DE CEUSTER & ASSOCIÉS

GÉOMÈTRES-EXPERTS
AUTEURS DE PROJETS
URBANISTES
société civile sous forme de sprl

RIXENSART – La Closière

Création/régularisation d'un sentier cyclo-piéton constituant le prolongement de la voirie communale réalisée dans le cadre du permis d'urbanisation n° PURB/2023/125 octroyé le 4 décembre 2024.

Table des matières

1) Annexe 6 – Demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte en application des articles R.IV.1-1 et R.IV.1-2 du CoDT
2) Cadre sols CoDT (Annexe VIII – AGW Sols)
3) Annexe VI du Code de l'Environnement – Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement – Contenu minimum
4) Reportage photographique
5) EXE-01 – Situation existante - localisation des photos
6) EXE-02 – Situation projetée
7) Décret voirie
    a. Justification de la demande
    b. Plan de délimitation
8) Annexes
    a. Copie de la décision d'octroi du permis d'urbanisation n° PURB/2023/125 octroyé le 4 décembre 2024 + Schéma.
    b. Copie procès-verbal de mesurage des lots 1 à 4
    c. Copie de la Pré cadastration.
    d. Copie de la réception provisoire des travaux du 08-05-2026

Annexe 6 au Code du développement territorial – Partie réglementaire

Demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte en application des articles R.IV.1-1 et R.IV.1-2 du CoDT

CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Demandeur

……

Objet de la demande

……

Référence dossier

……

☝ Une **aide au remplissage du formulaire** est à votre disposition à l'adresse : https://territoire.wallonie.be/fr/page/formulaires. Elle vous permettra de remplir au mieux votre demande de permis et les documents à joindre.

Pour toute information complémentaire sur les étapes de procédure de votre demande et la réglementation applicable, vous pouvez consulter le site portail du SPW Territoire sous l'onglet **« MON PROJET ».**

Cadre 1 - Demandeur

Personne physique

Nom : ……Prénom :……

N° national : ……

Adresse

Rue :……n° ….. boîte……

Code postal :…….. Commune :……Pays :……

Téléphone :……

Courriel :……..

Personne morale

Dénomination sociale : GODDARD LOYD RE sa

Forme juridique : Société Anonyme

Numéro BCE : 0207.298.995

Adresse

Rue : Avenue Bel Air n° 21 ~~boîte……~~

Code postal : 1180 Commune : BRUXELLES Pays : BELGIQUE

Téléphone : +32 (0)23-40-24-76

Courriel : pverlinden@goddard.be

Personne de contact

Nom : VERLINDEN Prénom : Pierre

Qualité : Administrateur délégué

Téléphone : +32 (0)23-40-24-76

Courriel : pverlinden@goddard.be

Auteur de projet *(à remplir, le cas échéant, si l'auteur des plans est un professionnel (ingénieur, paysagiste, architecte, géomètre, graphiste, …)*

Nom : …… DEMEUR ……Prénom :…… BERNARD ……

Dénomination sociale d'une personne morale : bureau de géomètres DE CEUSTER et associés

Forme juridique :…… SRL ……

Qualité : Administrateur délégué

Numéro BCE : 0414.144.270

Adresse

Rue :… RUE DE LA GARE ……n° 13.boîte… A ……

Code postal : 1420.. Commune :… BRAINE L'ALLEUD ……Pays :…… BELGIQUE ……..

Téléphone :… 02/386.04.70 ……

Courriel :…… b.demeur@de-ceuster.be ……..

Cadre 2 – Localisation du projet

Localisation du projet

Rue : La Closière n° ……..

Commune : Rixensart

Liste des parcelles cadastrales concernées par la demande :

	Commune	Division	Section	N° et exposant	Superficie cadastrée	Nature cadastrale	Propriétaire

					(m²)		
Parcelle 1	Rixensart	2	B	622C	6584	Prairie	**Oui**/Non
Parcelle 2							Oui/Non
Parcelle 3							Oui/Non
Parcelle 4							Oui/Non
Parcelle 5							Oui/Non

Cadre 3 – Objet de la demande

Identification de la demande – Types d'actes et travaux ***(cocher le(s) type(s) de travaux concernés par la demande et explicitez-les).***

☒ **Construire** ou **reconstruire** un bâtiment ou un ouvrage, placer une ou plusieurs **installations fixes**

- ✍ Décrivez l'entièreté du projet et le but des travaux : précisez notamment le type de construction, d'installation fixe, la future destination, la superficie, les dimensions et les matériaux projetés, les éventuels actes et travaux d'aménagement aux abords et leurs revêtements (accès et stationnement), ainsi que l'environnement bâti ou non bâti dans lequel votre projet va s'insérer :
  ……

- ✍ Si le projet concerne un **module de production d'énergie**, précisez la puissance du module :
  ……
- ✍ Si le projet concerne la réalisation **de travaux techniques, décrivez en les travaux** :

  Par travaux techniques, on entend :
  a) les travaux pour lesquels les techniques de l'ingénieur ont une part prépondérante tels que les ponts et tunnels, routes, places, parkings, voies ferrées, métro et tout transport à supports fixes, pistes des aérodromes, ouvrages hydrauliques, barrages, canaux, ports et marines, captage des eaux, lignes électriques, pylônes, mâts, cabines de tête, éoliennes, turbines, gazoducs, oléoducs, pipe-lines, télécommunication ;)
  b) les travaux de génie rural ;
  c) les installations ou constructions dans la conception desquels les techniques de l'ingénieur ont une part prépondérante tels que les équipements de production, de stockage, de manutention, les bandes transporteuses, les portiques, les tuyauteries, les ponts roulants, les tours de stockage, les silos, les filtres extérieurs.

La présente demande porte sur la création/régularisation d'un sentier cyclo-piéton situé à Rixensart (Genval), au droit du projet d'urbanisation de La Closière. Le sentier constitue le prolongement de la voirie communale nouvellement exécutée dans le cadre du permis d'urbanisation n° PURB/2023/125, octroyé par le Collège communal de Rixensart en date du 4 décembre 2024. Les travaux de voirie et de sentier ont fait l'objet d'une réception provisoire en date du 8 mai 2026.

Le sentier, déjà exécuté sur le terrain, n'était pas compris dans le périmètre du décret voirie annexé au permis d'urbanisation octroyé. La présente demande vise dès lors à régulariser et officialiser son statut, afin d'assurer la cohérence juridique entre la situation réalisée, le schéma joint à la décision d'octroi et le futur domaine public communal.

Le cheminement concerné présente une largeur de **2,50 m** et est accompagné d'une bande latérale de **1,00 m**, telle que reprise aux plans. Il est destiné aux déplacements piétons et cyclistes et permet d'assurer une continuité fonctionnelle pour les modes doux.

Le profil type du sentier est constitué d'un fond de coffre compacté, d'un géotextile, d'une sous-fondation granulaire type 4 de 30 cm, d'une fondation granulaire type IV de 25 cm, d'un gravier de pose type 2/7 de 3 cm, de pavés béton teinte ocre 22 x 14 x 10 cm et de bordures de type ID1.

L'emprise reprise au plan de délimitation présente une superficie de **1a 09ca**.

☐ **Démolir** une construction

- ✍ Préciser les motifs de la démolition et l'affectation de la ou des parcelles après démolition ainsi que les éventuelles mesures mises en œuvre au niveau des murs mis à nu des bâtiments contigus :
  ……
  ……

☐ **Placer** un ou plusieurs **enseignes** ou **dispositifs de publicité**

- ✍ Décrivez-en les caractéristiques (nombre, formes et dimensions, matériaux et tonalité, spécificités (lumineuse, éclairage, lettrage ou logo, ...) ainsi que leur localisation (au sol, sur poteau ou totem, perpendiculaire ou parallèle à la façade d'un bâtiment, apposées sur une vitrine, …) :
  ……

☐ **Transformer une construction**

Par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural

- ✍ Décrivez l'entièreté du projet et le but des travaux : précisez notamment la situation du bien avant travaux, la nature de travaux, la future destination, la superficie, les dimensions et les matériaux projetés, les éventuels actes et travaux d'aménagement aux abords et leurs revêtements (accès et stationnement), ainsi que l'environnement bâti ou non bâti dans lequel votre projet va s'insérer :
  ……

☐ **Créer** un **nouveau logement** dans une construction existante

Par créer un nouveau logement dans une construction existante, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

- ✍ Précisez notamment le type de logement (habitation unifamiliale, studio, appartements, adaptable, intergénérationnel, …..), le nombre total de logements, la localisation du bien par rapport à des commerces, services et réseaux de transport en commun, les emplacements de stationnement existants ou prévus, l'offre en parcage vélo, la présence d'espace de rangement et d'espace extérieur privatif (jardin, terrasse, …) , la gestion des vues et des vis-à-vis au sein de la ou des parcelles et par rapport aux voisins :
  ……

☐ **Modifier la destination** de tout ou partie **d'un bien**

- ✍ Décrire l'activité actuellement existante et celle projetée, dans le bâtiment ou sur le terrain :
  ……
  ……
  ……
- ✍ Si le projet vise un hébergement touristique, décrivez également la capacité d'accueil maximale (nombre de chambres et nombre de lits), les modalités de fonctionnement de l'hébergement :
  ……
  ……
  ……

☐ **Modifier sensiblement** le **relief du sol**

- ✍ Précisez le cubage approximatif des terres à déplacer ainsi que l'indication de la nature des terres à enlever et, le cas échéant, la nature et l'origine des terres à amener :
- ✍

☐ **Boiser** ou **déboiser**, **abattre** des **arbres isolés** à haute tige, des **haies ou allées**, abattre ou porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un **arbre ou d'un arbuste remarquable ou d'une haie remarquable**, défricher ou **modifier la végétation** de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, cultiver des **sapins de Noël**.

- ✍ Présenter les actes et travaux projetés (nature de la végétation), le but poursuivi par les travaux, la période envisagée des travaux ainsi que les éventuelles mesures de replantation après les travaux (essence et nombre)
  Pour les arbres, allées et haies : le nombre d'arbres à abattre, leur essence, leur circonférence à 1,50 mètres du sol, leur âge supposé
  Pour le défrichement de la végétation, la culture de sapin de Noël, le boisement/déboisement : l'âge du peuplement, la situation de la nappe aquifère et les conséquences des travaux projeté sur le régime hydrologique lorsqu'il s'agit de déboisement important :
  ……
  ……
  ……
  ……
  ……

☐**Utiliser habituellement un terrain** pour :

- ☐ le **dépôt** d'un ou plusieurs **véhicules usagés**, de mitrailles, de **matériaux** ou de **déchets**
- ☐ le placement d'une ou plusieurs **installations mobiles**, y compris des habitations légères

- ✍ Précisez la nature des dépôts ou le type d'installations mobiles, le nombre et la fréquence d'utilisation du terrain :
  ……
  ……
  ……
  ……

Particularités de la demande *(à remplir si d'application)*

☐ Si la mise en œuvre du projet est souhaitée par **phases** (si vous souhaitez notamment que la date de péremption de votre permis soit alignée sur ces phases), précisez la **description de ce phasage** ainsi que la **date** ou période souhaitée pour la seconde phase et les éventuelles phases ultérieures :

☒ Si le projet concerne une **régularisation de travaux effectués sans permis ou non conformément au permis délivré**, décrivez les actes et travaux dont la régularisation est demandée et précisez les éléments probants permettant de démontrer la date de leur réalisation :

✍ La présente demande vise la régularisation d'un sentier cyclo-piéton déjà réalisé dans le prolongement de la voirie communale exécutée dans le cadre du permis d'urbanisation n° PURB/2023/125 octroyé le 4 décembre 2024.
Le sentier, d'une largeur de 2,50 m accompagnée d'une bande latérale de 1,00 m, n'était pas repris dans le périmètre du décret voirie annexé au permis d'urbanisation précité.
Les éléments permettant d'établir la date de réalisation des travaux sont :

- le procès-verbal de réception provisoire des travaux du 8 mai 2026 ;
- les plans de situation existante et projetée joints à la demande ;
- le plan de délimitation ;
- le schéma annexé à la décision d'octroi du permis d'urbanisation n° PURB/2023/125 ;
- le reportage photographique joint au dossier.

☐ Si le projet a pour effet d'**éteindre** ou de **modifier** des **servitudes et autres droits** : précisez en la nature (servitude de passage, de vue, …) et les contraintes induites par le projet :

☐ Si la demande vise un **permis d'urbanisme** à **durée limitée** au sens de l'article D.IV.80 du CoDT, précisez et justifiez en la durée :

✍ ……
……
……

☐ Si la demande vise une **modification d'un permis d'urbanisme délivré** en application de l'article D.IV.96/1 du CoDT, précisez la date de délivrance et les références du permis initial dont la modification est sollicitée. Décrivez les actes et travaux en lien avec la modification projetée, la situation existante correspondant à la situation autorisée dans le permis initialement délivré :

Cadre 4 – Réglementation applicable : liste et motivation des dérogations et écarts

La réglementation applicable au projet faisant l'objet de la demande et susceptible d'influencer la conception du projet est reprise dans la grille analytique jointe en annexe du présent formulaire. Lisez attentivement la grille et le cas échéant, justifiez ci-dessous les dérogations et/ou écarts sollicités.

La demande ne comporte aucune dérogation au plan de secteur, ni aux normes du guide régional d'urbanisme, ni d'écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols ou à un permis d'urbanisation.

☐ Si votre demande implique une **dérogation au plan de secteur** ou aux **normes du guide régional d'urbanisme** :

- ✍ **Enumérez** le ou les dérogations sollicitées :
  ……
  ……
  ……..

- ✍ En cas de dérogation au plan de secteur, **expliquez et motivez** le respect des conditions de l'une des hypothèses de dérogation repises aux articles D.IV.6 à D.IV.11 du CoDT :
  ……
  ……
  ……
  ……..

- ✍ En cas de dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, **expliquez et motivez** le respect des conditions de l'article D.IV.13 du CoDT
  ……
  ……
  ……
  ……

☐ Si votre demande implique **un ou plusieurs écarts** à un **schéma**, à une carte d'affectation des sols, aux **indications d'un guide d'urbanisme**, ou au **permis d'urbanisation** :

- ✍ **Enumérez** le ou les écarts sollicités :
  ……
  ……
  ……

- ✍ **Expliquez et motivez** le respect des conditions de l'article D.IV.5 du CoDT
  ……
  ……
  ……
  ……

Cadre 5 - Liste des documents à joindre à la demande de permis d'urbanisme (cocher les documents joints à la demande)

☝ *À **titre exceptionnel et moyennant motivation**, l'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue peut solliciter la production de **documents complémentaires** si ceux-ci sont indispensables à la compréhension du projet.*

☝ *L'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue peut inviter le demandeur à communiquer l'exemplaire supplémentaire sur **support informatique** en précisant le format du ou des fichiers y relatifs.*

** L'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue peut inviter le demandeur à fournir un exemplaire supplémentaire par avis d'instance/commission qui sera sollicité dans le cadre de l'instruction de la demande.*

	Types de documents	**Caractéristiques**	**Nombre d'exemplaires minimum à fournir***
Documents obligatoires pour toute demande de permis			
☒	Le présent **formulaire** de demande de permis	Il précise les types d'actes et travaux envisagés, signé par le demandeur et, sauf en cas de dispense de cette exigence, par un architecte.	4*
☒	Un **reportage photographique**	**Des photos significatives en couleurs** qui permettent la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum : • Deux photos, l'une à front de voirie, montrant la ou les parcelles et les immeubles les jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie ; • Au moins trois photos différentes afin de visualiser les limites du bien concerné, les constructions voisines et l'environnement général ; • Au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet ; • En cas de démolition d'une construction ou d'une installation, au moins trois photos significatives de la construction ou de l'installation concernées	4*
☒	Les **plans (voir cadre 6)**		4*
☒	Une **notice d'évaluation des incidences** sur l'environnement ou une **étude d'incidences** sur l'environnement	Joindre le document requis par le Code de l'Environnement	4*
☒	Formulaire **« Décret SOLS »**	Vérifier les données relatives au bien inscrites dans la Banque de Données de l'Etat des Sols (B.D.E.S.).	3

	Types de documents	Caractéristiques	Nombre d'exemplaires minimum à fournir*
		Joindre le formulaire et - si d'application – les documents requis par la législation wallonne relative à la gestion et à l'assainissement des sols.	
☐	Formulaire **(PEB)** Performance Énergétique des Bâtiments	Joindre - si d'application - les informations requises par le Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments. Références du dossier PEB : ……..	2
☐	Le **formulaire statistique** du SPF Economie	Joindre l'un des deux formulaires suivants : • Modèle I pour les bâtiments destinés exclusivement ou principalement à l'habitation • Modèle II pour les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation NB : il n'y a donc pas de formulaire à joindre quand la demande ne porte pas sur un bâtiment.	2
Documents spécifiques requis par le Code wallon du Patrimoine (si d'application)			
☐	Une **autorisation patrimoniale** valide	Si la demande porte sur un bien classé ou assimilé (inscription sur la liste de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement) Indiquer la référence de l'autorisation patrimoniale lorsqu'elle est requise par le Code wallon du Patrimoine et qu'elle porte, en tout ou en partie, sur des actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme Références de l'autorisation patrimoniale : ……..	2
☐	Un **avis archéologique préalable** sur grand projet valide ou une copie de la demande d'avis archéologique préalable sur grand projet lorsque l'Administration du Patrimoine n'a pas délivré cet avis dans le délai prescrit.	Si la demande porte sur un projet qui présente une superficie de construction et d'aménagement des abords égale ou supérieure à 1 hectare au sens du Code wallon du Patrimoine À joindre lorsqu'il est requis par le Code wallon du Patrimoine et que la demande d'avis porte, en tout ou en partie, sur des actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme.	2
Documents spécifiques requis par la législation relative à la conservation de la nature (si d'application)			
☐	Une **évaluation appropriée** des incidences	À joindre dans le cas où le projet risque d'avoir un impact sur une ou plusieurs espèces protégées ou sur un ou plusieurs sites Natura 2000	3
☐	Une copie de la demande de **dérogation** aux mesures de protection des espèces animales ou végétales	À joindre pour toute action pouvant porter atteinte à une ou plusieurs espèces protégées ou à leurs habitats. *NB : Demande de dérogation à solliciter auprès du Département de la Nature et des Forêts du Service public de Wallonie conformément aux dispositions de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature. En application de la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union européenne (CJUE), cette dérogation doit impérativement être délivrée* ***antérieurement à l'octroi du permis***	3
Documents spécifiques relatifs à la voirie communale ou régionale (si d'application)			
☒	Le contenu du **dossier voirie** prévu par la législation relative à la voirie communale ou **l'autorisation définitive** en la matière	À joindre si la demande vise la création, modification ou suppression de voirie(s) communale(s) à savoir une voie de communication par terre affectée à la circulation du public, indépendamment de la propriété de son assiette et dont la gestion incombe à l'autorité communale.	4*
☐	Une note démontrant que la voirie est dotée	À joindre si la demande porte sur des travaux de réalisation, d'aménagement ou de réfection d'une voirie régionale à	3

	Types de documents	Caractéristiques	Nombre d'exemplaires minimum à fournir*
	d'aménagements cyclables de qualité	l'initiative du Gouvernement ou d'une personne morale de droit public.	
Documents spécifiques relatifs aux Risques Naturels (si d'application)			
☐	Tout document de nature à démontrer que le projet n'aggrave pas la situation existante	À joindre si le bien est repris dans un périmètre soumis à un **risque d'inondation faible** • La circulaire relative à la constructibilité en zone inondable et le référentiel « constructions et aménagements en zone inondable » détaillent **les éléments complémentaires techniques** à fournir aux dossiers de permis pour évaluer l'adéquation des projets urbanistiques aux risques d'inondations afin de limiter les dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement.	4*
☐	Tout document de nature à démontrer que le projet : • N'aggrave pas la situation existante • et limite la vulnérabilité aux inondations	À joindre si le bien est repris dans un périmètre soumis à un **risque d'inondation moyen** • La circulaire relative à la constructibilité en zone inondable et le référentiel " constructions et aménagements en zone inondable » détaillent **les éléments complémentaires techniques** à fournir aux dossiers de permis pour évaluer l'adéquation des projets urbanistiques aux risques d'inondations afin de limiter les dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement.	4*
☐	Tout document de nature à démontrer de manière incontestable que le projet est faisable : • N'aggrave pas la situation existante • et limite la vulnérabilité aux inondations ;	À joindre si le bien est repris dans un périmètre soumis à un **risque d'inondation élevé** • La circulaire relative à la constructibilité en zone inondable et le référentiel « constructions et aménagements en zone inondable » détaillent **les éléments complémentaires techniques** à fournir aux dossiers de permis pour évaluer l'adéquation des projets urbanistiques aux risques d'inondations afin de limiter les dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement.	4*
☐	Tout document de nature à démontrer que le projet n'aggrave pas la situation existante	À joindre si le bien est repris dans un périmètre ayant été inondé • La circulaire relative à la constructibilité en zone inondable et le référentiel « constructions et aménagements en zone inondable » détaillent **les éléments complémentaires techniques** à fournir aux dossiers de permis pour évaluer l'adéquation des projets urbanistiques aux risques d'inondations afin de limiter les dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement.	4*
☐	Tout document de nature à démontrer que le projet • Ne fait pas obstacle à l'écoulement naturel • et n'est pas de nature à aggraver la servitude d'écoulement des fonds inférieurs • et limite la vulnérabilité aux inondations ;	À joindre si le bien est situé sur un **axe de ruissellement concentré** • La circulaire relative à la constructibilité en zone inondable et le référentiel « constructions et aménagements en zone inondable » détaillent **les éléments complémentaires techniques** à fournir aux dossiers de permis pour évaluer l'adéquation des projets urbanistiques aux risques d'inondations afin de limiter les dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement.	4*
☐	Les mesures en matière de lutte contre le **radon**	Les mesures techniques actives et passives prévues par l'architecte pour prévenir ou minimiser les risques au regard des zones à risques définies par l'Agence fédérale de Contrôle	2

	Types de documents	Caractéristiques	Nombre d'exemplaires minimum à fournir*
		nucléaire et en relation avec le plan d'action régionale en matière de lutte contre le radon	
Documents spécifiques requis relatifs au Code de l'eau			
☐	Un rapport technique d'infiltration	À joindre pour caractériser la capacité d'infiltration dans le sol des eaux pluviales ou des eaux usées épurées provenant du système d'épuration individuelle ou pour démontrer que ces eaux ne peuvent être évacuées, même partiellement, par infiltration dans le sol, eu égard aux dispositions réglementaires du Code de l'Eau. • Le Référentiel sur la gestion durable des eaux pluviales édité par le SPW-TLPE rappelle que l'infiltration et la rétention sont à privilégier, notamment au regard des prescriptions du Code de l'eau et détaille **les éléments complémentaires techniques** qui peuvent être fournis aux dossiers de permis.	4*
Autres documents spécifiques (si d'application)			
☐	Le procès-verbal de la **réunion de projet** visée à l'article D.IV.31 du CODT	Joindre : • Le procès-verbal non décisionnel de la réunion lorsqu'une réunion de projet a été réalisée, • La preuve de la demande d'une réunion de projet obligatoire en vertu du CoDT, si cette réunion de projet a été sollicitée et qu'elle ne s'est pas tenue.	2
☐	Une **note de calcul** justifiant le respect du **critère de salubrité** du Code wallon de l'habitation durable et portant sur l'éclairage naturel	À joindre si la demande porte sur la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante	2
☒	**L'avis des impétrants concernés sur la faisabilité technique du projet ;**	A joindre en cas de travaux techniques	2
☐	**Le formulaire acoustique**	Joindre le formulaire Dn si le projet est soumis aux normes relatives à la qualité acoustique des constructions, dont celles situées dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports régionaux. *NB : Document requis par le Guide régional d'urbanisme relatif au règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud (RUQAC)*	3
☐	Une étude d'opportunité préalable à toute extension éventuelle du réseau de gaz	A joindre si la demande porte sur : • Soit la construction ou la rénovation substantielle et simultanée de plusieurs bâtiments publics ou collectifs ; • Soit la réalisation de nouveaux parcs d'activités économiques ; • Soit la rénovation par quartiers ou rénovation de logements publics ; • Soit des travaux de voiries soumis à coordination.	3

Cadre 6 - Les plans à fournir ainsi que leurs caractéristiques

	Types de plan	Échelle si requise	Caractéristiques
Plans requis pour toutes demandes			
☒	Un plan de situation du bien	1/10. 000e ou 1/5.000e	Doit figurer sur le plan dans un rayon de 200 mètres à partir des limites du bien : • L'orientation, • Les voies de desserte avec indication de leur statut juridique et de leur dénomination, • L'implantation, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et sur les parcelles voisines dans un rayon de 50 mètres du projet, • L'indication numérotée des prises de vues du reportage photographique, • L'indication des emplacements des aires de stationnement pour véhicules dans un rayon de cent mètres de chacune des limites de la ou des parcelles concernées.
☒	Un plan d'implantation	1/500e ou 1/200e	Doit figurer sur le plan représentant l'occupation de la ou des parcelles : • Les limites cotées de la ou des parcelles concernées, • Le cas échéant, l'implantation cotée des constructions existantes sur la ou les parcelles, à maintenir ou à démolir, • Le cas échéant, l'implantation cotée des constructions projetées, l'indication des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures ainsi que leurs tonalités, • La voirie contiguë avec indication de la largeur et du nom, • Le relief du sol, • Les servitudes du fait de l'homme sur le terrain ; • L'aménagement maintenu ou projeté du solde de la ou des parcelles concernées, en ce compris les zones de recul, les clôtures de celle-ci, les aires de stationnement pour les véhicules, l'emplacement, la végétation existante qui comprend les arbres à haute tige, les haies à maintenir ou à abattre, ainsi que les arbres remarquables et les plantations projetées ; • La description et la localisation des équipements nécessaires en relation avec les obligations du Code De l'Eau ;
Caractéristiques <u>complémentaires</u> des plans à fournir suivant le type d'actes et travaux projetés (si d'application)			
☐	Démolition d'une construction ou d'une installation	1/100e ou 1/50e	Joindre une vue en plan de la construction ou de l'installation concernée figurant l'implantation et les dimensions de la construction à démolir ou de l'installation à enlever.
☐	Construction, reconstruction, transformation d'une construction existante.	1/100e ou 1/50e	Doit figurer sur un plan de visualisation du projet reprenant les constructions à maintenir, à démolir, à construire ou à transformer : • La vue en plan de chaque niveau, leur largeur, leur hauteur, leur profondeur ainsi que l'affectation actuelle et future des locaux ; • Les élévations ; • La légende des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures existants et futurs ainsi que leurs tonalités ; • Les coupes transversales et longitudinales cotées qui comportent le niveau d'implantation du rez-de-chaussée, les niveaux du relief du sol existant et projeté et le profil des constructions contiguës ainsi que la composition

	Types de plan	Échelle si requise	Caractéristiques
			exacte des parois et de la toiture, l'indication des conduits de fumée et de ventilation ;
☐	Création d'un ou plusieurs logements	1/100e ou 1/50e	Doit figurer sur un plan de visualisation du projet : • L'indication du nombre de logements, • Leur superficie, • Leur situation dans la construction existante, • Les coupes et les élévations.
☐	Modification de destination	1/100e ou 1/50e	Doit figurer sur un plan de visualisation du projet : • L'indication des parties visées, de la destination actuelle et de la destination en projet, • Une vue en plan de chaque niveau ainsi que l'affectation actuelle et future des locaux.
☒	Travaux techniques	1/200e, ou 1/1000e ou 1/5.000e pour les vues en plan et profils en long + 1/100e ou 1/50e pour les profils en travers	Joindre un plan reprenant le tracé et les coupes longitudinales et transversales, figurant : • L'indication des chemins publics avec indication de leur dénomination, de leur largeur dans un rayon de cinquante mètres de chacune des limites de la ou des parcelles ; • Les limites cotées du terrain ; • Les courbes de niveau des coupes de terrain actuelles et projetées ; • L'implantation, le genre ou la destination des bâtiments voisins dans un rayon de cinquante mètres de chacune des limites de la ou des parcelles ; • L'implantation des bâtiments, existant sur la ou les parcelles, à maintenir ou à démolir ; • L'emplacement des arbres à haute tige à maintenir ou à abattre ; • Les vues des différents peuplements éventuels ;
☒	Modification, création, suppression de voirie (communale, régionale ou privée)	Voir ci-contre	Joindre un dossier technique du projet de voirie qui comprend : • Une vue en plan et des profils en long au 1/200e ou 1/1000e; • Des profils en travers au 1/100e ou 1/50e • Une coupe-type avec les matériaux projetés. • Un plan général de chaque tronçon de voirie NB : La coupe-type peut être fixée en fonction d'un cahier des charges imposé par l'autorité compétente
☐	Modification sensible du relief du sol	1/500e ou 1/200e	Doit figurer sur le plan d'implantation • L'indication cotée du relief existant de cinq mètres en cinq mètres avec la mention de l'affectation actuelle du terrain, les plantations des propriétés voisines, leur distance vis-à-vis des limites du terrain en cause, • Les coupes indiquant la surface de nivellement du terrain, • La situation prévue après réalisation des modifications du relief du sol, • La gestion des abords et la protection des constructions et plantations voisines.
☐	Placement d'enseignes ou de dispositif de publicité	1/50e ou 1/20e	Doit figurer sur le plan : • La vue en plan de l'installation, • La vue en élévation de l'installation, • L'indication des matériaux et leur tonalité, • L'indication du lettrage utilisé et, le cas échéant, de l'éclairage.
☐	Utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt de véhicules usagés,	1/500e ou 1/200e	Doit figurer sur le plan d'implantation : • L'implantation du dépôt, • La superficie du dépôt et sa hauteur, • La nature de matériaux ou déchets à déposer

	Types de plan	Échelle si requise	Caractéristiques
	de mitrailles, de matériaux ou de déchets		• Le type de clôture ou les dispositifs prévus pour masquer le dépôt ainsi que leur emplacement ; • La situation prévue après l'enlèvement du dépôt • La gestion des abords et la protection des constructions et plantations voisines.
☐	Utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles	1/500e ou 1/200e	Doit figurer sur le plan d'implantation : • La situation et la superficie de l'espace à utiliser, • Leur implantation, • Leur genre et leur nombre • Le cas échant, le type de clôture ou les dispositifs prévus pour dissimuler les installations, • La gestion des abords et la protection des constructions et plantations voisines.
☐	Boisement ou déboisement ou culture de sapins de Noël	1/500e ou 1/200e	Doit figurer sur le plan d'implantation : • La situation et superficie de l'espace à boiser, déboiser, • L'indication des essences, • La situation prévue après la culture intensive d'essences forestières, le déboisement, la culture de sapins de Noël.
☐	Abattage d'arbres isolés à haute tige, de haies ou d'allées Abattage, préjudice au système racinaire ou modification apportée à l'aspect d'un ou plusieurs arbres, arbustes ou haies remarquables	1/500e ou 1/200e	Doit figurer sur le plan d'implantation : • L'indication des arbres et haies existants à maintenir ainsi que leurs essences ; • L'indication des arbres, des arbustes et haies à abattre ou modifier ainsi que leurs essences ; • L'identification des arbres et arbustes par le nom du genre et de l'espèce, sa circonférence mesurée à 1,50 mètre du niveau du sol, ou la nature de la haie, son âge estimé, ainsi que le mode de répartition isolé ou en groupe. • La situation prévue après l'abattage ou la modification de la végétation en ce compris les éventuelles plantations compensatoires (leur localisation et leurs essences).
☐	Défrichement ou modification de la végétation	1/500e ou 1/200e	Doit figurer sur le plan d'implantation : • La situation et la superficie de l'espace à défricher ou dont la végétation est à modifier • La nature de la végétation, • La situation prévue après le défrichement ou la modification de la végétation.

Cadre 7 : Utilisation des données personnelles

Les traitements de données à caractère personnel ont un caractère réglementaire.

Conformément à la réglementation en matière de protection des données et au Code du développement territorial (CoDT), les données à caractère personnel ne seront utilisées par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie du Service public de Wallonie, si la demande est introduite auprès d'un fonctionnaire délégué, ou par la commune auprès de laquelle la demande a été introduite si la demande est introduite auprès d'une commune, qu'en vue d'assurer le suivi de votre dossier.

Ces données ne seront communiquées qu'aux autorités, instances, commissions et services prévus dans le CoDT, et particulièrement son livre IV, aux fins d'utilisation dans le cadre des finalités également détaillées dans le CoDT. Le SPW ou la commune peut également communiquer vos données à caractère personnel à des tiers si la loi l'y oblige ou si le SPW ou la commune estime de bonne foi qu'une telle divulgation est nécessaire pour se conformer à une procédure légale ou pour les besoins d'une procédure judiciaire.

Ces données ne seront ni vendues ni utilisées à des fins de marketing.

Elles seront conservées aussi longtemps que le permis ou le certificat d'urbanisme est valide. Pour les permis ou certificats d'urbanisme périmés, les données électroniques seront conservées sous une forme minimisée permettant au SPW ou à la commune de savoir qu'un permis ou certificat d'urbanisme vous a été attribué et qu'il est périmé.

Si la demande est introduite auprès d'un fonctionnaire délégué :
Vous pouvez gratuitement rectifier vos données, vous opposer ou en limiter le traitement auprès du fonctionnaire délégué.

