



ADMINISTRATION COMMUNALE
DE TOURNAI

Service Urbanisme

AVIS

LE COLLÈGE COMMUNAL DE LA VILLE DE TOURNAI

En application de l'article L1133-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ainsi qu'en application des articles 17 et 18 du Décret wallon du 6 février 2014 sur la voirie communale,

PORTE A LA CONNAISSANCE DE LA POPULATION

Que, le Conseil communal du **26 mai 2026**, sur la demande de la **SPRL Groupe Deback- Dott Construct** relative à **la création de voirie, construction de 15 habitations unifamiliales et d'une cabine électrique** sur les parcelles cadastrées **Tournai, 14ème Division (Barry), section A n° 204B, n° 203** :

- **A pris connaissance** comme stipulé à l'article 5, 3ème du décret du 6 février 2014 sur la voirie communale, des résultats de l'enquête publique ainsi que du procès-verbal de clôture d'enquête et des différents avis rendus ;
- **A DÉCIDÉ de marquer son accord** sur le dit projet de la création et de la modification de voirie consistant à :
 - la création d'une nouvelle voirie afin de desservir les habitations (repris sur le plan intitulé « Plan de modification des chemins n° 1 et n°2 et du sentier n° 17 en conformité du décret du 6 février 2014 ») ;
 - la modification du chemin n° 1 (rue du Professeur Delcampe) ;
 - la modification du chemin n° 2 (rue de l'Abbé Louis Lezaire) ;
 - la prolongation du sentier n° 17 (repris sur le plan intitulé « Plan de modification des chemins n° 1 et n° 2 et du sentier n° 17 en conformité du décret du 6 février 2014 »).

et ce, aux conditions émises par les différents services consultés.

Toute personne intéressée peut prendre connaissance du contenu intégral du dossier à Tournai, 175 avenue de Maire, au Service Urbanisme, sur rendez-vous.

Tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi, dans les 15 jours à dater du présent affichage.

Le demandeur quant à lui peut introduire un recours dans les 15 jours de la réception de la décision.

Le Directeur général,
Pierre-Yves MAYSTADT



TOURNAI, le **12.06.2026**

La Bourgmestre,
Marie Christine MARGHEM

Affichage à l'Hôtel de Ville

Consultation du dossier : Service Urbanisme – **uniquement sur rendez-vous** à prendre en ligne sur tournai.be ou par téléphone 069/33.23.14.
Les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h, les mercredi et vendredi de 13h45 à 15h45.
Le lundi de 17h à 19h. (Uniquement sur RDV pris un jour ouvré au moins 24h à l'avance).



PROVINCE DE HAINAUT – VILLE DE TOURNAI
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE PUBLIQUE DU 26 MAI 2026

Présents :

Mme Marie Christine MARGHEM, Bourgmestre.
M. Benjamin BROTCORNE, Premier échevin.
Mme Coralie LADAVI, M. Vincent LUCAS, Mme Delphine DELAUNOIS, Mme Caroline MITRI, M. Emmanuel VANDECAVEYE, Mme Natacha DUROISIN, Échevins.
Mme Héloïse RENARD, Présidente du CPAS.
M. Paul-Olivier DELANNOIS, Mme Sylvie LIETAR, M. Vincent BRAECKELAERE, M. Armand BOITE, Mme Laurence BARBAIX, M. Simon LECONTE, M. Guillaume SANDERS, M. Gwenaël VANZEVEREN, M. Vincent DELRUE, M. Laurent AGACHE, Mme Hélène LELEU, M. Quentin HUART, Mme Manon DESONNIAUX, M. Clément GLORIEUX, M. Philippe MALICE, M. Johakim CHAJIA, Mme Marie-Christine MASURE, Mme Jennifer BOUCAU, M. Amine MELLOUK, M. Simon PETIT, Mme Emeline PETIT, Mme Blandine MOTTE, Mme Eléonore VAN DEN BOGAERT, Mme Sabine TOMME, M. Philippe BAEGHE, Mme Emma DELBECQ, Conseillers.
M. Pierre-Yves MAYSTADT, Directeur général.
M. Nicolas DESABLIN, Directeur général adjoint.

Excusés :

M. Philippe ROBERT, Mme Ludivine DEDONDER, M. Grégory DINOIR, M. Thierry VANDEGHINSTE, Conseillers.

S05/20260526-18

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu le Code du développement territorial — CoDT (ci-après, le Code);

Vu le livre Ier du Code de l'environnement, en son volet traitant de l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu le Code wallon du patrimoine;

Vu le décret du 20 novembre 2013 relatif à la Performance énergétique des bâtiments (PEB);

Vu la réforme du Code civil et notamment les nouvelles dispositions du livre 3 «Les biens» entrées en vigueur au 1er septembre 2021;

Considérant que **la SPRL DEBACK DOTT-CONSTRUCT**, établie rue Théodor Klüber, 1 b à 7711 Dottignies, a introduit une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées relative à un bien sis à la **rue de l'Abbé Louis Lezaire & rue du Professeur Delcampe à 7534 Barry**, cadastré Tournai 14e division (Barry), section A n° 204B, n° 203B;

Considérant que cette demande a pour objet **la création de voirie, d'une cabine électrique et construction de 15 habitations unifamiliales**;

Considérant que les plans annexés à la demande prévoient :

1. la construction de **14 habitations** présentant un gabarit en R+1 engagé dans les combles de type semi-mitoyen et **1 habitation** de type pavillonnaire;
2. la création d'une voirie avec placette, à sens unique, pour desservir l'îlot intérieur, limitée à 20 km/h et accessible depuis la rue de l'Abbé Louis Lezaire (chemin n° 2);
3. la création d'une liaison mode douce reliant la placette à la rue du Professeur Delcampe;
4. la création d'un sentier reliant la placette au sentier numéro 17 (passage entre le lot 2 et 3);
5. la création de 12 places de parking public;
6. le réaménagement du trottoir;
7. la création d'un bassin de rétention pour les habitations et les crues de $\pm 507 \text{ m}^2$ incluant une modification sensible du relief du sol au sens de l'article D.IV.4 9° du CoDT;
8. la végétalisation du site;
9. le projet sera mis en œuvre par phases;
 - phase 1 : création de la voirie, du bassin de rétention et construction des lots 1 à 5 (dans les 5 ans de l'obtention du permis d'urbanisme);
 - phase 2 : construction des lots 6, 7, 12 et 13 (dans les 7 ans de l'obtention du permis d'urbanisme);
 - phase 3 : construction des lots 8 à 11 et 14 à 15 (dans les 9 ans de l'obtention du permis d'urbanisme);

Objet de la demande — logement(s)

Considérant que la demande prévoit la construction de 15 habitations de type unifamiliales;

Procédure — délai

Considérant que la demande a été déposée à l'Administration communale, contre récépissé de dépôt daté du 9 juillet 2025;

Considérant que la demande a été jugée incomplète par courrier transmis en date du 7 août 2025;

Considérant que les compléments de dossier sollicités ont été déposés à l'Administration communale, contre récépissé de dépôt daté du 26 septembre 2025; dès lors, la demande a été jugée complète et a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 24 octobre 2025, lequel stipule un délai d'instruction de **115 JOURS**;

Considérant que, conformément à l'article D.IV.41 du CoDT, la demande est soumise à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;

Considérant que le dossier inclut une procédure voirie, qu'égard à l'application de l'article D.IV.41 du CoDT, le délai pour notifier la décision finale pour la présente demande est prorogé du délai utilisé pour l'obtention de la décision définitive relative à la voirie communale;

Procédures — généralités

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande requiert **l'avis simple** du fonctionnaire délégué;

Considérant que le demandeur a confié son projet à la SPRL civile ARCHITECTE représentée par Monsieur BENOIT COURCELLES, Architecte;

Procédures — performance énergétique des bâtiments

Considérant que le demandeur (déclarant) a désigné Monsieur Geoffrey MOREELS comme responsable PEB (performance énergétique des bâtiments);

Considérant le formulaire de déclaration initiale PEB (performance énergétique des bâtiments) annexé à la demande et signé en conséquence par les parties (déclarant(s), responsable PEB, architecte);

Considérant l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique jointe à la demande;

Contexte réglementaire — généralité :

Considérant que le schéma de développement du territoire ne s'applique pas au présent projet, en vertu de l'article D.II.16;

Attendu que le bien :

- est soumis à l'application du plan de secteur de Tournai — Leuze — Péruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981, lequel y définit une zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, telles que libellées aux articles D.II.24, D.II.25 du Code;
- est soumis à l'application du schéma de développement communal (SDC) (approuvé définitivement le 27 novembre 2017), lequel y définit une zone « quartier résidentiel villageois (1,8) »;
- se situe dans un périmètre dans lequel s'applique le guide régional d'urbanisme (GRU), en ses chapitres :
 - Chapitre 3 : Enseignes et dispositifs de publicité;
 - Chapitre 4 : Accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- n'est pas soumis à l'application d'un guide communal d'urbanisme (GCU);

- ne se situe pas dans un schéma d'orientation local (SOL);
- ne se situe pas dans un permis d'urbanisation;
- ne se situe pas dans un périmètre repris par la carte archéologique selon les articles D.60 et D.67 du Code du patrimoine wallon;

Considérant que la demande est conforme au plan de secteur;

Considérant que la demande est conforme au schéma de développement communal (SDC) (approuvé définitivement le 27 novembre 2017);

Contexte réglementaire — étude d'incidence sur l'environnement

Considérant que ce projet ne figure pas sur la liste fermée des projets soumis à l'étude d'incidences;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Que cette notice constitue une évaluation environnementale, dont il apparaît dans le cas d'espèce, qu'elle répond aux conditions et au contenu imposés sur la base de la directive 85/337/CEE et sur base de la législation applicable en Région wallonne;

Que par cette évaluation, l'autorité qui statue sur la présente demande de permis pour la « *création de voirie et construction de 15 habitations unifamiliales* » (situé rue de l'Abbé Louis Lezaire et rue du Professeur Delcampe à 7534 Barry), est complètement éclairée sur les impacts que ce projet pourrait avoir sur l'environnement, en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Code de l'environnement;

Considérant que l'agent délégué par le collège, qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier du Code de l'environnement; que cet agent délégué a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse libellée et motivée comme suit : « *.../... Le projet de la "création de voirie et construction de 15 habitations unifamiliales", situé rue de l'Abbé Louis Lezaire et rue du Professeur Delcampe à 7534 Barry, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Code de l'environnement, ainsi que des informations connues à ce stade de l'instruction de la demande de permis (mais certes sans connaître les avis des instances sollicitées et les résultats des mesures de publicité). Considérant, en effet, que de par son ampleur relativement limitée et la nature traditionnelle des travaux, le projet n'induit pas de nuisances particulières nécessitant une étude plus complète ni d'alternative; les éléments présentés étant par ailleurs suffisamment explicités que pour ne pas nécessiter un résumé non technique de leurs incidences.../...* »;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine, de manière particulièrement concrète et précise, les incidences probables du projet sur

l'environnement; que, tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68 § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Contexte réglementaire — patrimoine et nature

Considérant que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un classement comme site, site archéologique, monument, ensemble architectural, au sens du Code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2024;
- n'est pas inclus dans une zone de protection au sens du Code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2024;
- n'est pas visé par la carte archéologique au sens du Code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2024 et les travaux impliquent (ou n'impliquent pas) une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au 19e siècle;
- n'est pas visé par la carte archéologique au sens du Code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2024 et les travaux impliquent (ou n'impliquent pas) une modification du sol et du sous-sol;
- **est visé par un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare**, au sens du Code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2024;
- n'est pas répertorié et pastillé à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC) au sens du Code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2024;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien comportant un arbre, arbuste ou haie remarquable;

Contexte réglementaire — contraintes naturelles et techniques

Considérant que sur le plan des contraintes karstiques (plans dressés par la Faculté polytechnique de Mons à la demande de la Région wallonne et reçu en février 2004), le bien se situe en zone de « contraintes faibles »;

Considérant l'étude géotechnique (rapport 22020625-001) du bureau d'études VERBEKE, dont la synthèse des résultats et avis est la suivante :

".../...

Les sondages réalisés indiquent la présence, sous les terrains de couverture, de formations limonargileuses à sablo-argileuses de caractéristiques mécaniques faibles jusqu'à des profondeurs variant entre 6,2 et 10,2 m et surmontant des terrains de compacité moyenne à bonne, a priori des sables argileux avec des passages plus sableux, présents jusqu'à la base des sondages limités à 10,2 m au maximum. Il est à noter qu'un niveau d'eau (non stabilisé) a été relevé à 1,8 m de profondeur environ dans le trou de sondage n°1.

.../... ";

Considérant l'étude de perméabilité (rapport 22020625-002) du bureau VERBEKE, dont les conclusions sont les suivantes :

".../...

