

VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

Du registre aux délibérations du Collège Communal de cette Ville, a été extrait ce qui suit :

SÉANCE DU 25 AVRIL 2024

Présents :

Mme Julie Chantry, **Bourgmestre**
M. Benoît Jacob, Mme Annie Leclef-Galban, M. Hadelin de Beer de
Laer, Mme Nadine Fraselle, M. Philippe Delvaux, M. Abdel Ben El
Mostapha, **Échevins**
M. Michaël Gaux, **Président du CPAS**
M. Grégory Lempereur, **Directeur général**

53.-ETUDE DU NOTAIRE BOMBEECK - DB/2024/0003 - Division d'un bien sans permis de lotir - Rue de Franquénies - Pour avis sur la proposition de division

Le Collège communal,

Vu l'article L1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation,

Considérant la lettre du 03 avril 2024, réceptionnée à la Ville le 12 avril 2024, par laquelle l'Etude du notaire Marc BOMBEECK, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0686.774.945, dont les bureaux sont situés à 1457 Walhain, rue des Boscailles, 25, a transmis au Collège le projet de plan de division dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX en date du 12 mars 2024 relatif au bien non bâti situé rue de Franquénies à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty) et composé des 2 parcelles jointives cadastrées 2ème division, section A, parcelle n° 386 N2, d'une superficie de 04a 86ca, et parcelle n° 386 S2, d'une superficie de 08a 88 ca, ne faisant pas l'objet d'un permis de lotir, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte,

Considérant que le Collège, en vertu de l'article IV.102. du CoDT, peut éventuellement notifier ses observations au notaire instrumentant,

Considérant que les parcelles sont situées en zone d'habitat au Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les parcelles sont situées en zone d'habitat résidentiel dense au Schéma de structure communal révisé adopté par le Conseil communal du 21 février 2017, entré en vigueur le 03 juillet 2018 en qualité de Schéma de développement communal, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que les parcelles sont situées en aire en dehors des centres (1.7) au Règlement communal d'urbanisme révisé adopté par le Conseil communal du 21 février 2017, approuvé par Arrêté ministériel du Gouvernement wallon du 5 juin 2018 et entré en vigueur le 16 juillet 2018 au titre de Guide communal d'urbanisme, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant la présence d'une canalisation Vivaqua en bordure de ces parcelles, séparant celles-ci d'un accès direct à la voirie,

Considérant en effet que les parcelles objet de la demande sont séparées de la rue de Franquénies par les parcelles cadastrées section A, n° 386 L2 et n° 386 P2, appartenant à la SA VIVAQUA,

Considérant que les parcelles appartenant à VIVAQUA sont des parcelles contenant une conduite souterraine sous forte pression ; que leur propriétaire impose des conditions techniques strictes et restrictives quant à ce qui peut être construit à proximité de ses parcelles et quant aux possibilités de réaliser un accès carrossable aux parcelles situées en second rang des siennes par rapport à une voirie publique,

Considérant que lot 1 issu de la division (teinte jaune sur plan présenté), d'une superficie de 05a 43ca, est destiné à être vendu en vue de construire une habitation,

Considérant que lot 2 issu de la division (teinte verte pale sur plan présenté), d'une superficie de 08a 28ca, est destiné à être vendu en vue de construire une habitation,

Considérant la réponse de géomètre-expert communal concernant le plan de mesurage:

"Je n'ai pas de remarques car les parcelles étudiées ne touchent pas le domaine communal.

J'attire d'ailleurs votre attention sur le fait qu'une parcelle de Vivaqua sépare cette division de la rue de Franquénies."

Considérant que ces parcelles n'auront accès à la voirie que par le biais d'une servitude de passage qui doit être concédée par la société VIVAQUA,

Considérant que, bien que ce type de servitude ait été accordé récemment par VIVAQUA pour la construction de l'habitation sur la parcelle présentant la même configuration et située immédiatement au sud de celles concernées par la présente demande, la Ville ne peut donner aucune garantie à ce propos dans le présent avis sur la demande de division,

Considérant que, moyennant le caractère unifamilial de chacune des 2 habitations nouvelles envisagées, la superficie de chaque parcelle issue de la division respecterait la densité maximale recommandée par le schéma de développement communal (maximum de 20 logements à l'hectare, soit minimum 5 ares par parcelle de logement unifamilial),

