

PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'INFORMATION PREALABLE du public (RIP)

du **24 novembre 2021**

OBJET :

- Présentation du dossier de base établi par la commune de Ittre en vue d'introduire une demande de révision partielle du plan de secteur de NIVELLES (planche 39/6) en vue d'y inscrire une zone d'habitat à caractère rural (1,24 ha) en lieu et place d'une zone de loisirs.
- *Bien sis* : sur le site dit du Camping de Huleu, rue de Fauquez, parcelles cadastrées Division 1 Section D 336A5 et 336C4.
- *Demandeur* : commune de Ittre.

Etaient présents :

Pour le demandeur :

- M. Christian FAYT, Bourgmestre,
- M. Pascal Henry, Echevin de l'urbanisme,
- M. Frédéric HALBARDIER, en sa qualité de directeur du bureau ARIES consultants, auteur du dossier de base,
- M. Carlos KUC, Directeur général f.f.,
- M. Philippe GODEFROID, responsable service logement,
- M. Adriano BONGIOVANNI, agent technique service urbanisme,
- Mme Adeline BINGEN, responsable service urbanisme.

Le public (cf. la feuille de présences) dont :

- M. Denis COCLE, pour le SPW territoire logement patrimoine énergie, Direction du Développement Territorial 5DDT),
- Mme Sophie PEETERBROECK, présidente de la CCATM.

Présidence : M. Pascal Henry

Réunion : lieu : salle Planchette, rue de la Planchette 2 à 1460 Ittre. Elle débute à 20h04.

Introduction :

Le bourgmestre, M. Fayt, introduit la réunion en exposant l'objet de la RIP et cède la parole au représentant du bureau d'études ARIES, M. Halbardier, chargé de présenter le dossier de base précité en objet.

Présentation du projet :

Introduction :

Dossier de demande de révision partielle du plan de secteur de Nivelles

(planche 39/6)

Inscription d'une zone d'habitat à caractère rural en lieu et place d'une zone de loisir
Camping du Huleu (rue de Fauquez)



25 novembre 2021

dries
CONSULTANTS

Cadre juridique et procédure

Présentation du dossier de base

Questions / réponses

dries
CONSULTANTS

Procédure

⇒ Objectif : réviser le plan de secteur*

** Le plan de secteur est une carte (élaborée par la RW) qui reprend toutes les parcelles des terrains en Wallonie et qui définit quelles activités le sol peut accepter.*

⇒ Procédure (accélérée):

1. Dossier de base (= dossier de demande de révision du plan de secteur)

2. RIP (+avis Conseil communal & CCATM)

3. Dépôt de la demande au GW

4. Adoption provisoire du projet par le GW

5. Enquête publique

6. Avis pôles AT & Environnement

7. Avis Conseil communal

8. Adoption définitive par le GW

dries
CONSULTANTS

Présentation du dossier de demande de révision avec un rappel de ce qu'est le plan de secteur. Il s'agit d'une carte qui reprend pour tout le territoire de la Région wallonne toutes les affectations telles que les zones de loisirs, d'habitat à caractère rural, agricole, etc. Parfois l'affectation ne correspond pas ou plus à une situation de fait, aux ambitions politiques, etc. ce qui induit une révision du plan de secteur menée selon une procédure spécifique régie par le Code du Développement Territorial (CoDT).

Le Gouvernement est compétent car il élabore le plan de secteur. Le dossier de demande de révision doit dire pourquoi cette demande de révision, les enjeux, le contexte, les intérêts et le bienfondé d'une telle démarche entreprise auprès du Gouvernement. Le dossier introduit est soumis pour avis aux Conseil communal, CCATM, aux instances régionales et aux riverains. Il sera ensuite déposé auprès du Gouvernement qui adoptera provisoirement le projet de révision du plan de secteur et, de ce fait reconnaît l'intérêt d'ouvrir ou non la procédure de révision qui prévoit par la suite des consultations, demandes d'avis, passages au conseil communal, etc. La procédure est très longue dans les faits.

