



# A Tous Vents

Comité de Quartier A Tous Vents

C/O Olivier Vienne  
Rue Wauters 20  
B-7190 Ecaussinnes

Bruxelles, le 22/10/08.

## Lotissement A Tous Vents

~~Procès verbal de la réunion du 21-10-2008 au Château du Bailly~~

### Présents :

#### Ville de Gembloux

M. Benoît DISPA, bourgmestre  
M. Eric VAN POELVOORDE, échevin de  
l'Urbanisme  
M. Jean SINE, échevin de la Culture  
M. Marc BAUVIN, échevin des Travaux  
Mme. Valérie WILLE

[benoit.dispa@gembloux.be](mailto:benoit.dispa@gembloux.be)  
[eric.vanpoelvoorde@gembloux.be](mailto:eric.vanpoelvoorde@gembloux.be)

[avocats.sine@skynet.be](mailto:avocats.sine@skynet.be)  
[marc.bauvin@gembloux.be](mailto:marc.bauvin@gembloux.be)  
[valerie.wille@gembloux.be](mailto:valerie.wille@gembloux.be)

#### Vendeurs (Lotisseur-IMWO-INVEST NV)

M. Paul DE NIL  
M. Peter DE NIL

+32 3 771 11 39 [info@imwo.be](mailto:info@imwo.be)

#### Géomètre-Expert immobilier (GJB-SPRL)

M. Olivier DONY

+32 81 61 04 28

#### Agent immobilier (CEDO-IMMO)

M. Eric VANROSSOMME

[cerassur@proximedia.be](mailto:cerassur@proximedia.be)  
+32 81 41 18 11

#### Canal Zoom

[www.canalzoom.be](http://www.canalzoom.be)

Comité de Quartier A Tous Vents (ATV)  
ainsi que de nombreux futurs acquéreurs  
(+/-70 personnes)

<http://forum.atousvents.be>

Annexe au présent PV :

Références :

- Présentation Powerpoint
- Lettre d'invitation ATV\_2008-10-12 du 12/10/2008
- ~~Procès verbal de la réunion du 21-10-2008 au Château du Bailly~~

Rédaction

Le Comité de Quartier A Tous Vents

of



# A Tous Vents

Comité de Quartier A Tous Vents

## 1. Accueil par Mr le Bourgmestre des personnes présentes

## 2. Exposé

Orateur : Olivier VIENNE, du Comité de Quartier ATV.

### Présentation du Comité ATV

- Lien fédérateur : Le site web <http://www.atousvents.be> et son forum.
- Le Comité ATV regroupe les acquéreurs d'environ 60 parcelles

### Contexte de la création de ce Comité

Les acquéreurs d'ATV ont réservé leurs terrains depuis longtemps, certains depuis 2006. Les premiers compromis de vente ont été signés en janvier 2007. Plusieurs membres ont déjà ont vendu leur ancienne habitation.

En plus de cet inconfort, les acquéreurs d'ATV sont face à plusieurs interlocuteurs et reçoivent des informations contradictoires, et constatent, impuissants,

- une évolution incertaine des taux et des conditions d'octroi des prêts,
- une évolution des coûts de construction,
- une évolution dévorante de l'inflation.

Après une longue attente, les ventes se concrétisent, mais des points bloquants apparaissent alors à la lecture des documents officiels (compromis de vente, actes de division et leurs annexes : PCA, « plan vert », ...).

Ces différents points bloquants font l'objet de la réunion et soumis au débat entre les parties.

### 2.1. BRIQUES

Afin de maintenir une certaine cohérence urbanistique dans la Ville,

- les prescriptions urbanistiques imposent l'emploi dans le lotissement ATV d'« un type de brique rouge à deux tons » ;
- le Collège précise cette obligation en limitant le choix à 01 brique.

Le Comité ATV expose que le choix des 01 briques n'est pas cohérent avec les prescriptions urbanistiques et qu'il conduit la majorité des acquéreurs au choix massif d'une seule même brique (« La Marchoise »). Le Comité ATV rappelle sa proposition faite en août 2008 à l'Urbanisme de la Ville, d'étendre de façon raisonnable le choix des briques.

Enfinement, la VILLE :

- ajoute 3 briques à la liste des briques autorisées : TERCA, Vieille Ferme, D&B Rose Wyborner TERCA, Brône Récup.