1. Paramètres de sol

Les chapitres précédents permettent d'établir les paramètres suivants du sol :

- **perméabilité moyenne retenue à 1 m de profondeur : $k < 5,0E-07$ m/s;**
- **nappe phréatique a priori à plus de 1,5 m de profondeur;**
- **substratum rocheux ou terrain imperméable à plus de 1 m de profondeur;**
- **projet en zone de wateringue, de risque faible d'inondation et de contrainte karstique faible du Tournaisis.**

1. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Étant donné que le projet se trouve en zone de wateringue et vu la faible perméabilité des sols au droit du projet, il est déconseillé d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol à faible profondeur au droit du terrain étudié.

Les eaux pluviales doivent donc être rejetées, selon la faisabilité technique :

- **vers le réseau d'égout public, si existant. Il sera alors mis en place un volume de rétention temporaire des eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 0,50 l/s vers le réseau public;**
- **vers un exutoire superficiel autorisé (fossé, voie d'écoulement d'eau, bassin, mare...).**

Le volume de rétention temporaire est calculé en respectant les recommandations du groupe de travail "bassins d'orage" du GTI (Groupe Transversal Inondations) et les données statistiques de pluie fournies par l'Institut Royal Météorologique de Belgique (IRM). Il dépend des surfaces imperméabilisées dont les eaux sont rejetées vers le volume de rétention.

Afin de déterminer les volumes d'eau pluviale à infiltrer, il faut définir, à la charge de l'architecte, les surfaces imperméables rejetées vers un système d'infiltration ou un égout.

Ces valeurs sont à approuver par les services concernés.

.../... ";

Considérant que le bien est situé à proximité d'un cours d'eau non navigable de 2e catégorie dénommée « La Dendre occidentale » du sous-bassin hydrographique de la Dendre occidentale; qu'il est repris sur la cartographie de l'aléa inondation par débordement de cours d'eau (cartographie adoptée par le Gouvernement wallon du 13 juillet 2006 — Moniteur belge

du 11 août 2006 pris en exécution du plan PLUIES — plan de Prévention et de Lutte contre les Inondations et leurs Effets sur les Sinistrés) et qu'il y est défini avec une valeur d'**aléa de risque faible**;

Considérant que le bien n'est pas repris dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien visé par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (site et périmètre SEVESO);

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Dendre occidentale; que celui-ci est applicable par décision du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur belge du 2 décembre 2005) et qu'il reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif, qu'il doit être raccordé à l'égout public;

Banque de données de l'état des sols

Considérant qu'en ce qui concerne l'article D.IV.97-8° (Inscription des biens dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols), il y a lieu de constater que le bien n'est pas teinté que l'annexe 8 dudit décret est jointe à la demande;

Avis

Considérant les avis obligatoires sollicités eu égard à l'application de l'article R.IV.35 du CoDT :

- **ZONE DE SECOURS DE WALLONIE PICARDE** sollicitée en date du 24 octobre 2025, lequel est **favorable conditionnel**, a été réceptionné en date du **28 novembre 2025** (réf. : Z-07540-17-11-2024) et est libellé et motivé comme suit :

".../...

1. Introduction

Le projet concerne la création de voirie et la construction de 15 habitations unifamiliales, ainsi qu'une cabine électrique.

Voirie privée :

- *la voirie sera accessible depuis la rue de l'Abbé Louis Lezair et se terminera par un rond-point. La zone publique comprendra 12 places de parking publiques. Un bassin de tamponnement avec une zone verte et un cheminement doux compléteront l'aménagement.*

Habitations :

- *les habitations seront de type 3 ou 4 façades, de gabarit R+ combles. Chacune disposera d'un garage incorporé;*

- elles seront pré-équipées de gaines en attente pour la pose future de borne de recharge pour véhicules électriques, ainsi que de gaines techniques pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Phasage du projet :

- phase 1 : Voirie + création du bassin + habitations 1 à 5;
- phase 2 : habitations 6, 7, 12 et 13;
- phase 3 : habitations 8 à 11, 14 et 15.

1. **Législation applicable ou de référence (liste non exhaustive)**

- loi du 15 mai 2007 relative à la sécurité civile;
- arrêté royal du 19 décembre 2014 fixant l'organisation de la prévention incendie dans les zones de secours;
- arrêté royal du 24 juin 1988 codifiant la loi communale et notamment son article 135;
- circulaire ministérielle du 14/10/1975 sur les ressources en eau d'extinction;
- arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements;
- Règlement général sur les installations électriques (RGIE);
- Code de développement territorial (CoDT);
- Code wallon du logement;
- le Règlement général Incendie de la Ville de Tournai.

1. **Historique**

Rapport de prévention incendie et panique daté du 8 février 2023, rédigé par Philippe LETELLIER. Objet : Demande de permis d'urbanisme concernant la création de voirie et la construction de 15 habitations unifamiliales. — Conclusion : Avis favorable, il convient de tenir compte des remarques émises.

1. **Documents reçus**

Nous rédigeons ce rapport sur base du dossier mis à notre disposition par la Ville de Tournai daté du 24 octobre 2025, dossier contenant notamment quatre planches de plan d'architecte, référencées dossier 222-18, datées des 9 juillet 2025 et 26 septembre 2025.

1. **Avis de prévention**

Critères de résistance au feu (exprimés en minute)

- **R** : stabilité;
- **E** : étanchéité aux flammes et gaz chauds;
- **I** : isolation thermique.

Concernant la voirie et les habitations unifamiliales

Les maisons unifamiliales sont exclues du champ d'application de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire. Aussi, les exigences en matière de prévention incendie concernant ce type de bâtiment se limitent aux prescriptions suivantes :

1. *Pour les bâtiments à plus d'un niveau, les véhicules de la zone de secours doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade donnant accès à chaque niveau. Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement :*
 - *soit sur la chaussée carrossable de la voie publique.*
 - *soit sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :*
 - *rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure);*
 - *pente maximale : 6 %;*
 - *capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 t maximum puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.*
2. *Les parois mitoyennes des habitations doivent présenter une résistance au feu d'une heure [(R)EI60 ou Rf 1h] sur toute la hauteur.*
3. *Chaque habitation doit être équipée de détecteurs d'incendie conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements.*
4. *L'installation électrique de chaque habitation doit être conforme au règlement général sur les installations électriques (RGIE). Cette installation doit être contrôlée par un organisme de contrôle accrédité lors de sa mise en service et ensuite tous les 25 ans ou après chaque modification importante de l'installation électrique.*
5. *Si présence de gaz dans les logements : L'installation de gaz de chaque habitation doit être conforme et étanche. Lors de sa mise en service, la conformité et l'étanchéité de cette installation doivent être attestées par l'installateur s'il est certifié CERGA et doivent être contrôlées par un organisme de contrôle accrédité dans les autres cas.*
6. *La voirie doit être pourvue de bornes d'incendie distantes de maximum 100 mètres, accessible et utilisable par la zone de secours. Le diamètre intérieur de la conduite du réseau de distribution d'eau d'extension doit être minimum 80 mm.*

Concernant la cabine électrique

La cabine électrique faisant l'objet de ce rapport étant construite sur un seul niveau et présentant une superficie totale de moins de 100 m², elle est donc exclue du champ d'application de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire).

Aussi, la Zone de secours estime raisonnable de se limiter aux prescriptions suivantes :

- 7. Lorsque la cabine électrique est située à moins de 6 mètres d'un bâtiment adjacent, les parois extérieures de la cabine électrique doivent alors présenter une résistance au feu d'une heure [REI60 ou Rf 1h].*
- 8. La conformité des installations électriques de la cabine doit être contrôlée par le gestionnaire de réseau de distribution sur base du document de prescriptions techniques communément dénommé "C2/122".*
- 9. Lorsque la contenance en huile de l'ensemble des appareils présents dans la cabine électrique est d'au moins 50 litres, les mesures de protection prévues par la norme NBN C 18-200 "Code de bonne pratique pour la protection des locaux techniques de transformation électrique contre l'incendie" sont d'application.*
- 10. L'installation électrique de la cabine électrique doit être conforme au RGIE.*
- 11. L'issue de la cabine doit être équipée d'un bloc d'éclairage de sécurité.*
- 12. Un pictogramme signalant la sortie doit être placé au niveau de l'issue de la cabine électrique.*
- 13. Les mentions "MT ou HT" et "risque d'électrocution" doivent être apposées côté extérieur, sur la porte de la cabine électrique.*
- 14. Les numéros de téléphone des services d'urgence "Ambulances-Pompiers — 112" ainsi que du service responsable de la sécurité de la cabine à appeler en cas d'incident doivent être affichés côté extérieur, sur la porte de la cabine électrique.*
- 15. Un extincteur de type CO₂ de 5 kg doit être installé à proximité de la cabine électrique et, le cas échéant, à l'intérieur de celle-ci. Cet extincteur doit être fixé à une paroi et doit être signalé par un pictogramme. Il doit également être contrôlé annuellement par un organisme agréé.*
- 16. La construction, la mise en service et l'exploitation de la cabine électrique doivent faire l'objet d'une analyse de risque réalisée par l'exploitant. La cabine électrique doit être préalablement agréée par le service de prévention de l'exploitant.*
- 17. Un registre de sécurité doit être présent et tenu à jour dans la cabine électrique. Il doit notamment contenir les analyses de risques, les rapports de contrôle périodiques de conformité au RGIE ou encore les P.V. des visites de routines.*

Remarques à destination des personnes ayant la gestion du bâtiment (maître de l'ouvrage, propriétaire, exploitant...) :

- **ce rapport ne vous dispense pas de l'obligation de solliciter les éventuels permis et/ou autorisations qui pourraient être imposés par d'autres lois ou règlements;**
- **ce document vous est transmis à titre purement informatif et ne préjuge en rien de la décision finale qui sera prise par la bourgmestre et qui vous sera communiquée ultérieurement par l'Administration communale.**

Conclusion :

La Zone de secours remet un rapport de prévention favorable à l'octroi du permis d'urbanisme à condition que les prescriptions émises dans le présent rapport soient respectées afin que le projet précité réponde de manière satisfaisante à la réglementation applicable ainsi qu'aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie. La Zone de Secours se tient à la disposition du propriétaire/de l'exploitant et de l'architecte pour tout renseignement complémentaire.

.../...";

- **HAINAUT INGÉNIERIE TECHNIQUE** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel **est favorable conditionnel**, a été réceptionné en date du **28 avril 2026** (110/2025/001116 – jl/DE/2025-170/am) et est libellé et motivé comme suit :

".../...

Vu la demande en date par laquelle Groupe DEBACK DOTT-CONSTRUCT, ayant un siège social à 7711 Dottignies, rue Téodor Klüber n°1b, sollicite un permis d'urbanisme en vue d'obtenir l'autorisation pour la création de voirie et la construction de 15 habitations unifamiliales, sur un bien sis rue de l'Abbé Louis Lezaire à 7534 Barry et cadastré Tournai, 14ème division (Barry) et cadastré section A n° 203 et 204 B ;

Vu l'article D.IV 37 du CoDT ;

Vu le Décret du 4 octobre 2018 modifiant divers textes en ce qui concerne les cours d'eau (Moniteur belge du 05/12/2018) ;

Vu l'Arrêté Royal du 5 août 1970 portant règlement général de police des cours d'eau non navigables ;

Vu le Code de l'Eau ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 portant diverses mesures d'application relatives aux établissements d'hébergement touristique, aux terrains de caravanage et à l'organisation du tourisme ;

Vu la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable adopté par le Gouvernement wallon le 23/12/2021 entrée en vigueur le 1er avril 2022 ; Attendu que le bien projeté se situe partiellement en zone d'aléa d'inondation faible par débordement en vertu de la cartographie de l'aléa d'inondation de la Dendre approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 mars 2021 ;

Considérant le référentiel construction et aménagement en zone inondable ;

Considérant que le bien est localisé à l'Atlas des cours d'eau non navigables de BARRY à proximité du cours d'eau de 2ème catégorie « La Dendre occidentale » (n°5.261), entre les profils XIV et XVI, et dont la Province de Hainaut est gestionnaire ;

Considérant le dossier joint à la demande ;

Considérant le rapport établi par le Bureau d'étude de Hainaut Ingénierie technique en date du 29/08/2022 relatif à la section minimale à prévoir pour la traversée projetée de la Dendre occidentale ;

Considérant l'avis défavorable remis en date du 23 février 2023 par Hainaut Ingénierie