Sur demande via un formulaire disponible sur l'ABC des démarches du Portail de la Wallonie, vous pouvez gratuitement avoir accès à vos données ou obtenir de l'information sur un traitement qui vous concerne. Le Délégué à la protection des données du Service public de Wallonie en assurera le suivi.
Toute correspondance est à adresser à dpo@spw.wallonie.be ou au Directeur Général du SPW – TLPE, rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 Jambes.

Pour plus d'informations sur la protection des données à caractère personnel au SPW, rendez-vous sur l'ABC des démarches du Portail de la Wallonie.

Si la demande est introduite auprès d'une commune :
Vous pouvez gratuitement rectifier vos données, vous opposer ou en limiter le traitement auprès de la commune.

Vous pouvez gratuitement avoir accès à vos données ou obtenir de l'information sur un traitement qui vous concerne en contactant le responsable du traitement - le Délégué à la protection des données (ou Data Protection Officer- DPO) – de la commune auprès de laquelle la demande a été introduite.

Enfin, si dans le mois de votre demande, vous n'avez aucune réaction du SPW lorsque la demande est introduite auprès du fonctionnaire délégué, ou de la commune lorsque la demande est introduite auprès de la commune, vous pouvez introduire une réclamation sur le site internet de l' Autorité de protection des données (APD) : https://www.autoriteprotectiondonnees.be/ ou contacter l'Autorité

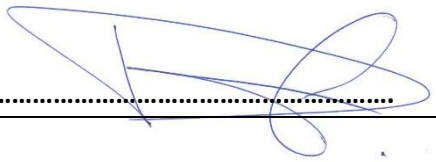
de protection des données pour introduire une réclamation à l'adresse suivante : 35, Rue de la Presse à 1000 Bruxelles ou via l'adresse courriel : contact@apd-gba.be

☒ **Je confirme avoir pris connaissance des informations relatives à l'utilisation des données personnelles**

Cadre 8 - Signatures

Je m'engage à solliciter les autorisations ou permis imposés, le cas échéant, par d'autres lois, décrets ou règlements.

Signature du demandeur ou du mandataire



…07/07/2026……

ANNEXE : Grille analytique des contraintes juridiques et administratives dont l'application impacte l'objet de la demande

☝ Cette grille ne doit pas être complétée par le demandeur mais se veut un outil synthétique des contraintes légales et réglementaires applicables à l'objet de la demande et susceptibles d'influencer la conception du projet.

Cadre réglementaire de référence	Contraintes pouvant s'appliquer à l'objet de la demande	
Aménagement du territoire	**Outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme** • Schéma de développement territorial si application de l'article D.II.16 du CoDT • Plan de secteur • Carte d'affectation des sols dans le cadre d'une ZEC/ZER • Schéma de développement pluricommunal • Schéma de développement communal • Schéma d'orientation local • Guide régional d'urbanisme : RGB**PMR** – RG**BZPU** – RG**BSR** – RGU**EDP** - RU**QAC** • Guide communal d'urbanisme • Permis d'urbanisation • Bien comportant un arbre – arbuste - une haie remarquable • Bien soumis à la taxation des bénéfices résultant de la planification • Site à réaménager, site de réhabilitation paysagère et environnementale, périmètre de remembrement urbain, de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, zone d'initiative privilégiée	
	Antécédents de la demande : permis et certificats déjà délivrés pour le terrain. Ils permettent notamment de s'assurer que les constructions ou installations existantes concernées par le projet ne doivent pas faire l'objet d'une régularisation. • Certificat d'urbanisme n°2 • Autres permis relatifs au bien (urbanisme, urbanisation, autorisation de classe3, environnement, unique, implantation commerciale, intégré, …) • Procès-verbal de constat d'une infraction urbanistique	
Code wallon du Patrimoine	• Bien classé ou bien assimilé (inscription sur la liste de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement) • Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé • Bien classé inscrit sur la liste du patrimoine exceptionnel de Wallonie • Bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial ou situé dans une zone tampon • Bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine - bien pastillé • Bien situé dans le périmètre de la carte archéologique • Grand projet au sens du COPAT	
Contraintes environnementales et de terrain	**Risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs :** • L'inondation : très faible – faible – moyen – élevé - zone ayant été inondée	**Risques d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (SEVESO)** • Création - modification - d'un établissement SEVESO • Localisation susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en

Cadre réglementaire de référence	Contraintes pouvant s'appliquer à l'objet de la demande	
	• Le ruissellement concentré : Très faible - faible - moyen - élevé - zone d'incertitude • L'éboulement d'une paroi rocheuse • Le glissement de terrain • Le karst • Les affaissements miniers • Le risque sismique • Autre risque …	aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement SEVESO existant
	Présence d'un **cours d'eau navigable** / **non navigable** de 1ère -2ème - 3ème catégorie - sans catégorie	
Conservation de la Nature : zones visées par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature…	**Bien situé dans/à proximité de :** • Site Natura 2000 proposé ou arrêté • Réserve naturelle domaniale/agréée • Cavité souterraine d'intérêt scientifique • Zone humide d'intérêt biologique • Réserve forestière • Site de grand intérêt biologique (**SGIB**)	
Code de l'eau	**Epuration des eaux usées et gestion des eaux pluviales** : Bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) qui reprend celui-ci en régime d'assainissement collectif autonome transitoire **Captage :** Présence d'une • Zone de prévention rapprochée / éloignée / forfaitaire autour de captage d'eau souterraine • Zone de surveillance relative aux captages d'eaux potabilisables	
Equipement du terrain	Terrain dispose d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.	
Autres caractéristiques du bien	• **Périmètre de reconnaissance économique** • **Décret SOL - BDES** : zone pêche – zone lavande – sans couleur • Situé le long d'une **voirie régionale - autoroute** • Situé le long d'une **voie de chemin de fer** • Situé le long d'un **RAVeL** • Situé dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA) • Présence d'une **ligne haute-tension - canalisation** • **Zone de bruit** de l'aéroport de Liège-Bierset ou de Charleroi-Bruxelles Sud : plan de développement à long terme (PDLT) A / B / C / D • Bien repris dans le **plan relatif à l'habitat permanent** • Critères de salubrité du CWHD pour les logements	

FORMULAIRE ASSOCIE AU CADRE "DECRET RELATIF A LA GESTION ET A L'ASSAINISSEMENT DES SOLS" DES FORMULAIRES DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME, UNIQUE OU INTEGRE, ET DE DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Ce formulaire et ses annexes éventuelles doivent accompagner le formulaire de demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 sollicité auprès des autorités compétentes définies par le Code du Développement Territorial.

Les documents requis sont datés de moins de six mois.

Les termes "Décret sols" de ce formulaire font référence au Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Une aide au remplissage de ce formulaire est disponible sur le Portail environnement du Service Public de Wallonie - https://dps.environnement.wallonie.be/home/formulaires-sol.html

CADRE I : VERIFICATION DES DONNEES RELATIVES AU BIEN INSCRITES DANS LA B.D.E.S.

I.1 Les parcelles objet de votre demande de permis sont-elles reprises en couleur "pêche" dans la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES – bdes.wallonie.be)[1]?

○ ~~Oui, veuillez mentionner les parcelles cadastrales concernées, soit en remplissant le tableau ci-dessous soit en joignant un extrait conforme de la BDES pour chaque parcelle concernée (attention, cet extrait conforme est payant et doit dater de moins de trois mois), et passer aux questions suivantes (y compris celles du cadre II de ce document) :~~

~~Référence de la parcelle cadastrale concernée par la couleur "pêche" *(Catégorie 1 et/ou 2 telle(s) que définie(s) à l'article 12 §2 et/ou 3 du Décret sols)*~~	~~Date de consultation de la B.D.E.S. (dans les trois mois précédant la date du dépôt de ce formulaire)~~

● Non, veuillez examiner les points I.2 et I.3 du cadre I et passer ensuite directement à la déclaration sur l'honneur en fin de ce document.

I.2 Si vous devez apporter des informations complémentaires relatives à l'état de pollution du sol, en lien avec l'objet de la demande de permis, non présentes dans la BDES et non encore transmises à la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie, **veuillez** suivre la procédure prévue par l'article

[1] Concernant les parcelles reprises en "bleu" dans la BDES, veuillez prendre connaissance des informations données à ce sujet sur le Portail Environnement du Service Public de Wallonie

6 du décret sols en déclarant une pollution du sol au fonctionnaire chargé de la surveillance ainsi qu'au collège communal de la ou des commune(s) concernée(s).

I.3 Si vous souhaitez apporter des rectifications aux données contenues dans la BDES, **veuillez** introduire une demande de rectification (utilisation du bouton "rectification" prévu à cet effet pour chaque parcelle reprise dans la B.D.E.S.).

CADRE II : DOCUMENTS REQUIS EN VERTU DES OBLIGATIONS DU DECRET SOLS

Attention, ce cadre n'est à remplir qu'en cas de demande de permis pour laquelle au moins une des parcelles concernées par la demande est reprise en couleur "pêche" dans la BDES.

II.1. Votre demande de permis correspond-elle à une des situations suivantes :

Objet principal de la demande de permis		**oui**	**non**
Réalisation d'un réseau de distribution, de production ou d'assainissement d'eau, d'électricité ou de gaz, de télécommunication, de téléinformatique, de télédistribution ou de transport de gaz, d'électricité ou de fluide			
Réalisation de travaux de voiries			
Etablissement temporaire au sens de l'article 1er, 4°, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et dont la durée d'exploitation continue n'excède pas un an			
Projet avec actes et travaux de nature ou d'ampleur limitée et correspondant :			
	- au placement d'une installation fixe non destinée à l'habitation, non ancrée ou incorporée au sol, et dont l'appui au sol assure la stabilité au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, du CoDT ;		
	- à la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage ou au placement d'une l'installation fixe incorporée au sol ou ancrée au sol au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, du CoDT, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient remplies : a) la construction ou l'installation est non destinée à l'habitation ; b) l'emprise au sol est inférieure à quarante mètres carrés ; c) les actes et travaux ne nécessitent pas d'excavation de sol ; d) aucune partie du sol n'est munie d'un revêtement imperméable dû aux travaux entrepris dans le cadre du permis ;		
	- à la modification sensible du relief du sol sur une surface inférieure à quarante mètres carrés et dont la hauteur, en remblai ou en déblai, est de maximum cinquante centimètres par rapport au niveau naturel du terrain ;		
	- au défrichage ou à la modification de la végétation au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 13°, du CoDT, sur une surface inférieure à vingt mètres carrés ;		
	- à un boisement au sens de l'article D.I.V.4, alinéa 1er, 10°, lorsque celui-ci est destiné à établir un projet de phytomanagement dont l'objectif n'est pas un assainissement du sol		

Si vous avez répondu oui pour au moins une des situations du tableau ci-dessus, veuillez passer directement à la déclaration sur l'honneur en fin de ce document.

Sinon, veuillez passer aux questions qui suivent.

II.2. Votre demande de permis implique-t-elle soit :

1° la mise en œuvre d'actes et travaux parmi les suivants ? :

Actes et travaux (visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT)	**oui**	**non**
- construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage, ou utilisation d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes		
- reconstruction		
- modification sensible du relief du sol		
- défrichement ou modification de la végétation d'une zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire		

○ Si vous avez répondu non à toutes les situations du tableau ci-dessus, veuillez passer au point 2°.

○ Si vous avez répondu oui pour au moins une des situations du tableau ci-dessus, veuillez passer aux sous-questions suivantes :

Le terrain visé comporte-t-il au moins une pollution connue ou potentielle du sol ?

○ Oui

Veuillez décrire brièvement les actes et travaux envisagés et joindre un plan localisant clairement la ou les zone(s) de pollution connue ou potentielle du sol et les zones de travaux objet de la demande de permis.

……

……

Les actes et travaux précités impliquent-ils une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols[2]?

○ Oui, veuillez décrire les impacts de ces actes et travaux sur la gestion des sols

……

○ Non., veuillez justifier l'absence d'impact de ces actes et travaux sur la gestion des sols

……

○ Non, veuillez passer au point 2°.

[2] c'est-à-dire une modification de la surface au sol ou un/des remaniement(s) du sol du fait d'actes et travaux susceptibles d'empêcher ou de rendre exagérément difficile des investigations, des analyses ou des actes et travaux d'assainissement visant une pollution du sol identifiée au niveau du terrain ou localisée à proximité directe

2° un changement d'usage vers un type plus contraignant (l'usage I étant le plus contraignant et l'usage V étant le moins contraignant), généré par un changement d'affectation (tel que défini à l'annexe 2 du Décret sols) ou d'usage de fait (tel que défini à l'annexe 3 du Décret sols) ?;

a) Veuillez décrire votre situation actuelle :

	Usage repris dans la première colonne de l'annexe 2 ou 3 du Décret sols	Numéro d'usage correspondant du Décret sols (I, II, III, IV ou V)
Situation de droit (annexe 2)		
Situation de fait (annexe 3)		

Remarques complémentaires éventuelles : ……

b) Veuillez décrire votre situation projetée :

	Usage repris dans la première colonne de l'annexe 2 ou 3 du Décret sols	Numéro d'usage correspondant du Décret sols (I, II, III, IV ou V)
Situation de droit (annexe 2)		
Situation de fait (annexe 3)		

Remarques complémentaires éventuelles : ……

c) Y a-t-il un changement d'usage vers un usage plus contraignant ?

○ Oui, justifier brièvement : ….

○ Non, justifier brièvement : ….

Si vos actes et travaux n'impliquent pas de modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols et que votre projet n'induit pas de changement d'usage vers un type plus contraignant, veuillez passer directement à la déclaration sur l'honneur en fin de ce document.

Sinon, veuillez passer aux questions qui suivent.

II.3. Rentrez-vous dans les autres cas de dérogation de réaliser une étude d'orientation prévu par le Décret sols?

○ Oui, veuillez joindre la décision de la Direction de l'Assainissement des Sols du Département du Sol et des Déchets de la Direction générale de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement accordant la dérogation datant de moins de six mois

○ Non, veuillez joindre à ce formulaire une étude d'orientation portant sur le périmètre de la demande de permis, réalisée par un expert agréé, tel que requis par le Décret sol, et veuillez spécifier le numéro de dossier qui lui a été attribué par la Direction de l'Assainissement des Sols du Département du Sol et des Déchets de la Direction générale de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement : ……..

La soussignée, GODDARD LOYD RE SA, déclare et certifie sur l'honneur que les informations reprises eu sein du présent formulaire et de ses annexes sont complètes et exactes.

Fait à Bruxelles, le 07 07 2026



Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Contenu minimum

Le but du présent formulaire est, compte tenu des caractéristiques du projet et de sa localisation, d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs suivants :

a) la population et la santé humaine ;
b) la biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/CEE et de la directive 2009/147/CE ;
c) les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie et le climat ;
d) les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;
e) l'interaction entre les facteurs visés aux points a) à d).

Les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs énoncés ci-avant englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et/ou de catastrophes pertinents pour le projet concerné.

Cadre 1 – Demandeur

Dénomination ou raison sociale : …GODDARD LOYD RE sa……

Forme juridique :…… Société Anonyme…….

Adresse

Rue : Avenue Bel Air……n° 21….. ~~boîte……~~

Code postal :1180……Commune :…BRUXELLES……Pays :…Belgique……

Téléphone : +32 (0)23-40-24-76 Fax : +32 (0)23-40-24-93 Courriel : pverlinden@goddard.be

Personne de contact

Nom : VERLINDEN Prénom : Pierre

Qualité : Administrateur délégué Tél. : +32 (0)23-40-24-76 Courriel : pverlinden@goddard.be

Date de la demande : 4 janvier 2024

A appliquer au cadre 2

Caractéristiques du projet :
Les caractéristiques du projet sont considérées notamment par rapport :

a) à la dimension et à la conception de l'ensemble du projet;
b) au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés;
c) à l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité;
d) à la production de déchets;
e) à la pollution et aux nuisances;
f) au risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques;
g) aux risques pour la santé humaine dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique.

Cadre 2 - Présentation du projet

Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions ou démolitions prévus en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc) :

La présente demande porte sur la création et la régularisation d'un sentier cyclo-piéton constituant le prolongement de la voirie communale réalisée dans le cadre du permis d'urbanisation n° PURB/2023/125 octroyé par le Collège communal de Rixensart en date du 4 décembre 2024.

Le sentier est situé à Rixensart (Genval), au sein du quartier de La Closière. Il est déjà aménagé sur le terrain et constitue un maillon du réseau de mobilité douce du quartier.

Le cheminement présente une largeur de 2,50 m, complétée par une bande latérale de 1,00 m telle que reprise sur les plans joints à la demande.

Le présent permis vise à régulariser et officialiser le statut de ce sentier, lequel n'était pas compris dans le périmètre du décret voirie lié au permis d'urbanisation précité.

Les travaux réalisés consistent notamment en la préparation du coffre, la mise en œuvre des fondations, la pose des bordures et la réalisation du revêtement du sentier.

Le sentier est exclusivement destiné aux déplacements piétons et cyclistes.

Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc.…) :

Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage...) :

Néant.....

Autre caractéristique pertinente :



Vue globale de l'accès vers le projet depuis La Closière



Partie de la parcelle : 2ème Division / Section B / n° 622 c

Joindre tous les documents permettant de mieux cerner les caractéristiques du projet (croquis, vue en coupe, etc).

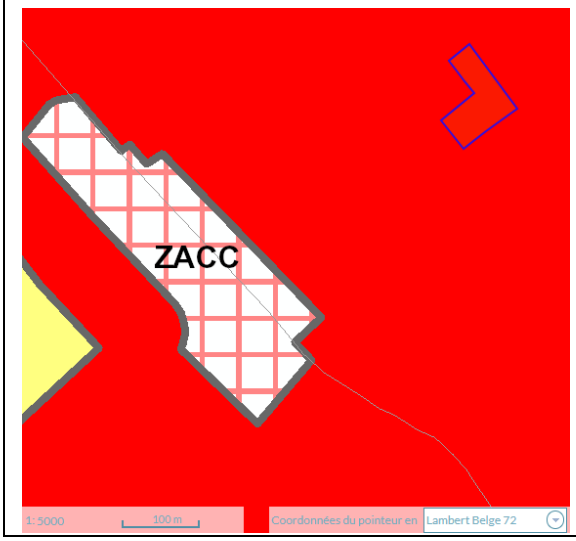
A appliquer aux cadres 3 et 4

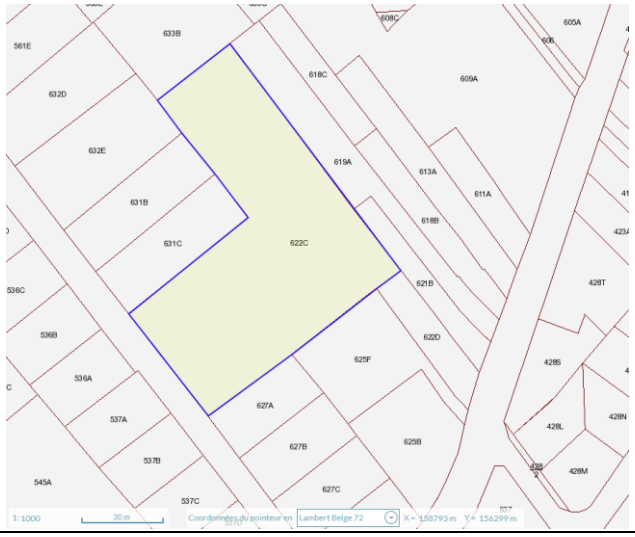
Localisation des projets :
La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant notamment en compte :
a) l'utilisation existante et approuvée des terres;
b) la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité et de son sous-sol;
c) la capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes :
1) zones humides, rives, estuaires;
2) zones côtières et environnement marin;
3) zones de montagnes et de forêts;
4) réserves et parcs naturels;
5) zones répertoriées ou protégées par la législation nationale : zones Natura 2000;
6) zones ne respectant pas ou considérées comme ne respectant pas les normes de qualité environnementale pertinentes pour le projet;
7) zones à forte densité de population;
8) paysages et sites importants du point du vue historique, culturel ou archéologique.

Cadre 3 - Situation existante de droit en aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine.

Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain.

Terrains en zone d'habitat au plan de secteur

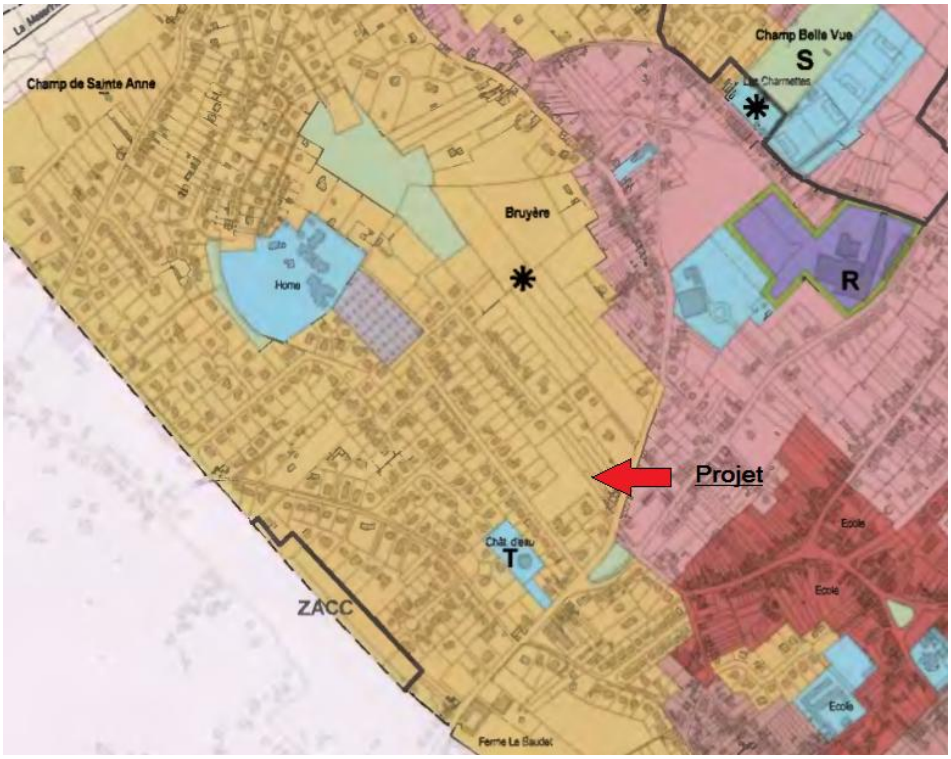


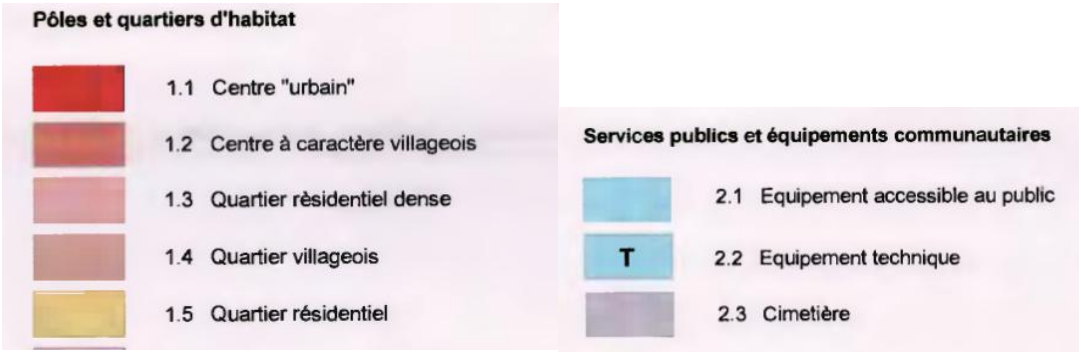


Liste des documents du CoDT qui s'appliquent au bien et précision du zonage

- Schéma de développement territorial si application de l'article D.II.16 du CoDT :
- Plan de secteur : zone d'habitat
- Carte d'affectation des sols : néant au sens du CoDT
- Schéma de développement pluricommunal : néant
- Schéma de développement communal : SDC, ancien Schéma de Structure Communal (SSC) entré en vigueur le 25/12/2010, le site étant situé dans la zone « 1.5 quartier résidentiel » sur la carte des orientations territoriales, avec une densité recommandée de 7 logements/ha et une densité maximale de 9 logements/ha.

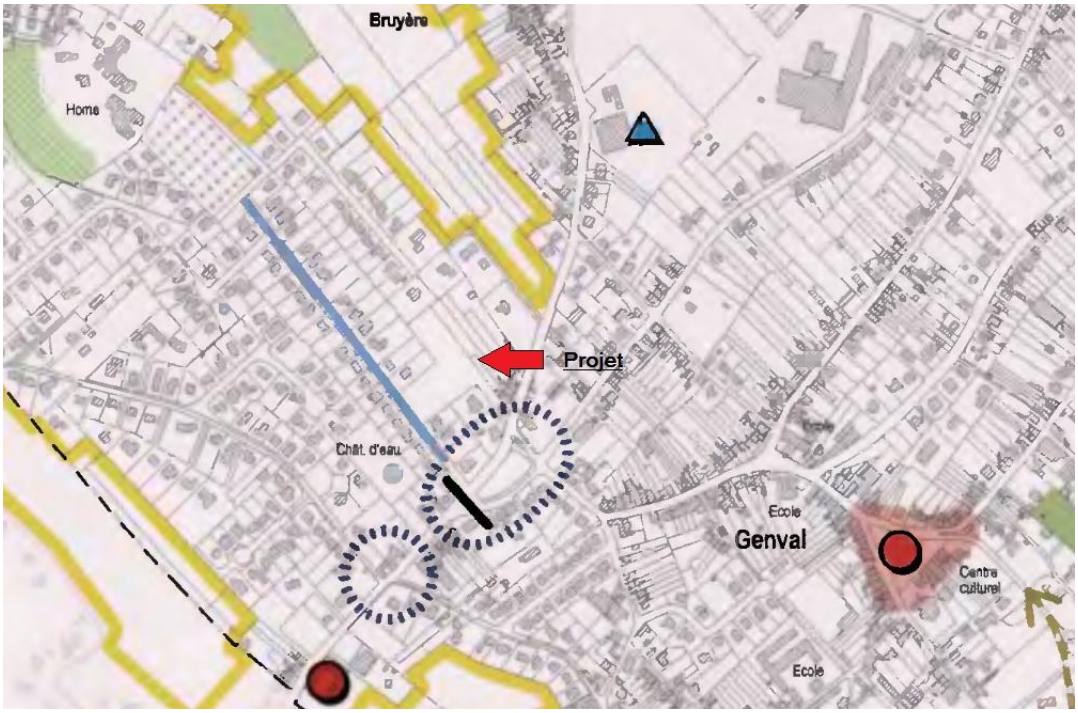
Les orientations territoriales par quartiers d'habitat :

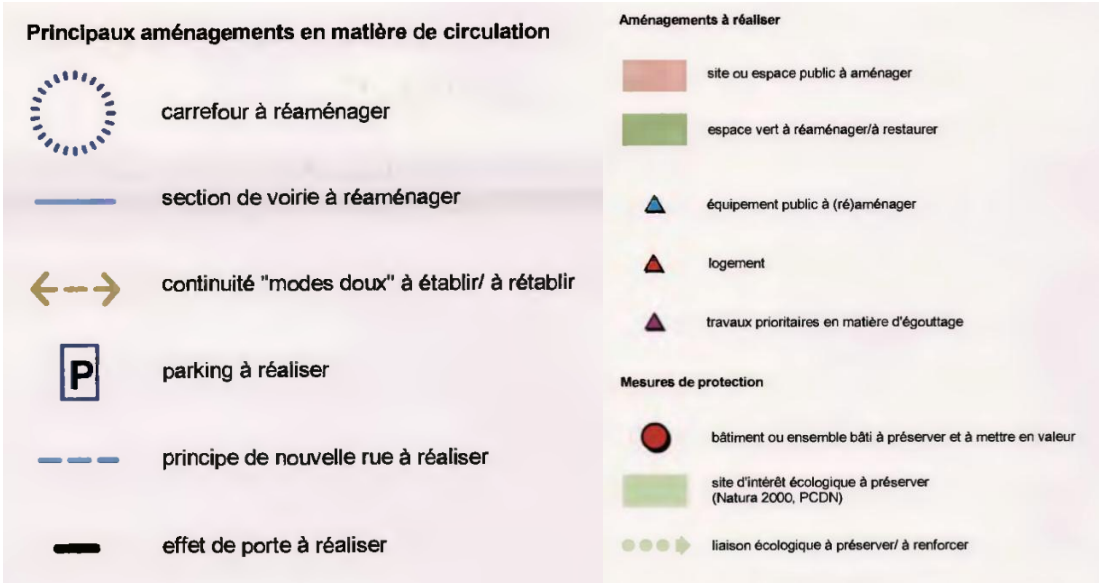




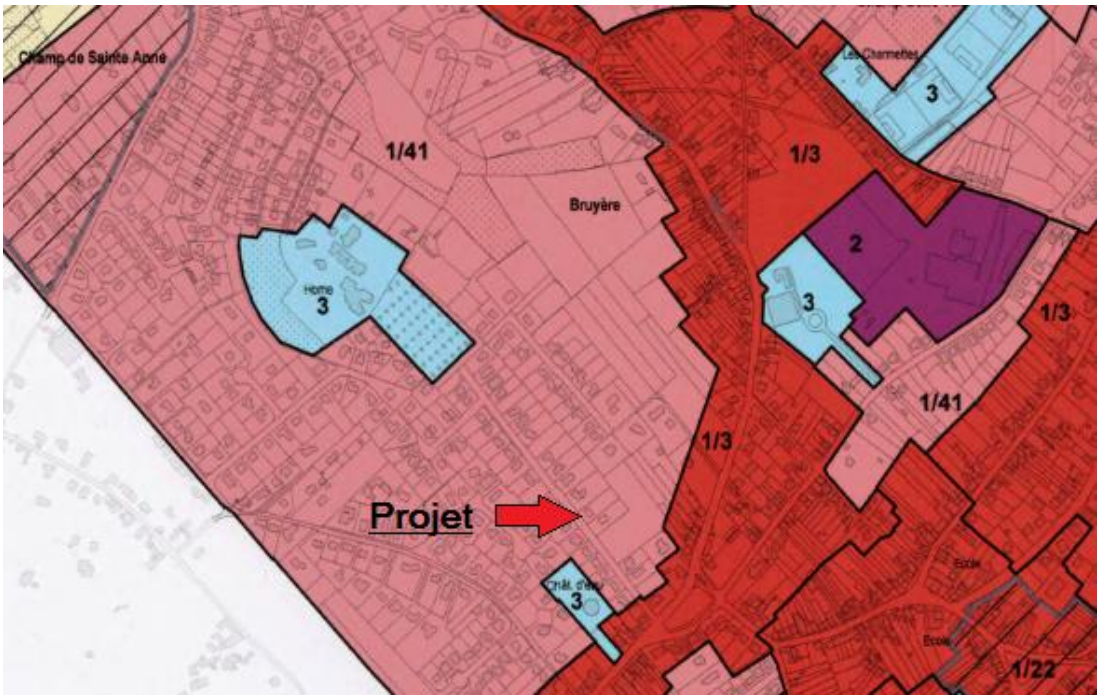
Mesures d'aménagement :

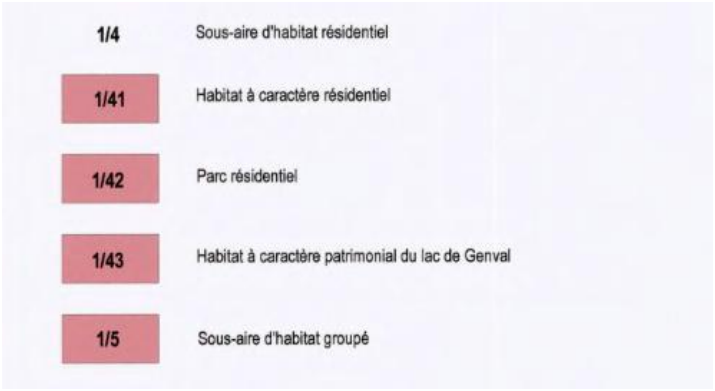
Le site n'est pas situé dans un périmètre nécessitant un projet global d'aménagement.
Les principaux aménagements à proximité directe du projet concernent la mobilité (sachant que le SDC date aujourd'hui de plus de 10 ans) et les principaux aménagements, en matière de circulation, indiqués sur la carte du SDC sont :
- le carrefour à réaménager à la rue de la Bruyère avec un effet de porte à réaliser,
- la section de voirie à réaménager à la voirie communale d'accès La Closière.





