

SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2024

Présents :

Madame Patricia VENTURELLI, Bourgmestre;
Monsieur Jean-Paul DENIMAL, Monsieur Jean-Lou WOUTERS, Madame Marie-Thérèse DEHANTSCHUTTER, Monsieur Grégory HEMERIJCKX, Monsieur Patrick OPHALS, Échevins;
Monsieur Marino MARCHETTI, Président du CPAS;
Monsieur Michaël CIVILIO, Directeur Général;

PERMIS D'URBANISME 2024/PURB/022 – LA SOCIÉTÉ "FEYFER PROJECT" – RUE DOCTEUR COLSON (À CÔTÉ DU 128) – CONSTRUCTION DE 3 HABITATIONS – REFUS DE PERMIS.

Le Collège,

Réf. urbanisme :2024/Purb/022

Attendu que le dispositif de l'avis émis par le Collège en date du 03/10/2024 est libellé comme suit :

- Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;
- Vu le livre Ier du Code de l'Environnement ;
- Vu l'historique : le permis octroyé en date du 21/11/2019 portant les références 2019/Purb/056 et ayant pour objet la construction d'une habitation ;
- Considérant que La société "Feyfer Project" a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Docteur Colson, cadastré division 1 section B n°293 et ayant pour objet la construction de 3 habitations ;
- Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 22/08/2024 fixant les délais de décision du Collège à 115 jours ;
- Considérant que le bien est soumis à l'application :
 - du plan de secteur de Nivelles approuvé par Arrêté Royal du 1/12/1981 : bien situé en zone d'habitat ;
 - du schéma de développement communal arrêté par le Conseil communal le 27/03/2014 et entré en vigueur le 2/08/2014 : bien situé en centre semi-urbain (26 - 30 log/ha);
- Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 Code, la demande requiert l'avis du fonctionnaire délégué ;
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des 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.66 du livre Ier 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 ;
- 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, § 1er 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 immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ; le bien est situé en zone inondable de risque faible par ruissellement et débordement ;
 - à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne qui reprend celui-ci en zone collective ;
- Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13. à une annonce de projet facultative ;
- Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 28/08/2024 au 12/09/2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; - qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant que les services ou/et commissions visés ci-après ont été consultés, ceux-ci sont joints à la présente décision :

- Zone de secours du BW ; son avis transmis en date du 05/09/2024 est favorable conditionnel
- DDR ; son avis n'a pas été transmis dans le délai requis, la procédure peut-être poursuivie ;
- Cellule GISER ; son avis transmis en date du 18/09/2024 est défavorable :
" ... nous considérons que le projet semble soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement et reporte la contrainte sur les fonds voisins..."
"...Un projet de construction est prévu sur la parcelle voisine. Notre avis avait été sollicité par rapport à ce projet et un avis défavorable avait été remis en date du 16/09/2024 (réf giser 2024/3489). Une réunion avec la Commune et les auteurs de projet est prévue prochainement. Une piste serait de prévoir un aménagement commun entre ce projet et celui de la parcelle voisine..."
- Fluxys ; son avis transmis en date du 27/08/2024 est favorable conditionnel ;
- Direction des cours d'eau NN ; son avis transmis en date du 12/09/2024 est favorable ;
- SWDE ; son avis transmis en date du 10/09/2024 est favorable conditionnel ;
- CCATM ; son avis émis le 17/09/2024 est défavorable à la majorité par 8 non et 2 abstentions ;

Remarques des membres :