Technique relatifs à une demande de permis pour la création d'une voirie et la construction de 15 logements introduite par le Demandeur pour l'urbanisation du site concerné (réf. : Nos réf. : 110/2023/000132 – jl/DE/2023-013/am) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel remis en date du 11 avril 2024 par Hainaut Ingénierie Technique relatifs à une demande de permis pour la création d'une voirie et la construction de 15 logements introduite par le Demandeur pour l'urbanisation du site concerné (réf. : 110/2023/000132 – jl/DE/2024-020/am) ;

Émet un avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

- Implantation du projet : Le bien concerné est situé à proximité immédiate du cours d'eau de 2ème catégorie « La Dendre occidentale », dont la Province de Hainaut est gestionnaire, ce dernier marquant la limite ouest et nord-ouest du site concerné. Dès lors, il convient de préciser les éléments suivants :

- Nous demandons de maintenir l'accessibilité au cours d'eau pour ses entretiens futurs en assurant :
 - La possibilité du passage d'une grue sur une bande de 6 mètres de large le long du cours d'eau à compter de la crête de la berge vers l'intérieur des terres, ce que rencontre le projet selon les documents fournis. Les délimitations de parcelles situées dans cette bande de passage de 6 mètres ne pourront pas être matérialisées avec des éléments fixes non démontables (ex. : clôture légère et facilement démontable) afin de garantir le maintien de l'accès le long du cours d'eau. La plantation de haies dans cette zone est également proscrite, ou limitée à 1,50 m de hauteur ;
 - En cas d'aménagement de rejets vers le cours d'eau, ces derniers devront intégrer le fait que des engins lourds sont susceptibles de passer en surface. Pour cette raison, aucune citerne ou volume tampon n'y sera autorisé. Aucun dédommagement ne pourra être sollicité auprès du gestionnaire par manque de protection des potentiels ouvrages localisés au droit de la zone d'accès au cours d'eau ;
 - Nous rappelons également que, conformément à l'Art. D.43 du Code de l'Eau, le gestionnaire est autorisé à déposer les éventuelles curures issues du cours d'eau sur le bien du demandeur sur une largeur de 6 mètres à compter de la crête de berge ;
 - Un retrait de toute implantation d'une éventuelle délimitation physique parcellaire à une distance de 1 m depuis la crête de la berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres si le projet induit la pose d'une telle délimitation. Cette dernière ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,5 m au-dessus du sol. Elle ne peut créer une entrave au passage du matériel utilisé pour l'exécution des travaux d'entretien du cours d'eau (Art. D.42 du Code de l'Eau) ;
- La limite de propriété liée à la présence du cours d'eau correspond à la limite du lit mineur de ce dernier, c'est-à-dire le niveau de la crête de berge de débordement, conformément au Code de l'Eau (Art. D.34 du Code de l'Eau) ;
- Les documents communiqués indiquent le maintien du cours d'eau en l'état au droit du site et l'aménagement d'un pont de bois réservé à la mobilité douce. Pour rappel, toute modification apportée au cours d'eau de 2ème catégorie « Dendre occidentale », ou établissement d'un ouvrage, **nécessite une autorisation préalable du Collège**

provincial, conformément à l'Art. D.40 du Code de l'Eau. Cette procédure est distincte de toutes autres procédures d'octroi de permis ;

- **Toute implantation d'une installation fixe ou mobile à moins de 6 m du cours d'eau nécessite une autorisation préalable du Collège provincial**, conformément à l'Art. R.89/2 du Code de l'Eau. La demande doit être introduite auprès de Hainaut Ingénierie Technique (Rue Saint Antoine 1 à 7021 HAVRE). Cette demande d'autorisation fait l'objet d'une procédure administrative distincte de la présente demande de permis ;
- Les travaux projetés sur le site ne pourront en aucun cas nuire au bon écoulement des eaux du « Dendre occidentale ». Il est strictement interdit de réduire la section du cours d'eau ou d'intervenir sur la ripisylve ou au droit des berges du cours d'eau. Il convient également de préciser que le projet ne pourra pas impacter les éventuels ouvrages liés à ce dernier (stabilité, structure, dimensionnement,...). Le Demandeur sera tenu responsable des dégradations éventuelles occasionnées suite aux travaux à la ripisylve, aux berges, ainsi qu'aux ouvrages liés au cours d'eau, et interviendra seul à ses frais à la remise en état des lieux. Conformément à l'Art. D.408 du Code de l'Eau, aucun dépôt de matières susceptibles d'être emportées par les eaux ne pourra être effectué à moins de 6 m du cours d'eau ou au sein de la zone d'aléa d'inondation faible par débordement.

- Collecte/Rejet(s) d'eaux :

- Un rejet d'eaux pluviales direct est projeté dans « La Dendre occidentale » (exutoire du bassin). En vue de limiter le risque d'inondations en aval du projet, nous recommandons un débit maximal limité à 5 L/s/ha pour l'ensemble du projet, ou 0,5 L/s en cas de superficie imperméabilisée limitée. La qualité des eaux rejetées devra être conforme aux normes en vigueur imposées en Wallonie. Pour rappel, tout aménagement d'un rejet dans le cours d'eau « La Dendre occidentale », nécessite une autorisation préalable du Collège provincial, conformément à l'Art. D.40 du Code de l'Eau, via une procédure administrative distincte de la présente demande de permis ;
- Dans le cadre d'une logique de développement durable, et en vue de restreindre les risques significatifs de débordement sur les cours d'eau situés en aval, nous encourageons et suggérons de mettre en oeuvre toute technique visant à réutiliser, infiltrer ou réguler les eaux pluviales collectées par la mise en oeuvre d'un projet. Ce tamponnement peut être réalisé, selon la topographie et la nature du sol, par des techniques qui privilégient l'infiltration (noues engazonnées, fossés d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, dalles gazon, limitation des zones imperméabilisées, etc.) ou, à défaut, par des bassins de stockage, des citernes avec trop-plein décalé (citernes d'eau de pluie comprenant un volume tampon permettant de recueillir un débit important en cas d'orage intense), des toitures stockantes, ... Le projet prévoit l'équipement de son réseau de collecte des eaux pluviales d'un bassin de rétention d'une capacité de 145 m³. Toutes les habitations projetées seront équipées individuellement d'une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 10.000 L sans tamponnement. Les accès et zones de stationnement seront aménagés en gravier, tandis que le revêtement des terrasses n'est pas précisé. La voirie sera réalisée en pavé béton drainants et les emplacements de stationnement publics en dalles gazon. Les cheminements piétons seront aménagés avec un revêtement (semi-perméable) ;

Au vu de ces éléments, il est recommandé que le projet soit équipé au minimum de :

- Un dispositif d'infiltration des eaux pluviales collectées, ce que ne le projet n'aborde pas au travers d'une note avec test d'infiltration, ce qui doit être réalisé au regard du CoDT. En cas d'impossibilité d'infiltration, un dispositif de rétention, devra être mis en place et rencontrer le débit de fuite cité ci-avant. En cas de rétention, nous recommandons que le bassin de rétention présente un volume global de minimum $\pm 107 \text{ m}^3$ avec un débit de maximum 1,5 L/s. Par ailleurs, les abords de l'exutoire du bassin de rétention devront être équipés d'un petit enrochement calcaire non gélif pour garantir l'absence d'érosion à cet endroit compte tenu de la concentration du flux à cet endroit ;*
- Un revêtement perméable ou semi-perméable pour les aménagements des accès et abords des habitations projetées et des aménagements publics, et ce, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales y tombant, ce que rencontre le projet.*

- Aléa(s) d'inondation par débordement: Le projet est partiellement localisé au sein d'une zone d'aléa d'inondation faible par débordement. Dès lors, il convient de préciser les éléments suivants :

- Vu le risque de débordement naturel du cours d'eau au droit du bien, le Demandeur devra prendre les dispositions qui s'imposent en vue de palier à tout dégât lié aux inondations et en assumer seul les coûts sans recours possible envers le gestionnaire du cours d'eau, à savoir la Province de Hainaut, ainsi que la Wateringue de la Dendre occidentale. Ainsi, celles-ci ne pourront être tenues responsables des éventuels dégâts liés aux potentielles inondations au droit de cette zone ;*
- Se référant aux recommandations émanant du Groupe transversal Inondations :*
 - Surélévation : Il est recommandé que toute nouvelle installation fixe soit surélevée de minimum 30 cm par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel, au droit de sa zone d'implantation localisée en aléa d'inondation faible. Les habitations situées au sein de cette zone affichent une surélévation projetée de minimum $\pm 40 \text{ cm}$ par rapport au relief naturel du sol et au-dessus de la hauteur de submersion calculée au droit du site ;*
 - Il est interdit sur les zones concernées par l'aléa d'inondation FAIBLE, au sein de la parcelle concernée, de:*
 - Réduire la capacité inondable du site par une modification du relief naturel du sol ou l'implantation d'installations fixes, ce que prévoit le projet au droit des lots et aménagements concernés par la zone d'aléa d'inondation au regard des documents transmis. Le dossier renseigne un remblai global de 57 m^3 au droit du site. Pour compenser cette perte de volume inondable au droit du site, le bassin de rétention projeté dispose d'un volume supplémentaire de 61 m^3 accessible aux eaux en cas de crue du cours d'eau. Le terrassement du fond du bassin et l'implantation du seuil de ce dernier devront garantir le retrait gravitationnel des eaux après chaque mise en charge du bassin. Pour rappel, des remblais peuvent cependant être effectués moyennant une compensation au sein de la zone d'aléa d'inondation pour afficher un bilan global nul, avec une faible*

pente vers le cours d'eau garantissant le retrait des eaux lors de la décrue ;

- *Placer une citerne à combustible enfouie, ce que ne renseigne pas le projet ;*
- *Construire des locaux sous le rez-de-chaussée, ce que ne prévoit pas le projet ;*
- *Entreposer des produits dangereux et polluants tels que des hydrocarbures, des engrais et des pesticides ;*

Je profite également du présent avis pour rappeler la législation en vigueur quant aux plantations et dépôts le long des cours d'eau. Ainsi, il est formellement interdit de:

- *Constituer ou de laisser subsister sur une bande de 6 m de largeur, mesurée à partir de la crête de berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres, ou au sein des zones d'aléas d'inondation faible et moyen par débordement, des dépôts de matières pouvant être entraînés par les flots et causer la destruction, la dégradation ou l'obstruction des cours d'eau non navigables (Art. D.408 du Code de l'Eau) ;*
- *Planter des arbres de plus de 2 m de haut à une distance inférieure à 2 m de la crête de berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres, tandis que dans le cas des plantations atteignant une hauteur égale ou inférieure à 2 m la distance minimale à respecter est de 50 cm (Article 3.133 du Code civil) ;*
- *Planter ou replanter des résineux ou de laisser se développer leur semis à moins de 6 m des berges de tout cours d'eau, en ce compris les sources (Loi du 12 juillet 1973 relative à la conservation de la nature).*

Par ailleurs, je vous informe que le projet est localisé au sein du périmètre de la Wateringue de la Dendre occidentale. Il serait donc intéressant de consulter ses représentants dans le cadre de ce dossier, à savoir Monsieur Michel Destrebecq (Receveur-greffier), à la rue Fénèque n°32, à 7972 Quevaucamps.

Enfin, j'attire votre attention sur les points suivants faisant partie intégrante du présent avis:

- *Vu la proximité immédiate du cours d'eau, le demandeur doit prendre les dispositions qui s'imposent pour protéger son bien contre l'érosion naturelle des berges, assurer la stabilité de son bien et en assumera seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau.*
- *Il est rappelé au demandeur qu'il est propriétaire des ouvrages d'art établis sur le cours d'eau ;*
- *L'avis favorable et les conditions éventuellement fixées (cotes de niveau fonctionnel, ...) ne garantissent par le demandeur contre tout risque d'inondation.*

.../...";

- **WATERINGUE** de la Dendre occidentale sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel **n'a pas été réceptionné dans le délai imparti des 30 jours, que la procédure peut donc être poursuivie;**

Considérant les avis obligatoires facultatifs eu égard à l'application de l'article D.IV.35 du CoDT :

- **ORES** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel **n'a pas été réceptionné dans le délai imparti des 30 jours, que la procédure peut donc être poursuivie;**
- **service technique communal** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel est **favorable conditionnel**, a été réceptionné en date du **5 janvier 2026** et est libellé et motivé comme suit :

".../...

Concernant le dossier repris sous objet, l'avis du bureau voirie est favorable aux conditions suivantes :

- *Respecter les avis d'IPALLE et du service mobilité;*
- *Prévoir l'implantation d'un éclairage public aux abords des nouvelles voiries;*
- *Prévoir les essais ad hoc pour la réception de la voirie;*
- *Prévoir les plans as-built après travaux;*
- *L'ensemble des travaux sera réalisé conformément aux prescriptions du cahier des charges type Qualiroutes.*

.../...";

- **service mobilité communal** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel est **favorable conditionnel**, a été réceptionné en date du **18 décembre 2025** et est libellé et motivé comme suit :

".../...

