

**ECOLO Berloz a promis de vous tenir informé.
Comme vous le voyez, nous tenons parole !**

Autres dossiers

2 permis viennent d'être délivrés en décembre 2018 pour autoriser 2 fois la création de 3 habitations au lieu de 2 dans le lotissement du Brouck.

Ces permis sont également délivrés alors que le fonctionnaire délégué a remis ici aussi deux avis défavorables.

Le Collège motive la densification de l'habitat de la même manière que pour le permis de la rue des Champs en y ajoutant le **projet** de schéma communal qui prévoit de densifier l'habitat.

Ce projet de schéma sera soumis à enquête publique. ECOLO Berloz vous tiendra bien entendu informé.

Que proposons-nous ?

Une densification de l'habitat plus mesurée et plus réfléchi.

Une enquête publique et de la publicité pour toute demande de densification, même lorsque ce n'est pas obligatoire.

Un espace de stationnement à l'air libre de 1,5 places par unité de logement sur le domaine privé (pas un garage) pour chaque nouvelle demande de construction de nouveau(x) logement(s).

Qu'allons-nous faire ?

ECOLO Berloz rappellera au Collège communal (dont les 5 membres sont des élus de la liste IC) sa promesse électorale de préserver le **cadre rural** de Berloz. ECOLO Berloz estime que des projets tels que celui de la rue des Champs ne répondent pas à cette promesse.



Extrait du programme électoral IC 2018-2024

Voici ce que le Collège communal de Berloz vous écrivait en mai 2018

Aux habitants

Rue Orban
Rue des Champs
Rue du Brouck
Rue Hendrickx

Berloz, le mardi 22 mai 2018.

Objet : Permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 5 appartements et de 3 habitations mitoyennes Rue des Champs à Berloz.

Madame, Monsieur,

En réponse aux interrogations de riverains, le Collège communal de Berloz souhaite apporter quelques précisions au sujet de ce projet :

1.- Aucune disposition du Code en vigueur à l'époque pour ce dossier (le CWATUP) ne prévoit l'application d'une procédure d'enquête publique pour cette demande.

Pour info : le CWATUP (articles 330 et 331) liste les projets soumis à permis qui font l'objet d'une enquête publique, dans les cas de demandes de permis d'urbanisme comme de demandes de permis d'urbanisation. Il s'agit des constructions dont le gabarit dépasse sensiblement (c'est-à-dire, notamment, dont la hauteur est supérieure à 12m ET dépasse de + de 3m les constructions situées dans un rayon de 50m) celui des bâtiments voisins, de la construction ou transformation de magasins et de bureaux, des routes relevant du réseau interurbain, des parcs de voitures usagées, et surtout des permis de lotir ou de constructions groupées lorsque leur surface dépasse deux hectares et lorsqu'ils impliquent une ouverture de voirie ou encore une modification significative de voirie.

2.- Berloz est reconnue commune semi-rurale par la Wallonie. Sa densité moyenne actuelle est de 2,12 habitants/ha ou 212 habitants/km² (0,85 ménages/ha) et 80% de son territoire sont destinés à l'agriculture.

Pour info : Le nouvel indicateur de ruralité DGO3 définit les communes en trois classes :

- une commune est dite « rurale » si plus de 85% de sa surface est composée de territoires ruraux (agriculture, bois et zones humides).
- une commune est dite « semi-rurale » si 60 à 85% de sa surface est composée de territoires ruraux.
- une commune est dite « non rurale » si moins de 60% de sa surface est composée de territoires ruraux.

La densité de ce projet est de 26 personnes sur une parcelle de 921 m². Cependant, une densité ne se calcule pas spécifiquement à la parcelle mais peut être ramenée à la longueur de la parcelle à l'alignement à rue, à la portion de rue (vis-à-vis compris), à la rue (des Champs ou Orban), au quartier (Le Brouck) ou au village (densité de Berloz village : 2,71 habitants/ha ou 271 habitants/km²).

Votre contact : Pierre De... général – Tél : 019/33.99.99... medt@berloz.be

Corrections et informations complémentaires à l'intérieur.



3.- Au niveau du stationnement, il y aura 14 emplacements de stationnement pour les 8 logements, soit 1,75 emplacement par logement. Sont prévus 8 emplacements en domaine privé (les 3 maisons ont chacune 2 et l'immeuble à appartements en a 2 également) et il a été imposé, en charge d'urbanisme au titulaire du permis, la réalisation de 6 emplacements de stationnement en domaine public.

