

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAL
SEANCE PUBLIQUE DU 25/06/2020

Présents : **Veerle Haemers**, président ; **Walter Vansteenkiste**, bourgmestre ; **Monique Van der Straeten**, **Christian Andries**, **Roger Mertens**, **Raf De Visscher**, **Vincent Jonckheere**, échevins ; **Didier Noltincx**, **Wies Herpol**, **Steve Goeman**, **Monique Froment**, **Erwin Ollivier**, **Dirk Vandervelden**, **Mireille Van Acker**, **Arlette De Ridder**, **Said Kheddoumi**, **Laura Deneve**, **Marc Installé**, **Gil Vandevoorde**, **Driss Fadoul**, **Céline Mombeek**, **Houda Khamal Arbit**, **Carol Delers**, **Glenn Vincent**, conseillers ; **Audrey Monsieur**, directeur général ;

Excusé : **Sven Frankard**, conseiller ;

Titre	Lotissement A/9.2019 – projet environnemental OMV_2019140153 – Demande de lotissement avec la construction d'une route – rue J. Bruyndonckx – affaires des routes.
Service	Aménagement du territoire
Vote	Approuvé par 22 voix pour et 2 abstentions (Didier Noltincx et Mireille Van Acker)

N° du dossier auprès de la commune : A/9.2019

N° du projet auprès du Guichet Environnement : OMV_2019140153

Faits et contexte

- La demande d'Hugo Taelmans, ayant comme adresse de contact Avenue Liebrecht 60 boîte 10 à 1090 Jette, reçue le 03/12/2019.
- Situation du terrain : rue J. Bruyndonckx, cadastré (div. 1) section A 608 H, (div. 1) section A 608 R, (div. 1) section A 608 S, (div. 1) section A 608 P, (div. 1) section A 608 V, (div. 1) section A 608 T, (div. 1) section A 610 C et (div. 1) section A 610 D.
- Objet de la demande : lotissement de terrains avec construction d'une route.
- Le résultat de l'examen de recevabilité et d'exhaustivité a été transmis le 04/02/2020.
- Un avis favorable conditionnel a été rendu par le fonctionnaire communal en charge de l'environnement en date du 5/06/2020.
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins se rallie en sa séance du 11/06/2020 à l'avis favorable conditionnel rendu par le fonctionnaire communal en charge de l'environnement.
- Le Collège fait référence à la demande adressée au Conseil communal, qui statue sur l'affaire des routes.

Fondements juridiques

- Décret du 25/04/2014 relatif au permis d'environnement
 - Article 31, §1^{er}. Si la demande comprend l'aménagement, la modification, le déplacement ou la suppression d'une route communale, le Collège des Bourgmestre et Echevins, le cas échéant à la demande de l'autorité compétente visée à l'article 15, convoque le Conseil communal pour statuer sur l'aménagement, la modification, le déplacement ou la suppression de la route communale.

Administration communale de Wemmel
Avenue Dr. H. Follet 28 | 1780 Wemmel
T. 02/462.05.50 | amenagement.territoire@wemmel.be
www.wemmel.be

- Le Conseil communal se prononce sur l'emplacement, la largeur et les installations de la route communale, ainsi que sur son inclusion éventuelle dans le domaine public. Il est notamment tenu compte des objectifs et principes visés aux articles 3 et 4 du décret du 3 mai 2019 sur les routes communales et, le cas échéant, du cadre de politique communale et du cadre d'évaluation visés à l'article 6 du décret du 3 mai 2019 sur les routes communales. Le Conseil communal peut également imposer des conditions et des charges que l'autorité compétente inclut dans l'éventuelle autorisation.
- Arrêté du Gouvernement flamand du 27/11/2015 portant exécution du décret du 25 avril 2014 relatif au permis d'environnement
 - Article 47. Lorsque la demande de permis comporte des travaux de voirie pour lesquels le Conseil communal dispose du pouvoir décisionnel, le Conseil communal prend une décision à ce sujet. Le Conseil communal prend connaissance à cet égard des points de vue, observations et objections introduits durant l'enquête publique.
 - Au plus tard dix jours après la séance du Conseil communal, la commune met la décision du Conseil communal à la disposition soit de la commission du permis d'environnement compétente si elle doit rendre un avis, soit de l'administration compétente si l'avis d'une commission du permis d'environnement n'est pas requis.