Le projet est constitué de :

- *création d'un lotissement comprenant 15 habitations unifamiliales.*

En matière de stationnement

Cette réflexion se base sur la publication réalisée par la Région wallonne "Besoins de stationnement de voitures et projets immobiliers : quelle stratégie ?" [\[1\]](#).

Critères à prendre en compte :

- *Attractivité de la desserte en transport en commun : une fréquence de bus de 11 bus/jour/sens;*

- *Accessibilité : moyenne;*
- *Niveau de service du quartier : faible.*

Pour les logements : ratio de 2/logement;

Logements : 15 habitations soient 30 places.

Chaque logement doit disposer d'un minimum de deux emplacements de stationnement.

Les besoins de stationnement sont rencontrés par le projet.

En matière de circulation et d'accessibilité :

Le profil de la voirie du lotissement indique un régime de circulation en zone 20 km/h.

Ce régime de vitesse est particulièrement adapté dans le cadre de ce type de lotissement.

L'accès se fait via le franchissement d'un trottoir traversant, ce qui répond aux prescriptions d'aménagement d'une zone de rencontre.

Afin de pouvoir réglementer cette nouvelle voirie, un plan de signalisation ainsi qu'une coupe en travers de l'accès seront fournis au service mobilité préalablement à la mise en œuvre.

En matière de stationnement vélo

Non pertinent.

Sur base des éléments repris ci-dessus, l'avis du service mobilité est favorable.

Il ne s'agit pas d'un document réglementaire, mais il permet d'apporter des éléments méthodologiques communs aux différents projets.

.../...";

- **service espaces verts communal** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel est **favorable conditionnel**, a été réceptionné en date du **27 octobre 2025** et est libellé et motivé comme suit :

".../...

Concernant la plantation d'arbres dans les parties communes, utilisation d'essences majoritairement indigènes (voir liste Région wallonne) pour 70 % des plantations. Pour les 30 % restants, il serait judicieux de laisser la possibilité de s'étendre vers des essences ou variétés d'arbres ou arbustes adaptées à la sécheresse et aux périodes de canicule suite au réchauffement climatique.

Pour les jardins de particuliers, il serait également intéressant de laisser aussi l'opportunité au propriétaire de pouvoir déroger à la liste indigène (exemple : s'il y a une imposition de planter trois arbres par jardin, laisser le choix pour un arbre non indigène et deux arbres indigènes).

Suivant la note complémentaire en date du 27 juin 2025 et adressée à Madame La Bourgmestre, nous notons bien que les espaces verts ainsi que les rangées d'arbres qui bordent le sentier, y compris le bassin de rétention, seront maintenus en copropriété du lotissement et seront gérés comme tel et entretenus par la copropriété.

.../...";

- **SWDE** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel est **favorable conditionnel**, a été réceptionné en date du **9 décembre 2025** (réf. : CD5100/41/40) et est libellé et motivé comme suit :

".../...

Faisant suite à votre demande d'avis du 24 octobre 2025 relative à l'objet en titre, nous vous informons qu'une conduite existante de diamètre de 110 mm en PVC passe à front de la parcelle côté rue de l'Abbé Louis Lezaire (lots 5 à 14) dont question. Il appartiendra donc aux futurs acquéreurs et/ou constructeurs d'introduire, en temps opportun, la demande raccordement via notre site internet (www.swde.be).

Toutefois, en ce qui concerne les lots 1 à 4 repris du côté de la rue du Professeur Delcampe, nous ne possédons pas de conduite d'eau à cet endroit. Une extension préalable du réseau et un aménagement du réseau existant s'avèrent indispensables pour alimenter les futures habitations.

Il appartiendra donc aux futurs acquéreurs et/ou constructeurs d'introduire, en temps opportun, les demandes raccordements via notre site internet (www.swde.be).

.../...";

- **police locale du Tournaisis** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel est **favorable conditionnel**, a été réceptionné en date du 3 décembre 2025 (réf. : 809.901/25) et est libellé et motivé comme suit :

".../...

Nous n'émettons aucune remarque quant à la création du trottoir à la rue Abbé Louis Lezaire à partir du moment où celui-ci respecte les prescrits légaux. Par contre, nous trouvons dommage que ce trottoir s'arrête à la rue Louis Lezaire, pour qu'un autre trottoir recommence à hauteur de l'immeuble 27 de la rue du Professeur Delcampe (débouché du sentier futur). La continuité de ce trottoir permettrait une circulation sécurisée des piétons depuis la résidence Baudry jusque le centre de Barry. Il serait intéressant de buser le fossé situé le long de la rue Professeur Delcampe et d'y créer un trottoir. En ce qui concerne la voirie avec placette, il nous semble justifié d'y limiter la vitesse à 20 km/h et suggérons la mise en place d'une zone résidentielle.

La mise en place d'une telle zone implique :

1. *Une différence de niveau à matérialiser entre cette voirie et la rue de l'Abbé Louis Lezaire.*
2. *Pas de trottoirs dans cette zone résidentielle.*

3. *Le stationnement au moyen de cases marquées au sol (attention 1 PMR obligatoire).*
4. *La mise en place d'aménagements réducteurs de vitesse.*

.../...";

- **Parc naturel des plaines de l'Escaut** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel est **défavorable**, a été réceptionné en date du **17 novembre 2025** (réf. : 25 CG 095-db) et est libellé et motivé comme suit :

".../...

Sur base des études et analyses développées dans la Charte paysagère du Parc naturel, l'analyse des contextes urbanistiques, environnementaux et paysagers du site dont question permet de constater que :

- *le projet est inscrit dans l'entité paysagère du bas plateau limoneux hennuyer — Faciès de la campagne ouverte du bas plateau limoneux;*
- *le projet se situe hors d'un périmètre d'intérêt paysager;*
- *le projet ne se situe pas dans un point de vue remarquable;*
- *le projet se situe dans un espace rural;*

Par rapport à ce cadre, les enjeux définis dans la Charte paysagère du Parc naturel, qui sont à considérer pour ce projet, sont les suivants :

- *la préservation ou l'amélioration de la qualité des silhouettes et des franges villageoises et urbaines aux perceptions lointaines et rapprochées;*
- *l'harmonie de l'espace-rue (inscription de l'architecture contemporaine, préservation des caractéristiques du bâti traditionnel, participation du patrimoine monumental et du petit patrimoine à la valorisation de la rue et articulation entre les espaces privés et l'espace public;*
- *la valorisation et la qualité paysagère des transitions avec les zones bâties (franges);*

Considérant que le projet dont question se doit de participer à la qualité paysagère et à la qualité du réseau écologique dans un cadre de parc naturel;

*Compte tenu du contexte paysager et bâti du projet instruit et des enjeux qui en découlent, la Commission Aménagement du territoire du Parc naturel émet un avis **défavorable** pour les raisons suivantes :*

Le découpage des parcelles s'apparente à celui de la résidence voisine. Cette référence n'est pas opportune dans le contexte.

De plus, les éléments suivants sont à revoir;

- un bassin de rétention aussi important doit s'articuler de manière plus volontaire avec l'implantation des habitations;
- le découpage est stéréotypé et ne prend pas en compte le potentiel de la parcelle en entrée de village, notamment la limite agricole;
- une zone de demi-tour n'apporte aucune qualité à l'espace public;
- les gabarits des habitations ne respectent pas les formes d'habitat de la région (toitures plus hautes que les façades);
- des garages dans les habitations affectent la qualité des logements;
- pas de proposition d'accompagnement paysager. Notamment, la proposition de réalisation d'une haie d'essences locales en limite côté zone agricole afin de préserver un peu le fond du paysage agricole et donc repartir sur une entrée rue Professeur Delcampe.

.../...";

- **Avis favorable de la CCATM en sa séance du 17 décembre 2025 :**

".../...

Historique du projet

- **2020** : premier projet déposé (avec décret voirie);
- **2022** : projet retiré;
- **2025** : nouveau dossier introduit.

Description du projet

Le projet vise la construction de **15 habitations groupées ainsi que la création d'une voirie en intérieur d'îlot**. Suite au premier projet présenté et à l'avis (défavorable) du HIT, l'auteur de projet a dû apporter des modifications dont notamment :

- conserver une bande le long du cours d'eau;
- conserver l'accès au sentier existant;
- prévoir un bassin d'infiltration pour la gestion des eaux.

Le projet prévoit également des cheminements piétons et un aménagement des abords. La voirie centrale sera réalisée en matériaux drainants. Une cabine ORES est à intégrer sur le site.

Le gabarit prévu est un R+1 engagé dans les combles.

Pour rappel, en date du 23 avril 2025, la Commission avait émis les remarques suivantes sur la présentation de l'avant-projet :

- *il a y lieu de prendre en compte l'artificialisation des terres qui a une portée plus globale que la densité;*
- *le schéma viaire est perçu comme rigide et artificiel; des cheminements plus organiques seraient préférables (nécessité de créer une voirie ?);*
- *il manque un alignement d'arbres et un aménagement des abords permettant de créer un "poumon vert";*
- *l'intégration contextuelle est partiellement réussie, grâce à un noyau urbain déjà présent, mais il est évoqué la nécessité de s'écarter du canevas classique de lotissements, peu adaptés aux particularités du terrain;*
- *propositions d'amélioration : intégration de solutions d'économie d'énergie (recyclage des eaux, chauffage alternatif), meilleure végétalisation.*

Après l'explication du projet tel que déposé pour la demande de permis d'urbanisme, les membres de la CCATM saluent la prise en compte des remarques qui ont été formulées lors de l'avant-projet.

À l'unanimité, la Commission émet un avis favorable sur le projet.

.../...";

- **IPALLE** sollicité en date du **24 octobre 2025**, lequel est **favorable conditionnel**, a été réceptionné en date du **21 novembre 2025** (réf. : P5231/C395) et est libellé et motivé comme suit :

".../...

5. ANALYSE DU PROJET

En qualité d'organisme d'assainissement agréé (OAA), IPALLE a procédé à l'analyse de la conformité du projet au regard du Code de l'eau et de son impact environnemental.

Sur base des données cartographiques (zones d'assainissement, zones d'aléas d'inondations...), l'analyse porte sur la gestion des eaux usées, la gestion des eaux pluviales et la gestion des charges d'urbanisme et/ou d'urbanisation (raccordement au réseau d'assainissement public, etc.).

Le cas échéant, cette approche vise également à aider le demandeur et son architecte à obtenir la Certification des immeubles bâtis pour l'eau dénommée "CertIBEau" portant sur les installations intérieures d'eau et d'assainissement. En effet, les nouvelles constructions doivent disposer de cette certification.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues via le lien :

<https://www.certibeau.be/fr>.

Ce projet a déjà fait l'objet d'un avis de la part de nos services le 2 février 2023 (réf. : AuC/is/001.23P5231/C395-2).

Sur base des éléments caractéristiques du projet repris ci-avant, notre avis pour ce dossier est : **favorable conditionnel**

Les conditions du présent avis sont notamment :

- le respect des procédures à suivre pour l'exécution du permis;
- les eaux pluviales de chaque habitation doivent être gérées sur les parcelles respectives de chacune d'elles;
- la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales;
- le cas échéant, la notification des servitudes d'écoulement créées dans un acte notarié
- la réalisation des charges et conditions d'urbanisation décrites ci-après.

Ci-après, vous en trouverez le détail par thématique.

.../...

6. GESTION DES EAUX USÉES

Dans tous les cas, il convient pour chaque habitation de tenir compte des éléments suivants :

- prévoir la pose d'un réseau strictement séparatif (eaux usées/eaux pluviales) jusqu'au domaine public.

.../...

7. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LUTTE CONTRE LES INONDATIONS

En première approche, la limitation des espaces imperméabilisés, la désimperméabilisation des sols revêtus ainsi que la reprise et la réutilisation des eaux pluviales sont préconisées.

Ensuite, les équipements de gestion des volumes d'eaux pluviales excédentaires seront prioritairement de type aérien et favoriseront l'aménagement d'espaces paysagers multifonctionnels permettant le développement de la biodiversité, tels que des noues végétalisées, des jardins de pluie, des zones d'immersion temporaire, etc. Ces ouvrages auront notamment des talus 6/4 équipés de plantations permettant leur stabilisation et l'augmentation de leur capacité d'infiltration.

L'auteur de projet portera une attention particulière sur ces points au moment de concevoir ces aménagements à faire valider par IPALLE avant leur mise en œuvre.