Réunion d'information du public

- La réunion a **deux objectifs** :
 - Permettre **au demandeur** de présenter le dossier de **base** (= dossier de **demande de révision du plan de secteur**)
 - Permettre **au public** :
 - ✓ de **s'informer** sur le projet de révision présenté
 - ✓ d'émettre ses observations et suggestions concernant le projet de révision
 - ✓ de mettre en évidence des **points particuliers** qui pourraient être abordés dans le rapport sur les incidences environnementales (le cas échéant).
 - ✓ De présenter et de permettre au public de présenter des **alternatives** pouvant raisonnablement être envisagées pour le demandeur afin qu'il en soit tenu compte dans le rapport sur les incidences environnementales

aries
CONSULTANTS

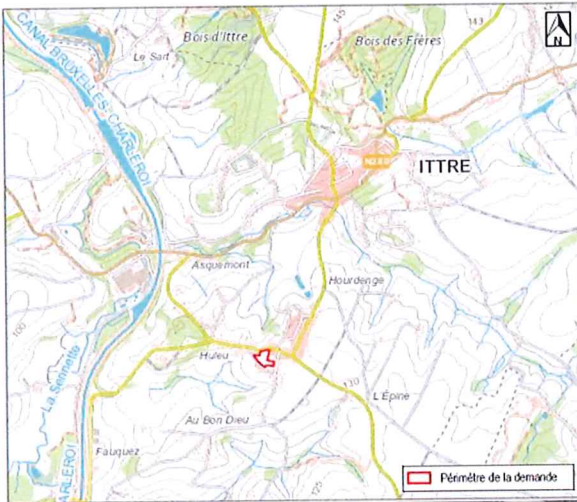
En synthèse : 3 temps : 1. dossier de base, 2. consultation du public et 3. dépôt auprès du Gouvernement.

Périmètre concerné :

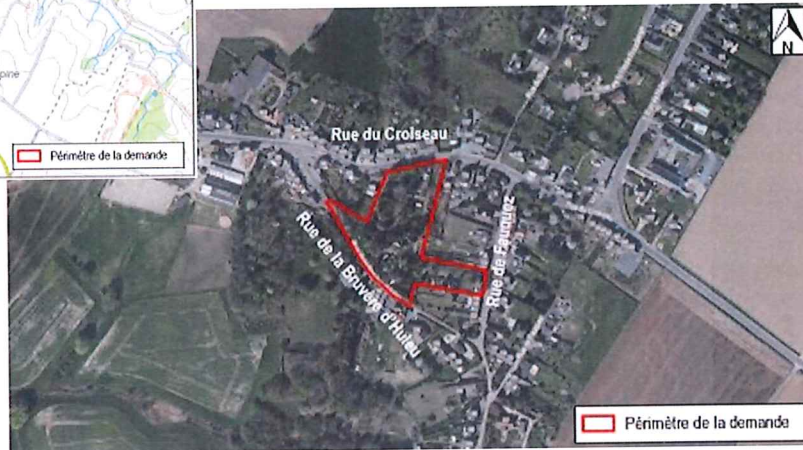
Contexte et localisation

aries
CONSULTANTS

Contexte et localisation générale



- Rue de Fauquez (Ittre)
- Terrain = 1,24 ha
- Ancien camping



Contexte et localisation générale



1 parcelle communale
+ parcelle privée
(336A5)

Concerne une surface de 1ha24, terrain accessible par la rue de Fauquez composé d'une grande parcelle appartenant à la commune et d'une petite parcelle privée.

Situation de droit

- Plan de secteur(1981) → **Zone de loisirs**

Définition (ART. D.II,27. du CoDT)

*La zone de loisirs est destinée aux **équipements récréatifs ou touristiques** en ce compris **l'hébergement de loisirs**.*

Le logement de l'exploitant peut être admis pour autant que la bonne marche de l'équipement l'exige. Il fait partie intégrante de l'exploitation

Pour autant qu'elle soit contiguë à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et affectée en tout ou partie à la résidence, la zone de loisirs peut comporter de l'habitat ainsi que des activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires pour autant que simultanément

