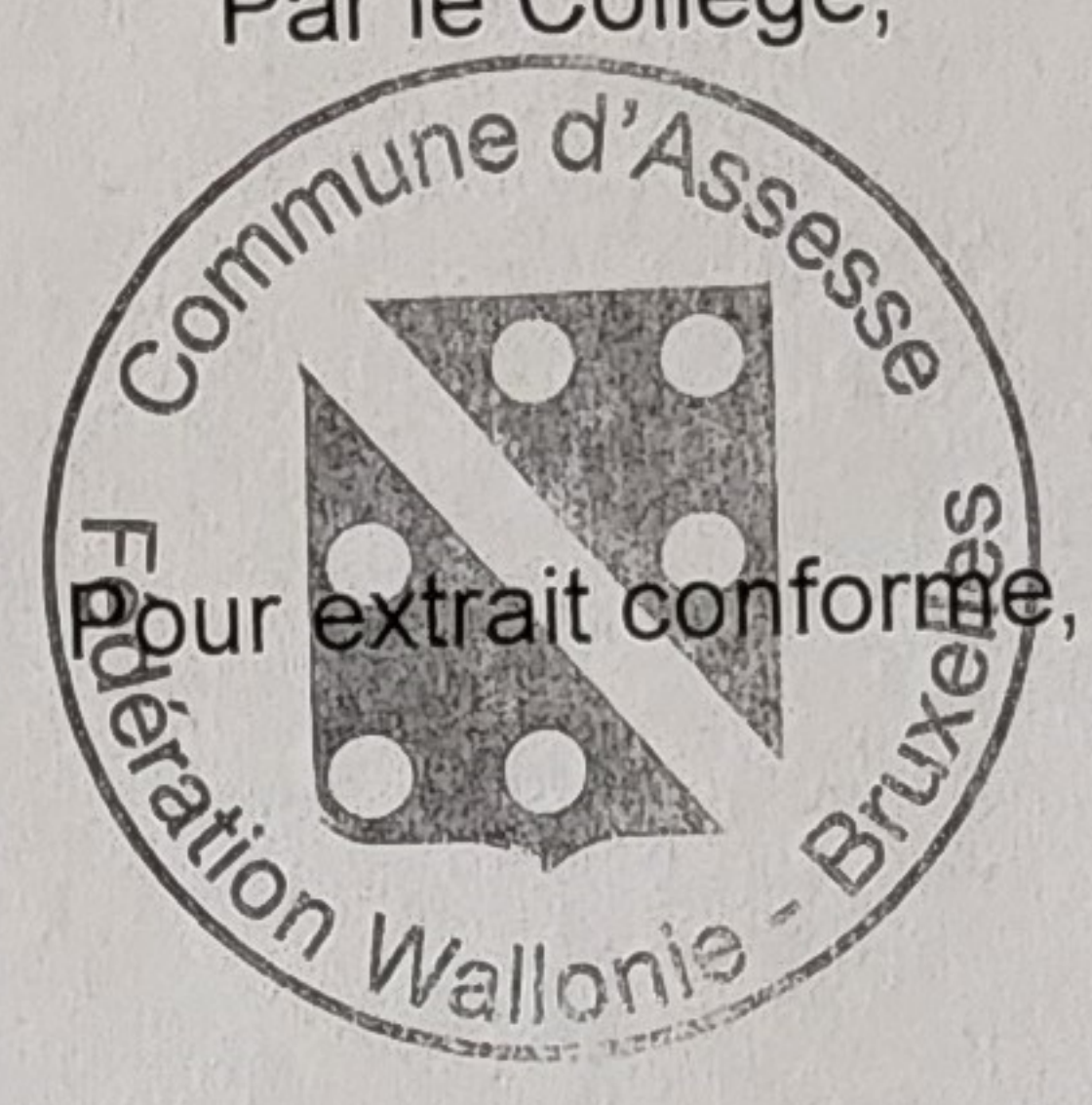


- é en date du
- Afin de garantir la réalisation des travaux d'équipements de voirie, la constitution d'un cautionnement bancaire sera exigée (dont le montant sera défini lors de la délivrance du permis).
  - Les travaux seront réalisés selon les prescriptions du QUALIROUTES.
  - Un état des lieux est à réaliser par le demandeur, à envoyer à l'Administration Communale, avant le début des travaux.
  - Une réunion de chantier obligatoire en présence d'un représentant de la Commune avant le début des travaux : contact [denis.dossogne@assesse.be](mailto:denis.dossogne@assesse.be)
  - Un nettoyage permanent de la voirie est à prévoir, lors des travaux.
  - La pose et le maintien, en permanence, en bon état de la signalisation de chantier lors des travaux.

- ♦ La présente sera transmise au fonctionnaire délégué, pour solliciter son avis sur le dossier décrit.
- ♦ Le demandeur sera averti, par recommandé, du suivi de la présente.

La Directrice générale f.f.,  
(s) V. ROSIER

Par le Collège,



Le Président,  
(s) J-L. MOSSERAY

La Directrice générale f.f.,  
V. ROSIER

Le Bourgmestre,  
J-L. MOSSERAY