Dans tous les cas, il convient pour chaque habitation de tenir compte des éléments suivants :

- prévoir prioritairement l'infiltration des eaux pluviales, même partielle, pour autant que les contraintes de la parcelle le permettent. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le "Focus Infiltration des eaux pluviales" via le lien : <https://lpalle.be/wp-content/uploads/2023/04/Infiltration-des-eaux-pluviales.Pdf> :

- la réalisation d'un essai de perméabilité est préconisée afin de déterminer l'aptitude du sol à évacuer les eaux pluviales;
- toute dérogation sera dûment justifiée et à présenter, le cas échéant, lors de la certification CertIBEau;
- un prétraitement (chambre de décantation, bouche d'injection, filtre à feuilles d'arbres, dégrilleur, décanteur, débourbeur, etc.) devra obligatoirement être installé en amont de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales;
- à défaut de pouvoir infiltrer la totalité des eaux pluviales sur la parcelle, l'ouvrage d'infiltration pourra être équipé d'une surverse raccordée gravitairement à l'aqueduc communal à poser pour autant qu'il ait un volume utile et un débit de fuite correspondant aux données reprises ci-dessous :

	Volume tampon à prévoir	Débit de fuite maximum autorisé
Lot 1	1,60 m ³	0,5 l/s
Lot 2	1,60 m ³	0,5 l/s
Lot 3	2,20 m ³	0,5 l/s
Lot 4	1,50 m ³	0,5 l/s
Lot 5	1,50 m ³	0,5 l/s
Lot 6	1,80 m ³	0,5 l/s
Lot 7	1,80 m ³	0,5 l/s
Lot 8	2,10 m ³	0,5 l/s
Lot 9	2,10 m ³	0,5 l/s
Lot 10	1,90 m ³	0,5 l/s
Lot 11	1,90 m ³	0,5 l/s
Lot 12	1,50 m ³	0,5 l/s
Lot 13	1,50 m ³	0,5 l/s
Lot 14	2,10 m ³	0,5 l/s
Lot 15	2,10 m ³	0,5 l/s

- nous prenons note que, selon les plans d'égouttage, les eaux de ruissellement des abords et des terrasses ne sont pas récoltées dans le réseau d'égouttage privatif d'eaux pluviales; — les éventuelles eaux de drainage du sol doivent être raccordées sur le réseau d'eaux pluviales en aval du régulateur de débit; — se prémunir contre les risques liés à la construction en zone d'aléa d'inondation. À ce sujet, veuillez consulter le Service Hainaut Ingénierie technique (HIT — Province de Hainaut à Havré). Afin de permettre une analyse suffisante du risque, nous vous conseillons de joindre les documents énumérés dans la circulaire relative à la construction en zone inondable du 23 décembre 2021 via le lien : https://environnement.wallonie.be/files/inondations/documents_a_telecharger/Urbanisme/circulaire-reiative-a-la-constructibilite-en-zone-inondable.pdf.

.../...

8. RACCORDEMENT AU RÉSEAU PUBLIC

Le présent avis se base sur les données cartographiques reprises au plan d'assainissement par sous-bassins hydrographiques (PASH) et ne se substitue aucunement aux démarches incombant au demandeur ou à son auteur de projet en matière de recherches et de relevés de l'éventuel réseau d'égout/aqueduc public existant, et/ou aux servitudes d'écoulement (type de réseau, tracé, profondeur, diamètre, raccordement existant en attente, etc.), tel que cela est prévu dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (§ 4, § 5, et § 7).

8.1.; Points de rejet "Eaux usées"

Dans tous les cas, il convient pour chaque habitation de tenir compte des éléments suivants :

- *prévoir le raccordement du réseau d'égouttage privatif d'eaux usées sur l'égout séparatif public à poser;*
- *pour le raccordement à l'égout séparatif public, veuillez suivre les prescriptions décrites dans l'"FOCUS Raccordement et intervention d'un tiers sur le réseau d'assainissement public" sur le site : <https://www.ipalle.be/raccordement-a-legout> :*
 - *prévoir la pose d'un regard de visite estampillé "EU" (eaux usées) sur le domaine public.*

8.2. : Points de rejet "Eaux pluviales"

Dans tous les cas, il convient pour chaque habitation de tenir compte des éléments suivants :

- *prévoir le raccordement du réseau d'égouttage privatif d'eaux pluviales sur l'aqueduc public à poser;*
- *pour le raccordement à l'aqueduc public, veuillez suivre les prescriptions décrites dans l'"FOCUS Raccordement et intervention d'un tiers sur le réseau d'assainissement public" sur le site : <https://www.ipalle.be/raccordement-a-legout> »;*
- *prévoir la pose d'un regard de visite estampillé « EP » (eaux pluviales) sur le domaine public. Étant donné l'aléa d'inondation identifié, nous préconisons le placement d'un clapet anti-retour sur chaque raccordement au réseau d'égouttage public. Celui-ci doit être placé sur la parcelle privée dans une chambre de visite afin de rester accessible en vue de son entretien régulier.
Les équipements de gestion de l'eau évoqués dans la présente remise d'avis devront être entretenus par le(s) propriétaire(s) de manière à garantir en permanence leurs performances optimales.
Dans tous les cas, il y a lieu de transmettre un dossier technique complet relatif à l'ouvrage d'infiltration (note de calculs, test de perméabilité du sol, plans, etc.) et/ou de tamponnement des eaux au moins 15 jours avant le début des travaux.
Concernant les aménagements de gestion des eaux pluviales paysagers, le demandeur ou son auteur de projet communiquera un plan d'exécution détaillé reprenant les coupes, les fiches techniques, les essences des plantations, etc.*

La connexion physique des eaux du projet au réseau d'assainissement public ne pourra être effective que lorsque les équipements de gestion des eaux pluviales seront fonctionnels

(infiltration et/ou tamponnement). Nous rappelons qu'effectuer un raccordement au réseau d'assainissement public sans autorisation écrite préalable d'IPALLE constitue une infraction environnementale.

9. PROXIMITÉ DU PROJET AVEC DES OUVRAGES D'IPALLE

Le projet est situé sur ou aux abords d'ouvrages gérés par IPALLE (voir l'extrait cartographique repris en page 2), veuillez tenir compte des conditions suivantes :

- aucun travail ne peut être effectué sur la zone de « non-aedificandi » de 2 mètres de large de part et d'autre de l'axe du collecteur;
- aucune intervention (raccordement d'eaux usées, etc.) n'est autorisée sur nos ouvrages et conduites sans autorisation écrite préalable;
- aucun raccordement d'eaux pluviales n'est autorisé sur nos ouvrages et conduites;
- préserver l'étanchéité et l'accès des ouvrages;
- effectuer un état des lieux avant et après les travaux en présence du personnel d'exploitation d'IPALLE.
Les plans de repérage de nos installations sont disponibles sur le site du KLIM-CICC : <https://klim-dcc.be>.

10. GESTION DES CHARGES D'URBANISME ET CONDITIONS D'URBANISATION

10.1. Analyse des charges d'urbanisme et conditions d'urbanisation

Charges d'urbanisme / Conditions d'urbanisation

.../...

Le projet prévoit la pose d'un réseau séparatif public (égout et aqueduc).

Selon le document Notes complémentaires, seuls la nouvelle voirie, les accotements et les sentiers seront rétrocédés au domaine public. Les espaces verts et le bassin resteront en copropriété.

Cette configuration implique que les réseaux d'égout et d'aqueduc seront partiellement situés en domaine public et partiellement en domaine privé, nécessitant la création de servitudes d'écoulement à mentionner dans les actes notariés.

Toutefois, nous conseillons vivement d'éviter la création de ces servitudes, soit en déplaçant les réseaux d'égouts vers les parcelles destinées à être rétrocédées à la Ville soit en rétrocédant également à la Ville une partie des espaces verts.

10.2. Généralités :

Le projet doit :

- être accompagné de documents (cahier des charges, métré estimatif, note de calculs et plans) précisant les charges d'urbanisme que s'engage à réaliser le demandeur;

- préciser sur plan, les équipements qui seront cédés à la Ville de Tournai à la réception provisoire.

10.3. Conception des réseaux :

Le projet doit prévoir :

- la pose de tuyaux en matériaux synthétiques dont le diamètre sera à fixer sur base d'une note de calcul hydraulique (minimum 0 315 mm) à fournir par le demandeur avant la mise en œuvre par un entrepreneur accrédité par IPALLE;
- la pose d'une chambre de visite conforme à notre cahier spécial des charges au minima :
 - en tête de chaque réseau. À cet effet, la chambre de visite EU4 doit être déplacée au droit du LOT 1;
 - à chaque changement de direction;
 - tous les 50 m maximum.
- le raccordement du futur réseau d'égout séparatif sur le collecteur d'eaux usées d'IPALLE. Celui-ci peut être autorisé, à titre exceptionnel, aux conditions suivantes :
 - prévoir le raccordement sur le regard de visite existant RV00968900;
 - placer un clapet anti-retour et une chambre de visite de by-pass en cas de mise hors service du collecteur (au niveau de la CV EUS);
 - effectuer un état des lieux avant et après les travaux;
 - les travaux seront réalisés par un entrepreneur accrédité par IPALLE;
 - les travaux seront réalisés en présence du personnel d'exploitation d'IPALLE;
 - le raccordement de l'aqueduc communal sur le cours d'eau de 2e catégorie (La Dendre occidentale). Il y aura lieu de consulter le Service Hainaut Ingénierie technique (HIT), gestionnaire de l'exutoire, concernant le raccordement à ce cours d'eau.

10.4. Organisation des travaux :

L'entrepreneur qui effectue les travaux d'égouttage et raccordement doit préalablement être accrédité par IPALLE.

Préalablement au début des travaux, il y a lieu d'obtenir l'autorisation d'intervention d'un tiers sur le réseau d'assainissement public. Pour ce faire, veuillez suivre les prescriptions décrites dans le «FOCUS Raccordement et intervention d'un tiers sur le réseau d'assainissement public» sur le site <https://www.ipalle.be/raccordement-a-legout>.

Tous les ouvrages et conduites construits doivent être conçus sur base du cahier des charges type Qualiroutes (dernière version). Pour leur conception, veuillez tenir compte des prescriptions techniques décrites dans le « FOCUS Gestion de l'eau à la parcelle — Document à l'attention des professionnels » disponible sur le site : <httpS://ipalle.be/wp-content/uploads/2023/04/Gestion-de-l-eau-a-la-parcelleDocument-a-l-attention-des-professionnels.pdf>.

Des essais de contrôle de qualité seront à réaliser à charge du demandeur.

Le levé des réseaux posés ainsi que des raccordements particuliers sera réalisé conformément au Cahier spécial des Charges «InfoNet» de la Société publique de gestion de l'eau (SPGE) et transmis à IPALLE.

Les charges d'urbanisation devront faire l'objet d'une réception des travaux préalablement à la division (vente) du bien.

Le montant du contrôle de ces charges d'urbanisation et les frais du suivi administratif sont à charge du demandeur.

11. ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS NON RÉTROCÉDÉS

Le projet prévoit la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) maintenu et entretenu par la copropriété.