- Schéma d'orientation local : néant
- Guide communal d'urbanisme : ancien RCU approuvé le 20/06/1994, entré en vigueur le 05/08/1994, révisé avec approbation le 28/02/2011, entré en vigueur le 02/04/2011, le site étant situé dans la zone « Habitat à caractère résidentiel » (1/41) :





- Guide régional d'urbanisme : conforme au GRU
- ~~Permis d'urbanisation : ….. Lot n°:……~~
- ~~Bien comportant un arbre – arbuste - une haie remarquable~~
- ~~Bien soumis à la taxation des bénéfices résultant de la planification~~
- Site à réaménager, site de réhabilitation paysagère et environnementale, périmètre de remembrement urbain, de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, zone d'initiative privilégiée : ZIP de type 1 (zone à forte pression foncière) de Rixensart (arrêté du 07/07/1994)

Indiquer la destination du terrain au schéma d'orientation local (SOL) - néant

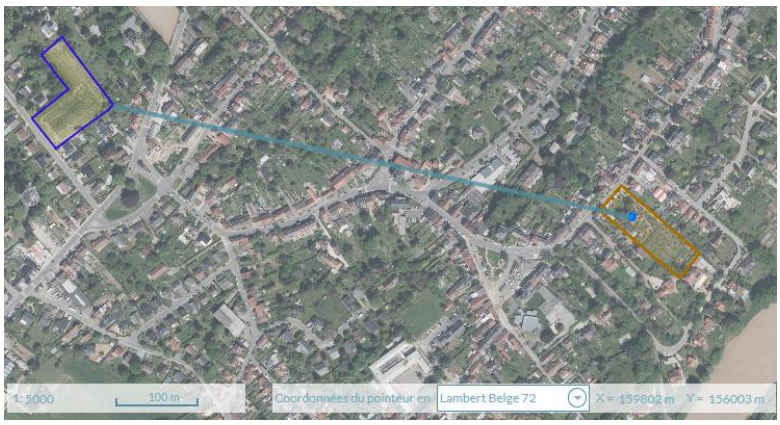
Le terrain est-il situé :

* dans un permis d'urbanisation non périmé ? ~~OUI –~~ NON



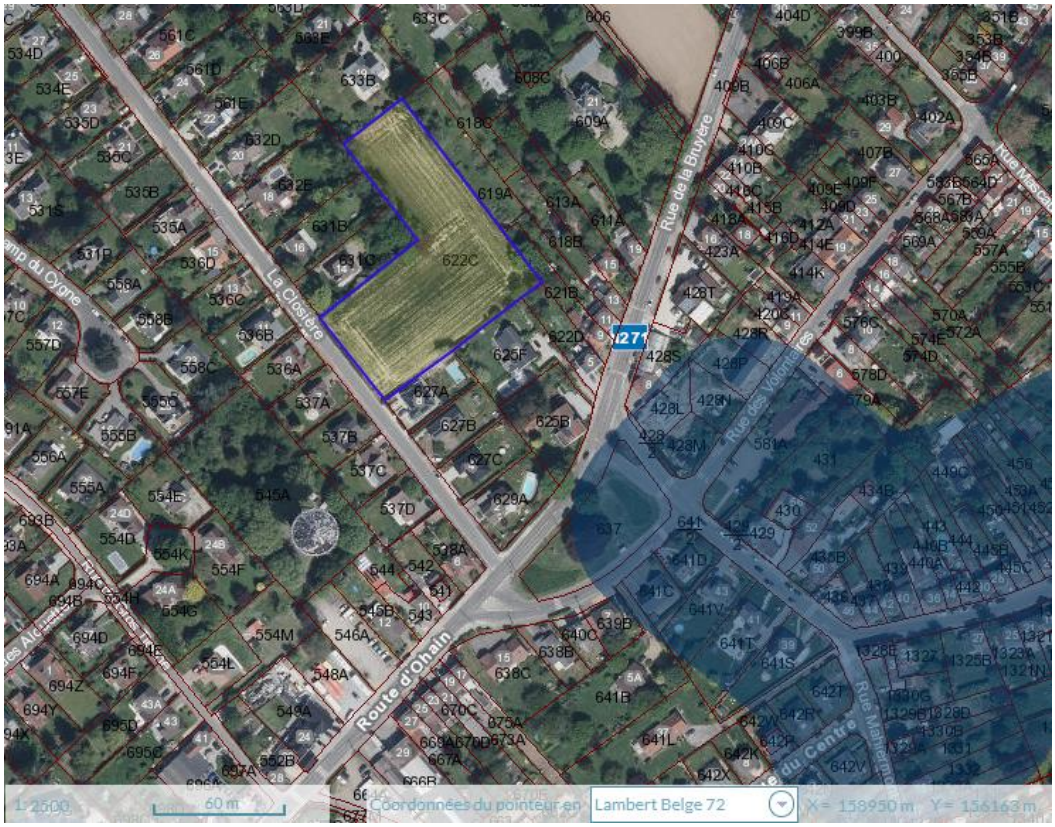
* dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde[1] ? ~~OUI –~~ NON

* à proximité d'un bien immobilier classé[1], d'un site archéologique[1] ? OUI – ~~NON,~~ mais distance supérieure à 500 mètres à l'Est, monument classé et zone de protection de certaines parties de l'immeuble « Villa Beau Site ».



1 Voir le Code wallon du Patrimoine ou le décret du 23 juin 2008 de la Communauté germanophone relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles.

Par rapport au CoPAT, le périmètre du projet n'est pas « visé à la carte archéologique » et n'est, donc, pas concerné par l'arrêté ministériel daté du 21 mai 2019.



~~* dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000~~.....

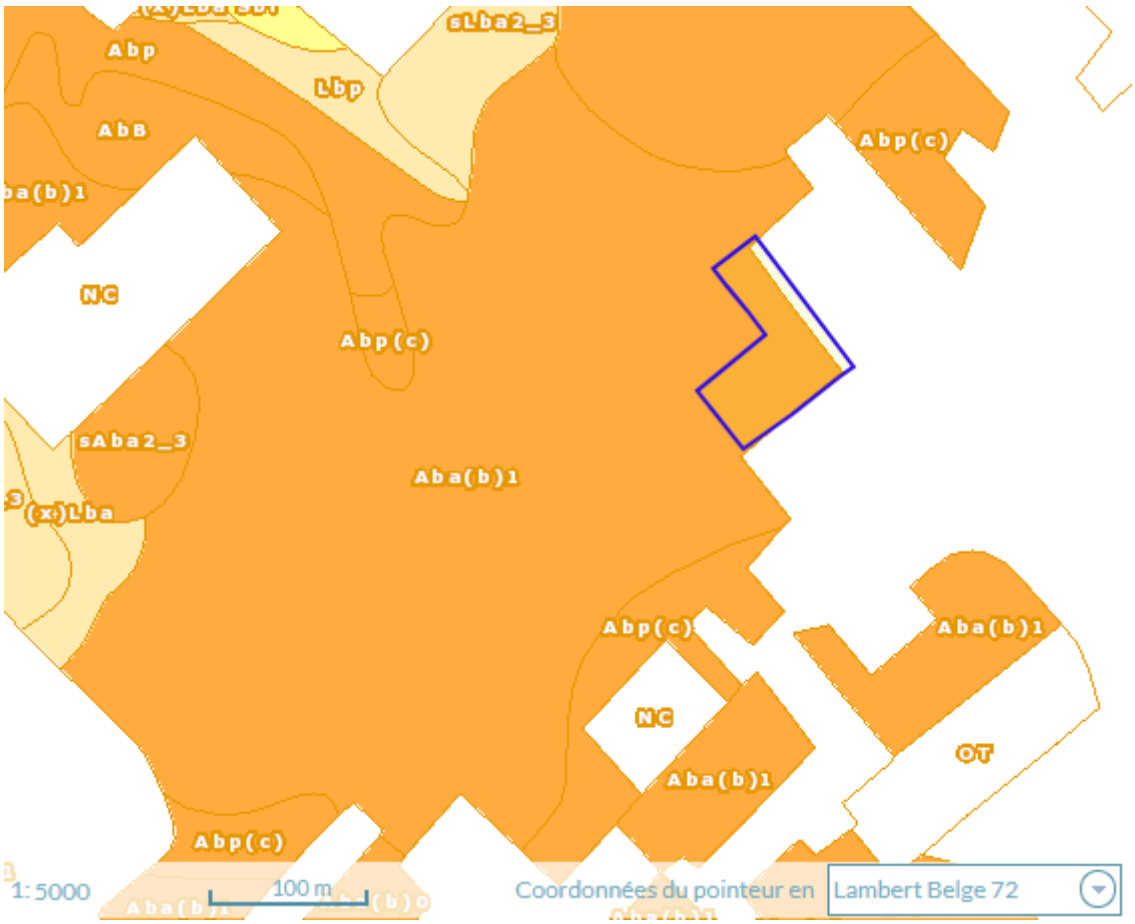
~~* à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000~~ .....

~~Autre élément de sensibilité environnementale~~ .....

Cadre 4 - Description du site avant la mise en œuvre du projet.

Relief du sol et pente du terrain naturel : inférieure à 6%, ~~entre 6 et 15 %, supérieure à 15%~~

Nature du sol : Le terrain étudié est localisé sur la zone agro-géographique du plateau limoneux Brabançon. La nature des sols est de typologie « Aba(b)1 » correspondant aux sols limoneux à drainage naturel favorable.



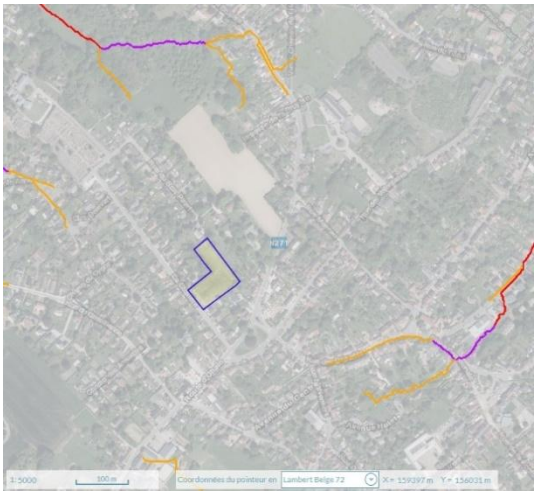
Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide...) : couvert herbacé

Présence de nappes phréatiques, de points de captage : Néant

Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement ; Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels : Néant

Zone non soumise à l'aléa d'inondation, néant, au sens de l'article D.53 du Code de l'eau et néant au sens du LIDAXES :





Evaluation sommaire de la qualité biologique du site : néant, couvert herbacé

Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières : néant.

Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel, ...) :

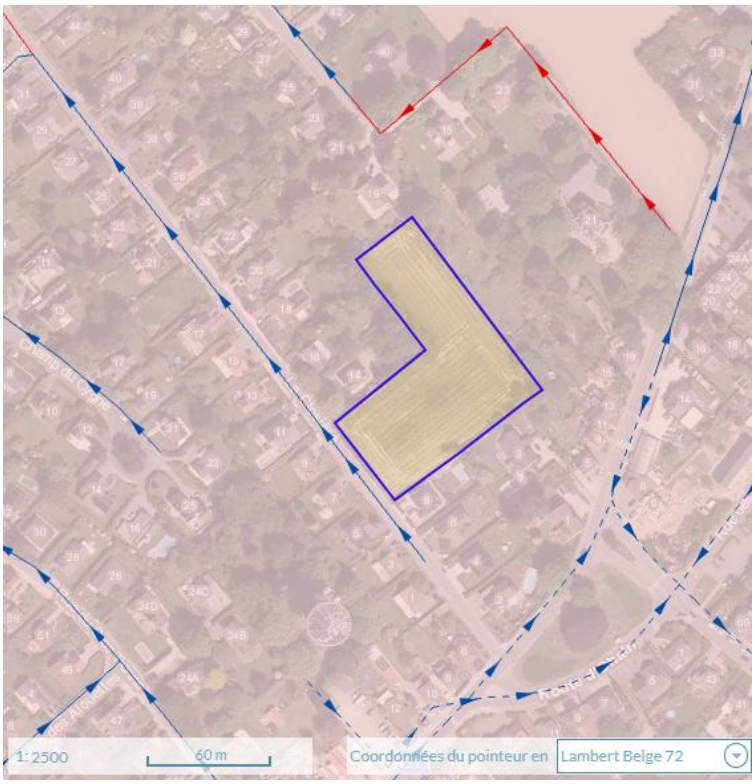
Le sentier est raccordé à la voirie communale existante de La Closière.

Aucun nouveau raccordement aux réseaux d'impétrants n'est prévu dans le cadre de la présente demande.

Le projet ne génère aucune eau usée domestique.

Le site est situé dans le périmètre du PASH Dyle-Gette en régime d'assainissement collectif.

Bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone RAC de régime d'assainissement collectif (Organisme d'Assainissement Agréé : l'InBW et Station d'épuration ROSIERES (LASNE) n°25091/01). PASH :



Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde ? ~~OUI~~ – NON

Présence d'un site archéologique ? ~~OUI~~ – NON

Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières ? ~~OUI~~ – NON

Autre élément de sensibilité environnementale : Néant.

A appliquer aux cadres 5 à 8

Type et caractéristiques de l'impact potentiel :
Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des cadres précédents, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés en page 1, en tenant compte de :
a) l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple, la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée;
b) la nature de l'impact;
c) la nature transfrontière de l'impact;
d) l'intensité et la complexité de l'impact;
e) la probabilité de l'impact;
f) le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus de l'impact;
g) le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés;
h) la possibilité de réduire l'impact de manière efficace.

Cadre 5 -Effets du projet sur l'environnement.

1) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols ou des résidus ?

- dans l'atmosphère : ~~OUI~~ – NON

Le projet concerne exclusivement un sentier cyclo-piéton et ne génère aucun rejet atmosphérique en phase d'exploitation.

Les seules émissions éventuelles étaient liées à la phase de chantier aujourd'hui terminée.

- indiquez-en :

* la nature :

* le débit :

2) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides ?

-dans les eaux de surface : OUI – ~~NON~~

Le projet ne génère aucune eau usée.

Les eaux pluviales sont évacuées naturellement vers les zones adjacentes conformément au profil du terrain et aux aménagements réalisés.

L'aménagement du sentier n'engendre aucune incidence significative sur le régime hydrique du site.

-dans les égouts : ~~OUI –~~ NON.

-sur ou dans le sol : ~~OUI~~ - NON.

- indiquez-en :

* la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...)

* le débit ou la quantité :

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier.

3) Le projet supposera-t-il des captages ? non

4) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé :

Les déchets générés lors de la réalisation du sentier ont été évacués conformément à la réglementation en vigueur.

L'exploitation du sentier ne génère aucun déchet particulier.

5) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ? ~~OUI –~~ NON,

* de quel type :

Le sentier n'est pas susceptible de générer des nuisances sonores significatives.

Les seules nuisances sonores éventuelles étaient limitées à la phase de chantier, aujourd'hui terminée.

En phase d'exploitation, seuls les déplacements de piétons et de cyclistes sont attendus.

* de façon permanente ou épisodique.

6) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :

* pour le transport de produits : sans objet.

* pour le transport de personnes : Le sentier améliore les conditions de déplacement des usagers faibles. Il assure la continuité du maillage piéton et cyclable local.

* localisation des zones de parking : Le projet ne génère aucun trafic automobile supplémentaire ni aucun besoin de stationnement.

* localisation des pipelines, s'il y en a : néant

7) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? ~~OUI~~ – NON

Le sentier s'intègre dans la continuité des aménagements publics réalisés dans le cadre du permis d'urbanisation.

Son implantation et ses caractéristiques sont cohérentes avec le contexte urbanisé et résidentiel environnant.

Le projet ne porte pas atteinte à l'esthétique générale du site.

8) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion ? ~~OUI~~ - NON

9) Intégration au cadre bâti et non bâti : risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation.

Le sentier constitue un équipement public léger destiné aux modes doux.

Son gabarit limité et sa localisation dans le prolongement direct de la voirie existante assurent une intégration harmonieuse dans le quartier.

10) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc).

Le projet s'inscrit dans un environnement résidentiel existant.

Il est compatible avec les fonctions de logement, les équipements collectifs et les services présents à proximité.

Aucun conflit d'usage particulier n'est identifié.

11) Risques d'autres nuisances éventuelles :

Néant

12) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel :

Non.

13) Boisement et/ou déboisement :

Aucun déboisement prévu.

Le projet ne nécessite pas l'abattage d'arbres remarquables ni de haies protégées.

14) Nombre d'emplacements de parkings :

Sans objet.
Le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement.

15) Impact sur la nature et la biodiversité :

L'emprise concernée est limitée et située dans un environnement déjà urbanisé.
Le projet n'est pas susceptible d'engendrer des incidences notables sur la biodiversité.

16) Construction ou aménagement de voirie : voir supra

17) Epuration individuelle :

Non

18) impact sur les terres, le sol et le sous-sol :

L'impact sur le sol et le sous-sol est limité à l'emprise réduite du sentier déjà réalisé.
Aucun impact significatif supplémentaire n'est attendu.

Cadre 6- Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures.

Compte tenu de la faible ampleur du projet, de son intégration dans un environnement déjà urbanisé et du fait que les travaux sont déjà réalisés, aucune mesure palliative particulière n'apparaît nécessaire.

Le projet contribue au développement de la mobilité douce tout en présentant des incidences environnementales très limitées.

Cadre 7- Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement

- les rejets dans l'atmosphère

Le sentier ne génère aucun rejet atmosphérique,

- les rejets dans les eaux

Le sentier ne génère aucune eau usée et aucune nuisance particulière en phase d'exploitation.

- les déchets de production

Néant.

- les odeurs

Sans objet.

- le bruit

Néant.

- la circulation

Le projet favorise les déplacements piétons et cyclistes et contribue à l'amélioration du maillage des modes doux.

- impact sur le patrimoine naturel

- l'impact paysager

- l'impact sur les terres, le sol et le sous-sol

Les incidences sur le paysage, la biodiversité, le patrimoine naturel, le sol et le sous-sol sont limitées et non significatives.

Au vu de sa nature et de son ampleur réduite, le projet ne nécessite pas de mesures compensatoires particulières.

Cadre 8- Date et signature du demandeur

Le 4 janvier 2024

Monsieur Pierre VERLINDEN, Administrateur délégué



Reportage photographique

Rixensart – La Closière

1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.

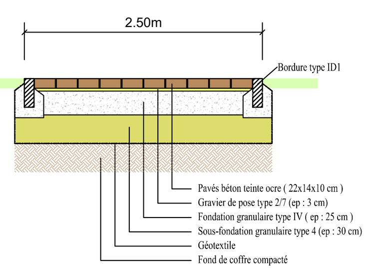


LEGENDE

- POTEAU D'ECLAIRAGE
- CHAMBRE DE VISITE
- POINT DE NIVEAU
- 622B — NUMEROS CADASTRAUX
- BORNE RELEVEE
- TAQUE DE GAZ
- TAQUE D'EAU
- BÂTIMENTS CADASTRAUX
- 93.75 — COURBE DE NIVEAU
- CLOU TOPOGRAPHIQUE/POINT DE STATION
- 21 — NUMERO DE POLICE
- ARBRES
- PARCELLE CADASTRALE
- BORDURE
- FILET D'EAU
- AXE VOIRIE
- LIMITE DE PROPRIETE: suivant le proces-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert monsieur Philippe Ledoux en date du 27/06/22
- REVETEMENT
- CLOTURE
- HAIE
- AVALOIR
- TALUS
- MURET
- ZONE DE CULTURE
- REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE
- PAVES TEINTE OCRE
- PAVES DRAINANTS
- GRAVIERS
- BORDURE TYPE ID1
- CHAMBRE DE VISITE
- EGOUT Ø315 PVC
- DRAIN Ø200
- RACCORDEMENT AVEC L'EAU USEES
- RACCORDEMENT PARTICULIER
- TILLEUL PALISSE
- OBJET DE LA DEMANDE

Profil en travers type du sentier nouvellement exécuté

Echelle 1/50



Région Wallonne
Commune de Rixensart (Genval)

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Plan dressé à la demande de :
GODDARD LOYD RE SA
Avenue Bel Air 21
1180 Bruxelles.

Propriété sise:
Rue Bruyère - La Closière
2ème Division. Section B,
N° 622C

URB-01	Plan de situation existante
URB-02	Plan de situation projetée

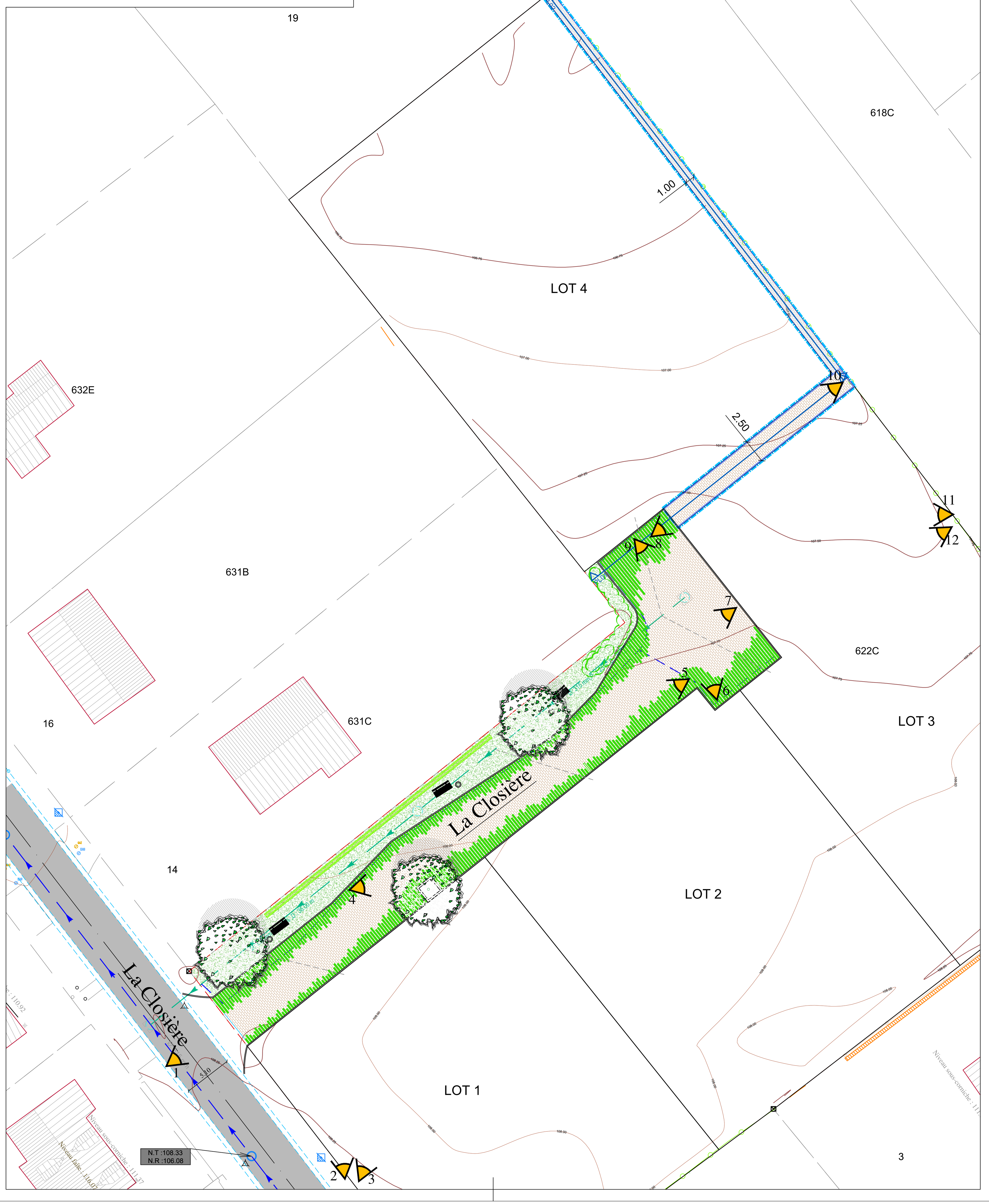
Echelle :	1/250	Levé par :	G. Labar,H.Hussein
Surface du plan :	0.75 m²	Dessiné par :	Q. Dumont
Date :	02/07/2026	Vérifié par :	B. Demeur

REVISIONS	A	
	B	

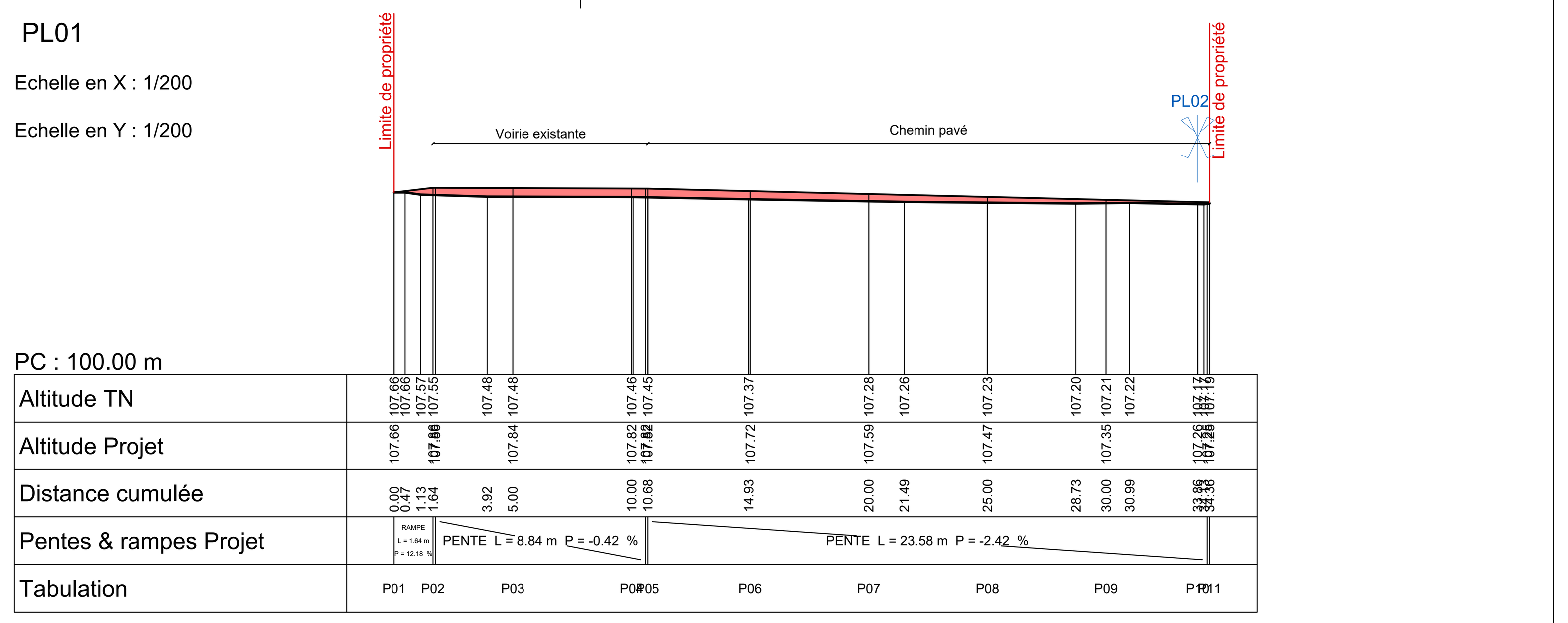
Dossier 13713 — Plan 01

DE CEUSTER & ASSOCIES
Société civile sous forme de S.P.R.L.
Géomètres-Experts
Urbanistes
Auteurs de projets
Rue de la gare, 13 a - 1420 BRAINE L'ALLEUD
Tél : +32 (0)2/386.04.70 - Fax : +32 (0)2/387.39.25
Site Internet : www.de-ceuster.be E-mail : info@de-ceuster.be

Voirie et sentier nouvellement exécutés suivant le permis d'urbanisation (ref. : PURB/2023/125) octroyé par le collège communal de Rixensart en date du 4 décembre 2024, ainsi que suivant le schéma joint à la décision d'octroi. Réception provisoire des travaux obtenue en date du 8 mai 2026



Profil en long des voirie/sentiers nouvellement exécutés



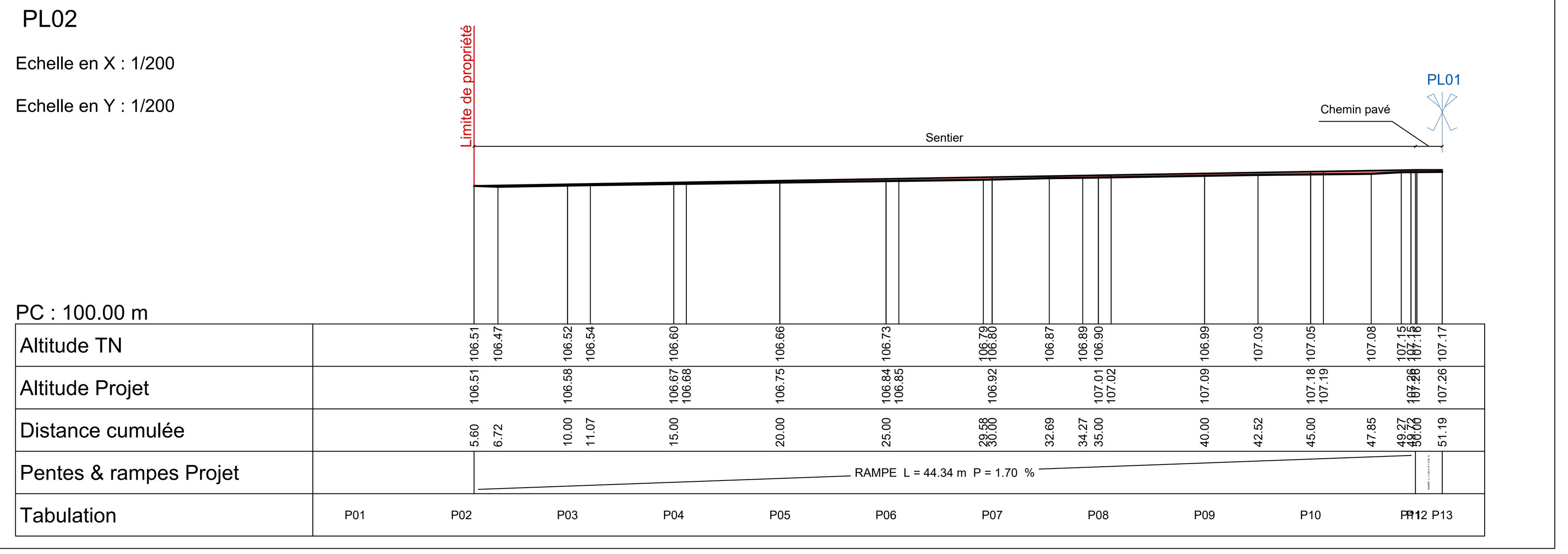
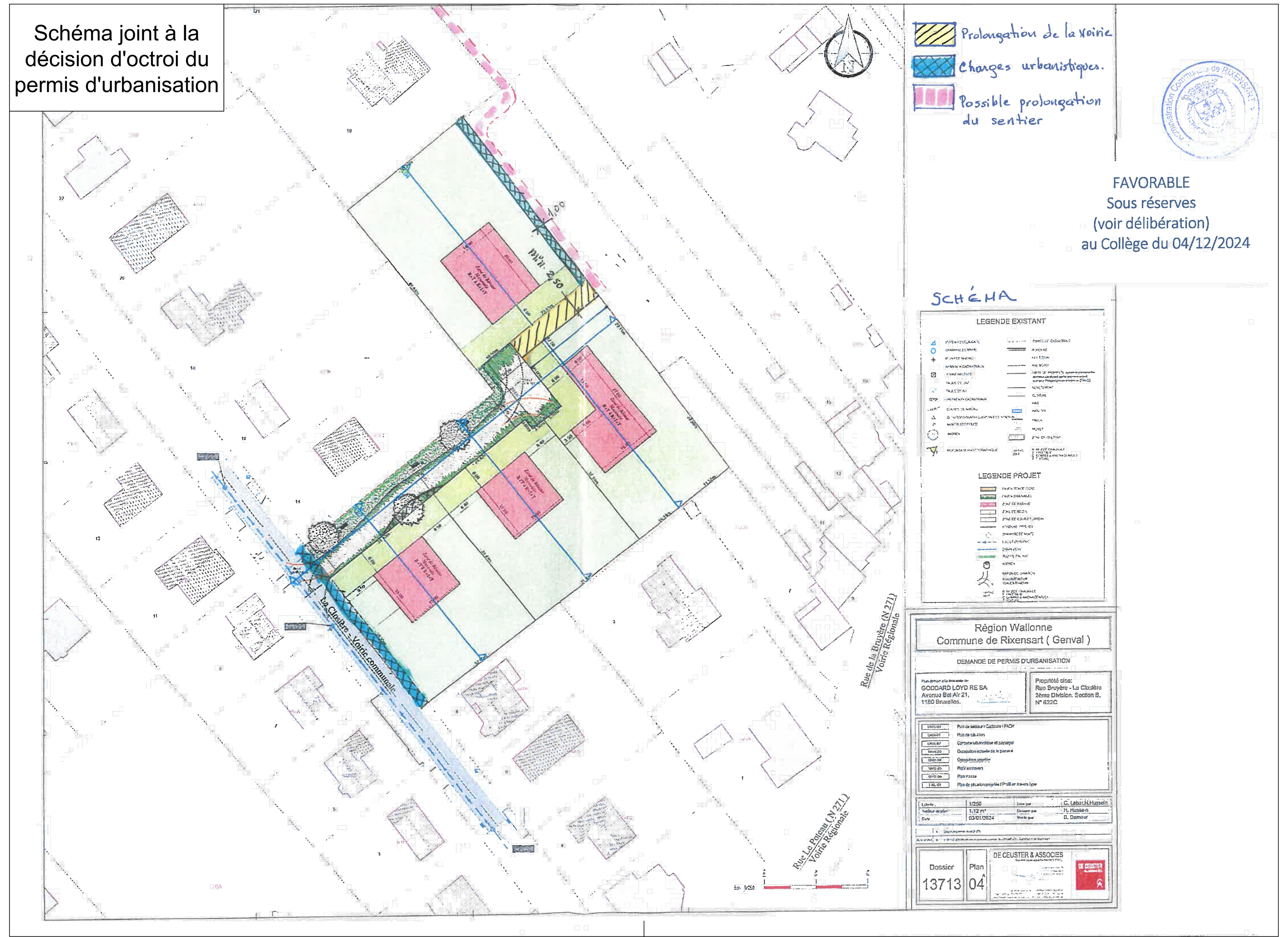
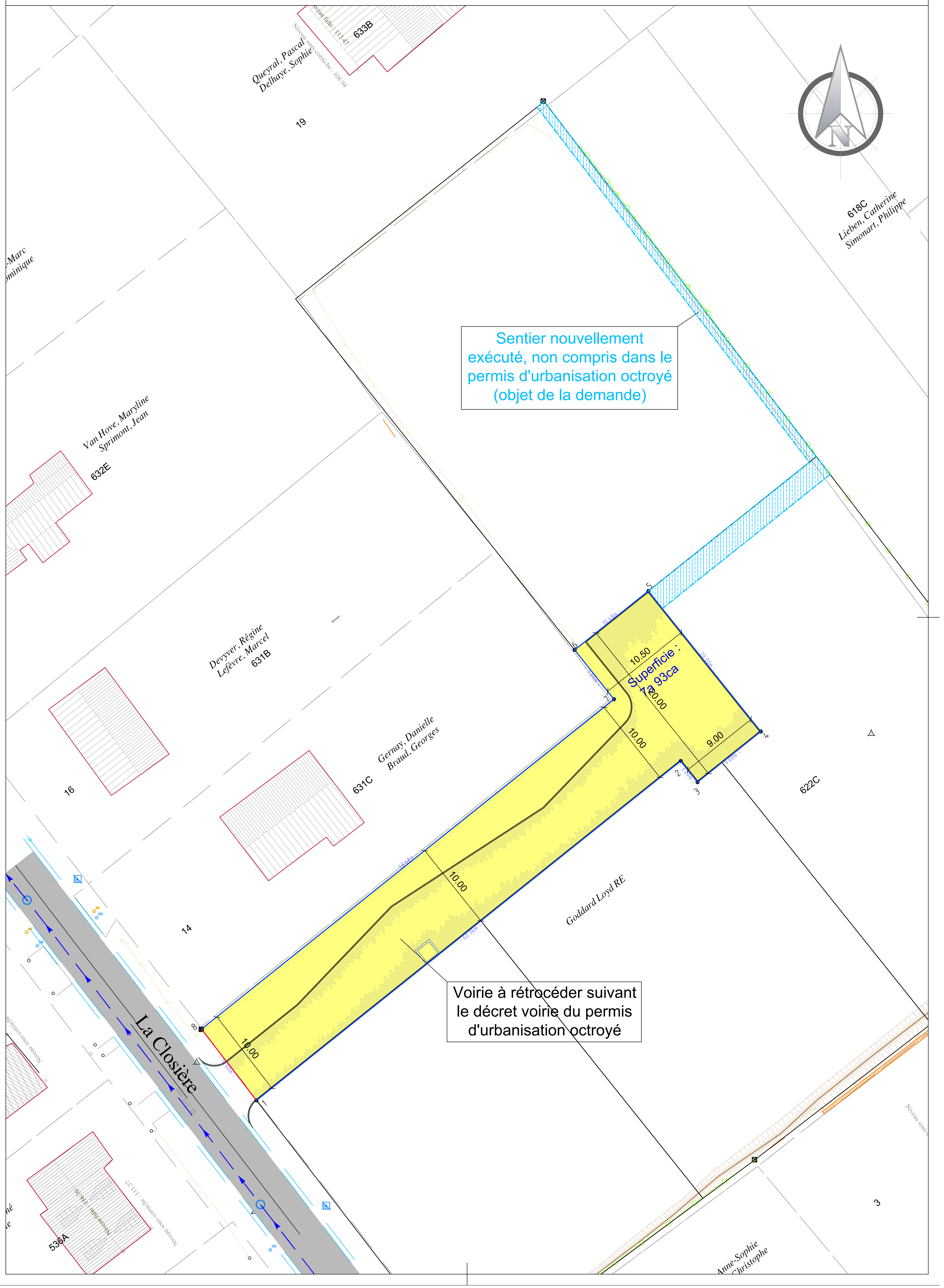


