



**Commune d'Esneux**  
Service Urbanisme

Personne de contact : Florine PARIZEL  
Tél : 04.380.93.35  
Courriel : florine.parizel@esneux.be  
Concerne : Purb 2014-126 BFUND S.A.  
Rapport de réunion de concertation  
N/Réf. : U1658/2015/FP

**Monsieur Pascal BARBE**  
Rue de la Roche aux Faucons, 52  
**4130 ESNEUX**

Esneux, le 22 septembre 2015

Monsieur,

Conformément à l'article 341 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, nous vous faisons parvenir, en pièce jointe, le rapport de la réunion de concertation à laquelle vous avez participé le 18 juin dernier.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions de recevoir, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

La Directrice générale f.f.,  
**Lucia CHIABAI**

Pour le Collège,



La Bourgmestre,  
**Laura IKER**

Dossier 2014/126 – BFUND S.A.  
Permis d'urbanisation en vue de la création de 26 lots  
Réunion de concertation – 18 juin 2015

Personnes présentes :

---

Représentants de la Commune : M. Léon MARTIN – Echevin de l'Urbanisme  
Mme Florine PARIZEL – Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme

Représentant des réclamants : M. Pascal BARBE, rue de la Roche aux Faucons 52, président de l'ASBL Vert & Vie  
M. Christian JOSIS, Beauregard 20B, membre de l'ASBL Vert & Vie  
M. Jean-Claude MEURICE, rue du Chêneux 5  
M. Jean-Claude ROSOUX, rue du Chêneux 17, membre de l'ASBL Vert & Vie  
Mme Cécile CHOFFRAY, rue Terre Antoine 13

Représentants du demandeur : Pour Geocad (bureau de géomètres-experts) :  
Monsieur Arthur LARUE.  
Pour BFUND S.A. :  
Messieurs Giovanni ROTOLO et Christophe CHERIAUX.

Débat

---

M. Josis indique que les représentants des réclamants proposent trois axes de discussion. Le premier est le manque d'adéquation entre le nouveau lotissement et le RCU : l'Etude d'incidences sur l'environnement ne mentionne pas que le projet est partiellement situé dans l'ensemble urbanistique n°3 avec les spécifications que cela implique du point de vue de la superficie exigée pour les nouvelles parcelles, de l'ouverture paysagère et de la largeur minimum exigée pour les parcelles.

M. Rotolo précise que les parcelles concernées ont fait l'objet d'un avis préalable de la DGO4 (SPW) et que Mme Mottet, architecte à la DGO4, avait indiqué que l'ensemble du lotissement devait être considéré en ensemble urbanistique n°4.

M. Josis répond que les constructions à cet endroit boucheraient le paysage qui fait partie de ce qui constitue le caractère de la Commune. Il revient également sur la présence d'une zone karstique, en extrême nord de la parcelle. Des mesures particulières ont été réalisées et ont révélé qu'une zone de pénétration d'eau importante était située dans le fond du lotissement. Le Règlement Communal d'Urbanisme indique *qu'en cas de mise en évidence de zones de faible résistivité (de l'ordre de 0 à 200  $\Omega.M.$ ) correspondant à des diaclases et/ou des conduits karstiques situés à la verticale de l'implantation de la demande, les travaux ne peuvent être exécutés.* Même si l'étude d'incidences sur l'environnement prévoyait des solutions, le RCU interdit la construction dans ces conditions et cela devrait être signalé aux acheteurs dans les options d'aménagement.

M. Rotolo rappelle que le projet a suivi les conclusions de l'étude d'incidences.

M. Josis en convient mais rappelle que ces conclusions sont contraires au RCU et que l'étude d'incidences aurait dû mentionner les chiffres repris dans le RCU.

M. Rosoux rappelle que certains permis d'urbanisme demandés pour des constructions, dans le quartier, ont été refusés à cause de la zone karstique.

M. Rotolo rappelle que les nouvelles maisons devront être construites sur radier, contrairement aux extensions de maisons existantes, dont les fondations ne sont pas solidaires des constructions existantes.

M. Meurice insiste sur le fait que la maison construite au n°20 de la rue Terre Antoine présente des fissures.

M. Rotolo indique que ce n'est pas forcément lié au karst et que cela dépend de la façon dont la maison a été construite.

M. Meurice reproche aux auteurs de l'étude d'incidences de n'avoir procédé qu'à des tests longitudinaux et pas transversaux.

M. Rotolo rappelle que l'étude a été réalisée par un bureau indépendant et qu'il n'a pas eu, sur cette étude, un droit de regard.

M. Meurice complète son propos en indiquant qu'il existe plusieurs logiciels de calcul différents qui peuvent aboutir à plusieurs conclusions différentes et qu'il aurait fallu faire des transepts transversaux.

M. Josis résume la situation en indiquant qu'il y a d'une part un RCU qui dit certaines choses et que si le projet s'écarte du RCU, la Commune engage sa responsabilité. Il s'interroge par ailleurs sur ce qui permet à Aqual de conclure qu'une résistivité comprise entre 0 et 200  $\Omega$ .M. conduit à un risque faible. Il se demande alors quelle résistivité conduit à un risque élevé.