11.1. Conception de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales (bassin) :

Dans tous les cas, il convient de tenir compte des éléments suivants :

- prévoir prioritairement l'infiltration des eaux pluviales des eaux de ruissellement de la voirie et des parkings, même partielle, pour autant que les contraintes de la parcelle le permettent.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter le « Focus Infiltration des eaux pluviales » via le lien : <https://ipalle.be/wp-content/uploads/2023/04/Infiltration-des-eauxpluviales.pdf> :

- la réalisation d'un essai de perméabilité est préconisée afin de déterminer l'aptitude du sol à évacuer les eaux pluviales;
- à défaut de pouvoir infiltrer la totalité des eaux pluviales des habitations et des voiries et abords à rétrocéder à la Ville de Tournai sur la parcelle, l'ouvrage d'infiltration pourra être équipé d'une surverse raccordée gravitairement au « La Dendre occidentale », cours d'eau de 2^e catégorie. Le cas échéant, veuillez consulter le Service Flainaut Ingénierie technique (FIIT - Province de Flainaut à Flavré) afin d'en connaître les conditions de rejet (volume tampon et débit de fuite);
- nous prenons note que le projet prévoit un bassin de rétention équipé de talus 8/4, d'une capacité totale de 206 m³ dont 145 m³ sont dédiés à la réservation du volume tampon et présentant un débit de fuite de 2,2 l/s. Il devra être équipé de plantations permettant la stabilisation des berges et l'augmentation de leur capacité d'infiltration;

- *un panneau didactique devra être installé aux abords de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales afin de sensibiliser les riverains sur l'utilité et la préservation de ces ouvrages. Le contenu, l'implantation et les dimensions de ce panneau devront être approuvés préalablement par IPALLE et l'Administration communale;*
 - *se prémunir contre les risques liés à la construction à proximité immédiate d'une zone d'aléa d'inondation. À ce sujet, veuillez consulter le Service Hainaut Ingénierie technique (HIT Province de Hainaut à Havré).
À toutes fins utiles, nous vous conseillons de consulter la circulaire relative à la construction en zone inondable du 23 décembre 2021 via le lien :
https://inondations;wallonie.be/files/documents_a_telecharger/Urbanisme/Circulaire-relative-ala-constructibilite-en-zone-inondable.pdf.*
- 2. Gestion et entretien des ouvrages collectifs de gestion des eaux :*
Considérant que l'ouvrage collectif de gestion des eaux (bassin) ne sera pas rétrocédé à l'Administration communale, le demandeur et son notaire devront fournir au collège communal un dossier d'interventions ultérieures reprenant les éléments suivants :
- *un projet d'acte de base de la copropriété prévoyant l'entretien des ouvrages collectifs de gestion des eaux (voir proposition de texte à reprendre en annexe);*
 - *un projet de mode de gestion et d'entretiens de ces ouvrages en précisant :*
 - *le calendrier prévisionnel des entretiens légers et lourds;*
 - *le mode de transmission des rapports d'entretiens (rapports photographiques, factures, etc.);*
 - *l'autorisation d'accès aux ouvrages par le Pouvoir public.*

.../... »;

Considérant que le conseil communal du 29 juin 2015 a décidé d'imposer les préconisations conseillées par IPALLE, d'une part, et a décidé de déléguer à IPALLE la gestion et le suivi des raccordements particuliers à l'égout, d'autre part;

Mesures de publicité — généralités

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :

- *l'article R.IV.40-1. § 1, 7° du CoDT : « .../... les demandes de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme ou de certificats d'urbanisme n°2 visées à l'article D.IV.41.../... »;*
- *l'article D.IV.41 du CoDT : « .../... Lorsque la demande de permis comporte une demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction de la demande soumet, au stade de la complétude de la demande de permis d'urbanisme ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.../... »;*

Considérant que la demande est également soumise à annonce de projet suivant l'application de l'article R.IV.40-2.§1-2° : « .../... la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.../... »;

Considérant que, la demande nécessitant une enquête publique et une annonce de projet simultanées, seule une enquête publique a été réalisée, et ce, conformément à l'article D.VIII.3 du Code du développement territorial;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 7 novembre 2025 au 8 décembre 2025 (affichage à partir du 28 octobre 2025) et a donné lieu à dix réclamations écrites pouvant être résumées comme suit :

- augmentation du charroi;
- insuffisance d'offre de transport en commun;
- dépréciation des biens immobiliers existants et perte du cadre et du confort de vie;
- enclavement du lot 3 par des sentiers;
- risque d'inondation;
- entretien et charge du bassin de rétention;
- nuisances sonores et olfactives du bassin d'orage (moustique, rats...);
- risque de rupture de la biodiversité avec la présence du bassin d'orage;
- modification du sol trop importante;
- risque de surcharge des impétrants et la qualité des réseaux (internet, pression de l'eau...);
- accessibilité à la Dendre et à l'entretien des berges;

Considérant le procès-verbal libellé comme suit :

".../...

L'an deux mille vingt-cinq, le 8 du mois de décembre

Je soussigné Benjamin BROTCORNE, échevin de l'urbanisme, délégué par le collège communal pour procéder à la clôture de l'enquête publique, atteste m'être rendu au service urbanisme de la Ville de Tournai, avenue de Maire, 175 à 7500 Tournai, lieu indiqué et avoir reçu et annoté les observations ci-après :

1. *L'avis d'enquête publique relatif à la demande de la SPRL GROUPE DEBACK-DOTT CONSTRUCT pour un bien cadastré Tournai, 14e division (Barry), section A n° 203, 204 B et ayant pour objet la création de voirie et construction de*

*15 habitations unifamiliales et une cabine électrique a été affiché le **28 octobre 2025**;*

2. *L'enquête s'est déroulée du **7 novembre 2025 au 8 décembre 2025**, et ce, conformément :*
 - *aux articles D.VIII.6 et suivants du Code du développement territorial;*
 - *aux articles 24 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;*
1. *L'enquête publique a suscité **dix réclamations écrites**;*
2. *La clôture d'enquête publique a eu lieu le **8 décembre 2025 à partir de 15h00** dans les locaux du service urbanisme de la Ville de Tournai;*
3. *Étaient présents à la clôture d'enquête publique :*
 - *Monsieur Benjamin BROTCORNE, Échevin;*
 - *Madame Aurore DERUMIER, assurant le secrétariat;*
 - *Monsieur Julien WYCKHUYS, stagiaire au service urbanisme;*
 - *Monsieur Bertrand HUON, résidence Gaston Baudry, 5 à 7534 Barry;*
 - *Monsieur et Madame MICHEZ — DELLOYE, résidence Gaston Baudry, 23 à 7534 Barry;*
 - *Madame Anne Françoise DEGRAEVE, rue d'Ormont, 92 à 7540 Kain;*

Les remarques proviennent des propriétaires riverains ou occupants des habitations voisines.

Opposition au projet aux raisons suivantes :

Contexte urbain et voisinage :

- *Quartier mal desservi par les transports en commun;*
- *Charroi susceptible d'augmenter, étant donné que deux places de parking sont prévues par habitation : chaussée de Bruxelles est déjà très fréquentée et fortement encombrée;*
- *Dépréciation immobilière des biens : vue actuelle dégagée qui sera remplacée par plusieurs habitations pour certaines directement en vis-à-vis et fréquentation des sentiers;*
- *Lot 3 quasi invendable, car enclavé de sentiers;*
- *Perte du cadre et du confort de vie;*

Problème d'inondations et bassin d'orage :

- *La terre présente sur la parcelle est de nature argileuse et ne permet pas une bonne absorption des eaux de pluie;*
- *Les tests ont été réalisés par temps de sécheresse;*
- *Le projet s'implante sur une partie du terrain prévue pour le curage (entretien) du cours d'eau;*
- *Le bassin d'orage causera des nuisances sonores et olfactives : ce bassin amènera plus de moustiques, de rats qu'il n'y en a déjà avec la présence de la Dendre à proximité immédiate;*
- *Les réclamants s'interrogent sur l'entretien et la responsabilité du bassin d'orage : QUID des lots 1 à 5 construits ? Sera-t-il entièrement à leur charge ? (dans l'attente des constructions futures);*
- *Au vu de la nature du terrain en zone inondable, il est inconcevable pour les réclamants de construire dans une zone décrite comme inondable : en cas de fortes pluies, le bassin d'orage pourrait déborder et la route servirait de déversoir : la rue du Professeur Delcampe reçoit déjà une grande majorité des eaux des terrains adjacents;*
- *Le projet ne prévoit pas de citerne d'eau;*
- *Responsabilité engagée de la commune ou du promoteur en cas d'inondation des nouvelles constructions ?*
- *Nouvelles constructions rue du Gard à Barry : problème inondation;*

Biodiversité :

- *Pas d'écosystème si le bassin d'orage se vide et se remplit;*
- *Le bassin d'orage ne va pas permettre de trouver un équilibre au niveau de la biodiversité;*

Modification du relief du sol :

- *La modification de relief du sol est trop importante pour le projet;*

Impétrants et réseaux :

- *Les riverains s'inquiètent quant à la qualité des réseaux et des infrastructures (débit de la connexion internet, pression de l'eau, décrochage des panneaux solaires...);*
- *Construction d'une cabine électrique alors que la voirie vient d'être réfectionnée;*
- *Des questions se posent quant à l'entretien de la Dendre, des berges et de l'accessibilité au cours d'eau.*

Les riverains présents ont fait part de leur point de vue et de leurs propositions sur le projet, ils souhaitent notamment un projet plus simple avec six habitations (au maximum) implantées

le long de la voirie afin de limiter la construction en zone agricole et qu'une partie de la parcelle reste affectée à de l'exploitation agricole (champ).

.../...";

Motivations

Vu les documents joints à la présente demande de permis d'urbanisme, à savoir :

- **l'annexe 4 — demande de permis avec concours d'un architecte — laquelle reprend :**
 - le descriptif du projet à savoir :

".../... Phase 1 : Voirie + Création du bassin + habitations 1 à 5*

1.1 Voirie + création du bassin.

1.2 Lot 1 à 5.

5 ans après l'octroi du permis d'urbanisme.

** Phase 2 : habitations*

2.1 Lot 6 à 7 et lot 12 à 13;

7 ans après l'octroi du permis d'urbanisme.

** Phase 3 : habitations*

3.1 Lot 8 à 11 et lot 14 à 15;

9 ans après l'octroi du permis d'urbanisme.

.../...";

- les options d'aménagement et le parti architectural du projet (repris au cadre 6), à savoir :

".../...

Le projet concerne un terrain à l'angle de la rue du Professeur Delcampe et de la rue de l'Abbé Louis Lezaire. Il est actuellement occupé par des cultures.

Le terrain a une superficie de 11.329 m², il se trouve pour une première moitié en zone d'habitat et pour la seconde en zone d'habitat à caractère rural. La densité préconisée est de 15 log/ha.

Le maître de l'ouvrage souhaite y construire 15 habitations de type unifamiliales. Pour ce faire la création d'une voirie se terminant par un rond-point est nécessaire, celle-ci sera à vitesse réduite 20 km/h, de type résidentiel.

La zone publique comprend 12 places de parkings publiques. Un bassin de tamponnement avec une zone verte et un cheminement doux seront également incorporés au projet. Le bassin reprendra les eaux pluviales de la voirie et des habitations projetées.

Les habitations seront de type 3 ou 4 façades, de gabarit R+combles. Chaque habitation disposera d'un garage incorporé à l'habitation, de dimension suffisante afin d'accueillir des vélos. Les habitations disposeront de trois ou 4 chambres, ce qui permet une mixité de foyers ou l'utilisation d'une chambre comme espace de télétravail.

- 1 maison individuelle et 14 maisons 3 façades;
- 11 maisons 3 chambres et 4 maisons 4 chambres;

Les lots ont des largeurs variables, permettant de faire varier les largeurs des habitations, afin d'apporter une diversité de typologie tout en conservant une homogénéité de gabarit, avec une hauteur sous corniche similaire à toutes les habitations.

Les terrains ont des superficies comprises entre 389 m² et 1133 m². Le type de typologie est similaire au contexte environnant, de ce fait, il s'intègre parfaitement au contexte existant. Entre chaque terrain, une clôture de type Ursus sera plantée afin de garantir une biodiversité. Les habitations seront équipées de gâches en attente pour la pose future de borne de recharge, ainsi que de gaine technique pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Les constructions seront de type traditionnel, les matériaux seront des briques de terre cuite de teinte rouge-brun et gris clair et des tuiles de teinte gris anthracite. Le projet comprend également la construction d'une cabine électrique afin de fournir la puissance électrique suffisante à l'ensemble du projet.

.../...";

- **l'annexe 6 — Demande de permis portant sur la modification sensible du relief du sol au sens de l'article D.IV.4, 9°, du CoDT ou sur l'utilisation d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ou pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles au sens de l'article D.IV.4, 15° du CoDT ou sur des actes et travaux d'aménagement au sol aux abords d'une construction autorisée — et reprenant :**
 - cadre 2 : objet de la demande :

".../...

La présente demande intervient dans le cadre du projet de construction de 15 habitations unifamiliales, et concerne la modification du relief du sol pour la réalisation de la voirie, du bassin de rétention et des habitations. En effet, le relief existant du terrain étant particulièrement en pente, la modification de relief s'intègre dans le projet dans un souci de sécurité et de commodité de passage tant au niveau de l'espace public que dans le lotissement lui-même. Au début de la nouvelle voirie, un talus sépare le terrain de la rue de l'Abbé Louis Lezaire, qui est 60 cm plus bas. De plus, le terrain au droit des lots 1 à 13 respectant une pente d'environ 5,5 % (en travers par rapport à la voirie), nous devons parfois remblayer ou déblayer pour assurer l'accès aux habitations par la nouvelle voirie qui respecte de manière générale au mieux le profil du terrain naturel. D'un autre côté, les habitations des lots 14 et 15 étant comprises dans une zone d'aléa d'inondation faible par débordement, ces constructions doivent respecter les règles en vigueur. Un remblai supplémentaire sera donc

nécessaire pour asseoir ces habitations à minimum 30 cm au-dessus du terrain naturel. Afin de minimiser les déblais et remblais, les terrasses seront pour la plupart des lots soutenus afin de conserver le niveau du terrain naturel dans les jardins.

Finalement, pour la gestion des eaux, un bassin de rétention est prévu pour tamponner à la fois l'imperméabilisation de la voirie et des habitations. Ce bassin sera surdimensionné en termes de tamponnement afin de retrouver l'équilibre déblai/remblai dans la zone d'aléa; tout ce qui est remblayé devant être déblayé.