Schéma joint à la décision d'octroi du permis d'urbanisation



Détail du décret voirie



LEGENDE

- POTEAU D'ECLAIRAGE
- CHAMBRE DE VISITE
- POINT DE NIVEAU
- 622B NUMEROS CADASTRAUX
- BORNE RELEVEE
- GAZ TAQUE DE GAZ
- EAU TAQUE D'EAU
- BÂTIMENTS CADASTRAUX
- 93.75 COURBE DE NIVEAU
- CLOU TOPOGRAPHIQUE/POINT DE STATION
- 21 NUMERO DE POLICE
- ARBRES
- REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

- PARCELLE CADASTRALE
- BORDURE
- FILET D'EAU
- AXE VOIRIE
- LIMITE DE PROPRIETE: suivant le proces-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert monsieur Philippe Ledoux en date du 27/06/22
- REVETEMENT
- CLOTURE
- HAIE
- AVALOIR
- TALUS
- MURET
- ZONE DE CULTURE

- PAVES TEINTE OCRE
- PAVES DRAINANTS
- GRAVIERS
- BORDURE TYPE ID1
- CHAMBRE DE VISITE
- EGOUT Ø315 PVC
- DRAIN Ø200
- RACCORDEMENT AVEC L'EAU USEES
- RACCORDEMENT PARTICULIER
- TILLEUL PALISSE
- OBJET DE LA DEMANDE

Région Wallonne
Commune de Rixensart (Genval)

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Plan dressé à la demande de :
GODDARD LOYD RE SA
Avenue Bel Air 21
1180 Bruxelles.

Propriété sise:
Rue Bruyère - La Closière
2ème Division. Section B,
N° 622C

URB-01	Plan de situation existante
URB-02	Plan de situation projetée

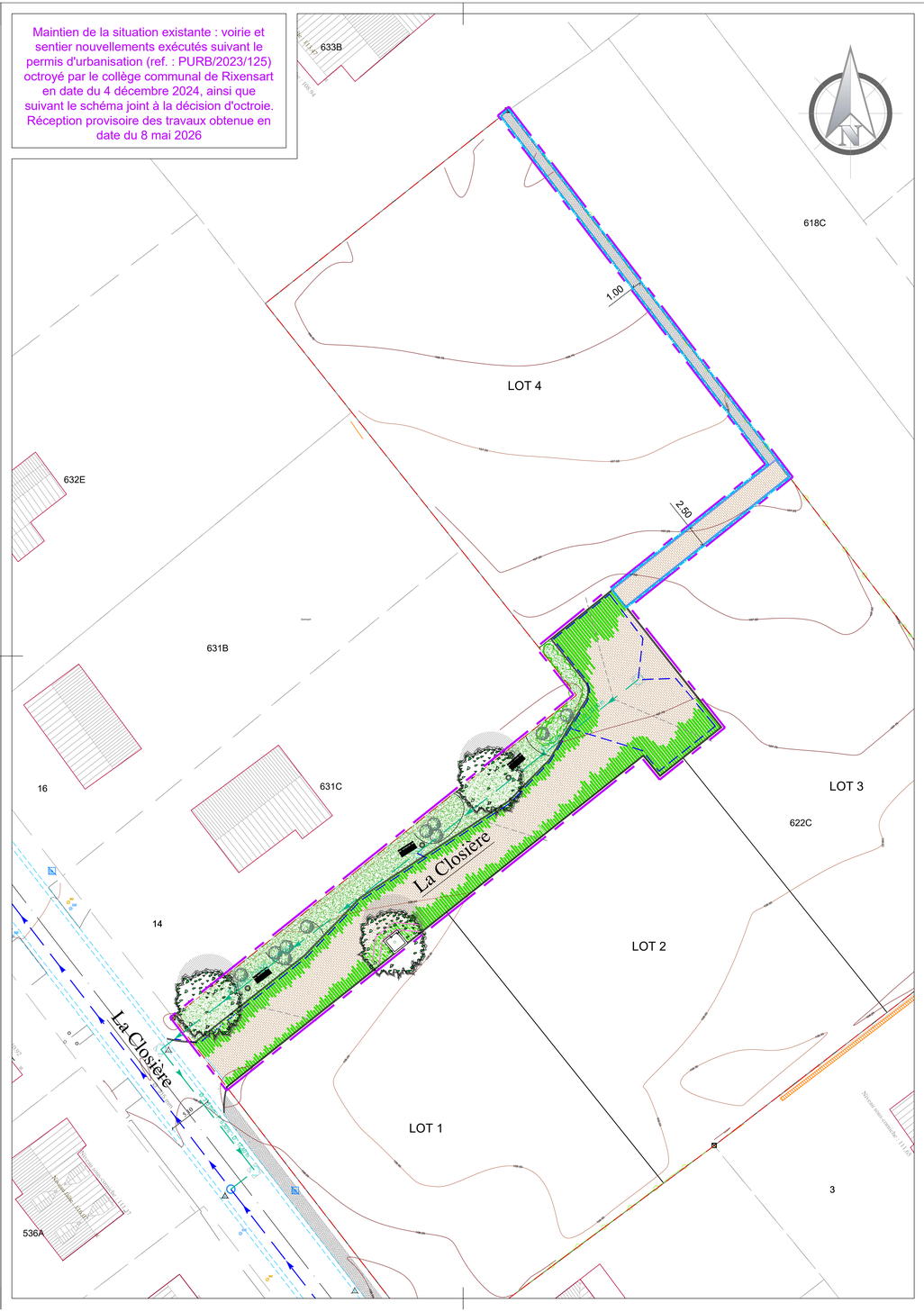
Echelle :	1/250	Levé par :	G. Labar,H.Hussein
Surface du plan :	0.60 m²	Dessiné par :	Q. Dumont
Date :	02/07/2026	Vérifié par :	B. Demeur

REVISIONS	
A	
B	

Dossier 13713 — Plan 02

DE CEUSTER & ASSOCIES
Société civile sous forme de S.P.R.L.
Géomètres-Experts
Urbanistes
Auteurs de projets
Rue de la gare, 13 à - 1420 BRAINE L'ALLEUD
Tél : +32 (0)2/386.04.70 - Fax : +32 (0)2/387.39.25
Site Internet : www.de-ceuster.be E-mail : info@de-ceuster.be

Maintien de la situation existante : voirie et sentier nouvellements exécutés suivant le permis d'urbanisation (ref. : PURB/2023/125) octroyé par le collège communal de Rixensart en date du 4 décembre 2024, ainsi que suivant le schéma joint à la décision d'octroie. Réception provisoire des travaux obtenue en date du 8 mai 2026



Détail du décret voirie projeté

Echelle 1/250ème



DE CEUSTER & ASSOCIÉS

GÉOMÈTRES-EXPERTS
AUTEURS DE PROJETS
U R B A N I S T E S
société civile sous forme de sprl

RIXENSART

(Genval)

Création et régularisation d'un sentier cyclo-piéton constituant le prolongement de la voirie communale nouvellement aménagée dans le cadre du permis d'urbanisation n° PURB/2023/125, octroyé par le Collège communal de Rixensart en date du 4 décembre 2024.

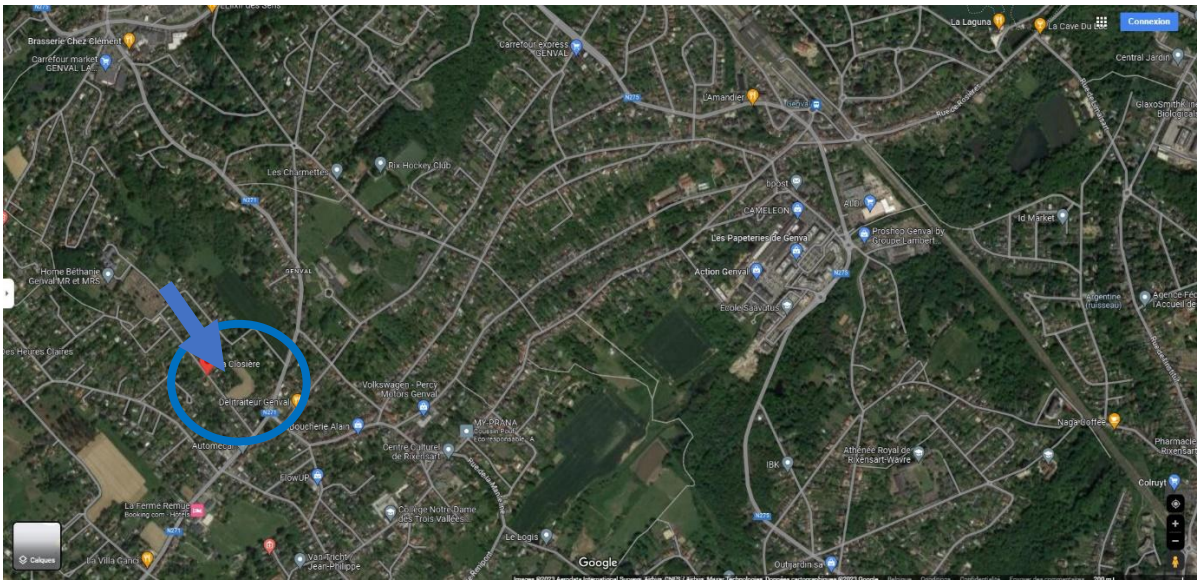
Justification de la demande de modification des voiries communales conformément au Décret du 06/02/2014

Réseau viaire de Rixensart

Rixensart est situé en province du Brabant Wallon, aux portes de la région bruxelloise.

L'entité de Genval est essentiellement résidentielle.

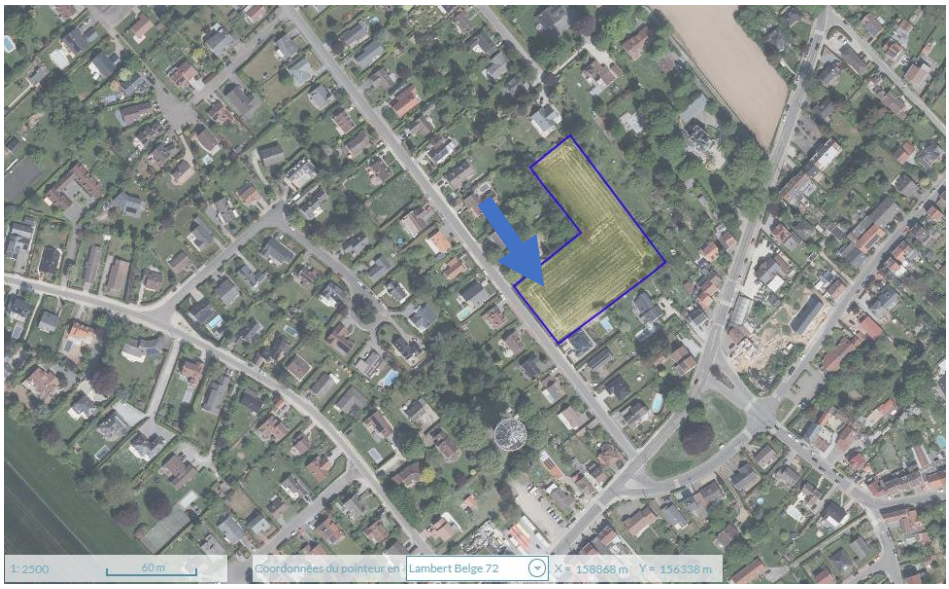
Rixensart est :
-facilement accessible par les « Nationales » N271 ; N275 ; N253.
-proche des Villes d'Ottignies LLN & Wavre ; de la commune de Lasne & La Hulpe.
-à proximité du ring 0 & de l'autoroute E411.



Tous ces axes de transit convergent vers le « centre-ville » de Genval/Rixensart.



Vue globale de l'accès vers le projet depuis La Closière



Partie de la parcelle : 2ème Division / Section B / n° 622 c

La voirie dénommée « La Closière » est une voirie secondaire « à double sens purement résidentielle » depuis le « village » de Genval vers le cimetière.

Il y a néanmoins des sentiers & d'autres voiries résidentielles « à proximité » auquel la voirie existante « La Closière » se « rattache ».

1. **Modifications projetées de la voirie publique - présentation :**

Le projet concerne l'officialisation d'un sentier cyclo-piéton reliant la voirie communale dénommée « La Closière » aux espaces publics projetés dans le cadre du permis d'urbanisation octroyé.

Ce cheminement, déjà aménagé sur le terrain, est destiné exclusivement aux usagers faibles et permet d'assurer la continuité du maillage piéton et cyclable au sein du quartier.

Le sentier présente une largeur adaptée à sa fonction et constitue un équipement public favorisant les déplacements de proximité ainsi que l'accès aux futurs espaces publics.

La présente demande vise dès lors à régulariser et à officialiser le statut du sentier conformément aux prescriptions reprises dans la décision relative au permis d'urbanisation.

2. **Justification de la demande de modification de voiries *(création/régularisation d'un sentier cyclo-piéton)* eu égard à la sûreté – tranquillité – convivialité – commodité du passage**

Le sentier est exclusivement réservé aux déplacements piétons et cyclistes.

Il permet une liaison directe et sécurisée entre les différentes parties du quartier tout en favorisant les modes actifs de déplacement.

L'aménagement améliore la lisibilité des cheminements et offre une alternative à l'utilisation systématique de la voiture pour les déplacements de courte distance.

Par sa conception, le sentier garantit une cohabitation sécurisée des différents usagers faibles et s'intègre naturellement dans le réseau des cheminements existants.

L'aménagement contribue ainsi à la commodité du passage dans les espaces publics et au développement d'une mobilité plus durable.

3. Justification de la modification des voiries *(création/régularisation d'un sentier cyclo-piéton)* eu égard à la salubrité - propreté :

Le sentier est réalisé au moyen de matériaux couramment utilisés pour les espaces publics et adaptés à une fréquentation piétonne et cyclable.

Les matériaux retenus permettent un entretien aisé et limitent les interventions futures.

L'aménagement ne génère aucune nuisance particulière en matière de salubrité et participe à la qualité générale des espaces publics du quartier.

L'intégration du sentier dans le domaine public permettra par ailleurs d'assurer une gestion cohérente de son entretien futur

4. Justification de la demande de modification de voiries *(création/régularisation d'un sentier cyclo-piéton)* eu égard à la tranquillité :

Le sentier est réservé aux déplacements non motorisés.

Il ne génère dès lors aucun trafic automobile supplémentaire ni aucune augmentation significative des nuisances sonores.

L'usage attendu est limité aux déplacements de proximité des habitants du quartier et contribue au maintien du caractère résidentiel et paisible des lieux.

5. Justification de la demande de modification de voiries *(création/régularisation d'un sentier cyclo-piéton)* eu égard à la convivialité :

Le sentier favorise les rencontres et les déplacements de proximité au sein du quartier.

En encourageant la marche et le vélo, il participe à la création d'un cadre de vie convivial et qualitatif tout en renforçant les connexions entre les différents espaces publics.

L'aménagement améliore également l'accessibilité générale du site et renforce le maillage des modes doux à l'échelle locale

DE CEUSTER & ASSOCIÉS

GÉOMÈTRES-EXPERTS
AUTEURS DE PROJETS
URBANISTES
société civile sous forme de sprl

6. Incidences de la modification des voiries communales

La présente demande ne modifie pas l'organisation générale des circulations ni les caractéristiques fondamentales des espaces publics existants.

Elle vise essentiellement à officialiser un cheminement déjà réalisé conformément au schéma ayant servi de base à l'instruction du permis d'urbanisation.

La régularisation du sentier permet de garantir la cohérence juridique de l'aménagement existant et répond aux objectifs poursuivis par le Décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, notamment en matière de développement des modes actifs et d'amélioration du maillage des cheminements publics

Fait à Braine l'Alleud, le 07 juillet 2026

Bernard DEMEUR
Géomètre-Expert

PROVINCE DU BRABANT WALLON

COMMUNE DE RIXENSART (GENVAL)

Demande de modification des voiries communales

Plan de délimitation
La Closière

Approuvé par le conseil communal en séance du.....	Pour copie conforme Rixensart (Genval), le.....
Le Directeur général , Pierre Vendy — La Bourgmestre, Patricia Lebon	Le Directeur général , Pierre Vendy — La Bourgmestre, Patricia Lebon

Mis à l'enquête pendant 30 jours du.....au.....

Auteur de projet :
Bernard DEMEUR
Géomètre - Expert

Dossier : 13713
Date : 02/07/2026

DE CEUSTER & ASSOCIES
Société civile sous forme de S.P.R.L.
Géomètres-Experts
Urbanistes
Auteurs de projets

Rue de la gare, 13 a - 1420 BRAINE L'ALLEUD
Tél : +32 (0)2/386.04.70 - Fax : +32 (0)2/387.39.25
Site Internet : www.de-ceuster.be E-mail : info@de-ceuster.be

Plan de cession
Echelle 1/200ème

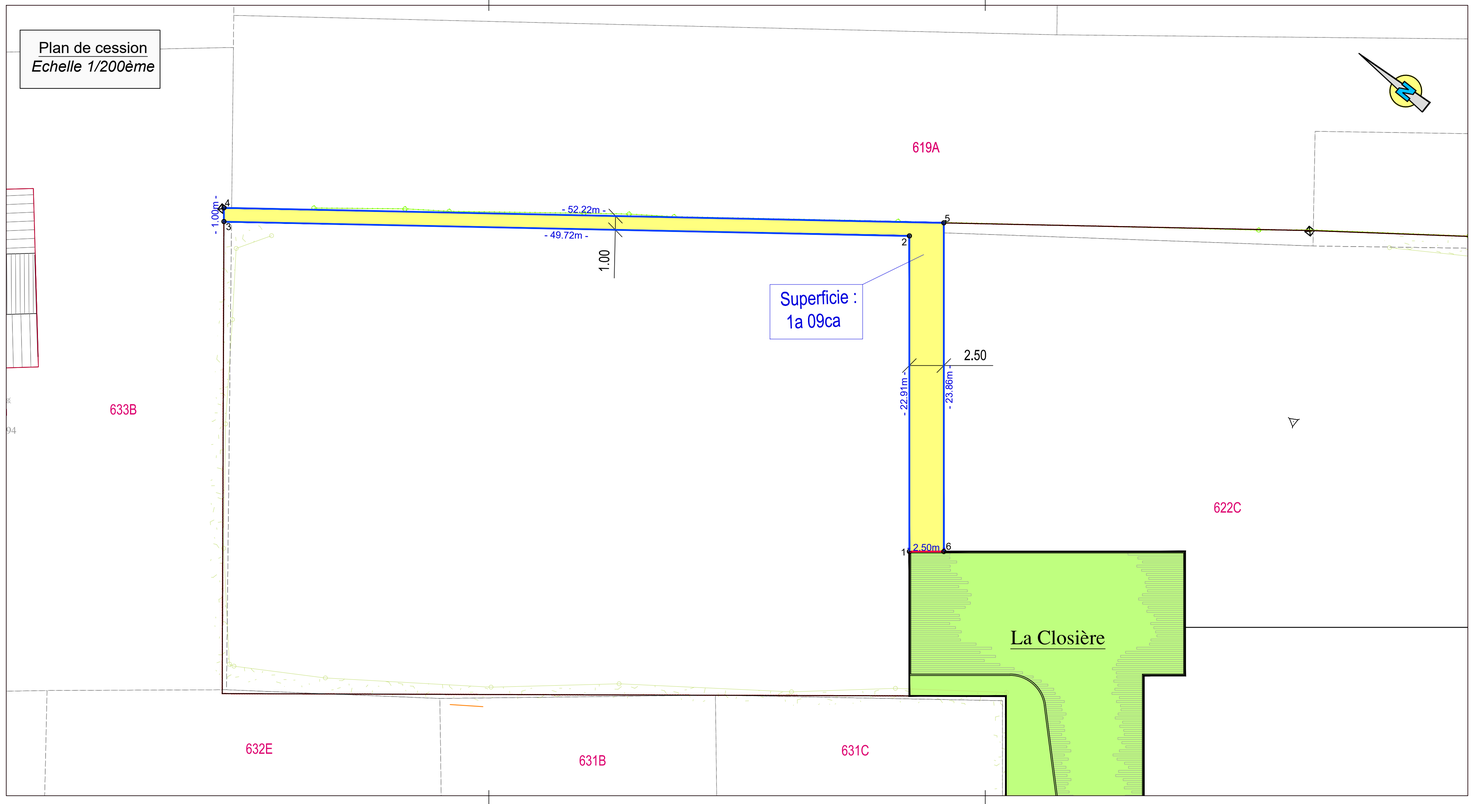


Tableau des coordonnées - Lambert 72		
MAT	X	Y
1	158669.68	156430.38
2	158687.58	156444.70
3	158657.33	156484.16
4	158658.11	156484.78
5	158689.88	156443.34
6	158671.25	156428.43

- Alignement supprimé
- Alignement nouveau
- Limite de propriété
- Revêtement
- Limite cadastrale
- Bordure
- Filet d'eau
- Talus haut
- Talus bas
- Chambre de visite
- Haie
- Batiment cadastral
- Limite de lot

PROVINCE DU BRABANT WALLON 013133000011823	EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL

COMMUNE DE 1330 RIXENSART	Séance du 04 décembre 2024

PRESENTS Madame Patricia LEBON, Bourgmestre - Présidente ;
Madame Sylvie VAN den EYNDE-CAYPHAS, Monsieur Gaëtan PIRART, Monsieur Christophe HANIN, Monsieur Vincent GARNY, Monsieur Christian CHATELLE, Échevins ;
Madame Paola CONNOR, Présidente du CPAS f.f. ;
Monsieur Pierre VENDY, Directeur général ;
Madame Virginie DENONCIN, Directrice générale adjointe.

Wallonie

Point n° 5. de l'ordre du jour

OCTROI DU PERMIS D'URBANISATION PAR LE COLLÈGE COMMUNAL - PURB/2023/125 - GODDARD-LOYD-RE SA - PERMIS D'URBANISATION (CRÉATION DE 4 LOTS) ET OUVERTURE DE VOIRIE COMMUNALE - LA CLOSIÈRE - 1332 RIXENSART.

Le Collège communal,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que la sa GODDARD-LOYD-RE, représentée par Monsieur Pierre VERLINDEN, dont les bureaux sont situés avenue Bel-Air 21 à 1180 Uccle, a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis à La Closière à 1332 Rixensart et ayant pour objet de **créer 4 lots avec ouverture d'une voirie communale ;**

Considérant que la demande de permis d'urbanisation a été déposée à l'Administration communale contre récépissé en date du 18 août 2023 et a été complétée en date du 12 janvier 2024 ; que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 31 janvier 2024 ;

Considérant que la demande comporte une demande de création de la voirie communale nécessitant un plan d'alignement ; qu'en en vertu de l'article D.IV.41 du Code, la demande de permis d'urbanisation est soumise au décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale, entré en vigueur le 1er avril 2014 ; que la décision du Conseil communal du 24 juin 2024, annexée à la présente délibération, marque son accord sur l'ouverture d'une voirie communale telle que prévue au plan de délimitation ; que la prise d'acte d'absence de recours contre la décision du Conseil communal a été délibéré par le Collège communal en date du 14 août 2024 ; que le délai de décision imparti pour statuer sur la présente demande de permis d'urbanisation a été prorogé du délai utilisé pour l'obtention de cet accord définitif ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours en séance du Collège communal du 13 novembre 2024 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 du Code, la demande requiert l'avis obligatoire de la Fonctionnaire déléguée pour le motif suivant : la demande de permis d'urbanisation n'est pas d'impact limité, porte sur l'urbanisation d'une parcelle et comporte la création de 4 lots avec ouverture d'une voirie communale et s'écarte des indications du schéma de développement communal ainsi que du guide communal d'urbanisme applicables pour la zone ;

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

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants :

- lors de l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande de permis d'urbanisation, il a également été 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
- le Collège a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base notamment des critères de sélection suivants : la dimension du projet (superficies d'occupation au sol et plancher classiques pour ce type de programme), l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants pour quatre cellules familiales), la production des déchets (occupation de 4 familles, production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), l'occupation des sols existants (champ), la richesse relative (intérêt environnemental, vu que la parcelle n'est pas construite), la quantité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (le projet prévoit des plantation d'arbres et de haies et améliore la situation existant), l'étendue de l'incidence, zone géographique et importance de la population affectée (incidence locale dans un rayon de 100m) et a constaté que le projet tel que prévu ne crée pas des risques d'incidences autres sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la DYLE-GETTE qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 (**en zone d'habitat**) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- du schéma de développement communal adopté définitivement en séance du Conseil communal en date du 23 juin 2010 (**en zone de quartier résidentiel**) et qui n'a pas été suspendu par le Ministre ;
- du guide régional d'urbanisme (règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité - art.435 à 441 et règlement général sur les bâtisses relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite - art.414 à 415/16) ;
- du guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel en date du 28 février 2011 (**en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel**) ;

Vu le permis d'urbanisation, référencé PU/2015/304, tendant à construire 5 habitations et à créer une voirie privée, refusé sous saisine du Fonctionnaire délégué en date du 11 octobre 2016 dont la référence SPW est F0610/25091/UDC3/2016/219/SBO/gd-426232- ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisation consiste à urbaniser une parcelle d'environ 6584 m², située en bordure de la voirie communale dénommée La Closière, accessible depuis la rue de la Bruyère (N271) à 1332 Rixensart ;

Considérant que le but de la demande est d'urbaniser l'espace concerné en vue de construire 4 habitations unifamiliales de type « villa » 4 façades, ainsi que de créer une voirie partagée le long de la limite avec la parcelle C631C, depuis La Closière, sous forme de couloir « vert » comme espace de rencontre ; que le projet de la voirie résidentielle publique inclue le filet d'eau, les avaloirs et les bordures de part et d'autre ; que ladite voirie se terminera par une raquette de retournement en forme de « Y » au fond de la parcelle ; que les impétrants seront installés sous la voirie créée ; qu'il est prévu des plantations de part et d'autre de ladite voirie ; qu'un lieu de rencontre avec un aménagement paysager composé d'un massif arbustif (des tilleuls palissés) et des bancs est prévu sur l'accotement de la voirie ;

Considérant que les aménagements publics (voirie et accotements aménagés incluant plantations, mobilier public, éclairages, poubelles) seront à rétrocéder à la Commune (voir plan de délimitation en annexe) et ce, à titre gratuit quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée pour les raisons suivantes :

A. en application du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale ;

B. en vertu de l'article D.IV.41 et conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

C) la demande s'écarte des indications du schéma de développement communal, en ce qui concerne :

1. la voirie en cul-de-sac qui n'est pas autorisée (pg.52 du SDC) ;

D) la demande s'écarte des indications du guide communal d'urbanisme applicables en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel, en ce qui concerne :

1. le projet qui ne structure pas le quartier périphérique où il se localise ;
2. le niveau du rez-de-chaussée qui n'épouse pas le niveau naturel du terrain ;

Considérant que l'avis de l'enquête publique a été affiché en date du 19 février 2024 ; que l'enquête publique a été ouverte le 26 février 2024 et a été clôturée le 26 mars 2024 ; qu'afin de permettre à la population de consulter le dossier, deux permanences jusqu'à 20 heures ont été prévues sur rendez-vous, les mardis 27 février 2024 et les 5, 12 et 19 mars 2024 ; qu'à défaut de prise de rendez-vous, les permanences n'ont pas été organisées ;

Considérant que la séance verbale de clôture d'enquête publique a eu lieu le 26 mars 2024 de 09h30 à 10H00 ; que personne ne s'est présenté ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du Collège communal daté du 22 mai 2024 ;

Considérant que pour la présente demande, les services et commissions suivants ont été consultés en date du 31 janvier 2024 :

- la **sc ORES Assets** ; que son avis n'a pas été remis dans les délais impartis ; que l'avis est dès lors considéré comme **favorable par défaut** ; que toutefois, le volet d'ouverture de voirie communale composant une partie du dossier, contient un avis d'ORES daté du 26 avril 2023 ; que dans ledit avis, ORES informe qu'il existe des installations souterraines en partie sous la parcelle à urbaniser ; que la demandeuse a reçu les plans qui localisent lesdites installations ; que le document annexé à l'avis « *Précautions d'usage lors des travaux et recommandations en cas de dommages* » est de stricte application ;
- la **Société wallonne de Distribution des Eaux** ; que son avis n'a pas été remis dans les délais impartis ; que l'avis est dès lors considéré comme **favorable par défaut** ; que le volet d'ouverture de voirie communale du dossier de demande contient un avis de l'InBW, daté du 27 avril 2023 ; que ledit avis est favorable conditionnel ;
- la **Zone de Secours du Brabant wallon** ; que son avis référencé RI1198c622C/001/1ESS/RP, émis en date du 05 février 2024 et annexé à la présente délibération, est **défavorable vu que le projet ne**

respecte pas les prescriptions reprises au point 2, principalement en ce qui concerne les éléments suivants :

i. de retournement qui est non conforme ;
ii. rayon de braquage pour pénétrer dans la nouvelle voirie qui est légèrement trop court ;