Considérant que la Ville avait exprimé à la propriétaire son souhait de ne pas voir disparaître ces bordures boisées dans le cadre d'une division future du terrain pour y permettre la construction de 2 maisons unifamiliales,

Considérant la visite effectuée sur place par le contrôleur de l'urbanisme dans le cadre d'une demande d'avis préalable sur le principe de pouvoir créer 2 parcelles à bâtir sur base des 2 parcelles existantes,

Considérant l'avis du contrôleur de l'Urbanisme concernant ces bordures boisées, libellé comme suit :

"Depuis la rue, au droit de la parcelle, on a l'impression que la limite droite est constituée d'arbres importants. Ce qui n'est pas le cas, une bordure de jeunes arbres forme un massif avec les arbres et la haie de l'accès à la ferme. Cette plantation avait été réalisée de manière à donner de l'ombrage aux chevaux en pâture.

2 noyers sont présents ; l'un, le plus proche de la ferme, mais ne devrait pas être concerné par la demande, l'autre, situé au cœur de cette zone d'ombrage, devrait pouvoir être conservé vu son recul par rapport à la voirie."

Considérant qu'il importe de veiller à préserver ce cordon boisé dans le cadre de l'urbanisation future de ces pâtures,

Considérant l'avis du Collège communal émis en sa séance du 01 février 2024:

".....D'informer le demandeur du fait que le Collège ne serait pas défavorable à la division des parcelles concernées en 2 lots, de contenances différentes, suivant un découpage parcellaire perpendiculaire à la voirie et présentant un lot 1 sensiblement plus réduit de sorte à pouvoir préserver la bande arborée existant en limite Ouest du lot 2, en bordure du chemin d'accès à la ferme."

Considérant que la différence de superficie et de largeur entre les 2 lots proposés découle de la demande de la Ville de veiller à préserver la présence d'arbres en bordure du chemin d'accès à la ferme, ainsi qu'à proximité de la grange de la ferme, à l'arrière de la parcelle concernée,

Considérant que la nouvelle demande de division a été adaptée à la suite de la décision du Collège communal 01 février 2024, de manière telle que la largeur de la parcelle Lot 1 a été réduite à 22m', de sorte que le nouveau projet de division tient compte de la présence de la bordure boisée en partie droite du lot 2 proposé, le long du chemin d'accès à la ferme,

Considérant que la question de privilégier 2 maisons 3 façades sur ces deux lots redéfinis doit également être posée au demandeur, dès lors que cette disposition permet de réduire encore plus l'imperméabilisation de la parcelle et d'augmenter l'efficacité énergétique des constructions,

Par conséquent,

DECIDE A L'UNANIMITE :

Article 1 :

D'émettre un avis **favorable** sur le projet de plan de division du bien non bâti situé rue de Franquénies à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty), cadastré 2ème division, section B, parcelles n°s 386 S2 et 386 N2, tel que dressé par le **géomètre-expert Philippe LEDOUX** en date du 12 mars 2024 et transmis par le courrier daté du 03 avril 2024 par l'**Etude du notaire Marc BOMBEECK**, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0686.774.945, dont les bureaux sont situés à 1457 Walhain, rue des Boscailles, 25.

Article 2 :

De rappeler au demandeur et aux futurs acquéreurs que ces parcelles n'auront accès à la voirie que par le biais d'une servitude de passage qui doit être concédée par la société VIVAQUA et que, bien que ce type de servitude ait été accordé récemment par VIVAQUA pour la construction de l'habitation sur la parcelle présentant la même configuration et située immédiatement au sud de celles concernées par la présente demande, la Ville ne peut donner aucune garantie à ce propos dans le présent avis sur la demande de division.

Article 3 :

De transmettre sans retard une copie conforme de la présente décision au notaire instrumentant.

Ainsi délibéré en séance date que dessus.

Par le Collège Communal :

Le Secrétaire,
(s) Grégory Lempereur

Pour extrait conforme, délivré à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 02 mai 2024.

Par Ordonnance :

Le Directeur général,
G. Lempereur



La Présidente,
(s) Julie Chantry

L'Échevin délégué,
B. Jacob

Séance du Collège Communal du 25 avril 2024, extrait n° 53