Mouvement des terres :

- *Décapage terre arable 30 cm : 3108 m³;*
- *Déblais généraux : 999 m³;*
- *Remblais avec fourniture : 1163 m³;*
- *Remblais généraux : 942 m³;*
- *Remblais terre arable 30 cm : 1871 m³;*
 - 1237 m³ de terre arable à évacuer et 57 m³ de terre jaune à évacuer.*
 - Cubatures de tous les matériaux en zone d'aléa faible par rapport au niveau de submersion 56.40 :*
 - *Déblais totaux : 324 m³;*
 - *Remblais totaux : 56 m³;*
 - *Volume d'eau tamponné dans le bassin : 206 m³ dont 61 m³ pour compenser le remblai.*

→ Dans la zone inondable, le remblai intervient principalement pour la construction de la maison et de la terrasse du lot 15. Le remblai total dans la zone inondable étant de 56 m³, nous prévoyons un volume tampon supplémentaire dans le bassin de 61 m³ ce qui offre une réserve supplémentaire au quartier en cas de crue exceptionnelle.

.../...";

- *cadre 9 — décret relatif à la voirie communale : création, modification ou suppression de voiries communales :*

".../...

Le projet prévoit la création d'une nouvelle voirie qui donnera accès aux lots 1 à 13. Elle sera constituée d'un simple dévers et sera réalisée en pavé béton de teinte grise et de type drainant. Elle sera de type résidentielle et donc limitée à 20 km/h. Elle sera à double sens avec une placette de retournement de type rond-point. Au total, 12 places de parkings en dalle de gazon seront intégrées dans le domaine public. Les eaux de ruissellement inhérentes à l'imperméabilisation seront tamponnées en copropriété dans le bassin de rétention, en commun avec les eaux pluviales des habitations. Un nouveau réseau d'égouttage de type séparatif sera installé dans la voirie qui accueillera tous les autres impétrants. Un sentier en dolomie sera créé afin de compléter le maillage piéton du quartier. Le réaménagement du

nouveau trottoir le long de la rue de l'Abbé Louis Lezaire n'est pas concerné par le décret voirie, car il sera implanté dans les limites du domaine public actuel.

.../...";

- **l'annexe 8 — demande de permis d'urbanisme portant sur des travaux techniques — et reprenant :**

- cadre 2 : objet de la demande :

".../...

La présente demande intervient dans le cadre du projet de construction de 15 habitations unifamiliales, et concerne la création d'une voirie publique pour l'accès aux habitations ainsi que pour le placement des impétrants pour la viabilisation. Les lots 1 à 13 seront accessibles grâce à la nouvelle voirie à double sens avec une placette type rond-point et les lots 14 et 15 auront un accès direct à la rue de l'Abbé Louis Lezaire. Les revêtements de la voirie et des parkings seront de type drainant pour minimiser l'imperméabilisation du terrain et la quantité d'eau à tamponner dans le bassin de rétention. Ce bassin est dimensionné de manière à tamponner également les eaux de pluie des habitations ainsi que leurs abords. Le volume de rétention est de 145 m³ avec un débit de fuite de 2,2 l/sec. Au total, 12 places de parkings publics en dalle-gazon seront prévues dans le projet et intégrées dans le domaine public. Un réseau d'égouttage de type séparatif sera installé pour tout le lotissement. Les eaux de pluie seront tamponnées dans le bassin de rétention et rejetées dans le ruisseau. Les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'égouttage d'eaux usées de la rue du Professeur Delcampe.

Le projet prévoit également le réaménagement d'un trottoir en pavé béton le long de la rue de l'Abbé Louis Lezaire.

.../...";

- **la lettre de motivation du 27 juin 2025 signée par Benoit DUROT — Ingénieur Géomètre expert — :**

".../...

Veillez trouver ci-après la justification de la demande eu égard aux compétences dévolues à la commune en matière de propreté, de salubrité, de sureté, de tranquillité, de convivialité et de commodité du passage dans les espaces publics; conformément à l'article 11 du décret relatif à la voirie communale du 6 février 2014. Le propriétaire des parcelles connues au cadastre sous les références suivantes : Tournai, 14e division Barry, section A, parcelles 203 et 204B souhaite procéder à la modification du chemin n°1, du chemin n°2 et du sentier n°17, en intégrant une nouvelle voirie carrossable ainsi que deux chemins réservés aux usagers faibles prévus dans la demande du permis de constructions groupées. Établie en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'habitat du plan de secteur, la demande de permis de constructions groupées porte sur la création de 15 logements unifamiliaux.

Pour assurer la viabilisation de ces logements, le projet prévoit la création d'une voirie reliée à la rue de l'Abbé Louis Lezaire et se terminant par une place disposant d'un îlot central circulaire destiné à être végétalisé. Cette voirie aura une largeur de 5,50 m entre éléments

linéaires, avec un rétrécissement à 4 m pour créer une zone végétalisée. La placette servira de transition piétonne pour relier le chemin n°1 au sentier n°17.

D'autre part, l'accotement du chemin n°2 sera réaménagé conformément aux échanges avec le service technique.

Propreté et salubrité :

La propreté et la salubrité sont garanties grâce aux choix des matériaux utilisés au niveau du futur espace public. Ainsi, les places de stationnement seront réalisées en dalles-gazon et la voirie en pavé béton drainant. Ces matériaux permettront une infiltration optimale des eaux pluviales, ce qui évitera l'apparition de flaques d'eau potentiellement salissantes sur la voie publique.

Une zone d'une largeur de 1,50 m entre la voirie et le nouvel alignement est destinée aux placements des différents impétrants, ce qui permettra de procéder aux raccordement ou adaptation des réseaux sans devoir ouvrir la nouvelle voirie.

Le projet prévoit le réaménagement de l'accotement de la rue de l'Abbé Louis Lezaire en pavé béton, ce qui viendra créer une continuité dans le trottoir qui est actuellement diversifié de carreaux béton, de gravier et encore d'asphalte.

Sureté, tranquillité et convivialité :

Pour assurer sureté, tranquillité et convivialité dans la zone, la vitesse maximale autorisée sur la voirie sera de 20 km/h permettant d'assurer la sécurité des usagers faibles dans le quartier.

Toutes les normes en vigueur concernant la sécurité dans les espaces publics sont respectées en matière d'aménagement et de signalisation afin d'offrir une sécurité optimale. L'entière du projet respecte les prescriptions en matière de pente tant au niveau de la voirie publique que des accès aux maisons. Conformément aux prescriptions des services de secours, la pente longitudinale de la voirie ne dépasse pas 6 %.

Le projet vise à intégrer 12 places de parkings dans le domaine public, permettant aux visiteurs de stationner directement dans le lotissement de manière sécurisée; chaque lot possédant un garage et deux places de parking extérieures.

Commodité de passage dans les espaces publics :

La nouvelle voirie est conforme aux prescriptions des services de secours et permettra de donner un accès aisé aux 13 habitations.

Par ailleurs, un sentier sinueux en dolomie bordé d'arbres sera aussi présent au sein de l'espace vert. Réservé à la mobilité douce, ce chemin débouchant sur la rue Professeur Delcampe permettra aux usagers faibles de disposer d'un accès exclusif d'une largeur minimale de 2 mètres. Un pont sera aussi présent pour permettre aux usagers du sentier de traverser la Dendre occidentale en toute sécurité.

Un nouveau sentier de 1 mètre de large sera aussi créé dans la partie nord du projet. Destiné là encore à la mobilité douce, ce dernier permettra d'établir une connexion au réseau de sentier existant et d'améliorer le maillage piéton du réseau des voiries.

Étant donné qu'une voirie et de deux chemins piétons devront être réalisés pour permettre la viabilisation et l'accès aux et futures habitations, pouvez-vous dès lors lancer la procédure de modification des chemins et sentiers ?

.../...";

Motivations du collège communal :

Considérant qu'au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981, la demande concerne un bien situé en zone « d'habitat » d'une part, et en zone « d'habitat à caractère rural » d'autre part; que la présente demande est conforme au plan de secteur;

Considérant que le bien se situe en zone «quartier résidentiel villageois (1,8)» au schéma de développement communal (SDC) adopté par délibération du conseil communal du 27 novembre 2017 et entré en vigueur le 28 mai 2018;

Vu le contexte bâti et non bâti au travers du reportage photographique joint à la demande;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise un terrain de +/- 11.300 m² situé à l'angle de la rue de l'Abbé Louis Lezaire et de la rue Professeur Delcampe actuellement utilisé à usage de prairie et bordant un ensemble de constructions groupées (résidence Gaston Baudry);

Considérant que le projet prévoit la construction de 15 habitations unifamiliales, la majorité présentant un ordre semi-continu (trois façades) avec un gabarit de type RDC et un étage engagé dans les combles, la création d'un bassin de rétention, ainsi que la création d'une voirie interne avec un îlot, avec élément central permettant de desservir les habitations projetées en fond de parcelle, la création de 12 places de parking à ciel ouvert, la création d'une liaison mode doux permettant de relier l'îlot interne à la rue du Professeur Delcampe, ainsi que la création d'un accotement côté de la rue de l'Abbé Louis Lezaire;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme implique la modification et la création de voirie communales dès lors que les actes et travaux projetés rendent applicables les articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale et prévoient donc :

- **la création d'une nouvelle voirie afin de desservir les habitations (repris sur le plan intitulé « Plan de modification des chemins n° 1 et n°2 et du sentier n° 17 en conformité du décret du 6 février 2014 »);**
- **la modification du chemin n° 1 (rue du Professeur Delcampe);**
- **la modification du chemin n°2 (rue de l'Abbé Louis Lezaire);**
- **la prolongation du sentier n° 17 (repris sur le plan intitulé « Plan de modification des chemins n° 1 et n°2 et du sentier n° 17 en conformité du décret du 6 février 2014 »);**

Que dès lors, l'assiette supplémentaire prévue à l'affectation communale est de 1,583 m²;

Considérant que l'accotement aménagé le long de la voirie rue Abbé Louis Lezairé sera constitué :

- **de pavé béton — Bruyère et noir nuancé de 14 x 14 x 8 cm;**
- **d'une couche de pose en sable-ciment de 4 cm;**
- **de fondation en béton maigre de 20 cm;**
- **d'une sous-fondation en empierrement de type I ou II de 25 cm;**
- **de géotextile;**

qu'il sera bordé par une bordure de Type ID1 avec une fondation en béton maigre de 20 cm;

Considérant que les places de parkings aériennes seront constituées :

- **de dalle de gazon de 10 cm;**
- **d'une couche de pose en porphyre 2/6,3 de 3 cm;**
- **de fondation en béton maigre poreux de 25 cm;**
- **d'une sous-fondation en empierrement de type I ou II de 25 cm;**
- **d'un géotextile;**

Considérant que la voirie qui desservira l'intérieur de l'îlot sera réalisée avec :

- **des pavés en béton drainant gris — 22 x 11 x 10 cm;**
- **une couche de pose en porphyre 2/6,3 - 3 cm;**
- **une fondation en béton maigre poreux de 20 cm;**
- **une sous-fondation en empierrement de type I ou II de 25 cm;**
- **du géotextile;**

Considérant que l'extension du sentier n°17 sera réalisée en dolomie, que la liaison douce reliant la placette en intérieur d'îlot et la rue du Professeur Delcampe sera également réalisée en dolomie de 10 cm d'épaisseur avec une sous-fondation en empierrement de type I ou II de 25 cm ainsi qu'un géotextile et bordé par des bordures de type ID1 et fondation en béton maigre de 20 cm, que l'on note la création d'un ouvrage « pont » en bois au-dessus du cours d'eau;

Vu les avis sollicités dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, leur rapport et leurs conditions;

Considérant le rapport d'IPALLE ainsi que le point sur la gestion des charges d'urbanisme et les conditions d'urbanisation :

".../...

Le projet prévoit la pose d'un réseau séparatif public (égout et aqueduc). Selon le document de notes complémentaires, seuls la nouvelle voirie, les accotements et les sentiers seront rétrocédés au domaine public. Les espaces verts et le bassin resteront en copropriété. Cette configuration implique que les réseaux d'égout et d'aqueduc seront partiellement situés en domaine public et partiellement en domaine privé, nécessitant la création de servitudes d'écoulement à mentionner dans les actes notariés. Toutefois, nous conseillons vivement d'éviter la création de ces servitudes, soit en déplaçant les réseaux d'égouts vers les parcelles destinées à être rétrocédées à la Ville soit en rétrocédant également à la Ville une partie des espaces verts.

.../...";

Lequel est complété par une note émanant d'IPALLE du 2 décembre 2025, à savoir :

".../...

Nous reprenons contact concernant notre avis du 12 novembre 2025 (réf. : P5231/C395) concernant le dossier susmentionné.