Considérant que la demandeuse à soumis à la Zone de Secours un plan qui explique graphiquement que l'aire de retournement et l'accès à la parcelle respectent les prescriptions du point 2 ; que de ce fait, un deuxième avis a été demandé à la Zone de Secours du Brabant wallon en date du 19 mars 2024 ; que son nouvel avis référencé RI1198c622C/003/1ESS/RP, émis en date du 18 avril 2024 et annexé à la présente délibération, est **favorable à condition de respecter les prescriptions du point 2 ;**

Considérant que la **Commission communale consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM), en séance du 22 mars 2022, a remis un avis favorable à la demande de permis d'urbanisation par 9 voix pour, 3 voix contre et 2 abstentions** ; que l'avis est libellé de la manière suivante :
« Considérant que :

1. *il s'agit d'une voirie en cul-de-sac ; que la CCATM ne voit pas l'intérêt de la rendre publique et donc, d'en supporter son entretien futur, sauf s'il existe une possibilité de continuer cette voie (par la création d'un chemin pour les piétons et vélos vers la rue du Bois Pirart par exemple) ; que la nouvelle voirie devrait être privée ;*
2. *il est regrettable que la zone prévue pour les manœuvres ne soit pas plus généreuse et qu'il ne soit pas possible de l'utiliser à d'autres fins que pour la circulation ;*
3. *ladite zone de manœuvres semble insuffisante pour permettre aux camions de sécurité d'intervenir ;*
4. *si le projet est octroyé, il serait intéressant d'imposer les essences et les dimensions des arbres et arbustes à planter ;*
5. *il pourrait être demandé, comme charge d'urbanisme, la continuation du trottoir le long de La Closière. » ;*

Considérant que pour rappel, durant la période de l'enquête publique, 9 courriers de réclamation ont été réceptionnés par l'Administration communale, signés par 11 personnes ; que deux desdits courriers sont identiques ;

Considérant que le contenu desdits courriers peut être résumé de la manière suivante :

- les nuisances sonores et environnementales générées par la voirie à créer ;
- la contestation de la création d'une voirie en cul-de-sac afin de bâtir sur un terrain de fond par opportunisme immobilier ;
- l'absence de cheminement piéton dans le prolongement de la voirie en cul-de-sac à créer tel qu'indiqué par le schéma de développement communal et réduisant la mobilité des usagers et le souhait de réalisation d'une telle continuité de passage ;
- la création d'une voie d'accès en cul-de-sac sans bénéfice à la mobilité générale ;
- la gestion des eaux de pluie pas suffisamment précisée vu la perte de surfaces drainantes ;
- l'impact et l'ampleur non précisés des travaux liés aux impétrants à prolonger depuis les infrastructures actuelles ;
- l'opposition à l'ouverture d'une nouvelle voirie en cul-de-sac et le souhait de révision du projet d'urbanisation pour une meilleure intégration au quartier et aux infrastructures existantes ;
- l'absence de précision quant à l'éclairage de la voirie et les nuisances lumineuses pour le voisinage ;
- le souhait de placement d'un panneau « stop » en sortie de la voirie à créer afin de préserver la sécurité et le calme de la circulation de La Closière ;
- le dépassement de la densité prévue dans le quartier et le souhait d'un projet limité à deux constructions en lien avec la voirie existante plus acceptable pour le voisinage et plus intégré à l'environnement ;
- le gabarit et les dimensions possibles des constructions qui ne s'intègrent pas dans le quartier aux habitations basses et aux terrains souvent boisés ;

- la rupture du projet avec le front bâti de La Closière ;
- l'atteinte à l'environnement avec les interventions d'urbanisation projetées ;
- la perte de quiétude des riverains, la détérioration de leur qualité de vie et l'impact paysager du projet sur la zone actuellement verte ;
- le dossier succinct quant à son impact sur l'environnement (végétation et faune) vu le morcellement de la parcelle ;
- la nécessité de prise en compte des ombrages des constructions et de la végétation sur les parcelles voisines afin de limiter les nuisances ;
- le choix de plantation de tilleuls inadaptée vu la hauteur importante de cette essence et les nuisances que cela causera ;
- le souhait de privilégier la plantation de haies vives et d'arbres moyenne tige ou de fruitiers indigènes et adaptés afin de préserver la petite faune locale ;
- le souhait d'un aménagement végétal adapté le long de limite avec le bien sis au n°14 de La Closière pour garantir sécurité et intimité (hauteur maximum de 2 mètres et obstacle au passage) ;
- le souhait de plantation d'une végétation dense adaptée et entretenue au niveau des différents fonds de jardin afin de garantir une intimité en tout temps ;
- la forme inhabituelle du bien qui permettrait l'aménagement d'une zone verte ou boisée à l'arrière ;
- le souhait de désenclavement des parcelles paraissant cadastrées 618C et 619A avec une intégration de celles-ci au projet par la prolongation de la voirie prévue ;
- le souhait de limitation de la hauteur des plantations à 1 mètre ou 1,50 mètre le long de la limite avec le bien sis au n°8 de La Closière au vu de la différence de niveau entre les terrains sans perte ni d'intimité ni de luminosité naturelle ;

Considérant les réclamations et les avis précités ;

1. Considérant que les riverains s'opposent au projet et à la création de la voirie publique principalement en raison de l'urbanisation d'un espace vert (aujourd'hui utilisé comme champ), de la création d'une voirie communale en cul-de-sac et des nuisances que celle-ci génèrera pour la zone en termes de bruit ; que le projet ne s'intègre pas correctement au quartier et aux infrastructures existantes ;

Considérant que la parcelle se situe dans un quartier résidentiel ; que le projet vient combler une parcelle non bâtie ; que la parcelle se trouve intégralement en zone d'habitat ; que la parcelle borde une seule voirie communale à savoir : La Closière ; que les autres limites sont des parcelles privées ; que l'implantation de la parcelle dans l'îlot ne permet pas de créer un autre type de voirie qu'en « cul de sac » ;

Considérant qu'au vu de cette situation, la CCATM se questionne quant à la création d'une voirie communale qui serait d'utilisation privée (à usage pour un nombre très restreint de citoyens) ; que cette question est pertinente et mérite d'être analysée ; que le projet propose une voirie de type partagé, limitée à 20 km/h, sans différenciation des usagers ; que ladite voirie sera en cul-de-sac et proposera un accotement aménagé en lieu de rencontre ; que la création d'un espace de rencontre apporte un plus à l'espace public du quartier ; que grâce à cet aménagement, la voirie proposée dépasse le cadre de l'utilisation privée ;

Considérant d'autre part, qu'une des propositions des riverains consiste en désenclaver les parcelles paraissant cadastrées 618C et 619A avec une intégration de celles-ci au projet d'urbanisation par la prolongation de la voirie prévue ; que cette réclamation a retenu l'attention du Collège communal lequel a vu une opportunité en vue de fluidifier la mobilité douce dans le quartier ;

Considérant que fluidifier la mobilité douce dans la Commune est un objectif du schéma de développement communal (voir Directive 6.1.1, et notamment « *chaque fois que c'est possible, prévoir des raccourcis pour les cheminements piétonniers, afin de rendre le trajet à pied concurrentiel dans les cheminements utilitaires (...)* ») et fait partie des objectifs du Plan Stratégique Transversal de la Commune ; que le projet se situe à proximité d'une zone urbanisable d'environ 9,10 hectares, nécessitant un plan d'ensemble et dénommée

«Zone entre le cimetière de Genval et la rue de la Bruyère », reprise au schéma de développement communal ; que l'îlot où se localise le projet présente une taille importante et comprend d'importantes zones de cours et jardins ; qu'il existe actuellement un potentiel pour développer une liaison entre La Closière, la rue du Bois Pirart et le sentier du Bois Pirart, permettant ainsi de mieux relier les futures zones à développer ; que la nouvelle voirie peut s'inscrire dans cette liaison et en constituer un maillon ;

Considérant que pour atteindre cet objectif, il est donc nécessaire de continuer la voirie par un sentier cyclo-piéton jusqu'à la limite mitoyenne paraissant cadastrée C619A ; que ledit sentier devrait avoir une largeur de minimum 2,50 mètres ; qu'entre autre et pour permettre la continuité dudit sentier, il faudra réserver une tranche de la parcelle de minimum 1,00 mètre, parallèle à ladite parcelle mitoyenne en direction nord-ouest, reliée au sentier, pour la création du future sentier cyclo-piéton évoqué ; que lesdites conditions obligent une demande de modification du plan de délimitation et est également soumise au décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale entré en vigueur le 1er avril 2014, d'application en vertu de l'article D.IV.41 du Code ; que de ce fait, la mise en œuvre du permis d'urbanisation doit être subordonnée à l'octroi d'un permis relatif à la prolongation de la nouvelle voirie communale (voir schéma graphique en annexe à la délibération), tel que le prévoit l'article. D.IV.56 du Code du développement territorial ;

2. Considérant que les réclamants indiquent que le dossier n'est pas assez complet en raison du manque d'information sur l'éclairage de la voirie et sur les nuisances que celui-ci pourrait générer ; qu'en effet, le projet n'informe ni sur le type d'éclairage ni sur sa localisation ; que la demandeuse devra faire une proposition d'éclairage pour l'espace public avant la mise en œuvre du projet ; que lesdits éclairages devront être limités au strict minimum, orientés vers le bas, d'une longueur d'onde spécifique perturbant le moins possible l'intérieur de l'îlot et la faune (spectre lumineux jaune-orange : longueur d'onde entre 575 et 700 nanomètres) ; que le placement de tous les aménagements nécessaires pour le bon fonctionnement de la voirie seront à charge exclusive de la demandeuse et ce compris les bancs, les poubelles ;

3. Considérant que d'après les riverains, le projet et principalement la voirie, créera des nuisances au niveau sonore ; qu'en effet, la construction d'un projet sur la parcelle aujourd'hui non bâtie va engendrer des nuisances pour les voisins proches ; que les nuisances en termes de bruit et de modification de l'environnement sont cependant à relativiser au vu des caractéristiques du projet, puisqu'il s'agit d'une voirie en cul-de-sac de type résidentiel (20 km/h) avec une charge de trafic réduite et contrôlée (utilisée pour la desserte de 4 habitations unifamiliales) et un couloir vert public, présentant une largeur comprise entre environ 1,00 et 5,00 mètres et un aménagement basique (bancs, poubelles, éclairages bas et plantations), permettent d'avancer que les possibles nuisances ne sont pas excessives ; que le point de réclamation n'est pas à retenir ;

4. Considérant que la crainte des riverains concernant l'imperméabilisation de la parcelle est à relativiser ; qu'en effet, il y a une partie de la parcelle qui sera imperméabilisée ; que la voirie et les accotements sont prévus en matériaux perméables et semi-perméables ; que les lots constructibles réservent une grande portion des parcelles à des zones de cours et jardins ; qu'il est prévu que des citernes de rétention d'eau de pluie soient installées sur chaque lot ; que la crainte d'une imperméabilisation excessive n'est dès lors pas fondée ;

5. Considérant que les craintes en ce qui concerne les impétrants ne sont pas non plus fondées ; que le dossier d'ouverture de voirie communale contient les avis demandés à l'InBW (société des eaux), à la sc ORES assets (électricité et gaz), à VOO NETHYS - service de Géomatique (installations de télécommunications), à PROXIMUS et à la sa ELIA Group ; que ces différentes instances ont informé la demandeuse de la localisation des différentes installations en relation avec la parcelle et le projet d'urbanisation envisagé ; que tous les avis sont favorables conditionnés ; que la réclamation n'est pas à retenir ;

6. Considérant que les riverains considèrent que le projet engendre une perte de quiétude pour le quartier, la détérioration de leur qualité de vie et un impact paysager négatif sur la zone actuellement non construite ;

Considérant qu'en effet, l'urbanisation de la parcelle modifie le cadre de vie ; que les nuisances et pertes de la quiétude du lieu sont à relativiser vu qu'il s'agit de la création de 4 parcelles pour la construction d'habitations unifamiliales semblables à celles déjà présentes dans le quartier ; qu'il s'agit aussi de la création d'une voirie en cul-de-sac et donc, d'une utilisation pour un trafic local ;

Considérant que les craintes au niveau de la perte d'un environnement vert est aussi à relativiser ; qu'il s'agit d'une parcelle située au milieu d'un quartier résidentiel ; que la parcelle se trouve dans une rue où elle constitue la seule parcelle non bâtie actuellement mais située en zone d'habitat constructible au plan de secteur ; qu'elle est utilisée actuellement comme champ ; qu'en effet, la quantité d'espaces verts à l'intérieur de l'îlot sera réduite ; que néanmoins, le projet propose de grandes zones en espace de cours et jardins ; qu'il est prévu dans les indications du permis d'urbanisation la plantation d'arbres et de haies ; qu'au niveau de la voirie, il est prévu de recouvrir le sol avec des matériaux perméables (pour l'accotement) et semi/perméables pour la voirie (une partie en pavés drainants et une autre en dalles à engazonner) ; que l'accotement sera planté (arbres, arbustes, pelouse) ; que la parcelle au vu des plantations prévues autant dans l'espace public et dans les espaces privés, gagneront en biodiversité ; que le patrimoine végétal du quartier se verra renforcé ; que les aménagements prévus permettent de conclure que le projet tient compte de l'environnement où se localise le projet ; que la réclamation n'est pas à retenir ;

7. Considérant que les riverains considèrent que le choix de planter des tilleuls pour le massif arbustif n'est pas judicieux au vu de la hauteur important que les tilleuls peuvent atteindre et aux nuisances qu'ils apporteront ; que cette réclamation est à relativiser ; qu'il s'agit de la plantation d'une haie palissée composée de tilleuls proches de la mitoyenneté ; que toute haie en clôture doit respecter les conditions suivantes : composée d'essence(s) indigène(s), plantée à minimum 50 centimètres de la mitoyenneté et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ; que la demandeuse devra respecter les indications du guide communal d'urbanisme et donc, respecter la hauteur indiquée ; que la crainte des riverains n'est pas fondée moyennant le respect de ces conditions et un entretien régulier des plantations ; que d'autre part, il est prévu la plantation de trois arbres à savoir : deux sur l'accotement et un de l'autre côté de la voirie ; que la demandeuse ne définit pas l'essence qui sera plantée ; que toutes les plantations devront être d'essence(s) indigène(s) reprise(s) à la liste du guide communal d'urbanisme, jointe à la présente décision ; que la réclamation n'est pas à retenir ;

8. Considérant qu'en ce qui concerne la voirie, le Département cadre de vie - service mobilité de la Commune propose de mieux intégrer l'arbre situé à droite de la nouvelle voirie et de créer un parterre et d'enlever la minéralisation tout autour (voir plan en annexe) ; que la modification proposée ne modifie pas le plan de délimitation ; que la demandeuse devra respecter cette condition ;

9. Considérant en outre, que la CCATM considère que pour créer une continuité de l'espace-rue, un trottoir devrait être aménagé le long de la parcelle à front de la voirie La Closière ; que cette remarque est pertinente ; que la demandeuse devra comme charge urbanistique aménager un trottoir avec les mêmes caractéristiques que celles du trottoir déjà existant ; que de ce fait, le projet participe à structurer l'îlot et à assurer la continuité de l'espace-rue ;

10. Considérant que les réclamants avancent que la demande de permis d'urbanisation ne respecte pas la densité de la zone et ils annoncent leur souhait d'un projet limité à deux constructions en lien avec la voirie existante ; que cette option serait plus acceptable pour le voisinage et plus intégrée à l'environnement ; que cependant cette réclamation n'est pas à retenir pour les raisons suivantes :

- le projet ne dépasse pas ni la densité recommandée ni la densité maximale définies au schéma de développement communal ; que la densité recommandée pour la zone est de 7 habitations à l'hectare (soit environ 14,28 ares par habitation) et une densité maximale de 9 habitations à l'hectare (soit

11,11 ares par habitation) ; que les parcelles proposées présentent des surfaces comprises entre 13,79 ares et 17,63 ares ; que la superficie total urbanisée est inférieure à la densité recommandée ; que le projet respecte la densité pour la zone ;

- l'îlot présente de grandes zones non construites ; que créer la voirie communale ainsi que plus de deux parcelles à bâtir ne semble pas aller à l'encontre de la zone ni du cadre environnant au vu principalement du fait qu'il s'agit d'une parcelle occupée par un champ ; que le projet prévoit des plantations qui apportent une plus-value en termes d'intérêt biologique et environnemental de la parcelle et donc de l'îlot ;

11. Considérant qu'il est avancé par les réclamants que le gabarit et les dimensions possibles des constructions ne s'intègrent pas dans le quartier aux habitations basses et aux terrains souvent boisés ; que cette réclamation n'est pas à retenir vu que :

- en ce qui concerne les dimensions des constructions, le permis d'urbanisation a repris les indications applicables à la zone et a adapté certaines d'entre elles en les rendant plus sévères ou en les excluant (par exemple la création des immeubles qui n'est plus autorisée dans le périmètre du permis d'urbanisation) ; que toute demande de permis d'urbanisme pour la construction des lots issus du permis d'urbanisation sera traitée au moment opportun et la demande devra démontrer que le(s) projet(s) ne vont pas à l'encontre de la zone urbaine où ils s'inscrivent ;
- en ce qui concerne l'environnement non construit et comme expliqué précédemment, le projet propose la plantation d'arbres et de haies dans une parcelle utilisée comme champ, et donc non boisée ; que le projet améliore la biodiversité du lieu et cela, malgré les aménagements prévus ;

12. Considérant que la rupture du projet avec le front bâti de La Closière est contestée ; que La Closière ne présente pas un alignement continu pour toutes les habitations ; que d'ailleurs, les deux habitations mitoyennes ne sont pas alignées, ni entre elles ni avec les habitations suivantes ; que cette réclamation n'est pas à retenir ;

13. Considérant que les riverains ont exprimé les souhaits suivants :

- un aménagement végétal adapté le long de limite avec le bien sis au n°14 de La Closière pour garantir sécurité et intimité (hauteur maximum de 2 mètres et obstacle au passage) ;
- la plantation d'une végétation dense adaptée et entretenue au niveau des différents fonds de jardin afin de garantir une intimité en tout temps ;
- le souhait de limitation de la hauteur des plantations à 1,00 mètre ou 1,50 mètre le long de la limite avec le bien sis au n°8 de La Closière au vu de la différence de niveau entre les terrains sans perte ni d'intimité ni de luminosité naturelle (diminuer la hauteur entre les deux parcelles et donc l'ensoleillement) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisation permettra donc la création de quatre lots, d'une voirie, d'un cordon vert publique et des équipements nécessaires pour le bon fonctionnement de ceux-ci ; qu'elle propose aussi les objectifs et les indications pour créer un environnement urbain cohérent et harmonieux ; qu'il ne s'agit pas d'une demande de construction des lots créés ; que chaque demande de permis d'urbanisme pour les lots sera traitée le cas échéant et devront respecter les objectifs du permis d'urbanisation et ses indications ;

Considérant que dans la partie voirie de la présente demande il est prévu la plantation des accotements ; qu'une haie est prévue à 50 centimètres de la limite mitoyenne avec la parcelle paraissant cadastrée C631C et la plantation de 2 d'arbres ; que cette proposition satisfait déjà une partie des souhaits des riverains ; que les indications du permis d'urbanisation proposent également la plantation des haies entre mitoyens ; que les demandes de permis d'urbanisme à venir devront tenir compte de cette indication du permis d'urbanisation ; qu'en ce qui concerne la hauteur des haies mitoyennes et les possibles conséquences pour les parcelle voisines, celles-ci seront analysées avec les demandes de permis d'urbanisme à venir ; que les plantations proposées (haies) sont positives pour l'environnement et assurent une intimité entre les différentes parcelles ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.5 du Code, un permis d'urbanisation peut s'écarter du contenu à valeur indicative du schéma de développement communal et du guide communal d'urbanisme en vigueur moyennant une motivation qui démontre que le projet :

1. ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma de développement communal ou dans le guide communal d'urbanisme ;
2. contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisation a été examinée en tenant compte de la localisation du bien et des enjeux de la zone, mais également du caractère architectural et du contexte bâti environnant, de manière à ne pas perturber l'environnement bâti et non bâti du quartier ;

Considérant que la demande tend à créer 4 lots pour la construction des habitations unifamiliales avec l'ouverture d'une voirie communale ; qu'en l'occurrence, la demande n'est pas susceptible de nuire à la destination de la zone d'habitat définie au plan de secteur, laquelle est principalement destinée à la résidence et dont la création des voiries est permise ;

Considérant que le bien est inscrit en **zone de quartier résidentiel au schéma de développement** communal ; que cette zone concerne, entre autres, les quartiers périphériques où la fonction principale est le logement et où la densité est relativement faible ;

Considérant que l'objectif pour cette zone est de « *maîtriser l'urbanisation [...], pour conserver la quiétude résidentielle de ces quartiers. Y encourager toutefois d'autres formes d'urbanisation* » ;

Considérant que la demande **s'écarte des options du schéma de développement communal** en ce qui concerne la voirie en cul-de-sac qui n'est pas autorisée (pg.52 du SDC) ; que cet écart a été analysé précédemment (point 1 des réclamations) ; que la création de la voirie ne doit pas viser uniquement à desservir les habitations actuelles mais aussi à anticiper le développement futur de la zone au vu du potentielle qu'elle possède (grandes zones non urbanisées) ; que la nouvelle rue peut s'inscrire dans un projet plus large tendant à relier la voirie de La Closière avec la rue du Bois Pirart et le sentier du Bois Pirart, par un sentier cyclo-piéton ; qu'il s'agit d'une opportunité pour prolonger le réseau de mobilité douce de la Commune ; que la nouvelle voirie peut en constituer le premier maillon ; qu'en outre, le caractère résidentiel de la rue (20km/heure) et son implantation en cul-de-sac, assurent un trafic des véhicules limité et local ; que la mise en œuvre du présent permis d'urbanisation devra être subordonnée à l'octroi d'un permis relatif à la prolongation de la nouvelle voirie et à la création d'une zone de réserve pour le sentier cyclo-piéton (conformément à l'article D.IV.56 du Code) ; que moyennant le respect les conditions précitées, il peut être avancé que le projet tel que prévu, ne remet en question ni l'objectif, ni les indications, ni les recommandations du schéma de développement communal pour la zone résidentielle ; que l'écart est justifié ;

Considérant que le bien est repris en **sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel au guide communal d'urbanisme** ; que l'option fondamentale spécifique pour cette sous-aire est de « *renforcer le caractère résidentiel et ouvert de la sous-aire* » ;

Considérant que la priorité est donnée aux critères pertinents suivants au regard de la demande :

- *la cohérence du parti architectural et la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles ;*
- *le maintien et le renforcement du caractère boisé et naturel préexistant ;*
- *le respect des alignements et des reculs à rue et sur la mitoyenneté, lorsque ceux-ci constituent un principe structurant*

Considérant la demande de permis d'urbanisme s'écarte des indications du guide communal d'urbanisme comme déjà évoqué ; que les différents écarts sollicités peuvent être justifiés de la manière suivante :

1. le niveau du rez-de-chaussée n'épouse pas le niveau naturel du terrain ; que l'écart est à relativiser dans la mesure où l'indication dont question a été enlevée des indications proposées pour le permis d'urbanisation ; que les habitations doivent selon la proposition d'indications s'implanter au niveau de la voirie ; que de ce fait, l'espace-rue peut être construit et préservé à l'intérieur du périmètre du permis d'urbanisation ; que cet écart n'est pas d'ordre à rompre la cohérence architecturale et urbanistique de la zone ; que l'écart est justifié ;

2. le projet ne structure pas le quartier périphérique où il se localise ; que cet écart est à relativiser vu que :

- la parcelle à urbaniser est la seule non construite à front de La Closière ; qu'en comblant cette parcelle, la demande participe à la structuration de l'îlot et du quartier ;
- la voirie projetée permet de découper l'îlot et de créer un espace public aménagé pour les habitants de la zone ;
- la voirie projetée peut faire partie d'une extension du réseau de mobilité douce de la Commune, comme expliqué précédemment ;
- les prescriptions prévues pour le permis d'urbanisation sont les mêmes que celles prévues par le guide communal d'urbanisme pour la zone, à l'exception de l'écart en ce qui concerne le niveau du rez-de-chaussée qui n'épouse pas le niveau naturel du terrain ; que les indications font partie des outils qui permettent de donner une cohérence urbanistique et architecturale à la zone ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède et au vu de la justification des écarts joints au dossier de demande de permis d'urbanisation, il apparaît que l'objectif du guide communal d'urbanisme est respecté ; que les écarts relevés ne compromettent pas ledit objectif défini et est à relativiser au vu de la nature du projet et dans la mesure où celui-ci tient compte du cadre environnant au sein duquel il s'inscrit, dans une optique d'urbanisation cohérente et intégrée au cadre bâti et non bâti environnant ; la demande n'apparaît pas en mesure de mettre en péril les caractéristiques générales de la zone ni de nuire à l'esthétique générale du site ;

Considérant que le paysage n'est pas profondément modifié étant donné qu'il s'agit à ce stade principalement de la création des lots qui accueilleront les futures constructions et que le mode d'urbanisation envisagé est du même type que celui du bâti environnant ; que le paysage ne se voit pas dénaturé par un effet de rupture au vu du cadre résidentiel existant ; que la demande est sans impact avéré pour le voisinage ou pour les vues paysagères ;

Considérant que le paysage bâti et non bâti se voit structuré par la délimitation des zones de bâtisse et ce, malgré le fait que la demande s'écarte des dispositions du guide communal d'urbanisme dans le périmètre duquel se situe le bien ;

Considérant qu'au vu des arguments développés, les deux conditions de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial paraissent rencontrées ;

Considérant que le Collège communal, dans sa délibération du 02 octobre 2024, a remis un avis favorable sur le projet sous réserve de :

1. subordonner la mise en œuvre du présent permis d'urbanisation à l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la prolongation de la voirie projetée par un sentier de minimum 2,50 mètres de largeur, jusqu'à la limite mitoyenne de la parcelle paraissant cadastrée C619A, conformément à l'article D.IV.56 du Code (schéma annexe à la présente délibération) ;
2. créer un parterre autour de l'arbre proposé à la plantation, en face de l'accotement (voir plan annexe) ;
3. demander au titre de charges d'urbanisme :
   a. de céder à la Commune à titre gratuit quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle une zone de réservation d'une largeur de 1,00 mètre, parallèle à la limite avec la parcelle cadastrée C619A, entre la prolongation de la voirie et la parcelle C633C ; (mettre en évidence aussi sur un plan annexe pour une clarté de la charge)

b. d'aménager un trottoir présentant une largeur minimale de 1,50m à front de la voirie La Closière ;

Considérant que **l'avis de la Fonctionnaire déléguée** a été sollicité en date du 04 octobre 2024, en vertu de l'article D.IV.17 du Code ; que son avis n'a pas été remis dans le délai de 35 jours imparti ; qu'il est dès lors **réputé favorable par défaut** en vertu de l'article D.IV.39 du Code ;

Considérant qu'au vu des arguments précités, il est raisonnable de conclure que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme du guide communal d'urbanisme et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis de la zone où se localise le projet ; que le nouvel ensemble bâti projeté répond à la notion de bon aménagement des lieux ;
Pour les motifs précités,

Entendu l'exposé de Monsieur HANIN, Échevin de l'urbanisme ;

À l'unanimité ; DÉCIDE :

Le permis d'urbanisation sollicité par la sa GODDARD-LOYD-RE, représentée par Monsieur Pierre VERLINDEN, est octroyé.
En vertu de l'article D.IV.56 du Code, la mise en œuvre du présent permis d'urbanisation est subordonnée à l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la prolongation de la voirie projetée par un sentier cyclo-piétons de minimum 2,50 mètres de largeur, jusqu'à la limite mitoyenne de la parcelle paraissant cadastrée C619A, (schéma annexe à la présente délibération).

La titulaire du permis d'urbanisme devra :

Article 1 :

1. **Respect des réglementations et des avis** :
   - respecter les clauses édictées par le Conseil communal et qui sont reprises dans l'annexe 1 faisant partie intégrante du présent permis d'urbanisme
   - respecter les droits civils des tiers ;
   - respecter les avis suivants joints à la présente décision :
     - de la Zone de Secours du Brabant wallon, référencés RI1198c622C/001/1ESS/RP et RI1198c622C/003/1ESS/RP, émis respectivement en date du 05 février 2024 et en date du 18 avril 2024 ;
     - d'ORES, émis en date du 10 octobre 2024, référencé Dossier 404725 ;
     - du Département communal des infrastructures - Service voirie, émis en date du 04 novembre 2020 ;
2. **Communication et affichage** :
   - **communiquer la teneur du présent permis à tout futur acquéreur d'un lot** ;
   - afficher l'avis d'octroi du permis de manière lisible en bordure de parcelle, pendant toute la durée des travaux ;
3. **Travaux préalables pour la création de la nouvelle voirie** :
   - fournir un cahier des charges conforme aux normes **QUALIROUTE** et le faire valider par le Département communal des infrastructures, avant la mise en œuvre du projet ;
   - étendre les réseaux d'impétrants pour les lots, en respectant les avis des instances compétentes concernées (eau, électricité, gaz, télédistribution, égouttage) ;
   - préalablement au chantier, fournir un état des lieux de la voirie publique ;
   - communiquer précisément, préalablement au chantier, tous les détails techniques relatifs à la réalisation de l'égouttage, au placement des dispositifs de clôtures, au placement des citernes et aux divers raccordements aux impétrants au Département communal des infrastructures - Service voirie ;

- **préparer des plans as building, en concertation avec le Département communal des infrastructures et le Département communal cadre de vie - Service mobilité et tenir compte entre autres :**
  - **de créer un parterre d'un commun accord avec le Service mobilité, autour de l'arbre proposé en face de l'accotement (voir plan annexe référencé VW/14.03.24) ;**
  - indiquer sur lesdits plans, tous les aménagements à réaliser sur les différents espaces publics prévus ;
  - tous les conduits des impétrants devront être placés sous la voirie à créer ;
  - le conduit d'évacuation des eaux devra être placé à une profondeur d'environ 2,50 mètres ;
  - placer des avaloirs au niveau de la voirie pour l'évacuation des eaux de ruissellement (de la voirie et du cordon vert prévu à l'accotement) ;
  - les essences des arbres à planter devront être compatibles avec les aménagements prévus et choisis parmi la liste des arbres annexée à la présente délibération ;

4. **Exécution des travaux** :
   - transmettre les fiches de début et de fin de travaux au Service communal de l'urbanisme ;
   - la voirie devra être réalisée conformément au cahier spécial des charges QUALIROUTES au préalable pré-validé ;
   - prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter l'impact du chantier sur la végétation existante et future (ex. minimisation de la largeur des tranchées) ;
   - ne pas modifier sensiblement le relief naturel du sol ;
   - évacuer les déblais et gravats dans une décharge agréée ;
   - installer des clôtures végétalisées (haies composée des essences indigènes ou treillis avec végétation grimpante, hauteur max. 2,00 m) le long des limites parcellaires situées en relation directe avec le cordon vert qui sera aménagé et ce, au plus tard à la fin des travaux concernant la voirie ;
   - **l'Administration communal attire l'attention de la demandeuse sur le fait qu'il n'appartient pas à la Commune de vérifier la conformité des ouvrages ; c'est l'auteur de projet ou l'entrepreneur en charge des travaux qui, dans le respect du permis et des réglementations, place les ouvrages adéquats ;**

5. **Maintien et sécurité de la voirie pendant la réalisation des travaux** :
   - veiller à ne pas perturber la sécurité ou la commodité du passage sur la voie publique et, le cas échéant, adresser une demande d'autorisation au Collège communal via le site internet (e-guichet) au moins 15 jours calendrier avant la date de début de travaux ;
   - prendre toutes les mesures de conservation nécessaires pour garantir le maintien en bon état de la voirie La Closière, durant l'exécution les travaux ;

6. **Obligations après la réalisation des travaux :**
   - **transmettre les détails techniques des raccordements aux impétrants et de l'égouttage au Département communal des infrastructures ;**
7. **Dispositions administratives** :
   - prévenir le SPF Finances de la fin des travaux, soit par courriel (contr.cad.wavre@minfin.fed.be), soit par courrier (SPF Finances - Contrôle du Cadastre de Wavre - avenue Paul Delvaux 13 à 1340 Ottignies) .

Article 2 :

l'octroi de l'actuel permis est soumis aux <u>CHARGES D'URBANISME</u> suivantes :

1. **réaliser les aménagements associés à la création de la voirie et du cordon vert** (éclairages, poteaux, trottoirs, revêtements, marquages, etc.), en concertation avec les services compétents ;
2. **céder à la Commune à titre gratuit, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle :**
   - **la propriété de la voirie, le cordon vert et le parterre aménagé** (éclairages, bancs, poubelles, signalisation, etc.) ;

- **une zone de réservation** d'une largeur de 1,00 mètre, parallèle à la limite avec la parcelle cadastrée C619A, entre la limite de la prolongation de la voirie et la parcelle cadastré C633B , en vue de la création du sentier cyclo-piéton avec la rue du Bois Pirart ;
- **l'aménagement d'un trottoir** situé à l'alignement de la parcelle avec La Closière , en concertation avec les services communaux concernés (Infrastructures, Mobilité et Urbanisme) et qui respecte entre autres, les conditions suivantes :
  - largeur minimum de 1,50 mètre et recouvert de pavés de béton ;
  - au niveau de l'accès à la nouvelle voirie, le trottoir devra être continué à l'aide d'un aménagement spécifique (trottoir traversant) pour renforcer le caractère résidentiel de la nouvelle voirie ;

3. **l'ensemble des charges précitées, devra être réalisé préalablement à la mise en vente des lots ;**
4. **l'entretien des zones vertes (cordon vert et parterre en face de l'accotement) proposées qui seront cédées à la Commune, sera à charge des futurs propriétaires des lots (1, 2, 3 et 4) et libre de tout frais pour la Commune.**

Article 3 :
les travaux ou actes permis seront réalisés en une phase.