Pour info : Il n'y a, à l'heure actuelle, aucune réglementation légale applicable en matière de stationnement sur le territoire communal. Seule une circulaire fédérale (dite DE SAEGER - à valeur indicative) datant de 1970 existe, préconisant 1 emplacement par logement jusqu'à 150 m2.

4.- Par ailleurs, tous les services ou commissions compétents interrogés, à savoir la CCATM (Commission Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité), la ZSH (responsable sécurité incendie), l'AIDE (gestionnaire du réseau d'égouttage), la SWDE (gestionnaire du réseau de distribution d'eau), le DNF (responsable environnement), Resa-électricité (gestionnaire du réseau de distribution d'électricité) et le STP-infrastructures (gestionnaire de voirie), ont émis un avis favorable ou favorable conditionnel.

5.- Le dossier a été analysé à plusieurs reprises. Le 9 janvier 2018, le demandeur a rentré les plans modifiés répondant aux remarques du Collège et du Fonctionnaire délégué.

Le Collège communal n'avait alors pas de raison objective et légale de refuser le permis d'urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Collège Communal,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Pierre De Smedt



Joseph Debry

FAUX ! Le Fonctionnaire délégué a remis un avis **DEFAVORABLE** le 09.11.2017 !

Le Fonctionnaire délégué est un fonctionnaire régional spécialisé en urbanisme et en aménagement du territoire dont la mission est de remettre un avis d'opportunité (pas un avis technique).

Avis du Fonctionnaire Délégué sur une demande de permis d'urbanisme

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur;

Attendu que les habitations sises aux extrémités du bloc de mitoyens ne comportent pas de prises de lumière naturelle en pignons (rez et premier), alors que celles-ci sont possibles et amélioreraient le confort de vie intérieur (lumière, vues, ventilation) ;

Attendu, de même, que les car-ports projetés pour les 2 habitations centrales diminuent considérablement l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie ;

Attendu que les 4 habitations projetées comportent chacune 4 chambres ; que cette densité d'occupation ne correspond pas aux surfaces de vie projetées par logement, ni aux possibilités de stationnement sur place ;

Attendu que le choix de construire 4 habitations sur la surface disponible amène à une très grande proximité des habitations et de l'immeuble à appartements, ainsi qu'à une grande profondeur des maisons ;

Les actes et travaux visant la constructions d'habitats et de logements est en conformité avec la destination générale de la zone.

Toutefois, dans l'état actuel du dossier, j'émet un avis défavorable :

La conception, l'aménagement et la composition du projet devront être revues et complétées afin de rencontrer l'ensemble des conditions (dix-neuf) émises par le Collège communal dans son rapport en séance du 06 septembre 2017.

L'analyse détermine également un rapport d'occupation du sol (rapport P/S) de valeur équivalente à 0,60. ; cette occupation doit être considérée comme trop importante. Une conception avec seulement deux habitations (trois façades chacune) sera plus équilibrée afin pour accorder des espaces et des zones plus dégagées.

FAUX ! Ces plans modifiés ne répondaient pas aux remarques du Fonctionnaire délégué, puisque celui-ci recommande une conception avec seulement deux habitations (trois façades chacune). Le permis délivré le 24.01.2018 par le Collège communal (IC) autorise la construction de 3 maisons et d'un immeuble avec 5 appartements.

Ces plans modifiés ne répondaient pas non plus aux remarques du Collège, puisque le Collège constate le 02.05.2018 que de nouveaux plans modificatifs introduits le 23.04.2018 ne répondent toujours pas aux conditions qu'il a imposé (document sur notre site et notre page Facebook).

Le Collège communal avait donc davantage de raisons objectives et légales de refuser le permis que de le délivrer.

Le collège motive sa décision de délivrer le permis (extrait de la délibération) :

« Attendu que le village de Berloz a été identifié comme noyau d'habitat par le Collège de même que par la CCATM;

Attendu que les noyaux d'habitat sont les zones à densifier en priorité;

Attendu qu'une augmentation de la densité dans cette rue est corollaire au développement des objectifs d'accueil de population supplémentaire et de développement des services évoqués dans la déclaration de politique générale... ».

Vous pouvez consulter les documents sur notre site Internet www.berloz.ecolo.be et sur notre page Facebook **ECOLO Berloz**.