Avis

Favorable

Motivation

- Il s'agit d'une demande de permis d'environnement en vue du lotissement du bien avec aménagement et équipement d'une route sur une superficie de ± 36 a 36 ca.
- Ce lotissement projeté, qui sera réalisé en une seule phase, inclut :
 - les lots 1 à 10 inclus pour la construction d'habitations unifamiliales groupées et solidaires ;
 - le lot 11, à savoir une bande de terrain destinée à la construction d'une cabine à haute tension ;
 - le lot 12 avec la route projetée à réaliser sous la forme d'un clos résidentiel, avec l'implantation d'emplacements de stationnement, d'espaces verts publics et d'une voie d'accès pour le fermier.
L'assiette de la route sur laquelle ces affectations seront réalisées est destinée à être gratuitement cédée à la commune avec tous les travaux d'infrastructure réalisés.
- Sont exclus du lotissement :
 - le lot 13 comportant l'implantation du bassin d'infiltration et d'un fossé revêtant la forme d'un fossé de drainage et d'un sentier menant au ruisseau, le tout suffisamment planté de verdure, destiné à être gratuitement cédé à la commune ;
 - le lot 14, à savoir la partie de terrain agricole qui reste la propriété du lotisseur et qui est destinée à demeurer exploitée par le fermier actuel ;
 - le lot 15, à savoir une bande de terrain boisée le long du Maalbeek destinée à être gratuitement cédée à la commune.
- Le bien d'une superficie de $\pm 3636\text{m}^2$ est loti en 10 lots à bâtir, à savoir les **lots 1 à 1 inclus** destinés à des habitations unifamiliales, et constitue une extension locale dotée de constructions résidentielles groupées et solidaires situées le long d'une voirie locale (lot 12) sans issue revêtant la forme d'une placette. Cette voirie est aménagée sous la forme d'un clos résidentiel accessible depuis la rue J. Bruyndonckx.
- La largeur de la route entre les alignements est de 10 mètres : 5,60 mètres de chaussée, rigoles incluses, avec de part et d'autre une berme latérale de 2,20 mètres dans laquelle sont intégrés les emplacements de stationnement et les espaces verts.
- La placette sur laquelle débouche la route fait 20 mètres de long sur 14 mètres de large et se compose de 2 emplacements de stationnement, d'une bande de verdure avec un banc et un

arbre, et d'une voie d'accès permettant au fermier de rejoindre la parcelle située à l'arrière et destinée à permettre l'entretien du sentier et du fossé de drainage.

- L'infrastructure routière est aménagée sous la forme d'un clos résidentiel, ce qui signifie qu'il n'y a pas de trottoirs et que les piétons peuvent utiliser toute la largeur de la rue. Six (6) emplacements de stationnement réalisés dans des matériaux perméables ont été prévus pour les visiteurs.
- La chaussée en dalles de béton fait 5,60 mètres de large, y compris les rigoles qui sont aménagées avec un coffrage glissant ; la berme latérale de 2,2 mètres de part et d'autre, aménagée en partie en dalles de béton, est destinée à la pose des conduites d'utilité publique.
- L'assiette de la route susmentionnée (lot 12) est gratuitement cédée à la commune avec les infrastructures réalisées dessus, pour incorporation au domaine public.
- La route projetée qui dessert les lots 1 à 10 inclus est dotée d'un système d'égouts dédoublés composé de canalisations en grès pour les eaux usées, d'un diamètre de 25 cm, et de canalisations en béton pour les eaux pluviales d'un diamètre de 40 cm, aménagé sous le revêtement routier avec des raccordements d'attente distincts aux canalisations pour les lots à bâtir. Les eaux pluviales provenant du domaine public seront recueillies à des fins de régulation conformément au règlement sur les eaux pluviales dans une canalisation en béton destinée aux eaux pluviales, qui laissera les eaux pluviales s'infiltrer dans un fossé à ciel ouvert revêtant la forme d'un fossé de drainage aménagé en zone agricole.
- Les eaux pluviales provenant des surfaces empierrées du domaine public, majorées de 80 m² par lot, seront recueillies à des fins de régulation conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 juillet 2013 dans un fossé à ciel ouvert. La surface empierrée visée est de 460 m² (nouvelle assiette de la route, déduction faite des emplacements de stationnement qui seront aménagés dans des matériaux perméables) + 10 lots x 80 m² = 1260 m² ; le volume d'eaux pluviales à infiltrer provenant de cette superficie est de 1260 m² x 25 l/m² = 31500 l ou 31,50 m³.
- Le fossé à ciel ouvert a une longueur d'environ 129 mètres et une largeur variant de 1,20 mètre à 8,00 mètres entre les crêtes des talus.
- La capacité du fossé à ciel ouvert est de 43,394 m³, s'agissant d'eau qui peut être stockée et infiltrée.
- Cette capacité répond à l'exigence de régulation prévue par l'arrêté précité.
- Selon les tests d'infiltration réalisés par la B.V.B.A. LABOREX – voir le rapport 19/108 du 25/04/2019, la perméabilité se situe à l'emplacement de test 1 – où sont aménagés le bassin d'infiltration et le fossé – entre 1.86 10⁻⁶ et 3.35 10⁻⁶ m/s, et le sol se compose d'argile, ce qui permet une infiltration lente.
- La création du fossé à ciel ouvert en zone agricole se justifie étant donné qu'elle permet de réaliser un système de fossés à ciel ouvert et en même temps d'éviter que les eaux pluviales se déversent dans le Maalbeek sans infiltration, en faisant un détour par les égouts d'eaux pluviales de la rue Bruyndonckx et du Kaasmarkt.
- Grâce à ce système, les eaux pluviales ont plus de chances de pénétrer dans le sol.
- Une enquête publique a été organisée du 12/02/2020 au 12/03/2020, et 1 objection a été introduite. L'objection n'a pas trait à l'affaire des routes.
- Le stationnement à proximité des croisements, à moins de 5 mètres du prolongement du bord le plus proche de la chaussée transversale, est interdit. Le Conseil communal se rallie ici à l'avis de la Gecoro : ces 2 emplacements de stationnement ne peuvent pas être aménagés à cet endroit, mais doivent être déplacés de 3 mètres par rapport à la rue J. Bruyndonckx.
- Avis favorable conditionnel
 - Le dossier sera soumis au Conseil communal en sa prochaine séance afin de statuer sur l'affaires des routes (article 31 du décret du 25/04/2014 relatif au permis d'environnement).
 - Les 2 emplacements de stationnement situés à l'entrée du clos résidentiel ne sont pas conformes au code de la route, lequel interdit le stationnement à proximité des croisements, à moins de 5 mètres du prolongement du bord le plus proche de la chaussée transversale. Ces 2 emplacements de stationnement ne peuvent pas être