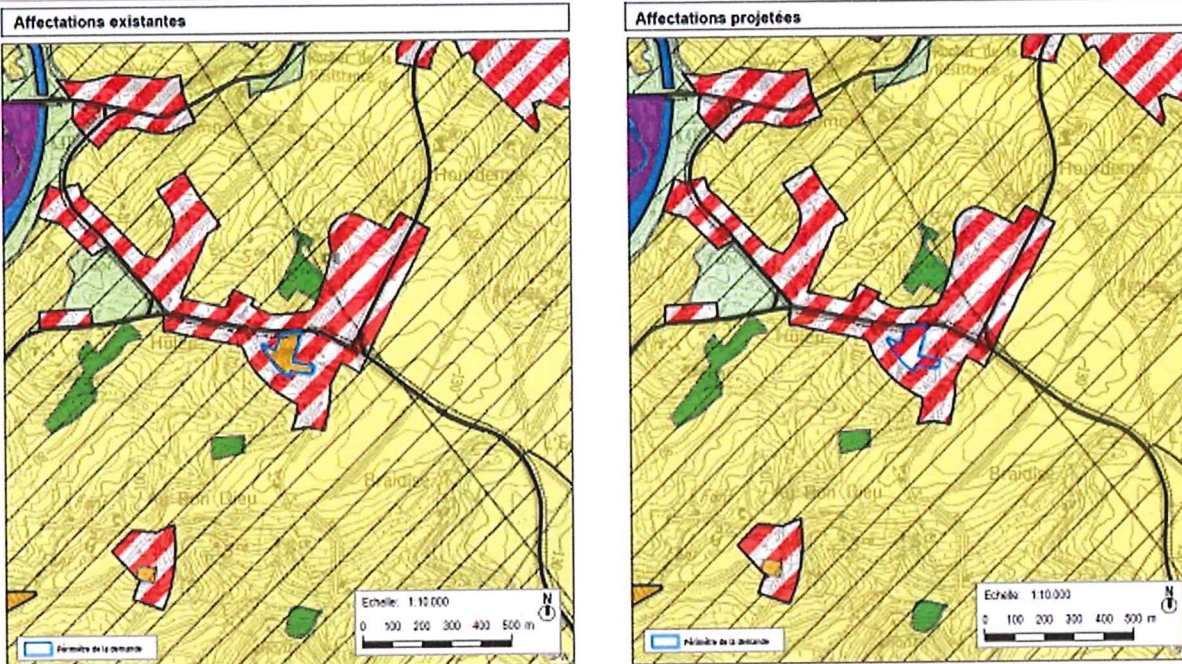
- 1° cet habitat et ces activités soient complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone visée à l'alinéa 1er;
- 2° la zone de loisirs soit située dans le périmètre d'un schéma d'orientation local approuvé préalablement par le Gouvernement.

Zone de loisirs en ton orange.

Situation de fait : localisation et justifications :

Périmètre et révision demandée

Proposition de révision



	Situation existante au plan de secteur	Situation au plan de secteur après révision
Zone de loisirs	1,24	-
Zone d'habitat à caractère rural	-	1,24

dries
CONSULTANTS

Zone de loisirs ceinturée par une zone d'habitat à caractère rural (hachuré rouge et blanc). Le schéma de développement communal (SDC – ancien schéma de structure communal SSC) adopté en 2012 prévoyait de réhabiliter cette zone de loisirs, ainsi que le Programme communal de développement rural (PCDR).

Il y a peu de contraintes pour ce périmètre : une contrainte liée à une zone de consultation pour carrières souterraines.

Proposition d'affectation :

ZHCR sur le terrain de 1ha24. Définition du CoDT :

Proposition de révision

Zone d'habitat à caractère rural (Art. D.II.25 du CoDT) :

« La zone d'habitat à caractère rural est **principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles** ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

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** de même que les **équipements touristiques ou récréatifs** peuvent également 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**. »

dries
CONSULTANTS

Objectifs - Justification

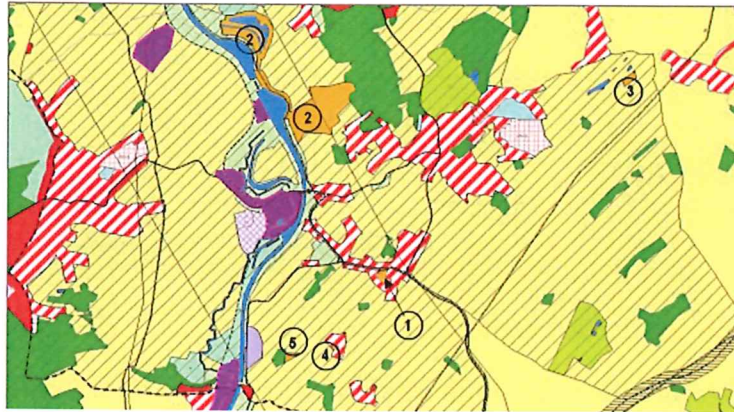
Objectifs

- Résoudre une situation précaire ne répondant plus aux attentes actuelles et futures
- Répondre aux enjeux actuels et futurs en matière de logement