Article 4 :
la présente décision est transmise à la demandeuse et à la Fonctionnaire déléguée.

Article 5 :
de transmettre un exemplaire de la présente délibération au Département cadre de vie – Service urbanisme.

Article 6 :
de communiquer, pour information et suivi, une copie de la présente délibération au Département des infrastructures et au Département cadre de vie - Service mobilité.

Article 7 :
le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements. Le titulaire devra mettre en œuvre le permis dans le respect des législations en vigueur.

PAR LE COLLÈGE :

Le Directeur général
(s) Pierre VENDY
Pour copie certifiée conforme, le 4 décembre 2024
Par ordonnance,
Le Directeur général,

Pierre VENDY

La Bourgmestre - Présidente
(s) Patricia LEBON

La Bourgmestre,

Patricia LEBON

Wallonie environnement SPW

CADRE DE VIE

IMI0010133000031499

Commune de Rixensart
Service Urbanisme
Colline du Glain, 33
1330 RIXENSART

Objet : Avis relatif à une demande de permis d'urbanisme introduite par l'Association momentanée IMAGINE & CO (Monsieur Bernard ATQUET) pour démolir une habitation, construire un immeuble de quatre logements et aménager les abords sur un bien sis Rue Robert Boisacq 16 à 1330 RIXENSART.
Parcelle cadastrale : RIXENSART 1 DIV Section C n° 838B.

Mesdames, Messieurs les Bourgmestre et Échevins,

En réponse à votre courrier du 30 janvier 2024 dont objet sous rubrique, la Direction des Cours d'Eau Non Navigables – District de Mons n'a pas d'avis à émettre sur le présent dossier car aucun cours d'eau non navigable de 1ère catégorie, ni zone d'aléa d'inondation liée au débordement d'un cours d'eau non navigable de 1ère catégorie ne sont concernés par ladite demande.

Par ailleurs, la présence d'un axe de ruissellement au droit du bien concerné par la demande requiert la consultation de la cellule Giser dont voici les coordonnées :
SPW ARNE - Cellule GISER, Avenue Prince de Liège 7 à 5100 Jambes (avis.giser@spw.wallonie.be).

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs les Bourgmestre et Échevins, nos salutations distinguées.

Le Chef de district a.i.,

Wallonie service public SPW
Signature numérique de Philippe-François Descamps (Signature)
Date : 2024.02.06 15:40:25 +01'00'

Ing. Philippe-F. DESCAMPS
Attaché qualifié

Département du Développement, de la Ruralité et des Cours d'eau et du Bien-être animal
Direction des Cours d'eau non navigables de Mons
Rue Achille Legrand, 16
B-7000 Mons
Tél : +32 (0)65 32 82 60
Fax : +32 (0)65 32 82 55

VOTRE CONTACT
cours.eau.non.navigables.mons-wavre@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE
Vos références : PU/2023/152
Nos références : CENN/Mons/2024-0064/PFD/md

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : www.le-mediateur.be.

www.wallonie.be
N° vert : 1718 (informations générales)

Service public de Wallonie agriculture ressources naturelles environnement


Géoportail de la Wallonie
RIXENSART 1 DIV Section C n° 838B
Avenue de Merode
Avenue Reine Astrid

Zone de Secours

Brabant wallon

IMIO010133000031573

Madame la Bourgmestre de Rixensart
Avenue de Mérode, 75
1330 Rixensart

Wavre, le 9 février 2024

Vos réf. : Nos réf. Correspondant : Lydia FRANCOTTE

Madame la Bourgmestre de Rixensart,

Je vous prie de trouver, en annexe, le rapport de prévention incendie référencé **RI1198c622C/001/1ESS/RP** établi par **SNYERS Emilien**, Officier - Technicien en prévention à la Zone de secours, suite à la demande de Goddard Loyd sa: Av Bel Air, 21 à 1180 Brussel (Ukkel) relative à « Création de 4 lots » pour un bien sis La Closière, à 1332 Rixensart div 2 sec C n°622C.

Je vous en souhaite une bonne réception et vous prie de croire, Madame la Bourgmestre ,en l'assurance de notre meilleure considération.

Lydia FRANCOTTE
Secrétariat du
Département Prévention

Zone de Secours du Brabant wallon Tél. : 010 39 55 00 Email: zonedesecours@incendiebw.be
Parc des Collines - Bâtiment Newton
Chaussée des Collines 52 Bte 5 - 1300 Wavre https://brabant-wallon.secourspompiers.be

Zone de Secours Brabant wallon	**Rapport de prévention incendie :** RI1198c622C/001/1ESS/RP Concerne : Création d'un lotissement de 4 lots La Closière, 1332 Rixensart N° cadastre : div 2 sec C n°622C Mesures de sécurité et de protection contre les risques d'incendie et d'explosion

1. INTRODUCTION :

1.1. Donneur d'ordre :

Demande formulée par Madame la Bourgmestre de Rixensart en date du 31/01/2024.
N° dossier ZSBW : RI1198c622C

1.2. Formulation de la mission :

Le présent rapport est établi dans le cadre de la demande de permis d'urbanisation relative à la création d'un lotissement de 4 lots à usage d'habitations unifamiliales avec création d'une nouvelle voirie intérieure.

L'étude est réalisée sur base de 7 plans, réf. dossier 13713 plan 00 à plan 07 datés du 3/01/2024 dessinés par : DE CEUSTER & ASSOCIES Sprl- rue de la Gare, 13a, 1420 Braine-l'Alleud.

1.3. Rapport rédigé le : 05/02/2024

1.4. Agent traitant :

Monsieur SNYERS Emilien – Agent en prévention de la zone de secours du Brabant wallon.

1.5. Transmis à :

- Madame la Bourgmestre de Rixensart
- Goddard Loyd sa – Av Bel Air 21 à 1180 Bruxelles (Uccle)

1.6. Réglementation :

Les remarques reprises au point 2 - relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à réaliser, ont été établies sur base des normes belges, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience personnelle en la matière. Dans le cadre du présent rapport les textes suivants sont d'application :

- Règlement Général de Police (dénommé R.G.P. dans la suite du rapport) relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion de la commune de Rixensart adopté en séance du Conseil communal du 29/04/2015
  Chapitre 4 : nouveaux lotissements
- Arrêté Royal du 8/11/1967 portant, en temps de paix, sur l'organisation générale des services d'incendie et la coordination des secours en cas d'incendie.
- Circulaires ministérielles du 14/10/1975 et du 06/03/1978 relatives aux ressources en eau pour l'extinction des incendies.
- Arrêté Royal du 07/07/1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire et ses Arrêtés modificatifs.
  Annexe 1: terminologie
  Annexe 2/1: bâtiments bas

- Décret du 15/05/2003 modifiant le Code wallon du Logement.
- Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements

1.7. Remarque(s) préliminaire(s) :

1.7.1. Les prescriptions établies ci-dessous sont fondées sur base des plans transmis. Elles peuvent être éventuellement remises en cause ou complétées sur base d'éléments non portés à notre connaissance. Seuls les éléments qui sont renseignés dans les plans ont été contrôlés ; les éléments pour lesquels il existe des exigences dans la règlementation et dont il n'est pas fait mention dans les plans sont supposés y satisfaire.

1.7.2. Pour rappel, l'article 4.A.1 du RGP stipule que le chapitre 4 s'applique à tous les nouveaux projets faisant l'objet d'un permis d'urbanisation ou d'un permis de constructions groupées.

2. Principales prescriptions à respecter (liste non exhaustive) :

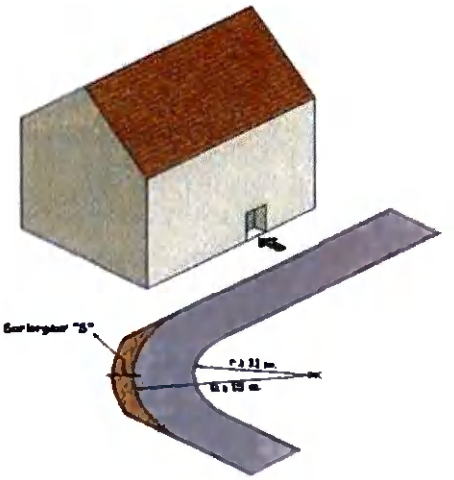
Accès

1. Le RGP stipule en son article **4.A.2 :** *« Les voiries du « lotissement » doivent être conformes aux prescriptions de l'article 1.1 des annexes de l'AR avec un strict minimum de 4 mètres de largeur utile libre de tout obstacle, y compris les véhicules en stationnement ».*

   Et, l'annexe 2/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article 1.1. :
   « Les chemins d'accès sont déterminés en accord avec les services d'incendie, selon les lignes directrices suivantes : pour les bâtiments à plus d'un niveau, les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade donnant accès à chaque niveau en des endroits reconnaissables. 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 :*
     - *Largeur libre minimale : 4 m. ;*
     - *Rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intér.) et 15 m. (courbe extér.);*
     - *Hauteur libre minimale : 4 m.;*
     - *Pente maximale : 6 %*
     - *Capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de13T maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain ».*

2. Pour rappel, si le rayon intérieur (r) de la voie est inférieure à 50 mètres, une surlargeur doit être prévue. Cette surlargeur sera égale à S = 15/r.
   Elle peut s'appliquer indifféremment au côté extérieur ou au côté intérieur du virage.
   (exemple: pour un rayon de braquage intérieur de 11m, la surlargeur sera de 15/11 = 1m36 - la largeur étant de minimum 4 mètres, la largeur minimale au milieu du virage sera donc de 5,36).

   Il y a lieu de revoir le rayon de braquage à partir de la voirie existante pour pénétrer dans la voirie nouvellement créée.



3. Pour info, les voiries réalisées en dalles de gazon renforcé sont autorisées pour autant que leur capacité portante soit suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de13T maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser.

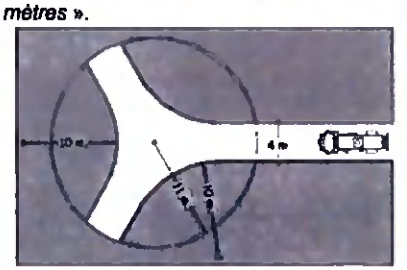
   Le ou les accès aux aires prévues en dalle de béton de gazon doivent être clairement signalés à l'aide de panneaux du type "ACCèS POMPIERS" ou similaire.

   Les limites de ces zones doivent être clairement matérialisées par exemple à l'aide de bordures, piquets et chaînes ou autre équipement.





4. Le RGP stipule en son article **4.A.3** : « *Les voiries en impasse de plus de 30 mètres présentent une largeur de 8 mètres ou sont équipées d'une aire de retournement à leurs extrémités. Cette aire de retournement présentera les caractéristiques suivantes:*
   - *soit une forme carrée, libre de tout obstacle, d'au moins 20 mètres de côté,*
   - *soit une forme circulaire, libre de tout obstacle, d'au moins 11 mètres de rayon ;*
   - *soit un Y (ou un T) qui doit s'inscrire dans un cercle de 22 mètres de diamètre, avec des rayons intérieurs de 10 mètres* ».



Il y a lieu de revoir le Y de retournement prévu sur plan. Nous avons mesuré que le rayon du cercle dans lequel il doit s'inscrire ne mesure par 11mètres au niveau de la 3ème maison en enfilade. Il y a lieu d'augmenter la surface d'environ un mètre pour permettre le demi-tour aisé d'un camion des services de secours.

5. Les éventuels arbres et arbustes prévus entre les voiries d'accès et les bâtiments seront régulièrement élagués afin de ne pas entraver les manœuvres des véhicules de secours.

Implantation des bâtiments du type habitations unifamiliales

6. Pour info , le RGP stipule en son article **4.B.1** : « *Les parois des constructions ou parties de constructions situées à moins de 3 mètres de la limite de propriété doivent présenter (R)EI 60 ou Rf 1h. Cette prescription ne concerne pas les portes et les fenêtres.*
Si le « lotissement » permet la construction de volumes en mitoyenneté, chaque habitation unifamiliale constituera au minimum un compartiment. Les parois des constructions ou parties de constructions qui constituent la limite d'un compartiment doivent présenter (R)EI 60 ou Rf 1h ».

Divers

7. Pour rappel, le RGP stipule en son article **4.D.1** : « *Afin de faciliter le repérage en cas d'intervention des services de secours, chaque habitation ou bâtiment devra afficher de façon claire (couleur contrastée par rapport au support) et distincte son numéro de police à proximité du front de voirie (ce numéro doit être visible depuis la voirie publique)* ».

8. Pour rappel, le RGP stipule en son article **4.D.2** : « *La liste des noms des nouvelles voiries, leur numéro INS ainsi qu'un plan de la commune mis à jour devront être remis à la zone de secours dans un délai maximal de trente jours calendrier* ».

9. Pour rappel, le RGP stipule en son article **4.D.3** : « *Chaque accès de chaque nouvelle voirie prévue dans le projet de « lotissement »sera équipé d'un panonceau reprenant le nom qui lui a été attribué par l'autorité compétente. Les voies privatives seront mentionnées par un panonceau à l'entrée de ces voies* ».

Ressources en eau d'extinction

10. Le RGP stipule en son article **4.C.1** : « *Les ressources en eau d'extinction seront installées de manière à ce que, de chaque lot, la distance à parcourir pour atteindre une borne d'incendie soit inférieure ou égale à 100 mètres. Ces ressources en eau d'extinction doivent être conformes aux prescriptions de l'article **1.15** du présent règlement* ».

    Il y a lieu de faire installer une nouvelle borne aérienne d'incendie conforme à la norme NBN S21-019 à l'entrée du lotissement afin de respecter ce principe.

    Pour rappel toutes les bornes d'incendies doivent être conformes à la norme NBN S21-019.

    Compte tenu de la densité d'occupation, les bornes devront assurer un débit minimal de 60 m³ par heure pendant au moins deux heures.

    Si le réseau public de distribution d'eau n'est pas en mesure de satisfaire à cette condition, il y a lieu de recourir à d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale est de 50 m³.

    Dans ce cas, la zone de secours devra être consultée afin de préciser les prescriptions relatives à cette ressource en eau.

    Le diamètre intérieur minimal de la conduite de distribution publique alimentant ces bornes sera d'au moins 80mm.

    Les bornes seront clairement signalées par un panneau conforme aux prescriptions de l'article 4.2 de la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975 et tout stationnement sera interdit devant celles-ci.

Détection

11. Pour rappel, le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement stipule à l'article 12 : « *Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état*

de fonctionnement. On entend par détecteur d'incendie l'appareil de surveillance de l'air qui, selon des critères fixés par le Gouvernement, avertit par un signal sonore strident de la présence d'un niveau précis de concentration dans l'air de fumée ou de gaz dégagés par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement. Il incombe au propriétaire du logement de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement ».

Pour rappel, chaque logement prévu dans le lotissement doit être équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement par niveau comportant au moins une pièce d'habitation.

Tout niveau dont la superficie est supérieure à 80 m² (et qui comporte au moins une pièce d'habitation) doit être équipé d'au moins deux détecteurs.

Lorsqu'au moins 4 détecteurs sont nécessaires par logement, ceux-ci doivent être reliés entre eux ou le logement doit être équipé d'une installation centralisée de détection automatique d'incendie.

Nous recommandons que chaque pièce du chemin d'évacuation privatif (l'ensemble des pièces que l'on doit traverser pour relier la ou les chambres à coucher à la porte donnant vers l'extérieur du logement) soit pourvue d'un détecteur de fumées.

Les détecteurs seront conformes aux prescriptions de l'article 3 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 ; ils seront certifiés BOSEC et seront obligatoirement du type optique.

Les détecteurs ainsi que leurs composants devront être garantis au moins 5 ans (excepté les piles non rechargeables).

Ils doivent émettre un signal sonore (différent de l'alarme incendie) en cas de défaut de l'alimentation électrique (pile ou secteur).

Ils seront munis d'une batterie incorporée ou être reliés au circuit électrique (220V). Dans ce dernier cas, une batterie de secours doit être prévue afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant.

L'installation des détecteurs sera conforme à l'article 4 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004.

3. CONCLUSIONS du rapport de prévention incendie :

3.1. Avis global :

La zone de secours remet un avis **DEFAVORABLE** à l'octroi du permis d'urbanisation tant que des mesures destinées à porter remèdes aux manquements soulevés au point 2 n'auront pas été prises.

3.2. Motivation de l'avis défavorable

Le projet ne respecte pas les prescriptions reprises au point 2, principalement en ce qui concerne les éléments suivants :

- L'aire de retournement ne respecte pas les prescriptions requises.
- Le rayon de braquage pour pénétrer dans la nouvelle voirie est légèrement trop court.

L'obtention d'un avis favorable sera conditionnée à la fourniture d'un nouveau dossier de plans modifiés en fonction des remarques reprises ci-avant.

Toute demande de dérogation au RGP doit être adressée au Bourgmestre.

QUERTINMONT Olivier,
Officier technicien en prévention
en charge du dossier
☎ (ligne directe) : 010/39.55.48
✉ (E-mail) : emilien.snyers@incendiebw.be

Colonel Ph. FILLEUL
Commandant de la zone de
secours du Brabant wallon

code de vie
copie : prévention Immeuble

Zone de Secours

Brabant wallon

IMI0010133000032547

Madame la Bourgmestre de Rixensart
Avenue de Mérode, 75
1330 Rixensart

Wavre, le 19 avril 2024

Vos réf. : Nos réf. Correspondant : Lydia FRANCOTTE

Madame la Bourgmestre de Rixensart,

Je vous prie de trouver, en annexe, le rapport de prévention incendie référencé **RI1198c622C/003/1ESS/RP** établi par **SNYERS Emilien**, Officier - Technicien en prévention à la Zone de secours, suite à la demande de Goddard Loyd sa: Av Bel Air, 21 à 1180 Brussel (Ukkel) relative à « Création de 4 lots » pour un bien sis La Closière, à 1332 Rixensart div 2 sec C n°622C.

Je vous en souhaite une bonne réception et vous prie de croire, Madame la Bourgmestre ,en l'assurance de notre meilleure considération.

Lydia FRANCOTTE
Secrétariat du
Département Prévention

Zone de Secours du Brabant wallon Tél. : 010 39 55 00 Email: zonedesecours@incendiebw.be
Parc des Collines - Bâtiment Newton
Chaussée des Collines 52 Bte 5 - 1300 Wavre https://brabant-wallon.secourspompiers.be

Zone de Secours Brabant wallon	**Rapport de prévention incendie :** RI1198c622C/003/1ESS/RP Concerne : Création de 4 lots La Closière, 1332 Rixensart N° cadastre : div 2 sec C n°622C Mesures de sécurité et de protection contre les risques d'incendie et d'explosion

1. INTRODUCTION :

1.1. Donneur d'ordre :

Demande formulée par Madame la Bourgmestre de Rixensart en date du 19/03/2024.
Références commune : PURB/2023/125
N° dossier ZSBW : RI1198c622C

1.2. Formulation de la mission :

Le présent rapport est établi dans le cadre de la réception d'un plan modificatif suite à un avis défavorable émis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisation relative à la création d'un lotissement de 4 lots à usage d'habitations unifamiliales avec création d'une nouvelle voirie intérieure.

L'étude est réalisée sur base de 1 plan, réf. dossier 13713 plan n°07 datés du 9/02/2024 dessiné par : DE CEUSTER & ASSOCIES Sprl- rue de la Gare, 13a, 1420 Braine-l'Alleud.

1.3. Rapport rédigé le 18/04/2024

1.4. Agent traitant :

Monsieur SNYERS Emilien – Agent en prévention de la zone de secours du Brabant wallon.

1.5. Transmis à :

- Madame la Bourgmestre de Rixensart
- Goddard Loyd sa – Av Bel Air 21 à 1180 Bruxelles (Uccle)

1.6. Réglementation :

Les remarques reprises au point 2 - relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à réaliser, ont été établies sur base des normes belges, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience personnelle en la matière. Dans le cadre du présent rapport les textes suivants sont d'application :

- Règlement Général de Police (dénommé R.G.P. dans la suite du rapport) relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion de la commune de Rixensart adopté en séance du Conseil communal du 29/04/2015
  Chapitre 1 : dispositions générales
  Chapitre 4 : nouveaux lotissements
- Circulaires ministérielles du 14/10/1975 et du 06/03/1978 relatives aux ressources en eau pour l'extinction des incendies.
- Arrêté Royal du 07/07/1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire et ses Arrêtés modificatifs.
  Annexe 1: terminologie
  Annexe 2/1: bâtiments bas

- Décret du 15/05/2003 modifiant le Code wallon du Logement.
- Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements

1.7. Remarque(s) préliminaire(s) :

1.7.1. Les prescriptions établies ci-dessous sont fondées sur base des plans transmis. Elles peuvent être éventuellement remises en cause ou complétées sur base d'éléments non portés à notre connaissance. Seuls les éléments qui sont renseignés dans les plans ont été contrôlés ; les éléments pour lesquels il existe des exigences dans la règlementation et dont il n'est pas fait mention dans les plans sont supposés y satisfaire.

1.7.2. Pour rappel, l'article 4.A.1 du RGP stipule que le chapitre 4 s'applique à tous les nouveaux projets faisant l'objet d'un permis d'urbanisation ou d'un permis de constructions groupées.

2. Principales prescriptions à respecter (liste non exhaustive) :

Accès

1. Pour rappel, les voiries réalisées en dalles de gazon renforcé sont autorisées pour autant que leur capacité portante soit suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de13T maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser.

   Le ou les accès aux aires prévues en dalle de béton de gazon doivent être clairement signalés à l'aide de panneaux du type "ACCèS POMPIERS" ou similaire.

   Les limites de ces zones doivent être clairement matérialisées par exemple à l'aide de bordures, piquets et chaînes ou autre équipement.





2. Les éventuels arbres et arbustes prévus entre les voiries d'accès et les bâtiments seront régulièrement élagués afin de ne pas entraver les manœuvres des véhicules de secours.

Implantation des bâtiments du type habitations unifamiliales

3. Pour info, le RGP stipule en son article **4.B.1** : « *Les parois des constructions ou parties de constructions situées à moins de 3 mètres de la limite de propriété doivent présenter (R)EI 60 ou Rf 1h. Cette prescription ne concerne pas les portes et les fenêtres.*
   Si le « lotissement » permet la construction de volumes en mitoyenneté, chaque habitation unifamiliale constituera au minimum un compartiment. Les parois des constructions ou parties de constructions qui constituent la limite d'un compartiment doivent présenter (R)EI 60 ou Rf 1h ».

Divers

4. Pour rappel, le RGP stipule en son article **4.D.1** : « *Afin de faciliter le repérage en cas d'intervention des services de secours, chaque habitation ou bâtiment devra afficher de façon claire (couleur contrastée par rapport au support) et distincte son numéro de police à proximité du front de voirie (ce numéro doit être visible depuis la voirie publique)* ».

5. Pour rappel, le RGP stipule en son article **4.D.2** : « *La liste des noms des nouvelles voiries, leur numéro INS ainsi qu'un plan de la commune mis à jour devront être remis à la zone de secours dans un délai maximal de trente jours calendrier* ».

6. Pour rappel, le RGP stipule en son article **4.D.3** : « *Chaque accès de chaque nouvelle voirie prévue dans le projet de « lotissement »sera équipé d'un panonceau reprenant le nom qui lui a été attribué par l'autorité compétente. Les voies privatives seront mentionnées par un panonceau à l'entrée de ces voies* ».

Ressources en eau d'extinction

7. Le RGP stipule en son article **4.C.1** : « *Les ressources en eau d'extinction seront installées de manière à ce que, de chaque lot, la distance à parcourir pour atteindre une borne d'incendie soit inférieure ou égale à 100 mètres. Ces ressources en eau d'extinction doivent être conformes aux prescriptions de l'article **1.15** du présent règlement* ».

Il y a lieu de faire installer une nouvelle borne aérienne d'incendie conforme à la norme NBN S21-019 à l'entrée du lotissement afin de respecter ce principe.

Pour rappel toutes les bornes d'incendies doivent être conformes à la norme NBN S21-019.

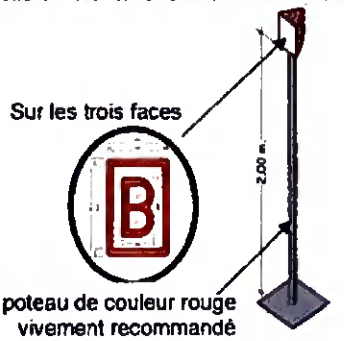
Compte tenu de la densité d'occupation, les bornes devront assurer un débit minimal de 60 m³ par heure pendant au moins deux heures.

Si le réseau public de distribution d'eau n'est pas en mesure de satisfaire à cette condition, il y a lieu de recourir à d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale est de 50 m³.

Dans ce cas, la zone de secours devra être consultée afin de préciser les prescriptions relatives à cette ressource en eau.

Le diamètre intérieur minimal de la conduite de distribution publique alimentant ces bornes sera d'au moins 80mm.

Les bornes seront clairement signalées par un panneau conforme aux prescriptions de l'article 4.2 de la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975 et tout stationnement sera interdit devant celles-ci.



Détection

8. Pour rappel, le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement stipule à l'article 12 : « *Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. On entend par détecteur d'incendie l'appareil de surveillance de l'air qui, selon des critères fixés par le Gouvernement, avertit par un signal sonore strident de la présence d'un niveau précis de concentration dans l'air de fumée ou de gaz dégagés par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement. Il incombe au propriétaire du logement de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement* ».

Pour rappel, chaque logement prévu dans le lotissement doit être équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement par niveau comportant au moins une pièce d'habitation.

Tout niveau dont la superficie est supérieure à 80 m² (et qui comporte au moins une pièce d'habitation) doit être équipé d'au moins deux détecteurs.

Lorsqu'au moins 4 détecteurs sont nécessaires par logement, ceux-ci doivent être reliés entre eux ou le logement doit être équipé d'une installation centralisée de détection automatique d'incendie.

Nous recommandons que chaque pièce du chemin d'évacuation privatif (l'ensemble des pièces que l'on doit traverser pour relier la ou les chambres à coucher à la porte donnant vers l'extérieur du logement) soit pourvue d'un détecteur de fumées.

Les détecteurs seront conformes aux prescriptions de l'article 3 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 ; ils seront certifiés BOSEC et seront obligatoirement du type optique.

Les détecteurs ainsi que leurs composants devront être garantis au moins 5 ans (excepté les piles non rechargeables).

Ils doivent émettre un signal sonore (différent de l'alarme incendie) en cas de défaut de l'alimentation électrique (pile ou secteur).

Ils seront munis d'une batterie incorporée ou être reliés au circuit électrique (220V). Dans ce dernier cas, une batterie de secours doit être prévue afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant.

L'installation des détecteurs sera conforme à l'article 4 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004.

3. CONCLUSIONS du rapport de prévention incendie :

3.1. Avis global :

La zone de secours remet un avis **FAVORABLE** à l'octroi du permis d'urbanisation pour autant que les conditions reprises au point 2 soient respectées.

Cpt C. LECLERCQ,
Directeur du département Prévention
en charge du dossier
☎ (ligne directe) : 010/39.55.48
✉ (E-mail) : emilien.snyers@incendiebw.be

Colonel P. FILLEUL
Commandant de la zone de
secours du Brabant wallon

PROVINCE DU BRABANT WALLON 013133000010396	EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

COMMUNE DE 1330 RIXENSART	Séance du 24 juin 2024

PRESENTS Madame Patricia LEBON, Bourgmestre - Présidente ;
Madame Sylvie VAN den EYNDE-CAYPHAS, Messieurs Grégory VERTE, Vincent GARNY, Bernard REMUE et Christophe HANIN, Échevins ;
Monsieur Gaëtan PIRART, Président du CPAS ;
Monsieur Etienne DUBUISSON, Madame Catherine DE TROYER, Monsieur Sylvain THIEBAUT, Madame Anne-Françoise JANS-JARDON, Messieurs Olivier CARDON de LICHTBUER, Michel DESCHUTTER, Thierry BENNERT, Julien GHOBERT, Michel COENRAETS, Philippe de CARTIER d'YVES, Mesdames Anne LAMBELIN, Charlotte RIGO, Monsieur Philippe LAUWERS, Madame Barbara LEFEVRE, Messieurs Vincent DARMSTAEDTER, Alain KINSELLA et Madame Nathalie BRAGARD, Conseillers ;
Monsieur Pierre VENDY, Directeur général.

EXCUSÉS Mesdames Fabienne PETIBERGHEIN, Amandine HONHON et Monsieur Christian CHATELLE, Conseillers.

Point n° 9. de l'ordre du jour

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION AVEC L'OUVERTURE D'UNE VOIRIE COMMUNALE - PURB/2023/125 - SA GODDARD LOYD RE - LA CLOSIÈRE À 1332 RIXENSART - VOTE.