M. Barbé ajoute qu'en complément des études qui ont été réalisées, une simple visite sur place permet de constater la présence de karst : dans certains jardins, des trous se forment et il faut en être bien conscient.

M. Rotolo rappelle que les acquéreurs seront informés du résultat des études réalisées et qu'ils auront l'obligation de dimensionner les fondations de leurs constructions, en conséquence.

M. Josis se demande si cela pourrait aller jusqu'à un refus de permis d'urbanisme.

M. Rotolo indique qu'un refus de permis d'urbanisme ne pourra pas être donné, pour ce motif, si le permis d'urbanisation a été délivré.

Mme Choffray indique que la présence de karst pourrait décourager les acheteurs.

M. Meurice ajoute que six constructions seront implantées en zone karstique et que ce chiffre n'est pas négligeable.

M. Rotolo rappelle la réglementation relative au permis d'urbanisation : il y aura peut-être finalement moins de parcelles que ce qui étaient prévu au départ, en fonction de ce que les acheteurs voudront acquérir comme superficie de terrain. Le promoteur s'engage sur un nombre maximal de parcelles mais il pourrait y en avoir moins que prévu.

Mme Choffray s'interroge sur les raisons pour lesquelles le plan de lotissement initial n'a pas été respecté.

Mme Parizel rappelle qu'aucun plan de lotissement n'a jamais été valable pour cette parcelle et qu'il s'agissait d'évocations de l'auteur de projet du lotissement voisin de la parcelle.

M. Rotolo ajoute que les réalités ont changé depuis la fin des années 1960 : peu de gens sont encore prêts à acheter une parcelle de 2500m<sup>2</sup>.

M. Barbé indique qu'il serait préférable de simplement respecter le RCU et imposer un minimum de 1000m<sup>2</sup> par parcelle, de manière à s'intégrer à ce qui existe de part et d'autre du nouveau lotissement et à ne pas densifier de façon plus importante que sur les parcelles voisines.

M. Rotolo indique que si la Commune lui demande de faire des parcelles de 1000m<sup>2</sup>, il le fera.

M. Rosoux considère que le m<sup>2</sup> se vendra au même prix, que les parcelles soient grandes ou pas et que le promoteur n'a donc rien à y perdre.

M. Rotolo rappelle que le nombre de parcelles diminuera peut-être, en fonction de ce que les acheteurs souhaitent acquérir comme superficie de parcelle mais qu'en aucun cas, le nombre de parcelle à construire ne sera supérieur à 25.

Mme Choffray l'interroge sur la possibilité de construire plusieurs logements par parcelle.

M. Rotolo indique qu'il ne souhaite rien d'autre que 25 parcelles, destinées à des maisons quatre façades.

M. Josis indique être particulièrement inquiet au sujet des maisons construites à l'entrée d'Avister et qui seront un obstacle réel à la perception du paysage.

Mme Choffray ajoute que ces constructions pourraient être reculées dans les terrains, pour préserver la vue.

M. Rotolo considère que ce sont des terrains situés dans une zone à bâtir et qu'ils finiront par être construits un jour.

M. Josis rappelle qu'un terrain situé en zone d'habitat donne la possibilité éventuelle de construire mais qu'il ne s'agit pas d'un droit absolu.

M. Barbé interroge M. Rotolo sur l'écoulement des eaux : une épuration individuelle est prévue dans le projet, alors qu'en zone karstique, la seule possibilité est l'épuration collective. En effet, les eaux épurées seront rejetées dans le bois et si les propriétaires n'entretiennent pas correctement leur système d'épuration, beaucoup de déchets seront finalement rejetés.

M. Rotolo indique que l'entretien, par chacun, de son système d'épuration est une question de civisme et que toutes les habitations environnantes sont équipées d'un système d'épuration individuelle.

M. Rosoux rappelle qu'on était beaucoup moins exigeant concernant l'épuration, à l'époque de la création du premier lotissement et que la Commune doit prendre ses responsabilités à cet égard.

M. Rotolo indique que des obligations doivent être respectées lorsqu'on place une micro-station d'épuration individuelle et qu'on ne peut pas lui reprocher, à lui, la mauvaise gestion des utilisateurs de ces micro-stations. Il indique également qu'une station commune pour le quartier serait beaucoup plus difficile à *by-pass*er lorsque l'égout sera relié à la station d'épuration d'Embourg.

M. Barbé considère que d'ici trois à quatre ans, lorsque les stations seront mal entretenues par leurs propriétaires, les conséquences seront terribles et qu'une station collective serait bien plus efficace.

M. Rotolo répète que ce serait trop difficile pour la suite, qu'il ne s'agit pas d'un problème de coût mais que le raccordement futur serait trop problématique.