Justifications

- Site à l'abandon (dégradation et nuisances)
- Faible potentiel touristique du site
- Zone de loisirs non pertinente à cet endroit
- Structurer et renforcer la zone d'habitat à caractère rural existante
- Pas d'impact sur l'offre et les réserves de zones de loisirs de la commune

→ Au total 41 ha de zones de loisirs sur le territoire communal → révision = 3%



Projet qui ne modifie pas structurellement l'offre touristique avec seulement 3% concernés par la demande par rapport au territoire en zone de loisirs sur Ittre, offrant pour certaines zones un potentiel plus intéressant pour le tourisme.

Quel type de logement ? Quelle densité ?

Objectifs - Justification

Potentiel d'urbanisation

- Logements / espaces publics / espaces verts
- Caractère rural et cohérence avec voisinage
- Densité : max. +/- 20 logements/ha (SDC) → max. +/- 25 logements

Votre avis :

OÙ ET COMMENT ENVOYER VOS REMARQUES ?

- Par **oral**, ce soir

OU

- Par **écrit**, jusqu'au **9 décembre 2021** en indiquant votre nom et la dénomination du projet (Révision du plan de secteur – Camping du Huleu) :

> À l'attention de la **Collège communal de Ittre**:

Rue de la Planchette, 2
1460 ITTRE
[@: urbanisme@ittre.be](mailto:urbanisme@ittre.be)

dries
CONSULTANTS

Tout sera collationné, associé au dossier de révision du plan de secteur et envoyé à la Région wallonne.

Vos questions :

QUESTIONS ?



dries
CONSULTANTS

1. Un projet concret existe-t'il derrière cette révision du plan de secteur, pour laquelle peu de gens seront opposés ?

ARIES : Non, pour l'instant pas de plan dessiné derrière car on n'est pas au stade du permis d'urbanisme mais c'est un changement de couleur et, la densité sera dirigée par le SDC (+/- 25 logements).

2. Est-il trop tôt pour envisager une gestion du quartier du point de vue mobilité, égouttage ?

Pour la rue de Fauquez servant d'accès, on double le nombre de maisons et donc le trafic. Il y a des besoins en logements mais la réalité est que cela induit du trafic supplémentaire et du bruit.

ARIES : Dans le rapport, une première analyse des incidences de 25 logements existe mais, l'évaluation sera faite sur la connexion de l'îlot aussi sur les autres voiries : rue de la Bruyère d'Huleu et du Croiseau car plusieurs possibilités de connexion existent.

Au niveau raccordement, plusieurs sont décrits dans le rapport et ce site est facilement 'équipable' depuis le réseau existant. Il fera l'objet de vérifications voire sera redimensionné le cas échéant.

Quant au bruit, il fera l'objet d'une évaluation vu le projet localisé en intérieur d'îlot. Justement, une zone de loisirs en intérieur d'îlot n'est pas opportune car les activités sont potentiellement bruyantes et donc non pertinentes par rapport au voisinage. L'affectation la plus pertinente pour ce voisinage reste le logement vu le contexte bâti en zone d'habitat à caractère rural.

3. Quelle incidence point de vue imperméabilisation du territoire ? Est-ce possible à ce stade d'avoir cette incidence ?

ARIES : La problématique de l'inondation et l'incidence de 25 logements sont notées et, ces préoccupations seront intégrées dans les réflexions en vue de l'adoption future et pour la suite de l'urbanisation. Comment l'urbanisation sera accompagnée de mesures de gestion des eaux ? Peut-être que les contraintes de gestion de l'eau vont faire diminuer la densité de logements mais ce sera l'objet de l'étude.

4. Mon terrain est constructible en ZHCR. Peut-il être intégré dans ce projet ?

ARIES : L'accès est maintenu, oui.

Ce riverain résume ses démarches antérieures pour obtenir un accès à l'arrière de sa propriété et dénonce l'absence de nouvelle.