Le Conseil communal, siégeant en séance publique,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, spécialement en ses articles L1122-30, L1124-4 ;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le livre Ier du Code de l'Environnement ;

Vu le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Vu le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 ;

Vu le guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 28 février 2011 et publié au Moniteur belge le 23 mars 2011 ;

Vu le schéma de développement communal, adopté définitivement en séance du Conseil communal en date du 23 juin 2010 ;

Vu la demande réceptionnée par l'Administration communale en date du 07 septembre 2023, pour laquelle des compléments ont été déposés contre récépissé le 12 janvier 2024, introduite par la sa GODDARD LOYD RE, représentée par Monsieur Pierre VERLINDEN, dont les bureaux sont situés avenue Bel-Air 21 à 1180 Bruxelles, sollicitant l'obtention d'un permis d'urbanisation (création de 4 lots) et l'ouverture d'une voirie communale, pour le bien situé La Closière à 1332 Rixensart et paraissant cadastré 2e division section C parcelle 622 C ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 31 janvier 2024 ;

Considérant que la demande consiste à urbaniser une parcelle d'environ 6.500 m², situé en bordure de la voirie communale nommée La Closière, accessible depuis la rue de la Bruyère (N271) ;

Considérant que le but recherché est de créer 4 lots en vue de la construction de 4 habitations unifamiliales de type « villa », ainsi que la création d'une voirie partagée le long de la limite avec la parcelle 631C, depuis la rue de la Closière, sous forme de couloir « vert » comme espace de rencontre ; que le projet de la voirie résidentielle inclue le filet d'eau, les avaloirs et les bordures de part et d'autre ; que ladite voirie se terminera par une raquette de retournement en Y au fond de la parcelle ; que les impétrants seront installés sous la voirie ; qu'il est prévu des plantations de part et d'autre de la voirie ; qu'un aménagement paysager avec un massif arbustif (des tilleuls palissés et des bancs), est prévu sur l'accotement de la voirie ;

Considérant que par parcelle, au moins un arbre sera replanté obligatoirement par les futurs propriétaires des lots ; que des massifs arbustifs délimiteront lesdits lots en limite des parcelles voisines ; que des zones de stationnement seront aménagées sur les nouveaux lots ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager l'accotement de la voirie avec des arbres, de la végétation basse et des bancs publics, dans le but de créer un espace de rencontre ;

Considérant que les aménagements publics (voirie et accotement aménagé) seront à rétrocéder à la Commune (voir plan de délimitation en annexe) ;

Vu le décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale entré en vigueur le 1er avril 2014, d'application en vertu de l'article D.IV.41 du Code ;

Considérant les éléments du dossier relatifs à la création et à la modification de voiries :

- un schéma général du réseau des voiries dans lequel s'inscrit la demande ;
- une justification de la demande 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 ;
- un plan de délimitation ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée pour les raisons suivantes :

A. en application du décret voirie du 06 février 2014 relatif à la voirie communale ;

B. en vertu de l'article D.IV.41 et conforme à l'article D.VIII.7 et suivants du Code du développement territorial ;

Considérant que la demande s'écarte des indications du schéma de développement communal, en ce qui concerne :

1. la voirie en cul-de-sac qui n'est pas autorisée (pg.52 du SDC) ;

Considérant que la demande s'écarte des indications du guide communal d'urbanisme applicables pour la sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel, en ce qui concerne :

1. le projet qui ne structure pas le quartier périphérique où il se localise ;
2. le niveau du rez-de-chaussée qui n'épouse pas le niveau naturel du terrain ;

Vu l'enquête publique réalisée du 26 février 2024 au 26 mars 2024, laquelle a donné lieu à **9 réclamations signées par 11 personnes** ; que deux des courriers sont identiques ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique daté du 22 mai 2024 et annexé à la présente délibération ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisation et la création de la voirie sont liés ; que l'ensemble des remarques reprises dans lesdits courriers, se rapportent de manière directe ou indirecte à la demande d'ouverture de voirie ; qu'elles peuvent être résumées comme suit :

- les nuisances sonores et environnementales générées par la voirie à créer ;
- la contestation de la création d'une voirie en cul-de-sac afin de bâtir sur un terrain de fond par opportunisme immobilier ;
- l'opposition à l'ouverture d'une nouvelle voirie en cul-de-sac et le souhait de révision du projet d'urbanisation pour une meilleure intégration au quartier et aux infrastructures existantes ;
- l'absence de cheminement piéton dans le prolongement de la voirie en cul-de-sac à créer tel qu'indiqué par le schéma de développement communal et réduisant la mobilité des usagers et le souhait de réalisation d'une telle continuité de passage ;
- la création d'une voie d'accès en cul-de-sac sans bénéfice pour la mobilité générale ;
- la gestion des eaux de pluie insuffisamment précisée vu la perte de surfaces drainantes ;
- l'impact et l'ampleur non précisés pour les travaux liés aux impétrants, à prolonger depuis les infrastructures actuelles ;
- l'absence de précision quant à l'éclairage de la voirie et les nuisances lumineuses pour le voisinage ;
- le souhait du placement d'un panneau « stop » à la sortie de la voirie : à réaliser afin de préserver la sécurité au point de vue circulation et le calme dans la rue de La Closière ;

Considérant que les services et commissions suivants ont été consultés en date du 31 janvier 2024, pour la présente demande:

- **ORES** ; que son avis n'a pas été remis dans les délais impartis ; que l'avis est dès lors considéré **favorable par défaut** ; que le dossier de demande d'ouverture de voirie communale contient un avis d'ORES daté du 26 avril 2023 ; que dans ce courrier, ORES informe qu'il existe des installations souterraines en partie sous la parcelle à urbaniser ; que la demandeuse a reçu les plans qui localisent lesdites installations ; que le document annexé à l'avis « Précautions d'usage lors des travaux et recommandations en cas de dommages » est de stricte application ;
- la **Société wallonne de Distribution des Eaux** ; que son avis n'a pas été remis dans les délais impartis ; que l'avis est dès lors considéré **favorable par défaut** ; que le dossier de demande d'ouverture de voirie communale contient un avis de l'INBW, daté du 27 avril 2023 ; que ledit avis est favorable conditionnel ;
- la **Zone de Secours du Brabant wallon** ; que son avis référencé RI1198c622C/001/1ESS/RP, émis en date du 05 février 2024 et annexé à la présente délibération, est **défavorable vu que le projet ne respecte pas les prescriptions reprises au point 2, principalement en ce qui concerne les éléments suivants :**
  l'aire de retournement non conforme ;
  le rayon de braquage pour pénétrer dans la nouvelle voirie est légèrement trop court ;

Considérant que la demandeuse à soumis à la Zone de Secours un plan qui explique graphiquement que l'aire de retournement et l'accès à la parcelle respectent les prescriptions du point 2 ; que de ce fait, un deuxième avis a été demandé à La Zone de Secours du Brabant wallon en date du 19 mars 2024 ; que son avis référencé RI1198c622C/003/1ESS/RP, émis en date du 18 avril 2024 et annexé à la présente délibération, est **favorable à condition de respecter les prescriptions du point 2** ;

Considérant que la **Commission communale consultative d'aménagement du territoire et de mobilité,** en séance du 22 mars 2022 a remis un avis **favorable par 9 voix pour, 3 voix contre et 2 abstentions** ; que l'avis est libellé de la manière suivante :

« Considérant que :

1. *il s'agit d'une voirie en cul-de-sac ; que la CCATM ne voit pas l'intérêt de la rendre publique et donc, d'en supporter son entretien futur, sauf s'il existe une possibilité de*

continuer cette voie (par la création d'un chemin pour les piétons et vélos vers la rue du Bois Pirart par exemple) ; que la nouvelle voirie devrait être privée ;

2. *il est regrettable que la zone prévue pour les manœuvres ne soit pas plus généreuse et qu'il ne soit pas possible de l'utiliser à d'autres fins que pour la circulation ;*
3. *ladite zone de manœuvres semble insuffisante pour permettre aux camions de sécurité d'intervenir ;*
4. *si le projet est octroyé, il serait intéressant d'imposer les essences et les dimensions des arbres et arbustes à planter ;*
5. *il pourrait être demandé, comme charge d'urbanisme, la continuation du trottoir le long de La Closière. » ;*

Considérant que l'ensemble des remarques reprises lors de l'enquête publique et des avis demandés, pertinents à l'analyse des modifications et de l'ouverture de la voirie publique, est à analyser ;

Considérant que les riverains s'opposent au projet et à la création de la voirie principalement en raison de l'urbanisation d'un espace vert (aujourd'hui utilisé comme champ), de la création d'une voirie communale en cul-de-sac et des nuisances que celle-ci générera pour la zone en termes de bruit ; que le projet ne s'intègre pas correctement au quartier et aux infrastructures existantes ;

Considérant que la parcelle se situe dans un quartier résidentiel ; que le projet vient combler une parcelle non bâtie ; que la parcelle se trouve intégralement en zone d'habitat ; que la parcelle borde une seule voirie communale à savoir : La Closière ; que les autres limites sont des parcelles privées ; que l'implantation de la parcelle dans l'îlot ne permet pas de créer un autre type de voirie ;

Considérant qu'au vu de cette situation, la CCATM se questionne quant à la création d'une voirie communale qui serait d'utilisation privée (à usage pour un nombre très restreint de citoyens) ; que cette question est pertinente ;

Considérant d'abord, que le projet propose une voirie de type partagé, limitée à 20 km/h, sans différenciation des usagers ; que ladite voirie sera en cul-de-sac et proposera un accotement aménagé en lieu de rencontre ; que la création d'un espace de rencontre apporte un plus à l'espace public du quartier ; que grâce à cet aménagement, la voirie proposée dépasse le cadre de l'utilisation privée ;

Considérant que fluidifier la mobilité douce dans la ville est un objectif du schéma de développement communal (voir Directive 6.1.1, et notamment « *chaque fois que c'est possible, prévoir des raccourcis pour les cheminements piétonniers, afin de rendre le trajet à pied concurrentiel dans les cheminements utilitaires (...)* » ; que le projet se situe à proximité d'une zone urbanisable d'environ 9,10 hectares, nécessitant un plan d'ensemble et dénommée « Zone entre le cimetière de Genval et la rue de la Bruyère », reprise au schéma de développement communal ; que l'îlot où se localise le projet présente une taille importante et comprend d'importantes zones de cours et jardins ; qu'il existe actuellement un potentiel pour développer une liaison entre La Closière, la rue du Bois Pirart et le sentier du Bois Pirart, permettant ainsi de mieux relier les futures zones à développer ; que la nouvelle voirie peut s'inscrire dans cette liaison et en constituer un maillon ;

Considérant qu'il est essentiel de prévoir une zone réservée à la continuation de la nouvelle voirie pour ne pas mettre en péril le potentiel existant évoqué et permettre une éventuelle future continuité de la liaison ; qu'il est du ressort du Collège communal d'établir les charges et les conditions liées au permis d'urbanisation, pour préserver les zones nécessaires à la création de ladite liaison ;

Considérant que la création de la voirie ne doit pas viser uniquement à desservir les habitations actuelles mais aussi à anticiper le développement futur de la zone ; que cela permettrait de renforcer le réseau de mobilité douce et favoriserait une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant ;

Considérant que cette approche anticipative de planification permettrait de répondre aux besoins en termes de mobilité des résidents actuels et futurs du quartier, tout en préservant les espaces verts et en minimisant les nuisances ;

Considérant que d'après les riverains, la création de la voirie créera des nuisances sonores ; qu'en effet, la construction d'un projet sur la parcelle aujourd'hui non bâtie va engendrer des nuisances pour les voisins proches ; que les nuisances en termes de bruit et de modification de l'environnement sont à relativiser au vu des caractéristiques du projet, puisqu'il s'agit d'une voirie en cul-de-sac de type résidentiel (20 km/h) avec une charge de trafic réduite et contrôlée (utilisée pour la desserte de 4 habitations unifamiliales) ; que les possibles nuisances sont liées au type de projet et ne sont pas excessives ; que la réclamation n'est pas à retenir ;

Considérant qu'une des réclamations indique que le dossier n'est pas assez complet en raison du manque d'information sur l'éclairage de la voirie et sur les nuisances que celui-ci pourrait générer ; qu'en effet, le projet n'informe ni sur le type d'éclairage ni sur sa localisation ; qu'il n'est pas du ressort du Conseil communal de définir les conditions en ce qui concerne les permis d'urbanisation ; que dans le but d'éviter les nuisances, ce type d'aménagement et ses caractéristiques peuvent être conditionnés par le Collège communal lors de sa décision relative au permis d'urbanisation ;

Considérant que la crainte des riverains concernant l'imperméabilisation de la parcelle n'est pas à retenir ; que le projet prévoit une voirie et des accotements perméables et semi-perméables ; que les lots constructibles réservent une grande portion des parcelles à des zones de cours et jardins ; qu'il est prévu que des citernes de rétention d'eau pluie soient installées sur chaque lot ; que cette crainte n'est dès lors pas fondée ;

Considérant que les craintes en ce qui concerne les impétrants ne sont pas fondées ; que le dossier d'ouverture de voirie communale présente les avis demandés à l'InBW (société des eaux), à la sc ORES assets (électricité et gaz), à VOO NETHYS, service de Géomatique (installations de télécommunications), à PROXIMUS et à la sa ELIA Group ; que ces différentes instances ont informé les demandeurs de la localisation des différentes installations en relation avec la parcelle et le projet d'urbanisation envisagé ; que tous les avis sont favorables conditionnés ; que la réclamation n'est pas à retenir ;

Considérant que les craintes au niveau de la perte d'un environnement vert est à relativiser ; qu'il s'agit d'une parcelle située au milieu d'un quartier résidentiel ; que la parcelle se trouve dans une rue où elle constitue la seule parcelle non bâtie actuellement ; qu'elle est utilisée comme champ ; que le projet propose de grandes zones en espace de cours et jardins où il y prévoit la plantation d'arbres et de haies ; qu'en effet, la quantité d'espaces verts sera réduite ; que néanmoins, la parcelle et la zone gagneront en diversité favorable au patrimoine végétal du quartier ; qu'au niveau de la voirie, il est prévu de recouvrir le sol avec des matériaux perméables (pour l'accotement) et semi/perméables pour la voirie (une partie en pavés drainants et une autre en dalles à engazonner) ; que l'accotement sera planté (arbres, arbustes, pelouse) ; que les aménagements prévus permettent de conclure que le projet tient compte de l'environnement où se localise le projet ;

Considérant que l'avis du service mobilité de la Commune propose de mieux intégrer l'arbre situé à droite de la nouvelle voirie (voir plan annexé à la présente délibération) ; que la modification proposée ne modifie pas le plan de délimitation ; que de même, la CCATM propose que le trottoir de La Closière, puisse être continué en front de la parcelle à urbaniser ; que les propositions sont cohérentes ; qu'il y a lieu d'émettre des conditions et des charges en ce qui concerne l'aménagement de la voirie; qu'il sera du ressort du Collège communal de les établir ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la création d'une voirie communale telle qu'envisagée n'est pas contraire à la notion de bon aménagement des lieux ;

Entendu l'exposé de Monsieur HANIN, Échevin de l'urbanisme ainsi que les interventions de Messieurs BENNERT et LAUWERS ;

Entendu Monsieur LAUWERS qui tient à justifier le vote de son groupe de la manière suivante : " *Cette voirie permettrait de contourner une des recommandations fondamentales de notre SDC et de notre Guide d'urbanisme, à savoir ne pas construire en zone arrière ni en intérieur d'îlot, afin d'éviter une trop grande artificialisation du sol et de préserver le caractère naturel des intérieurs d'îlots. Accepter cette ouverture de voirie constituerait un précédent pour d'autres quartiers disposant encore d'îlots de verdure non artificialisés. Le groupe Ecolo ne peut donc approuver ce point.* " ;

Par 19 voix pour, 4 voix contre (Madame RIGO, Messieurs LAUWERS, DARMSTAEDTER et KINSELLA) et 1 abstention (Monsieur REMUE) ; DÉCIDE :

Article 1er :
de marquer son accord sur l'ouverture d'une voirie communale, conforme au dossier annexé à la présente.

Article 2 :
de transmettre un exemplaire de la présente délibération, accompagné de ses annexes, à la demandeuse et au Service public de Wallonie/TLPE - Direction du Brabant wallon, rue de Nivelles 88 à 1300 Wavre.

Article 3 :
de transmettre un exemplaire de la présente délibération au Département cadre de vie/services de l'urbanisme et mobilité, au Département des infrastructures/service voiries ainsi qu'au Département de l'administration générale/service juridique.

Article 4 :
de publier la présente décision conformément à l'article L1133-1 du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation.

Article 5 :
de notifier intégralement la présente décision aux propriétaires riverains qui jouxtent le terrain dont objet.

PAR LE CONSEIL :

Le Directeur général
(s) Pierre VENDY
Pour copie certifiée conforme, le 25 juin 2024
Par ordonnance,
Le Directeur général,

Pierre VENDY.

Administration Communale de RIXENSART • BRABANT WALLON •

La Bourgmestre - Présidente
(s) Patricia LEBON

La Bourgmestre,

Patricia LEBON.

ANNEXES

Décret Voirie - justification (Annexe 1/5, Page 1/5)

GA

DOSSIER DECRET VOIRIE

DE CEUSTER

GEOMETRES-EXPERTS
AUTEURS DE PROJETS
URBANISTES

RIXENSART

(Genval)

Ouverture d'une nouvelle voirie communale depuis la voirie dénommée « La Closière ».

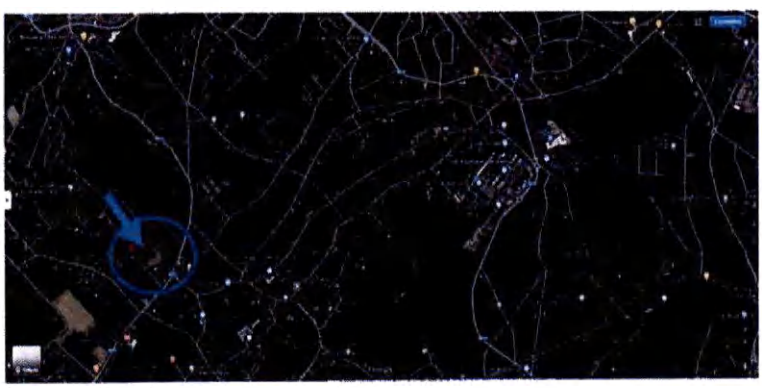
Justification de la demande de modification des voiries communales conformément au Décret du 06/02/2014

Réseau viaire de Rixensart

Rixensart est situé en province du Brabant Wallon, aux portes de la région bruxelloise.

L'entité de Genval est essentiellement résidentielle.

Rixensart est :
-facilement accessible par les « Nationales » N271 ; N275 ; N253.
-proche des Villes d'Ottignies LLN & Wavre ; de la commune de Lasne & La Hulpe.
-à proximité du ring 0 & de l'autoroute E411.



Tous ces axes de transit convergent vers le « centre-ville » de Genval/Rixensart.

1

DE CEUSTER

GÉOMÈTRES-EXPERTS
AUTEURS DE PROJETS
URBANISTES



Vue globale de l'accès vers le projet depuis La Closière



Partie de la parcelle : 2ème Division / Section B / n° 622 c

La voirie dénommée « La Closière » est une voirie secondaire « à double sens purement résidentielle » depuis le « village » de Genval vers le cimetière.

Il y a néanmoins des sentiers & d'autres voiries résidentielles « à proximité » auquel la voirie existante « La Closière » se « rattache ».

2

DE CEUSTER

GEOMETRES-EXPERTS
AUTEURS DE PROJETS
URBANISTES

1. **Modifications projetées de la voirie publique - présentation :**

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur et est accessible par une voirie existante suffisamment équipée.

Une nouvelle voirie est donc proposée pour accéder à ces parcelles pour être constructible avec un accès praticable pour les véhicules de secours et de service.

Cette nouvelle voirie sera réalisée « en zone de rencontre » et donc limitées à 20km/h.

Un trottoir « transversal » sera réalisé à l'entrée côté voirie existante.

« En zone de rencontre », il n'y a pas de distinction entre les usagers de ces voiries nouvelles ; seules les places de parking doivent être identifiées.

La voirie carrossable sera réalisée en pavés béton drainant.

2. **Justification de la demande de modification de voiries eu égard à la sûreté – tranquillité – convivialité – commodité du passage**

Cette zone de rencontre « carrossable » ainsi créée depuis la voirie existante « La Closière » desservira 4 habitations.

Cette nouvelle voirie sera de type partagé, et donc limitées à 20km/h. Il n'y a pas de distinction entre les usagers.
La voirie carrossable sera réalisée en pavés béton drainant.

Cet aménagement permettra donc aux usagers faibles et aux véhicules de coexister (voirie résidentielle) tout en donnant la priorité aux usagers faibles.

Le projet permet par conséquent de faciliter le cheminement des usagers faibles et d'encourager l'utilisation des modes doux de communication.

Les véhicules de secours, ainsi que le charroi desservant le futur développement, accèdent facilement à l'intérieur du site.

DE CEUSTER

GÉOMÈTRES-EXPERTS
AUTEURS DE PROJETS
URBANISTES

3. Justification de la modification des voiries eu égard à la salubrité - propreté :

Les revêtements des voiries partagées, parking et accotements sont constitués de matériaux classiques reconnus pour leur adaptation à des espaces publics.

Les pavés béton sont pratiqués partout ailleurs dans différents aménagements conférant ainsi une uniformité des aménagements d'espaces publics. Le repositionnement de ces pavés après toute intervention ne laisse aucun stigmate après travaux.
Les matériaux utilisés permettront un entretien facile pour la Commune.

Un contrôle « social » sera assuré par la configuration du bâti futur qui s'intègrera dans l'espace « voirie ».

Un éclairage adapté à ce type de voirie sera prévu par le gestionnaire de l'éclairage public. Les poteaux sont disposés pour orienter l'éclairage vers la voirie, côté extérieur du domaine privé.

4. Justification de la demande de modification de voiries eu égard à la tranquillité :

Le passage des véhicules sera essentiellement celui des futurs habitants et le quartier ne sera pas considéré comme un espace de transit.

La vitesse limitée assure également la tranquillité des riverains.

5. Justification de la demande de modification de voiries eu égard à la convivialité :

La réalisation d'une voirie de type résidentiel (espace partagé 20 km/h) favorisera aussi la convivialité du lieu vu que la priorité sera donnée aux piétons et usagers faibles, au même titre que les zones en site propre pour les modes doux.

6. Incidences de la modification des voiries communales

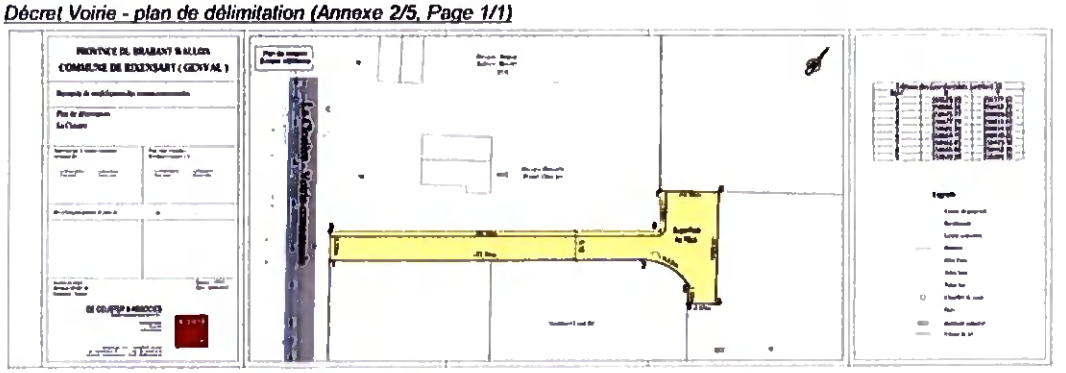
Comme relevé ci-dessus, les modifications apportées au tracé des voiries communales répondent aux compétences de la commune visées à l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Fait à Braine l'Alleud, le 14 août 2023

Bernard DEMEUR
Géomètre-Expert

4

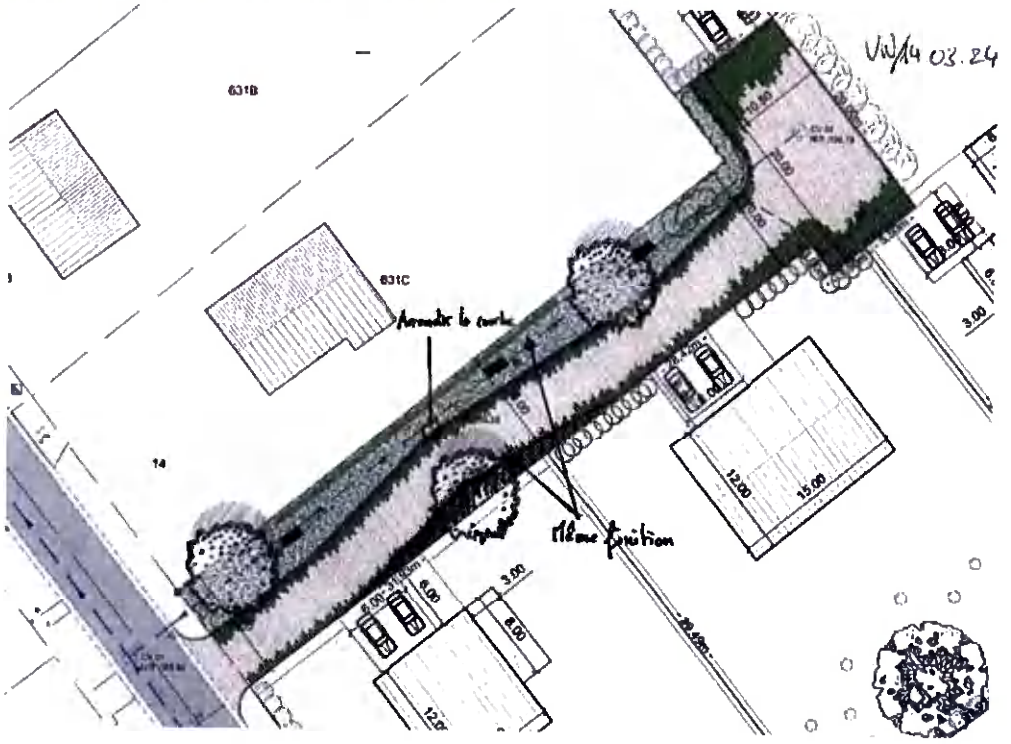
Décret Voirie - plan de délimitation (Annexe 2/5, Page 1/1)



Décret Voirie - plan terrier (Annexe 3/5, Page 1/1)



La Closières avis mobilité VW140324 (Annexe 4/5, Page 1/1)



PROCES VERBAL DE CLOTURE D'ENQUETE PUBLIQUE (Annexe 5/5, Page 1/20)

PROVINCE DU BRABANT WALLON	EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL
01313000010210	

COMMUNE DE 1330 RIXENSART	Séance du 22 mai 2024

PRESENTS Madame Patricia LEBON, Bourgmestre - Présidente ;
Madame Sylvie VAN den EYNDE-CAYPHAS, Messieurs Grégory VERTE, Vincent GARNY, Bernard REMUE, Christophe HANIN, Échevins ;
Monsieur Gaëtan PIRART, Président du CPAS ;
Monsieur Pierre VENDY, Directeur général ;
Madame Virginie DENONCIN, Directrice générale adjointe.

Point n° 4. de l'ordre du jour

PROCÈS-VERBAL DE CLÔTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE - PURB/2023/125.

Le Collège communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, spécialement en ses articles L1123-23 et L1124-4 ;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le livre Ier du Code de l'Environnement ;

Vu la demande réceptionnée par l'Administration communale en date du 30 janvier 2024, pour laquelle des compléments ont été déposés contre récépissé le 12 janvier 2024, introduite par la sa GODDARD LOYD RE, représentée par Monsieur Pierre VERLINDEN, dont les bureaux sont situés avenue Bel-Air 21 à 1180 Bruxelles, sollicitant l'obtention d'un permis d'urbanisation (création de 4 lots) et l'ouverture d'une voirie communale, pour le bien situé à La Closière à 1332 Rixensart et paraissant cadastré 2e division section C parcelle 622 C ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 31 janvier 2024 ;

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

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants :

- lors de l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande de permis, il a également été 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 ;
- le Collège a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base notamment des critères de sélection suivants : la dimension du projet (superficies d'occupation au sol et plancher classiques pour ce type de programme), l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants pour quatre cellules familiales), la production des déchets (occupation quatre habitations unifamiliales, production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (au vu de la taille du projet, pas de sources de nuisances spécifiques relevées), l'occupation des sols existants (prairie), la richesse relative (pas d'espèce particulière relevée), l'étendue de l'incidence, zone géographique et importance de la population affectée (incidence locale

rayon 100m) et a constaté que ledit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables 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 pour les motifs suivants :

- en ce qui concerne les divers compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures ;
- il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la DYLE-GETTE qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 **(en zone d'habitat)** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- du schéma de développement communal adopté définitivement en séance du Conseil communal en date du 23 juin 2010 **(en zone de quartier résidentiel)** et qui n'a pas été suspendu par le Ministre ;
- du guide régional d'urbanisme (règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité - art.435 à 441 et règlement général sur les bâtisses relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite - art.414 à 415/16) ;
- du guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel en date du 28 février 2011 **(en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel)** ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à enquête publique pour les raisons suivantes :

A. en application du décret voirie du 06 février 2014 relatif à la voirie communale ;

B. en vertu des articles D.IV.41, D.VIII.7 et suivants du Code ;

C. la demande s'écarte des indications du schéma de développement communal et du guide communal d'urbanisme applicables, en ce qui concerne :

C.1) écart aux options générales du schéma de développement communal en zone de quartier résidentiel :

1. la voirie en cul-de-sac qui n'est pas autorisé (pg.52) ;

C.2) écarts aux dispositions du guide communal d'urbanisme applicables en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel, en ce qui concerne :

1. le projet ne structure pas le quartier périphérique où il se localise ;
2. le niveau du rez-de-chaussée qui n'épouse pas le niveau naturel du terrain ;

Considérant que l'avis de l'enquête publique a été affiché en date du 19 février 2024 ; que l'enquête publique a été ouverte le 26 février 2024 et clôturée le 26 mars 2024 ; qu'afin de permettre à la population de consulter le dossier, deux permanences jusqu'à 20 heures ont été prévues sur rendez-vous, les mardis 27 février 2024 et les 5, 12 et 19 mars 2024 ; qu'à défaut de prise de rendez-vous, les permanences n'ont pas été organisées ;

Considérant que la séance de clôture d'enquête publique a eu lieu le 26 mars 2024 de 09h30 à 10H00 ; que personne ne s'est présenté ;

PROCES VERBAL DE CLOTURE D'ENQUETE PUBLIQUE (Annexe 5/5, Page 3/20)

Considérant que durant la période de l'enquête publique, 9 courriers de réclamation ont été réceptionnés par l'Administration communale, signés par 11 personnes ; que deux desdits courriers sont identiques ;

Considérant que le contenu desdits courriers peut être résumé de la manière suivante :

- en ce qui concerne les divers compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures ;
- il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la DYLE-GETTE qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 **(en zone d'habitat)** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- du schéma de développement communal adopté définitivement en séance du Conseil communal en date du 23 juin 2010 **(en zone de quartier résidentiel)** et qui n'a pas été suspendu par le Ministre ;
- du guide régional d'urbanisme (règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité - art.435 à 441 et règlement général sur les bâtisses relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite - art.414 à 415/16) ;
- du guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel en date du 28 février 2011 **(en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel)** ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à enquête publique pour les raisons suivantes :

A. en application du décret voirie du 06 février 2014 relatif à la voirie communale ;

B. en vertu des articles D.IV.41, D.VIII.7 et suivants du Code ;

C. **la demande s'écarte des indications du schéma de développement communal et du guide communal d'urbanisme applicables, en ce qui concerne :**

C.1) écart aux options générales du schéma de développement communal en zone de quartier résidentiel :

1. la voirie en cul-de-sac qui n'est pas autorisé (pg.52) ;

C.2) écarts aux dispositions du guide communal d'urbanisme applicables en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel, en ce qui concerne :

1. le projet ne structure pas le quartier périphérique où il se localise ;
2. le niveau du rez-de-chaussée qui n'épouse pas le niveau naturel du terrain ;

Considérant que l'avis de l'enquête publique a été affiché en date du 19 février 2024 ; que l'enquête publique a été ouverte le 26 février 2024 et clôturée le 26 mars 2024 ; qu'afin de permettre à la population de consulter le dossier, deux permanences jusqu'à 20 heures ont été prévues sur rendez-vous, les mardis 27 février 2024 et les 5, 12 et 19 mars 2024 ; qu'à défaut de prise de rendez-vous, les permanences n'ont pas été organisées ;

Considérant que la séance de clôture d'enquête publique a eu lieu le 26 mars 2024 de 09h30 à 10H00 ; que personne ne s'est présenté ;

Considérant que durant la période de l'enquête publique, 9 courriers de réclamation ont été réceptionnés par l'Administration communale, signés par 11 personnes ; que deux desdits courriers sont identiques ;

Considérant que le contenu desdits courriers peut être résumé de la manière suivante :

- les nuisances sonores et environnementales générées par la voirie à créer ;
- la contestation de la création d'une voirie en cul-de-sac afin de bâtir sur un terrain de fond par opportunisme immobilier ;
- l'absence de cheminement piéton dans le prolongement de la voirie en cul-de-sac à créer tel qu'indiqué par le schéma de développement communal et réduisant la mobilité des usagers et le souhait de réalisation d'une telle continuité de passage ;
- la création d'une voie d'accès en cul-de-sac sans bénéfice à la mobilité générale ;
- la gestion des eaux de pluie pas suffisamment précisée vu la perte de surfaces drainantes ;
- l'impact et l'ampleur non précisés des travaux liés aux impétrants à prolonger depuis les infrastructures actuelles ;
- l'opposition à l'ouverture d'une nouvelle voirie en cul-de-sac et le souhait de révision du projet d'urbanisation pour une meilleure intégration au quartier et aux infrastructures existantes ;
- l'absence de précision quant à l'éclairage de la voirie et les nuisances lumineuses pour le voisinage ;
- le souhait de placement d'un panneau « stop » en sortie de la voirie à créer afin de préserver la sécurité et le calme de la circulation de La Closière ;
- le dépassement de la densité prévue dans le quartier et le souhait d'un projet limité à deux constructions en lien avec la voirie existante plus acceptable pour le voisinage et plus intégré à l'environnement ;
- le gabarit et les dimensions possibles des constructions qui ne s'intégrent pas dans le quartier aux habitations basses et aux terrains souvent boisés ;
- la rupture du projet avec le front bâti de La Closière ;
- l'atteinte à l'environnement avec les interventions d'urbanisation projetées ;
- la perte de quiétude des riverains, la détérioration de leur qualité de vie et l'impact paysager du projet sur la zone actuellement verte ;
- le dossier succinct quant à son impact sur l'environnement (végétation et faune) vu le morcellement de la parcelle ;
- la nécessité de prise en compte des ombrages des constructions et de la végétation sur les parcelles voisines afin de limiter les nuisances ;
- le choix de plantation de tilleuls inadaptée vu la hauteur importante de cette essence et les nuisances que cela causera ;
- le souhait de privilégier la plantation de haies vives et d'arbres moyenne tige ou fruitiers indigènes et adaptés afin de préserver la petite faune locale ;
- le souhait d'un aménagement végétal adapté le long de limite avec le bien sis au n°14 de La Closière pour garantir sécurité et intimité (hauteur maximum de 2 mètres et obstacle au passage) ;
- le souhait de plantation d'une végétation dense adaptée et entretenue au niveau des différents fonds de jardin afin de garantir une intimité en tout temps ;
- la forme inhabituelle du bien qui permettrait l'aménagement d'une zone verte ou boisée à l'arrière ;
- le souhait de désenclavement des parcelles paraissant cadastrées 618C et 619A avec une intégration de celles-ci au projet par la prolongation de la voirie prévue ;
- le souhait de limitation de la hauteur des plantations à 1 mètre ou 1,50 mètre le long de la limite avec le bien sis au n°8 de La Closière au vu de la différence de niveau entre les terrains sans perte ni d'intimité ni de luminosité naturelle ;

Considérant que les différents services et commissions suivants ont été consultés en date du 31 janvier 2024 :

- La scrl ORES Assets ; que son avis n'a pas été remis dans les délais impartis ; que l'avis est considéré comme **favorable par défaut** ;
- la Société Wallonne de Distribution des Eaux ; que son avis n'a pas été remis dans les délais impartis ; que l'avis est considéré comme **favorable par défaut** ;
- la **Zone de Secours du Brabant wallon** ; que son avis référencé RI1198c622C/001/1ESS/RP, émis en date du 05 février 2024 et annexé à la présente délibération, est **défavorable vu que le projet ne**

respecte pas les prescriptions reprises au point 2, principalement en ce qui concerne les éléments suivants :

l'aire de retournement non conforme ;
le rayon de braquage pour pénétrer dans la nouvelle voirie légèrement trop court ;

Considérant que la demanderesse à soumis à la Zone de Secours du Brabant wallon un plan qui explique graphiquement que l'aire de retournement et l'accès à la parcelle respectent les prescriptions du point 2 ; que de ce fait, un deuxième avis a été sollicité auprès de la Zone de Secours du Brabant wallon en date du 19 mars 2024 ; que son nouvel avis référencé R11198c622C/003/1ESS/RP, émis en date du 18 avril 2024 et annexé à la présente délibération, est **favorable à condition de respecter les prescriptions du point 2 ;**

Considérant que la **Commission communale consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM), en séance du** 22 mars 2022, a remis un avis **favorable par 9 voix pour, 3 voix contre et 2 abstentions ; que l'avis est libellé de la manière suivante :**

« Considérant que :

1. *il s'agit d'une voirie en cul-de-sac : que la CCATM ne voit pas l'intérêt de la rendre publique et donc, d'en supporter son entretien futur, sauf s'il existe une possibilité de continuer cette voie (par la création d'un chemin pour les piétons et vélos vers la rue du Bois Pirart par exemple) ; que la nouvelle voirie devrait être privée ;*
2. *il est regrettable que la zone prévue pour les manœuvres ne soit pas plus généreuse et qu'il ne soit pas possible de l'utiliser à d'autres fins que pour la circulation ;*
3. *ladite zone de manœuvres semble insuffisante pour permettre aux camions de sécurité d'intervenir ;*
4. *si le projet est octroyé, il serait intéressant d'imposer les essences et les dimensions des arbres et arbustes à planter ;*
5. *il pourrait être demandé, comme charge d'urbanisme, la continuation du trottoir le long de La Closière. » ;*

Entendu l'exposé de Monsieur HANIN, Échevin de l'urbanisme ;

À l'unanimité ; DÉCIDE :

Article 1er :
de procéder à la clôture de l'enquête publique.