- Quid citerne de gaz aérienne ??
- le projet prévoit uniquement des emplacements de parcage pas des garages ;
- l'architecture n'est pas joyeuse, aucun charme, juste un gros bloc ;
- Quid de la hauteur si similaire ou non aux habitations voisines ;
- pourquoi ne pas proposer de reculer les habitations afin de créer les mêmes espaces de stationnement ou de décaler les habitations ;
- pas d'accès au jardin par l'extérieur ;
- Quid entretien des fossés ??
- le projet ne semble pas abouti pour donner un avis correct, il y aurait lieu de demander de produire des plans complémentaires avec le profils des habitations voisines, la conduite traversant la parcelle et une étude de perte d'ensoleillement ;
- Considérant qu'un avis d'ORES nous est parvenu mentionnant qu'il y aura lieu de prévoir une extension du réseau basse tension ; que le réseau existant à cet endroit nécessite un renforcement. Le prix au mètre courant sera réclamé au demandeur. Le réseau de l'éclairage public est jugé suffisant à cet endroit et le réseau de gaz également ;
- Considérant que le projet s'insère dans un contexte large composé d'habitations mitoyennes, d'habitations quatre façades et de petits immeubles à appartements ;
- Considérant que le projet s'insère entre et en face d'habitations unifamiliales de gabarit R+combles à R+1+ combles ; que le projet propose un immeuble de trois habitations mitoyennes de gabarit R+1+combles et que ce gabarit est souligné par une longueur ininterrompue de 21 mètres ;
- Considérant que le projet se compose d'une construction de 21 x 9 mètres au sol que sa toiture est à double versants de 35° avec faitage parallèle à la voirie dont le niveau sous corniche est de +/- 5.35 mètres (R+1+T) ;
- Considérant que le niveau du rez-de-chaussée est surélevé de +/- 40cm plus haut par rapport à la voirie et que la construction est implantée en recul pour permettre deux emplacements de parking par logement sur le domaine privé ;
- Considérant les dimensions minimum imposées par le Conseil Communal en date du 29/10/13, à savoir : emplacement aérien : 5.5m x 2.5m ;
- Considérant que les matériaux utilisés seront des tuiles de ton noir pour la couverture de toiture et un parement de brique de ton rouge/brun en façades ;
- Considérant que l'article D.II.24 du CoDT stipule que :
" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. "
- Considérant que la demande est conforme à l'affectation fixée par le Plan de secteur ;
- Considérant les avis défavorables de la CCATM et de la cellule GISER et compte tenu de l'historique de la parcelle à propos des coulées de boues et des inondations ;
- Considérant qu'une conduite de diamètre 1000 traverse la parcelle concernée et qu'elle constitue une servitude ; Considérant que la conduite n'a pas été correctement reprise au plan ;
- Considérant que la demande prévoit la mise en place deux fossés paraboliques ; que ceux-ci ne répondent pas aux recommandations visées par la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable et par la cellule GISER ;

- Considérant le manque de coupes graphiques montrant l'intégration du projet dans son contexte bâti et non bâti ; Considérant qu'il est regrettable que le projet ne se décrit pas dans son environnement ;
- Considérant que l'implantation de l'immeuble en un monobloc n'est pas particulièrement judicieuse, ne favorisant pas les accès par l'extérieur à la zone de jardin ;
- Considérant le manque de considération des contraintes liées à la parcelle ;
Pour les motifs précités,
a émis un avis préalable défavorable.

- Considérant que la DDR a émis un avis favorable hors délai; l'avis mentionne que la partie de la parcelle qui est en zone agricole d'intérêt paysager doit rester non eadificandi ;

Attendu que la Fonctionnaire déléguée n'a pas remis d'avis dans le délai imparti, son avis est réputé favorable par défaut ;

Pour tous les motifs précités,

décide,

Article 1 - Le permis d'urbanisme sollicité par la société "Feyfer Project" relatif à un bien sis rue Docteur Colson, cadastré division 1 section B n°293 et ayant pour objet la construction de 3 habitations **est refusé.**

Article 2 et dernier - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Par le Collège Communal,

Le Directeur Général,
Michaël CIVILIO

La Bourgmestre,
Patricia VENTURELLI

Pour extrait conforme,
Rebecq, le 29/11/24

Le Directeur général

Michaël CIVILIO



La Bourgmestre

Patricia VENTURELLI