M. Fayt : Rappel du projet de PCAr (plan communal d'aménagement révisionnel) débuté en 2012 sous l'ancienne législation, le CWATUP. On a demandé de l'arrêter et d'attendre le nouveau Code, l'actuel CoDT. Dont tout est refait et actuellement en route.

L'accessibilité pourrait être reprise dans un plan ultérieur mais sans garantie. Procédure longue, au moins une année selon ARIES.

La discussion peut se poursuivre avec la commune mais à ce stade, prendre des engagements reste prématuré.

Il rappelle aussi le projet avec 50 logements qu'ils ont refusé car trop dense et contraire au SDC. Quand ceci sera achevé, seulement on verra le plan d'aménagement.

5. Quand il y aura un projet concret, aura-t 'on assez de poids pour discuter avec vous ? On mettra des tours ? des bungalows ?

M. Fayt: tout projet est soumis à enquête publique et le fonctionnaire délégué est compétent pour ce dossier et l'impact sur le quartier ne peut pas ne pas être pris en compte. Premier point, changement du plan de secteur et après l'autre projet mais on ne peut pas fixer dans combien de temps.

6. Questionnement sur l'accessibilité et la mobilité : en qualité de riverain de la rue du Croiseau, mise en avant de la circulation importante à certaines heures et source de nuisances sonores accrues. Si en plus, on ouvre sur la rue du Croiseau, danger au niveau visibilité (lever et coucher de soleil). Des aménagements sont nécessaires pour assurer la sécurité des riverains (exemple rond-point).

ARIES : C'est noté et compris.

7. Idem pour la rue de Fauquez : trafic chargé le matin avec la rue Basse-Hollande et les nouvelles constructions.

ARIES : Point pris en compte pour le développement de l'urbanisation.

8. Une réglementation existe-t 'elle pour fixer un pourcentage d'espaces verts ?

ARIES : Il y a des orientations dans le SDC mais rien par rapport aux espaces verts sauf les densités de logements fixées. L'évaluation sera faite au stade d'un permis sur l'urbanisation globale.

9. Le riverain posant la question 4 reprend la parole pour dire qu'il a vu un plan avec une zone d'espace vert sur l'arrière de son terrain.

ARIES : Les plans du PCAr existent, des esquisses aussi mais ils n'ont pas abouti. Il y a d'autres choses à développer. Premièrement, la révision du plan de secteur et en second lieu, l'urbanisation du terrain, un projet concret donc.

10. Accès à la présentation ?

ARIES : Accès sur le site de la commune www.ittre.be

11. Que devient le camping ?

M. Fayt : On parle de caravanage et non de camping car il y a moins de 50 locations. A un moment, la permission d'y résider a été donnée. Trois caravanes ont explosé (on y a mis le feu) avec pour conséquence la fermeture du site. Le bâtiment des sanitaires posait aussi des soucis en hiver avec le gel et nécessitait des frais importants. Certaines caravanes sont évacuées car inoccupées. On essaye de retirer un maximum de caravanes dans le respect du cadre légal. Le 'camping' est fermé jusque mars, avril car il génère des vas-et-viens et les problèmes se résolvent doucement. Ensuite, il sera réouvert et permettra les balades sur le site.

12. Avez-vous eu l'idée de relancer un camping au goût du jour ?

M. Fayt : Non car trop d'investissement car on n'y fait pas ce que l'on veut.

13. Il y a le quartier à Louvain-la-Neuve avec des micro-habitations et beaucoup de demandes pour de l'habitat 'atypique'. Est-ce une piste suivie ?

M. Henry : La revalorisation du camping est une piste non pertinente vu les nuisances connues et sa localisation 'en petite poche' dans la ZHCR. Pour le projet qui suivra la révision, tout le quartier sera invité à participer à son élaboration. Une attention particulière sera de garder pour ce quartier sa biodiversité existante et d'ouvrir le nouveau quartier vers le reste du quartier. Grâce à cette révision, on va ouvrir une multitude de possibilités pour créer ce quartier.

Je vous remercie pour toutes les questions et remarques. Si demain, il y a un nouveau projet de quartier, ce sera l'occasion de remettre sur la table la problématique de la mobilité, de l'égouttage, etc. de réhabiliter pour l'entièreté de la zone, au-delà du périmètre visé par la révision du plan de secteur.