# A Tous Vents

Comité de Quartier A Tous Vents

- permet l'emploi d'une brique hors liste, pourvu que cette brique soit "rouge-brun non nuancée, rugueuse" ; cette brique est soumise à l'approbation du Collège communal de la Ville sur base de la fiche technique ET d'un échantillon,

## 2.2. GAZ

Les acquéreurs d'ATV ne contestent pas l'obligation de se *raccorder* au gaz, mais de *se chauffer* au gaz, or les actes de division imposent le chauffage au gaz et excluent toute autre énergie, alors que les compromis de vente autorisaient (généralement) l'emploi d'énergies renouvelables.

Le Comité ATV demande de modifier comme suit cette obligation :

*Dans le domaine, chaque lot devra être raccordé au gaz et le chauffage au gaz ou au moyen d'énergies vertes sera obligatoire. Pour des raisons écologiques, le chauffage au mazout est interdit.*

En outre, le Comité ATV demande que cette obligation ne soit plus imposée à titre de *servitude*.

La Ville déclare ne pas soutenir l'obligation de se chauffer au gaz dans le Domaine ATV. La Ville offre de faire sienne la demande des acquéreurs ATV auprès de l'intercommunale IDEG, d'autoriser les énergies renouvelables en matière de chauffage.

~~La question de la limite dans le temps (servitude) est éludée par la Ville pour le moment.~~

## 2.3. PLAN VERT

### 2.3.1. Plantations (généralités)

~~Le « Plan Vert » est le nom donné au document « Vert » dans le « Domaine Vert » annexé aux actes de division.~~

IMWO précise que les buts du Plan Vert sont :

- d'offrir un cadre de vie agréable ;
- de donner une plus-value aux habitations qui seront construites dans le Domaine ;

Ce Plan Vert est le fruit d'une longue expérience ; il doit être mis en œuvre rapidement pour tenir compte du temps nécessaire pour la croissance des arbres, afin d'obtenir au plus vite un résultat concret.

IMWO clarifie comme suit ses engagements :

es



# A Tous Vents

Comité de Quartier A Tous Vents

- IMWO réalisera toutes les plantations cette année (sauf les haies mitoyennes, à charge des acquéreurs ATV) ;
- IMWO vérifiera l'état des plantations l'an prochain et remplacera au besoin les arbres

Un état des lieux succinct avec la Ville peut être envisagé.

La proposition de clause suivante est acceptée :

*La s.a. IMWO-INVEST réalisera complètement le projet des haies mitoyennes.*

*La s.a. IMWO-INVEST réalisera les plantations et, une fois par an, effectuera les remplacements éventuels des plants abîmés.*

*La s.a. IMWO-INVEST met ensuite le concept du projet en œuvre.*

*Concrètement, on attend de chaque acquéreur pour entretenir et maintenir les haies d'arbustes etc.*

IMWO invite les acquéreurs ATV à effectuer les plantations prévues dans le plan vert.

IMWO rappelle qu'à titre exceptionnel, il est possible d'avoir des arbres à haute tige séparatives des terrains, en les plantant à une distance suffisante des limites.

### 2.3.2. Haies mitoyennes

IMWO favorise la biodiversité et a proposé de planter des haies mixtes.

La proposition du Comité ATV est acceptée : les plantations de haies mixtes doivent être plantées à l'automne et au plus tard dans le délai de 3 ans après l'achat du terrain.

### 2.3.3. Revêtements des allées

IMWO explique que le choix des revêtements doit privilégier au maximum les surfaces nues.

IMWO lève toute contradiction entre l'acte de division et l'acte de division prime sur le Plan Vert.

5



# A Tous Vents

Comité de Quartier A Tous Vents

## 2.4. HAIE DE LA RUE BATY DE FLEURUS

La Ville s'engage à faire ramener la hauteur de cette haie à 2.50 m, à l'y maintenir, et à tailler la face côté rue Baty de Fleurus.

Mais les riverains devant entretenir l'autre face. La Ville et IMWO vont étudier la possibilité de contrôler plus efficacement la hauteur au pied de la haie (clôture ?) de façon à limiter les risques d'échelles instables.