M. Josis considère qu'il n'est pas plus compliqué de *by-pass*er une micro-station collective. Il ajoute que si on opte pour des systèmes d'épuration individuelle, il faut prévoir des systèmes intensifs et il faut être attentif à le préciser dans les options d'aménagement, afin de ne pas laisser le libre choix aux demandeurs de permis d'urbanisme. Par ailleurs, il s'interroge sur ce qui a été prévu pour maîtriser le ravinement.

M. Barbé ajoute que le problème de ravinement est réel à la Roche-aux-Faucons.

M. Meurice ajoute que lorsqu'on construit, on crée des zones imperméables (toitures, routes) qui rejettent les eaux vers les terrains. Ces eaux percolent en entraînant de l'oxyde d'azote dans les nappes phréatiques.

M. Rotolo indique que la surcharge d'eau a été prise en compte dans l'étude du projet.

M. Meurice rappelle les lézardes dans les habitations.

M. Rotolo considère qu'on ne peut pas généraliser le problème sur base de quelques maisons.

M. Barbé insiste sur le fait que le problème karstique est réel, sur place, et que c'est ce qui provoque l'inquiétude des réclamants.

Mme Choffray s'interroge sur ce qui a été prévu par Elia pour accéder à son pylône, pour entretien. Actuellement, Elia passe sur la propriété de Mme Choffray. Elle s'interroge également sur les raisons qui ont conduit le promoteur à implanter la cabine électrique sur la parcelle voisine de la sienne.

M. Rotolo indique qu'il a souhaité regrouper le pylône et la cabine.

M. Josis indique que l'étude d'incidences recommandait de conserver les rues en cul-de-sac, pourquoi ne pas avoir suivi ces recommandations ?

M. Rotolo indique être allé contre l'étude pour des raisons de sécurité, liées à l'accès aux services de secours et rappelle que les rues Terre Antoine et du Chêneux seront mises en zones 30.

M. Rosoux souhaite que les rues créées soient placées en zone résidentielle. En effet, l'entrée d'Avister étant trop étroite, il craint que tous les habitants du lotissement entrent et sortent par la rue du Chêneux.

M. Rotolo indique que cela a effectivement été mis en évidence dans l'étude d'incidences et que le promoteur s'est engagé à céder une partie de son terrain, de manière à élargir la voirie à l'entrée d'Avister et à résorber le problème.

Tous les représentants des réclamants sont d'accord pour dire qu'il n'y a pas que devant le terrain faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisation que la voirie est trop étroite et que dès lors, la cession d'emprise par Bfund à la Commune ne réglerait pas le problème.

M. Barbé indique que ce que veulent les réclamants c'est que la commune assume ses responsabilités si elle délivre le permis d'urbanisation. Pourquoi ne pas, par exemple, créer une placette au milieu des rues, pour créer un passage incitant les riverains à ralentir.

M. Rosoux ajoute que les véhicules roulent vite, dans le quartier, malgré les limitations de vitesse. La zone 30 ne sera pas respectée si on n'y oblige pas les conducteurs.

M. Meurice ne comprend pas pourquoi la structure en cul-de-sac avec borne amovible semble non faisable.

M. Rosoux ajoute que les rues sont en cul-de-sac depuis toujours et que cela ne pose pas de problème.

M. Josis affirme que le promoteur contenterait de nombreux riverains en acceptant de laisser les rues en cul-de-sac.

M. Barbé propose de placer une barrière qui dissuaderait les automobilistes de traverser le lotissement.

M. Rosoux insiste sur l'idée de créer une zone résidentielle.

Mme Choffray propose de bloquer la rue Sècheval, de façon à ce que les habitants de la rue Hayette ne traversent pas le nouveau lotissement et ajoute qu'il serait dommage de créer un clivage entre les anciens et les nouveaux habitants du lotissement.

M. Rotolo insiste sur les efforts qui ont été faits pour maintenir la convivialité.

M. Josis invite également le promoteur et les autorités à prendre en compte la mobilité sur les voiries aux alentours du projet, rue de la Roche-aux-Faucons, par exemple.

M. Rotolo indique que d'après l'étude d'incidences, cette voirie est sous-utilisée.

Mme Choffray ajoute qu'elle est également sous-entretenu.

M. Barbé déplore qu'elle ne soit pas équipée d'un accotement, pour les piétons et les vélos.

M. Josis ajoute que les conclusions de l'étude d'incidences sont erronées car la capacité d'accueillir 1000 voitures par heure par direction, sur cette voirie, n'est vraie que pour des conditions de circulation idéales. Dans les faits, ce n'est pas le cas.

M. Barbé indique qu'une augmentation de 50 voitures dans le quartier n'est pas négligeable.

M. Rotolo estime, au contraire, qu'au regard des chiffres mis en évidence dans l'étude d'incidences, il s'agit d'une augmentation négligeable.

M. Josis insiste sur le fait que cela représente quand même une augmentation de 20 à 25%.

M. Barbé considère que le plus important est de minimiser l'impact qu'auront ces voitures sur le voisinage.

---