Il n'y a pas de volonté de voir le village devenir un village dortoir d'une ville mais de poursuivre l'intégration du bâti avec des personnes qui vivent dans leur village. Le collège est attentif à développer la zone de façon qualitative et à son développement dans un ensemble bâti existant.

M. Fayt : Priorité pour nos jeunes pour l'accessibilité aux logements.

14. La question de relancer le camping est close. En revanche, en qualité de conseiller communal, je voudrai savoir quelle destination est réservée à cette ZHCR vu l'absence de réponse en conseil communal sur le sujet ? Maintenant, c'est une page blanche avec une capacité de 25 logements maximum. Comment peser sur le plan définitif de cet aménagement ?

J'ai entendu deux réponses : l'enquête publique quand le dossier sera sur la table et le quartier sera associé au développement de leur quartier. Quelle implication effective des riverains peut-on espérer ? Envisagez-vous une double étape, une esquisse de projet avant l'enquête publique ?

M. Fayt : Une première réflexion sera menée. Rappel du 'Pouly' rue de Fauquez, avec des logements tremplins pour les jeunes et s'ils achètent une maison dans la commune, une partie du loyer est remboursé. Oui c'est prioritaire et on va essayer de le mettre en place. On ne mettra pas une tour.

Rappel de l'adresse du collège communal pour écrire jusqu'au 9/12/2021.

La réunion prend fin vers 21h15.

Président,



P. Henry

Secrétariat,



A. Bingen

P. Henry : Vous le savez, notre préoccupation porte sur le bien-être des personnes et la volonté de voir les riverains participer à cette élaboration avant le stade de l'enquête publique. Il y aura un accompagnement des gens du quartier par rapport à ce qui sera proposé avec la volonté d'un quartier pour nos jeunes. Le SDC existe et sa densité à respecter également, respecter le quartier, les zones d'espaces verts également, créer quelque chose de nouveau est possible. Pas de table rase de tout cet espace vert et planté. Cela sera intégré dans le projet qui sera présenté et une esquisse sur la table sera présentée au quartier. Il ne faut pas oublier la CCATM qui représente les citoyens et qui rendre un avis sur le projet.

15. Demande de précisions sur le rapport entre zone espaces verts, accès, logements, places de parking et rien comme réponse. Il est noté que la procédure est longue et que la législature est de 6 ans. Rien n'est arrêté pour donner une sécurité aux riverains. OK les garde-fous sont bien expliqués mais le reste est inconnu. Je m'adresse plus au collège communal qu'à ARIES. On nous dit plus de camping mais des habitations mais **qui prendra la décision de la forme prise par ce quartier ?**

P. Henry : Ici c'est la RIP et les discussions politiques sont à porter devant le conseil communal. On a une simple zone de loisirs à changer en ZHCR à ce stade et pour un certain temps. Après les discussions porteront sur les projets éventuels pour cette zone. Mais on ne développe pas maintenant des choses sans objet. Il est hors de question de venir avec un 'champignon' posé : il y aura une réflexion et vous aurez voix au chapitre.

16. Qu'est-ce qui permet de dire qu'il faut garder une zone de loisirs, ou une autre zone comme une zone forestière, d'espaces verts, d'activité économique, etc. ?

ARIES : Ici, la ZHCR est la plus pertinente par rapport au zonage existant, aux enjeux et besoins en logements. Vous êtes invités à apporter d'autres éléments de réflexion sur d'éventuelles autres affectations ou le maintien de la ZL. Il n'y a pas une voie royale pour cette procédure. C'est la direction centrale qui instruit ce dossier de demande. Même si le terrain est communal principalement et que l'initiative est communale, elle n'a pas la main sur le dossier.

17. Il est demandé d'acter formellement que MM. Fayt et Henry se sont engagés à consulter les riverains anticipativement au dépôt du dossier et de la prise de décision finale. Pour que le projet soit intégré dans le quartier existant. Si les gens sont consultés, tout se passe bien et si les gens ne sont pas consultés, les choses ne se passent pas bien. Il ne faut pas créer de mini-cité dortoir, il faut des espaces verts, etc. Pas de quatre façades, penser au chauffage etc. On aura des néoruraux mais il faudra aussi des jeunes.

M. Fayt : D'abord ceci doit passer sinon rien ne passera.

18. Priorité aux jeunes. Comment ?