IMWO sous-entend que si les riverains ne peuvent entretenir personnellement la haie, ils devront alors recourir à une firme spécialisée (jardinier), mais qu'il ne faut pas compter sur la...

## 2.5. FOSSES

La Ville reconnaît un caractère public et collectif des fossés et les contraintes d'entretien qui y sont liées.

L'entretien en question est clarifié : il consiste en réalité à maintenir le fossé dans un état tel qu'il continue d'assurer sa fonction de drainage et d'évacuation des eaux.

La Ville indiquera en fait quelle intervient spontanément pour les dégâts exceptionnels d'origine négligés (fondations dans les caves, ...) et quelle le fera si les fossés s'écartent de leur fonction première.

Par ailleurs, la Ville veillera à la qualité de réalisation des fossés lors de leur réfection définitive, afin de mettre à disposition des riverains des fossés conçus dans les règles de l'art.





# A Tous Vents

Comité de Quartier A Tous Vents

## 3.6. ESSAIS DE SOL SUR TERRES RAPPORTÉES

sur la couche superficielle de sol, constructions ultérieures. Les restes sont donc valables.

pollués » (déchets de construction, surveiller les allées et venues des

sur la période comprise entre la réception provisoire des travaux de

chez le Notaire Bioul mais chez (s).

individuels et des tiers non identifiés ne sera aux acquéreurs qu'incombera de leur chef ni du chef de leur

recruter le dépôt de cette caution auprès de leurs de cautionnement similaire entre eux.

Imwo précise que les terres rapportées n'ont d'impact qui ne joue pas de rôle important dans la stabilité des constructions. Les essais de sol menés avant les dépôts de terres étrangères

Imwo reste attentif au déversement sauvage de terres « par les carrelages, ..) même si Imwo avoue ne pas pouvoir toujours empêcher les camions sur le lotissement.

## 2.7. CAUTION DE 500 EUROS

Suivant la requête du Comité ATV, cette caution s'applique à partir de la date d'obtention du permis d'urbanisme et la date de réception des travaux de construction individuels.

La Ville étudie la possibilité d'un dépôt de caution non plafonné par la Ville (les cautions déjà payées au Notaire seront remboursées).

La Ville comprend que les dégâts occasionnés par des véhicules étrangers doivent pas être portés en compte des acquéreurs, mais ce sera la charge de faire la preuve que les dégâts ne sont pas dus à des véhicules étrangers.

La Ville enjoint les acquéreurs à répertorier les véhicules étrangers des entrepreneurs, en convenant d'un système de cautionnement.

## 2.8. DIVERS

### 2.8.1. Planning des travaux

La Ville rappelle que les acquéreurs de la Ville doivent respecter le planning des travaux.

Cependant la modification du permis de lotir devra être refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au Collège.

La modification d'un permis de lotir ne relève pas d'une initiative communale mais de celle d'un propriétaire d'un lot.

### 2.8.3. Permis d'urbanisme

Le délai d'obtention, de normalement 30 jours de calendrier pour les permis d'urbanisme ne nécessitant ni l'avis de services ou commissions ni d'enquête publique, a été porté à 70 jours, car l'avis du service des Travaux est requis (en rapport au réseau d'égouttage).

Le demandeur n'a pas de moyen de coercition pour s'assurer que ce délai sera respecté par la Ville.

Après 10 jours à dater de l'expiration du délai, le demandeur peut inviter le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis d'urbanisme. Le fonctionnaire délégué notifie sa décision dans les 35 jours de la réception du dossier. L'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut au refus de permis d'urbanisme.

La Ville précise qu'il ne faut pas être propriétaire pour introduire une demande de permis d'urbanisme. La demande de permis peut donc être introduite dès que la parcelle visée est viabilisée.

### 2.8.4. Espaces communautaires

Le citoyen attend qu'un contrôle social puisse être effectué par les habitants pour placer les infrastructures communautaires.

### Clôture des débats à 23h00.

Pour approbation,

Le 26 novembre 2008

Le

Le 02 décembre 2008

Pour la Ville de Gembloux,

Pour Imwo-Invest NV

Pour le Comité de Quartier  
A Tous Vents



Benoît DISPA, bourgmestre

Paul DENIL, administrateur

Olivier WIENNE, délégué