aménagés à cet endroit, mais doivent être déplacés de 3 mètres par rapport à la rue J. Bruyndonckx.

- L'acte de lotissement ne sera passé qu'après présentation d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins confirmant que pour la totalité du lotissement ou pour la phase concernée du lotissement, l'ensemble des charges ont été exécutées ou sont garanties par :
 - 1° le versement d'une garantie financière suffisante ;
 - 2° une garantie financière suffisante accordée de manière irrévocable par une institution bancaire.
- L'attestation peut être délivrée si le titulaire du permis a pour une part exécuté lui-même les charges et pour une autre part fourni les garanties requises. La garantie est constituée à concurrence d'un montant équivalant au coût présumé de l'aménagement des travaux de voiries et d'égouts ainsi que de tous les équipements d'utilité publique, majoré de 20 %.
- L'estimation du coût présumé est soumise pour approbation au Collège des Echevins. Cette garantie sera libérée après l'accord écrit du Collège des Bourgmestre et Echevins, de la manière suivante : la garantie est libérée pour 85 % après la réception provisoire et pour 15 % après la réception définitive.

Implications financières

/

Décision

Un amendement est proposé séance tenante, à savoir : prévoir à l'article 2 un point supplémentaire formulé comme suit : « le sentier permettant au fermier d'accéder aux terrains agricoles situés à l'arrière ne peut pas être empierré ».

Cet amendement est approuvé par 22 voix pour, 1 voix contre (Said Kheddoumi) et 1 abstention (Didier Noltincx).

Article 1^{er}

Le Conseil communal prend explicitement connaissance de l'objection introduite. L'objection n'a pas trait à l'affaire des routes.

Article 2

Le Conseil communal approuve sous conditions l'affaire des routes du lotissement, y compris le tracé et l'équipement de la route tels que prévus sur le plan d'alignement.

- Les 2 emplacements de stationnement situés à l'entrée du clos résidentiel ne sont pas conformes au code de la route, lequel interdit le stationnement à proximité des croisements, à moins de 5 mètres du prolongement du bord le plus proche de la chaussée transversale. Ces 2 emplacements de stationnement ne peuvent pas être aménagés à cet endroit, mais doivent être déplacés de 3 mètres par rapport à la rue J. Bruyndonckx.
- Le sentier permettant au fermier d'accéder aux terrains agricoles situés à l'arrière ne peut pas être empierré.

Article 3

Est imposée aux demandeurs : la cession du terrain inclus dans l'alignement de la nouvelle route (lots 12, 13 et 15) et de son équipement selon la promesse de cession de terrain jointe par le lotisseur au présent dossier de lotissement. Tous les frais afférents à la passation de l'acte sont également à la charge du lotisseur.

Article 4

Le Conseil communal mandate le bourgmestre et le directeur général aux fins de signer au nom de l'administration communale de Wemmel l'acte de cession gratuite de terrain.

Au nom du Conseil communal,

Par ordonnance :
Le directeur général
Audrey Monsieur

Le président
Veerle Haemers

Pour extrait conforme
Wemmel, le 20/8/2020

Par ordonnance :
Le directeur général
Audrey Monsieur

Le président
Veerle Haemers