



# 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

~~Report de www.canalzoom.be/content/view/full/11001~~

Rédaction

Le Comité de Quartier A Tous Vents

05



# 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 déraisonnable de l'immobilier.

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

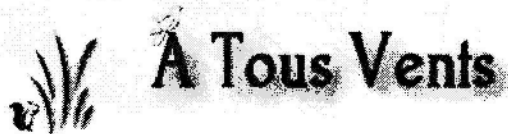
Afin de maintenir une certaine cohérence urbanistique dans la Ville,

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

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.

Finalement, la Ville :

- ajoute 3 briques à la liste des briques autorisées : TERCA, Vieille Ferme, D.E. Rose-Wyborner TERCA, Brasse-Récup.



**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, un an après, effectuera une fois aux remplacements éventuels des plants abîmés par les travaux.*

*La s.a. IMWO-INVEST met ensuite le concept du projet à disposition des propriétaires ou des occupants.*

Chaque habitant du domaine qu'il ou elle fasse le nécessaire pour les plantations prévues, qu'il s'agisse d'arbres, de haies,

*Concrètement, on attend de chaque habitant du domaine qu'il ou elle fasse le nécessaire pour entretenir et maintenir les plantations d'arbustes etc.*

à visiter son lotissement de Lokeren pour se faire une idée

*IMWO invite les acquéreurs ATV à visiter son lotissement de Lokeren pour se faire une idée*

En outre, il est dérogé aux règles civiles : IMWO donne la possibilité d'avoir des arbres à haute tige à une distance inférieure à 2m des limites séparatives des terrains, en les plantant

*IMWO rappelle qu'à titre exceptionnel, elle autorise la possibilité d'avoir des arbres à haute tige à une distance inférieure à 2m des limites séparatives des terrains, en les plantant*

## 2.3.2. Haies mitoyennes

seulement les essences locales mélangées.

IMWO favorise la biodiversité et a pour objectif de promouvoir les essences locales mélangées.

La proposition de clause suivante est acceptée :  
Les plantations de haies mitoyennes doivent être réalisées dans un délai d'un an après l'obtention du permis de bâtir et au plus tard dans le délai de 3 ans après l'achat du terrain.

*La proposition de clause suivante est acceptée :  
Les plantations de haies mitoyennes doivent être réalisées dans un délai d'un an après l'obtention du permis de bâtir et au plus tard dans le délai de 3 ans après l'achat du terrain.*

## 2.3.3. Revêtements des allées

Le revêtement des allées est dicté par la volonté de perméabiliser au maximum les surfaces nues.

IMWO explique que le choix des revêtements doit être dicté par la volonté de perméabiliser au maximum les surfaces nues.

L'article 6 du Plan Vert et l'acte de division en rappelant que l'acte de division prime sur le Plan Vert, qui n'est qu'une annexe à cet acte.

IMWO lève toute contradiction entre l'acte de division et le Plan Vert, qui n'est qu'une annexe à cet acte.

5



## 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 réaliser plus efficacement la taillade au pied de la haie (selon les ?) 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. FOSSÉS

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

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

La Ville reconnaît que les fossés à l'origine sont des biens publics, et que leur entretien est une obligation pour la collectivité.

La Ville indique en fait qu'elle intervient spontanément pour les dégâts exceptionnels d'entretien (inondations dans les caves, ...) et qu'elle le fera si les fossés s'écroulent ou si les eaux s'écoulent dans les rues.

Par ailleurs, la Ville se fera 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.  
restent donc valables.

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

era sur la période comprise entre la  
ception provisoire des travaux de

us chez le Notaire Bioul mais chez  
(s).

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

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

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

Imwo reste attentif au déversement sauvage de terres « p  
carrelages, ..) même si Imwo avoue ne pas pouvoir toujou  
camions sur le lotissement.

## 2.7. CAUTION DE 500 EUROS

Suivant la requête du Comité ATV, cette caution s'appliqu  
date d'obtention du permis d'urbanisme et la date de ré  
construction individuels.

La Ville étudie la possibilité d'un dépôt de caution non pl  
elle (les cautions déjà payées au Notaire seront remboursée

La Ville comprend que les dégâts occasionnés par des va  
doivent pas être portés en compte des acquéreurs, mais ce  
la charge de faire la preuve que les dégâts ne sont pas

~~La Ville rappelle que les cautions de 500 euros~~

La Ville enjoint les acquéreurs à répe  
entrepreneurs, en convenant d'un système

## 2.8. DIVERS

### 2.8.1. Planning des travaux

La Ville rappelle que les cautions de 500 euros



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 lotisseur 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

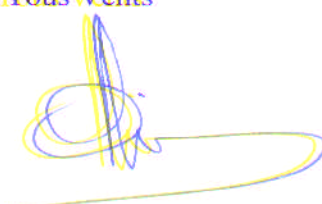
Le

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 VIENNE, délégué