L'auteur de projet nous a précisé que les citernes prévues seront exclusivement destinées à la réutilisation domestique. Ces informations nous amènent à reconsidérer notre position. Nous pourrions être favorables à ce que les eaux des habitations ne soient pas gérées à la parcelle, sous réserve que le bassin :

- *soit réalisé avec un revêtement perméable afin de favoriser l'infiltration;*
- *soit dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet et suivant les recommandations du GTI (période de retour de 25 ans et débit de fuite de 5 l/s/ha).*

Il appartiendra au gestionnaire de l'exécutoire de valider la solution proposée.

.../...";

Considérant l'avis du service technique concernant la voirie et les accotements à savoir :

".../...

- *Prévoir l'implantation d'un éclairage public aux abords des nouvelles voiries;*
- *Prévoir les essais ad hoc pour la réception de la voirie;*
- *Prévoir les plans as-built après travaux;*
- *L'ensemble des travaux sera réalisé conformément aux prescriptions du cahier des charges type Qualiroutes.*

.../...";

Considérant l'avis du service technique complémentaire à ce sujet à savoir :

".../...

- *Concernant les réseaux d'évacuation des eaux : la Ville ne reprend en gestion que les canalisations d'eaux usées. Pour permettre la gestion de la canalisation d'eaux usées, une servitude de passage sera créée entre la rue du Professeur Delcampe et la nouvelle voirie du lotissement;*
- *Les canalisations d'eaux claires ainsi que le bassin d'orage ne seront pas à charge de la Ville (aucune reprise du réseau d'eaux pluviales);*
- *Le terrain accueillant le bassin d'orage ainsi que l'assiette de la servitude de passage pour l'égouttage du réseau d'eaux usées seront de gestion privée (copropriété);*
- *Afin de garantir l'entretien du réseau d'eaux usées, des regards de visite seront prévus.*

.../...";

Considérant que le réaménagement du nouveau trottoir le long de la rue de l'Abbé Louis Lezaire n'est pas concerné par le décret voirie, car il sera implanté dans les limites du domaine public;

Considérant qu'il conviendra, pour les lots 1 à 4, de créer une extension préalable du réseau et un aménagement du réseau existant afin d'alimenter les futures habitations, conformément à l'avis remis par la SWDE;

Considérant la note complémentaire datée du 27 juin 2025 et signée de Monsieur DUROT, géomètre-expert, précisant que la voirie sera entretenue par le lotisseur pour une durée de 10 ans et cédée à la Ville de Tournai à titre gratuit;

Vu l'étude géotechnique (rapport 22020625-001), son rapport et ses conclusions;

Vu l'étude de perméabilité (rapport 22020625-002), son rapport et ses conclusions;

Considérant qu'en application du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, il appartient au conseil communal (après enquête publique) de se prononcer sur la modification de voirie communale avant que le collège communal et le fonctionnaire délégué ne statuent sur la demande de permis d'urbanisme;

Considérant qu'en application de l'article 9 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, la présente décision doit contenir les informations visées à l'article 11 dudit décret, soit le dossier de demande de modification de voirie communale; qu'en l'espèce, le dossier de demande y est conforme et comporte les éléments suivants :

- **un schéma général du réseau des voiries dans lequel s'inscrit la demande (« Plan unique » daté du 18 septembre 2025 et dressé par la SRL DUROT, représentée par le géomètre-expert Benoît DUROT);**
- **une lettre de motivation datée du 27 juin 2025 eu égard aux compétences dévolues à la commune en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité, de convivialité et de commodité du passage dans les espaces publics et rédigée la SRL DUROT représentée par le géomètre-expert Benoît DUROT);**

- un plan de délimitation (plan 1b/4 daté du 18 septembre 2025, reprenant le numéro de dossier 222-18 et dressé par la SRL DUROT représentée par le géomètre-expert Benoît DUROT));

Considérant que la demande de modification de la voirie communale doit également comporter une évaluation des incidences sur l'environnement, conformément aux articles D.62 à D.78 du Code de l'environnement; que le dossier introduit comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci appréhende les incidences relatives à la modification de voirie communale;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a été soumise à une enquête publique eu égard à l'application de l'article R.IV.40-1. § 1. : « .../... § 1er. Outre les cas prévus aux articles D.IV.26, § 2, alinéa 2, et D.IV.40, alinéa 2, sont soumises à une enquête publique les demandes de permis d'urbanisation qui permettent les actes et travaux suivants et les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, ainsi que les demandes de certificats d'urbanisme n° 2 ayant le même objet : 7° Les demandes de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme ou de certificats d'urbanisme n°2 visées à l'article D.IV.41.../... »;

Considérant que l'article D.IV.41 stipule : « .../... Lorsque la demande de permis comporte une demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction de la demande soumet, au stade de la complétude de la demande de permis d'urbanisme ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.../... »;

Considérant que la demande a été soumise, conformément à l'article R.IV.40-2 du Code du développement territorial, à une annonce de projet pour le motif suivant : « .../... La construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.../... »;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 7 novembre 2025 au 8 décembre 2025 (affichage à partir du 28 octobre 2025) et a donné lieu à dix réclamations écrites pouvant être résumées comme suit :

- augmentation du charroi;
- insuffisance d'offre de transport en commun;
- dépréciation des biens immobiliers existants et perte du cadre et du confort de vie;
- enclavement du lot 3 par des sentiers;
- risque d'inondation;
- entretien et charge du bassin de rétention;

- nuisances sonores et olfactives du bassin d'orage (moustique, rats...);
- risque de rupture de la biodiversité avec la présence du bassin d'orage;
- modification du sol trop importante;
- risque de surcharge des impétrants et la qualité des réseaux (internet, pression de l'eau...);
- accessibilité à la Dendre et à l'entretien des berges;

Considérant qu'en réponse aux réclamations émises lors de l'enquête publique, en lien avec les objectifs du décret voirie, il y a lieu de prendre en compte les éléments suivants :

- le raccordement aux impétrants et les travaux y afférents;
- la construction d'un ouvrage technique (pont en bois);
- l'inquiétude vis-à-vis de l'entretien du chemin n° 17;

Considérant que le raccordement aux impétrants sera à charge du demandeur, qu'une étude de viabilisation sera dès lors sollicitée auprès des gestionnaires de réseaux;

Considérant que l'ouvrage technique (pont) sera en bois avec une largeur de passage de 2 m pour une longueur de 4,50 m, qu'il aura la résistance nécessaire pour permettre le passage des usagers faibles;

Considérant que le sentier n° 17 est existant, que son usage favorise la dynamique et le maillage du quartier, qu'au regard de son emplacement et du contexte bâti environnant, son utilisation permet de faire le lien entre deux axes, que son utilisation sera faite raisonnablement au regard de la densité et de l'habitat pavillonnaire directement concerné par le tracé du sentier, que sa modification est minime et permet bien au contraire d'assurer la connectivité et de ne pas enclaver la parcelle;

Considérant que le projet devra répondre et se conformer aux remarques et/ou conditions émises par les avis sollicités et repris ci-avant;

Considérant qu'une réponse ultérieure sera apportée aux autres points des réclamations (dans le cadre de la procédure d'urbanisme a posteriori du décret voirie), dès lors qu'ils ne sont pas en lien direct avec la compétence du conseil communal en matière de voirie;

Considérant que, préalablement à une remise d'avis par le collège communal sur la demande de permis d'urbanisme, le conseil communal doit prendre connaissance des résultats de l'enquête publique et se prononcer sur la modification de la voirie;

Considérant, au vu des éléments repris ci-dessus, que le projet rencontre les objectifs du décret voirie en termes d'intégrité, viabilité, accessibilité et maillage des voiries :

- **intégrité, en ce que le projet se localise en quartier résidentiel villageois, à 200 mètres du centre du village (place, école communale) et également à proximité de petit commerce de village, permettant la densification d'un centre**

rural, disposant d'un minimum d'équipements et de services, à renforcer notamment par une attractivité résidentielle;

- viabilité, en ce que les avis techniques sont favorables, qu'il sera fait usage de matériaux drainants, qu'il sera également prévu de border les nouvelles voiries par un éclairage public, que les aménagements respecteront le cahier des charges type de la Région wallonne (Qualiroute, version en vigueur) permettant une durabilité du projet;
- accessibilité, en ce que le terrain est longé par deux voiries communales équipées et que la rue de l'Abbé Louis Lezairé rejoint directement la chaussée de Mons (à environ 400 mètres);
- maillage, en ce que la trame de la circulation « douce » est améliorée par la création d'une nouvelle connexion avec la rue du Professeur Delcampe ainsi que l'aménagement d'un chemin permettant de rejoindre le sentier 17, que le réseau viaire sera conçu avec une seule entrée et une seule sortie (limité à 20 km/h), permettant d'encadrer le maillage alloué à la zone de voirie et, par conséquent, d'offrir une densité de route raisonnée au regard du projet proposé tout en évitant des points de rupture isolés;
- sécurité, en ce que les usagers à pieds et/ou à vélo pourront emprunter les chemins piétons faisant partie d'un maillage permettant notamment de rejoindre le cœur du village, qu'un trottoir sera aménagé le long de la rue Louis Lezairé, que la placette servira de transition piétonne;

Considérant que le projet assure le maillage des voiries existantes, qu'il assure la connectivité, la continuité des parcours ainsi que la cohérence d'aménagement et la fluidité de la mobilité, que le projet permet de densifier les connexions, qu'il facilite en outre les cheminements des usagers faibles;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme, avec procédure voirie, est sollicitée par phases; que l'ensemble des interventions liées aux voiries seront réalisées en première phase;

Considérant que l'accord du conseil communal sur le projet de création de la voirie ne prévaut en rien l'octroi du permis d'urbanisme sollicité pour la construction de 15 habitations unifamiliales; que cet accord porte exclusivement sur la partie du dossier concernant la procédure liée au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;

Considérant que la voirie sera entretenue par le lotisseur pour une durée de 10 ans et cédée à la Ville de Tournai à titre gratuit;

Considérant que la Ville de Tournai ne reprend en gestion que les canalisations d'eaux usées, qu'à cet effet une servitude de passage sera créée entre la rue du Professeur Delcampe et la nouvelle voirie du lotissement;

Considérant que des charges d'urbanisme relatives à la voirie seront imposées, à savoir :

- prévoir un trottoir prolongeant celui existant devant l'habitation sise au n° 27, rue du Professeur Delcampe afin de permettre de rejoindre l'ouvrage technique (pont en bois);

- **prévoir l'implantation d'éclairage public aux abords des nouvelles voiries;**
- **une différence de niveau à matérialiser entre la nouvelle voirie et la rue de l'Abbée Louis Lezaire;**
- **prévoir l'aménagement de réducteurs de vitesse;**
- **les places de stationnement seront marquées au sol (avec des cases);**

Considérant la décision du Collège communal du 30 avril 2026, de présenter, avec avis favorable le dossier de création de voirie, installation d'une cabine électrique et la construction de 15 habitations unifamiliales au Conseil communal du mois de mai 2026 aux fins de :

1. **qu'il prenne connaissance des résultats de l'enquête publique et des avis formulés;**
2. **qu'il décide de marquer son accord sur ledit projet.**

Pour les motifs précités;

Sur proposition du collège communal;

PREND CONNAISSANCE

Comme stipulé à l'article 15 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, des résultats de l'enquête publique et du procès-verbal de clôture d'enquête du projet de création et modification de voirie, implantation d'une cabine électrique et construction de 15 habitations unifamiliales pour un bien sis rue de l'Abbé Louis Lezaire & rue du Professeur Delcampe à 7534 Barry, cadastré Tournai 14e division (Barry), section A n° 204B, n° 203B ;

Par 21 voix pour (les groupes MR, Les Engagés, Ecolo) et 14 voix contre (PS, PTB);

DÉCIDE

de marquer son accord sur ledit projet de modification et de création de voirie consistant à :

- la création d'une nouvelle voirie afin de desservir les habitations (repris sur le plan intitulé « Plan de modification des chemins n° 1 et n°2 et du sentier n° 17 en conformité du décret du 6 février 2014 »);
- la modification du chemin n° 1 (rue du Professeur Delcampe);
- la modification du chemin n° 2 (rue de l'Abbé Louis Lezaire);
- la prolongation du sentier n° 17 (repris sur le plan intitulé « Plan de modification des chemins n° 1 et n° 2 et du sentier n° 17 en conformité du décret du 6 février 2014 »).

Ainsi fait en séance les jour, mois et an que dessus.

Par le Conseil communal,
Le Directeur général,

(s) Pierre-Yves MAYSTADT



La Bourgmestre,

(s) Marie Christine MARGHEM

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur général,

La Bourgmestre,

Pierre-Yves MAYSTADT

Marie Christine MARGHEM