Article 2 :
de soumettre la demande au Conseil communal en ce qui concerne la création de la voirie communale.

Article 3 :
de transmettre une copie de la délibération accompagnée des documents de publicité à la Fonctionnaire délégué du Service public de Wallonie – TLPE – Direction du Brabant wallon.

PAR LE COLLÈGE :

Le Directeur général
(s) Pierre VENDY
Pour copie certifiée conforme, le 22 mai 2024
Par ordonnance,
Le Directeur général,

Pierre VENDY.

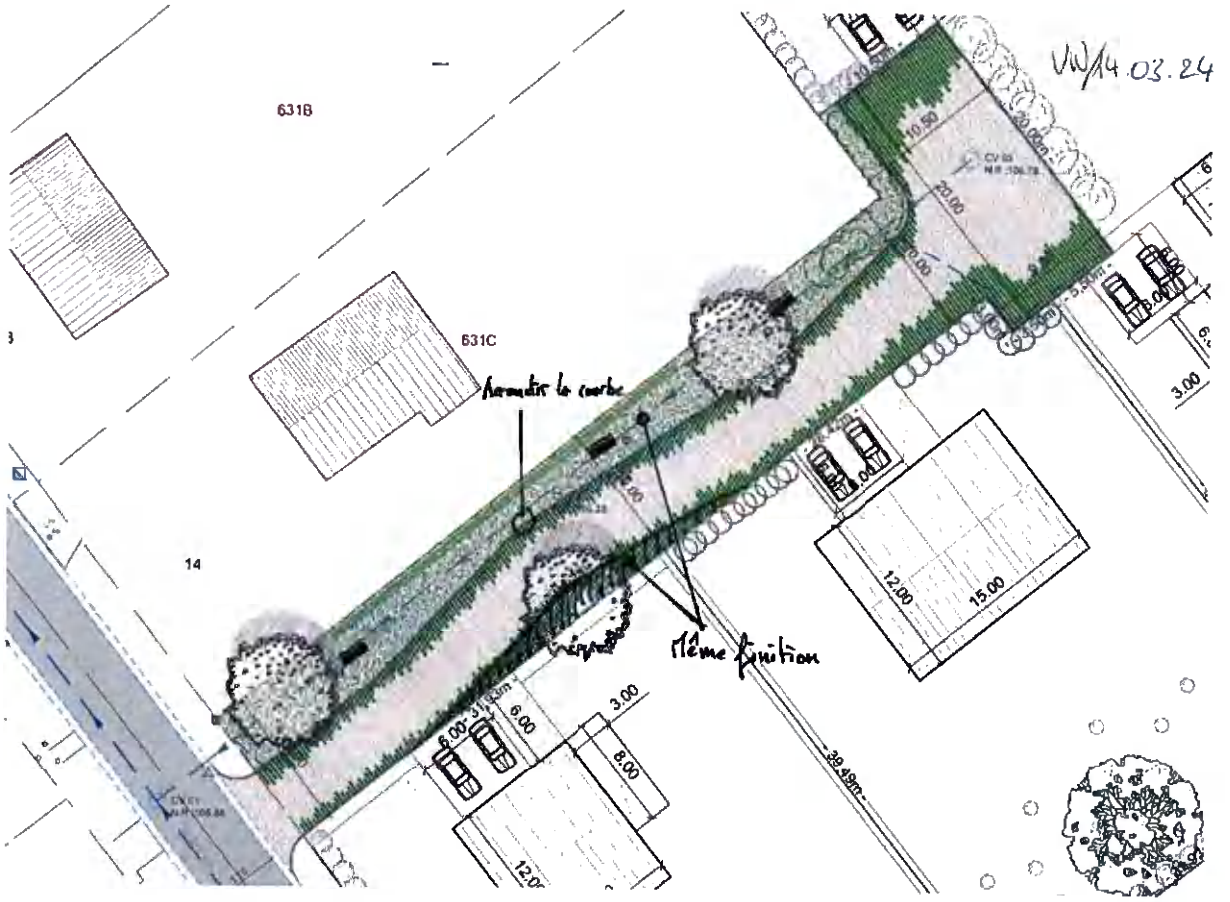
La Bourgmestre - Présidente
(s) Patricia LEBON

La Bourgmestre,

Patricia LEBON.

5

La Closières avis mobilité VW140324 (Annexe 5/7, Page 1/1)



liste arbres-arbustes GCU.pdf (Annexe 6/7, Page 1/5)

ARBRES

Dans le cadre de la plantation de toutes les haies et massifs sur le territoire de la commune, liste fermée obligatoire des arbres autorisées, que la plantation soit effectuée par les particuliers ou les pouvoirs publics, que ce soit en zone résidentielle, en zone rurale ou dans les espaces verts communaux.

Dans le cadre de l'aménagement des jardins et des espaces verts communaux, lorsqu'il s'agit de plantations isolées qui ne correspondent pas à la situation du point précédent, liste indicative des arbres dont il faut s'inspirer mais dont il est possible de s'écarter.

Arbre de 1ère grandeur : arbre dont la hauteur à l'âge adulte est supérieure à 20 mètres
Arbre de 2e grandeur : arbre dont la hauteur à l'âge adulte est comprise entre 10 et 20 mètres
Arbre de 3e grandeur : arbre dont la hauteur à l'âge adulte est inférieure à 10 mètres

Nom		Dimension		Utilisation							
Nom scientifique	Nom français	Hauteur (m)	grandeur	Têtard	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée et alignement	médicinale	comestible	mellifère	oiseaux
Acer campestre	Érable champêtre	10-15	2		x	x	x			x	
Acer platanoides	Érable plane	20-30	1			x	x			x	
Acer pseudoplatanus [1]	Érable sycomore	25-30	1			x	x			x	
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	10-20	2	x			x				x
Betula pendula	Bouleau verruqueux	20-30	1				x	x			x
Betula pubescens	Bouleau pubescent	15-20	2				x	x			x
Carpinus betulus	Charme commun	15-20	2	x	x	x	x				x
Castanea sativa	Châtaignier	20-30	1			x	x	x	x	x	
Crataegus laevigata	Aubépine à deux styles	5-6	3		x	x	x	x		x	x
Crataegus monogyna	Aubépine à un style	8-10	3		x	x	x	x		x	x
Fagus Sylvatica	Hêtre commun	30-40	1		x	x	x		x		x
Fraxinus excelsior [1]	Frêne commun	25-40	1	x		x	x	x		x	
Ilex aquifolium	Houx	5-10	3		x	x	x		TOXIQUE	x	x
Juglans regia	Noyer royal	15-25	1				x	x	x		
Malus sylvestris	Pommier sauvage	7-10	3			x	x		x	x	x
Mespilus germanica	Néflier	4-6	3		x	x	x	x	x	x	
Populus alba	Peuplier blanc	20-30	1	x			x				
Populus canescens	Peuplier grisard	20-30	1				x				
Populus tremula	Peuplier tremble	25-30	1				x				
Prunus avium	Merisier	15-20	2			x	x		x	x	x
Prunus cerasifera	Myrobolan	5-8	3			x	x			x	x
Prunus domestica insititia	Prunier crèque	9	3			x	x			x	x
Prunus padus	Cerisier à grappes	10-15	2			x	x		x	x	x
Pyrus communis	Poirier sauvage	15-20	2			x	x		x	x	x
Quercus petraea	Chêne sessile	25-35	1	x	x	x	x	x			x
Quercus robur	Chêne pédonculé	25-35	1	x		x	x	x			x
Salix alba	Saule blanc	20-25	2	x	x	x	x	x		x	
Salix caprea	Saule marsault	6-10	3			x	x			x	

Réalisation : Service Urbanisme-Environnement - PCDN

Sources : Région wallonne ; pépinières Van Den Berk et Bruns

liste arbres-arbustes GCU.pdf (Annexe 6/7, Page 2/5)

ARBRES

Nom		Dimension		Utilisation							
Nom scientifique	Nom français	Hauteur (m)	grandeur	Têtard	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée et alignement	médicinale	comestible	mellifère	oiseaux
Salix fragilis	Saule fragile	10-15	2	X	X		X			X	
Sorbus aria	Alisier blanc	12-15	2			X	X		X	X	X
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	10-15	2			X	X		X		X
Sorbus torminalis	Alisier torminal	10-20	2			X	X			X	X
Taxus baccata [1]	If	10-15	2		X	X	X		TOXIQUE		X
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	20-25	1				X	X		X	
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	30-35	1				X	X		X	
Ulmus minor [2]	Orme champêtre	20-30	1	X			X				
Ulmus glabra [3]	Orme des montagnes	25-35	1	X			X				

[1] toxique pour les chevaux
[2] Sensible à la chalarose
[3] Sensible à la graphiose

Réalisation : Service Urbanisme-Environnement - PCDN

Sources : Région wallonne ; pépinières Van Den Berk et Bruns

liste arbres-arbustes GCU.pdf (Annexe 6/7, Page 3/5)

ARBUSTES

Dans le cadre de la plantation de toutes les haies et massifs sur le territoire de la commune, liste fermée obligatoire des arbres autorisées, que la plantation soit effectuée par les particuliers ou les pouvoirs publics, que ce soit en zone résidentielle, en zone rurale ou dans les espaces verts communaux.

Dans le cadre de l'aménagement des jardins et des espaces verts communaux, lorsqu'il s'agit de plantations isolées qui ne correspondent pas à la situation du point précédent, liste indicative des arbres dont il faut s'inspirer mais dont il est possible de s'écarter.

Nom		Utilisation							
scientifique	Français	Hauteur (m)	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée et alignement	médicinale	comestible	mellifère	oiseaux
Berberis vulgaris	Épine-vinette	3-4	X	X	X			X	X
Buxus sempervirens	Buis	2-4	X					X	
Calluna vulgaris	Bruyère commune	0,2-1						X	
Cornus mas	Cornouiller mâle	6-8	X	X	X		X	X	X
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3-4	X	X	X			X	X
Corylus avellana	Noisetier	6-8		X	X		X	X	X
Cydonia oblonga	Cognassier	5-6	X	X	X	X	X	X	
Cytisus scoparius	Genêt à balais	2-3		X	X			X	
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	3-6	X	X	X		TOXIQUE	X	X
Frangula alnus	Bourdaine	3-5		X	X	X	TOXIQUE	X	X
Ligustrum vulgare [1]	Troène commun	3-5	X	X	X		TOXIQUE	X	X
Lonicera xylosteum	Camérisier	2-3		X	X		TOXIQUE	X	X
Prunus cerasus	Griottier	5-6		X	X		X	X	X
Prunus spinosa	Prunellier	4-5	X	X	X		X	X	X
Ribes nigrum	Cassissier	1,5	X	X	X	X	X	X	X
Ribes rubrum	Groseiller rouge	1,5	X	X	X		X	X	X
Ribes uva-crispa	Groseiller à maquereau	1,2	X	X	X		X	X	X
Ribes uva-crispa x nigrum	Josta	1,5	X	X	X		X	X	X
Rosa agrestis	Rose des haies	3		X	X			X	
Rosa arvensis	Rose des champs	0,5-2		X	X			X	X
Rosa canina	Églantier commun	3-4	X	X	X	X	X	X	X
Rosa rubiginosa	Églantier odorant	2-3		X	X			X	
Rosa elliptica	Rose sans odeur	2,5		X	X			X	
Rosa micrantha	Rose à petites fleurs	3,5		X	X			X	

Réalisation : Service Urbanisme-Environnement - PCDN

Sources : Région wallonne ; pépinières Van Den Berk et Bruns

ARBUSTES

Nom		Utilisation							
scientifique	Français	Hauteur (m)	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée et alignement	médicinale	comestible	mellifère	oiseaux
Rosa tomentosa	Rose tomenteuse	3		X	X			X	
Rubus idaeus	Framboisier	1-1,5		X	X		X	X	X
Rubus fruticosus	Ronce commune	3	X	X	X			X	X
Salix atrocinerea	Saule roux	6			X				
Salix aurita	Saule à oreillettes	1,5-3		X	X			X	
Salix cinerea	Saule cendré	3-6		X	X			X	
Salix purpurea	Osier rouge	3-5	X	X	X			X	
Salix triandra	Saule à trois étamines	3		X	X			X	
Salix viminalis	Saule des vanniers	3-8	X	X	X			X	
Sambucus nigra	Sureau noir	8-10		X	X	X	X	X	X
Sambucus racemosa	Sureau à grappes	4-5		X	X			X	X
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	1-2		X	X				
Vaccinium myrtillus	Myrtille	0,6-1				X	X		X
Viburnum lantana	Viorne lantane	1,5-3,5	X	X	X			X	X
Viburnum opulus	Viorne obier	4	X	X	X			X	X

PLANTES GRIMPANTES

Nom		Utilisation							
scientifique	Français	Hauteur (m)	Haie taillée	Haie libre	Bande boisée et alignement	médicinale	comestible	mellifère	oiseaux
Clematis vitalba	Clématite des haies	30		X	X				
Hedera helix	Lierre	30		X	X	X	TOXIQUE	X	X
Humulus lupulus	Houblon	6		X	X	X			
Solanum dulcamara	Morelle douce-amère	1,5		X	X		TOXIQUE		
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	3-6		X	X		TOXIQUE	X	X

[1] toxique pour les chevaux

Réalisation : Service Urbanisme-Environnement - PCDN

Sources : Région wallonne ; pépinières Van Den Berk et Bruns

FRUITIERS

Liste des variétés RGF (Ressources Génétiques Fruitières) sélectionnée par le Centre de Recherche agronomique de Gembloux pour la robustesse, une bonne tolérance aux principales maladies mais aussi une diversité et une originalité d'arômes et d'usages.
Pour plus d'information : http://certifruit.be/

Haute-tige	Arbre dont la hauteur de tronc est d'environ 1,80 à 2 m Distance de plantation : 12-15 m
Demi-tige	Arbre dont la hauteur de tronc est d'environ 1,20 m Distance de plantation : 6-8 m ou 12-15 m (en fonction du porte-greffe)
Basse-tige	Arbre dont la hauteur de tronc est d'environ 0,60 m Distance de plantation : 2-4 m

Pommier
'Cwastresse Double'
'Geneva'
'Godivert'
'Grenadier'
'Gris Braibant'
'Joseph Musch'
'La Paix'
'Président H. Van Dievoet'
'Président Roulin'
'Radoux'
'Reinette de Bleinheim'
'Reinette de Waleffe'
'Reinette Dubois'
'Reinette Evagil'
'Reinette Hernaut'
'Transparente de Lesdain'

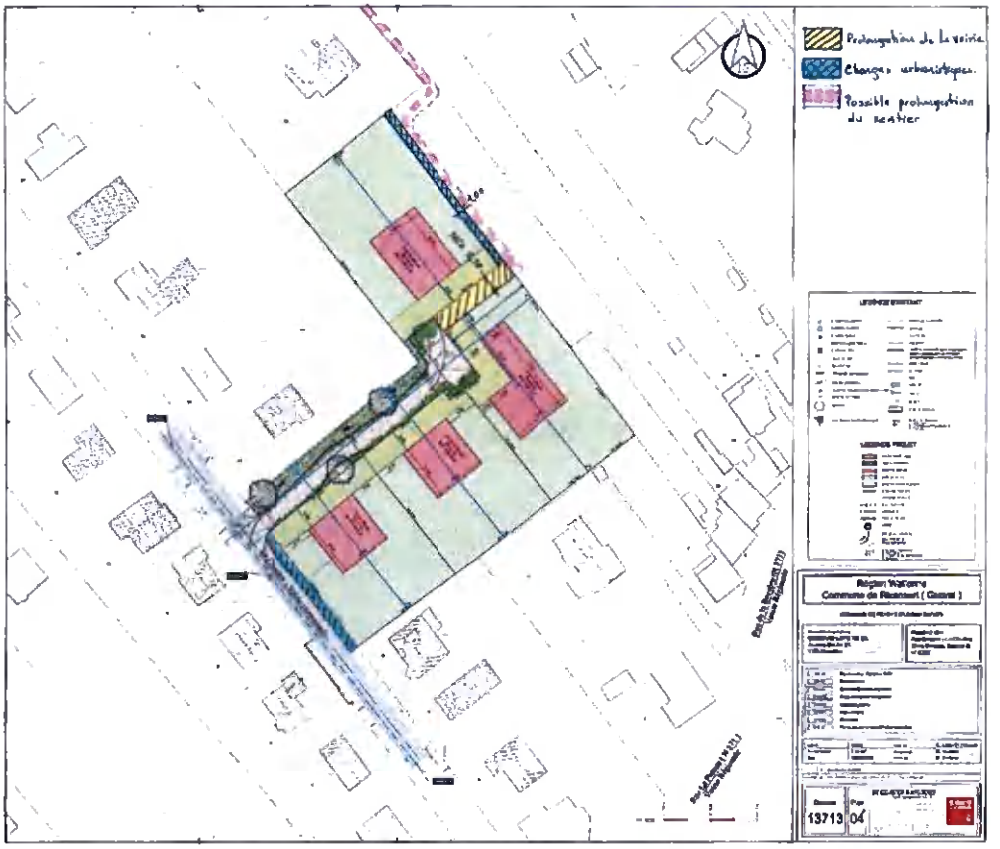
Poirier
'Bronzée d'Enghien'
'Madame Grégoire'
'Nec Plus Meuris'
'Précoce Henin'
'Saint Mathieu'
'Beurré Dilly'
'Poire de Gros'

Pêcher
'Fertile de Septembre'

Prunier
'Belle de Thuin'
'Wignon'
'Prune de Prince'
'Sainte Catherine'

Cerisier
'Bigarreau Ghijssens'
'Helshoven'
'Griotte de Shaerbeek'

SCHÉMA sentier cyclo piéton (Annexe 7/7, Page 1/1)



EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi **à l'adresse du directeur général de la DGO4** dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient **un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement**, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périme en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

Prolongation de la voirie

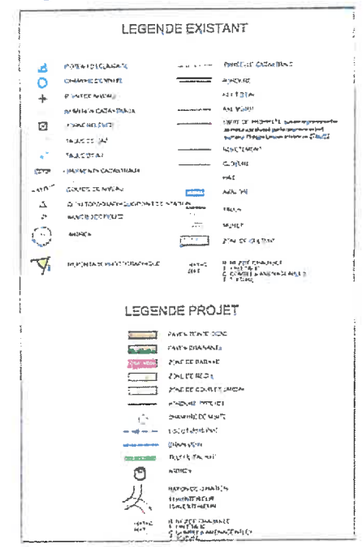
Charges urbanistiques.

Possible prolongation du sentier

Administration Communale de RIXENSART

FAVORABLE
Sous réserves
(voir délibération)
au Collège du 04/12/2024

SCHÉMA



Rue de la Bruyère (N 271)
Voirie Régionale

Rue Le Poteau (N 271)
Voirie Régionale

La Closière - Voirie communale

Région Wallonne
Commune de Rixensart (Genval)

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Plans dressés à la demande de:
GODDARD LOYD RE SA
Avenue Bel Air 21,
1180 Bruxelles.

Propriété sise:
Rue Bruyère - La Closière
2ème Division, Section B,
N° 622C

UNIS 01	Plan de secteur / Carte de l'IGN
UNIS 01	Plan de situation
UNIS 02	Contexte urbanistique et paysager
UNIS 03	Occupation actuelle de la parcelle
UNIS 04	Occupation projetée
UNIS 05	Profil en travers
UNIS 06	Plan masse
UNIS 07	Plan de situation projetée / Profil en travers type

Echelle	1/250	Levé par	G. Labar-H.Husselin
Auteur de plan	1.12 m²	Dessiné par	H. Husselin
Date	03/01/2024	Vérifié par	B. Dumoux

DE CEUSTER & ASSOCIES

Dossier	Plan
13713	04

DOSSIER 13713

PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE BORNAGE

L'an deux mille vingt-six le dix du mois de mars,

Je soussigné, Bernard DEMEUR, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, inscrit a l'ordre des Géomètres Expert (OGE) sous le n° géo040392, attaché et faisant élection de domicile au siège de la Société Civile à forme de s.r.l DE CEUSTER et ASSOCIES, 13a rue de la gare à 1420 Braine l'Alleud.

Agissant à la requête de GODDARD LOYD RE S.A. représentée par Monsieur P. VERLINDEN

Déclare avoir procédé au mesurage et au bornage d'une parcelle de terrain non bâtie sous la commune de :

RIXENSART

à proximité de la rue de la Closière, telle que représentée au plan ci-contre,
- anciennement cadastrées : 2ème Division, Section C, n°622C/ptie
- nouvellement 622E .

Laquelle parcelle de terrain figuré sous teinte jaune au plan ci-contre, avec leurs tenants et aboutissants, j'ai trouvé contenir en superficie :

Lot 1

12a 55ca

DOUZE ARES CINQUANTE-CINQ CENTIARES

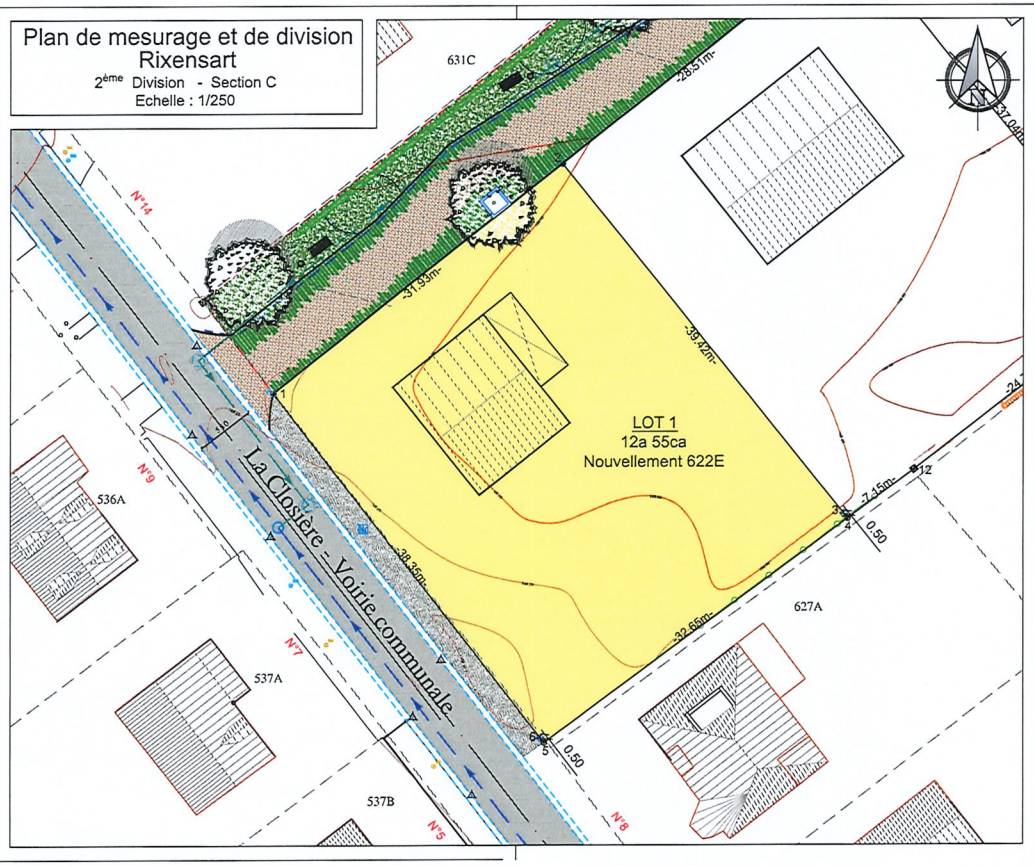
Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le n° 25033/10422 .
En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de mesurage de bornage à la date que dessus, pour valoir ce que de droit.

Le Géomètre Expert
Bernard Demeur

Note liminaire :

- Situation cadastrale (01/01/2025) SPF Finances-AGDP.
- A front de voirie, la limite aux axes mitoyen est représentée par un rivet en voirie, placé sur la bordure.
- Les limites extérieur des lots, ont été reconstituées suivant le procès verbal de mesurage réalisé par le Géomètre-Expert P. LEDOUX à la date du 27/06/2022

Plan de mesurage et de division
Rixensart
2ème Division - Section C
Echelle : 1/250



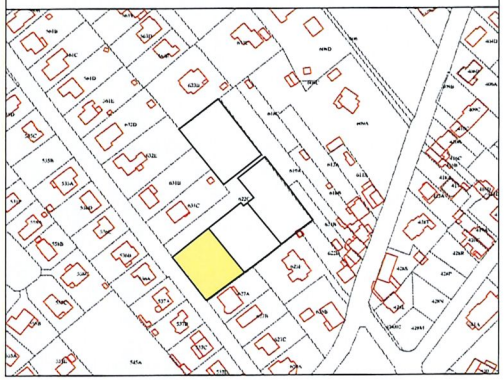
Liste des points topographiques (Lambert 72)			
MAT	X	Y	
1	156628.15	194373.78	Rivet
2	156651.13	194393.67	Rivet
3	156675.45	156263.28	Borne nouvelle (directionnelle)
4	156675.79	156262.89	Point de limite
5	156649.56	156243.40	Point de limite
6	156649.25	156243.80	Borne nouvelle (directionnelle)

LEGENDE

PAVES TEINTE OCRE	CHAMBRE DE VISITE
DALLE GAZON	EGOUT Ø315 PVC
GRAVIERS	DRAIN Ø200
VOLUME PRINCIPAL	RACCORDEMENT AVEC L'EAU USEES
VOLUME SECONDAIRE	TILLEUL PALISSE
BORDURE TYPE ID1	BANC / POUBELLE
BORDURE TYPE IB	LIMITE DE PROPRIETE
BORNE EXISTANTE	RIVET
BORNE NOUVELLE	POINT DE LIMITE

Extrait du plan cadastral

Echelle 1/2000



DOSSIER 13713

PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE BORNAGE

L'an deux mille vingt-six le dix du mois de mars,

Je soussigné, Bernard DEMEUR, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, inscrit à l'ordre des Géomètres Expert (OGE) sous le n° géo040392, attaché et faisant élection de domicile au siège de la Société Civile à forme de s.r.l DE CEUSTER et ASSOCIES, 13a rue de la gare à 1420 Braine l'Alleud.

Agissant à la requête de GODDARD LOYD RE S.A. représentée par Monsieur P. VERLINDEN

Déclare avoir procédé au mesurage et au bornage d'une parcelle de terrain non bâtie sous la commune de :

RIXENSART

à proximité de la rue de la Closière, telle que représentée au plan ci-contre,
- anciennement cadastrées : 2ème Division, Section C, n°622C/ptie
- nouvellement 622F .

Laquelle parcelle de terrain figuré sous teinte jaune au plan ci-contre, avec leurs tenants et aboutissants, j'ai trouvé contenir en superficie :

Lot 2

12a 59ca

DOUZE ARES CINQUANTE-NEUF CENTIARES

Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le n° 25033/10423 .
En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de mesurage de bornage à la date que dessus, pour valoir ce que de droit.

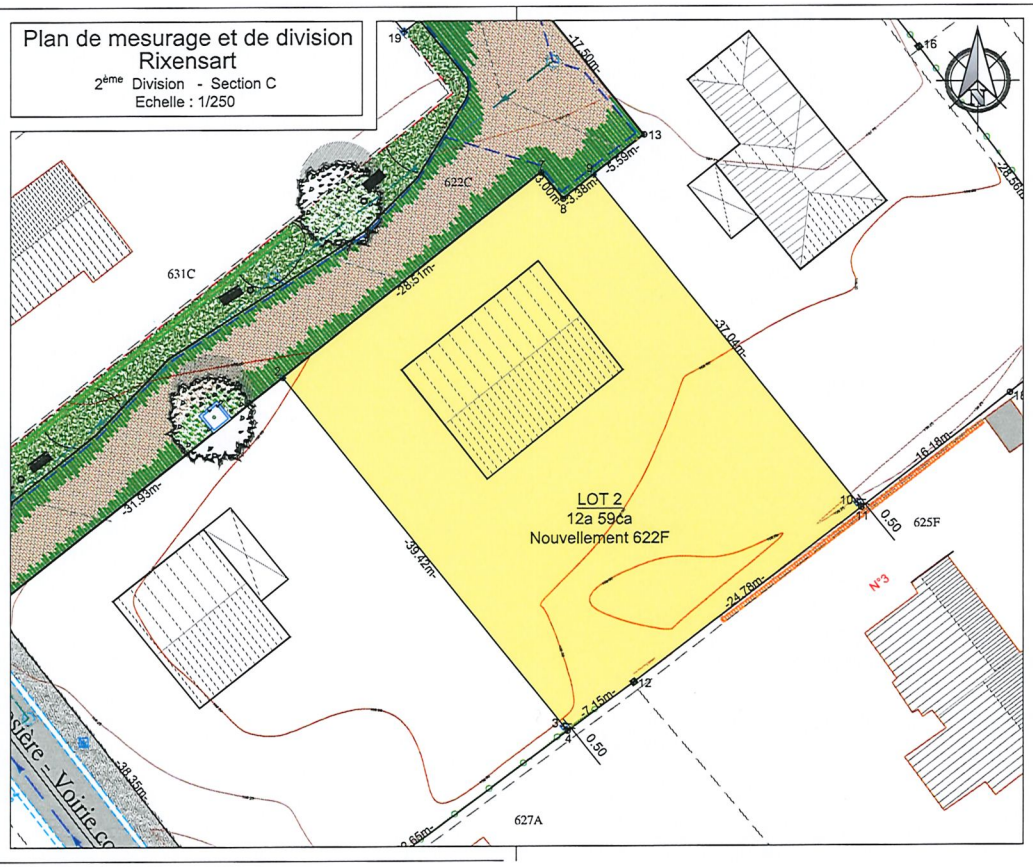
Le Géomètre Expert
Bernard Demeur

Note liminaire :

- Situation cadastrale (01/01/2025) SPF Finances-AGDP.
- A front de voirie, la limite aux axes mitoyen est représentée par un rivet en voirie, placé sur la bordure.
- Les limites extérieur des lots, ont été reconstituées suivant le procès verbal de mesurage réalisé par le Géomètre-Expert P. LEDOUX à la date du 27/06/2022

Plan de mesurage et de division Rixensart

2ème Division - Section C
Echelle : 1/250



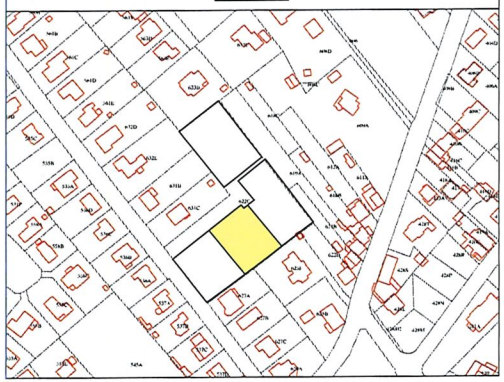
Liste des points topographiques (Lambert 72)			
MAT	X	Y	
2	158931.13	164393.87	Rivet
3	158675.43	164352.28	Borne nouvelle (directionnelle)
4	158675.78	164352.89	Point de limite
7	158673.44	164411.42	Point de limite
8	158675.33	164439.10	Point de limite
9	158677.98	164411.21	Rivet
10	158730.81	164392.66	Borne nouvelle (directionnelle)
11	158701.12	164362.29	Point de limite
12	158681.49	164347.15	Borne existante

LEGENDE

- PAVES TEINTE OCRE
- DALLE GAZON
- GRAVIERS
- VOLUME PRINCIPAL
- VOLUME SECONDAIRE
- BORDURE TYPE ID1
- BORDURE TYPE IB
- BORNE EXISTANTE
- BORNE NOUVELLE
- CHAMBRE DE VISITE
- EGOUT Ø315 PVC
- DRAIN Ø200
- RACCORDEMENT AVEC L'EAU USEES
- TILLEUL PALISSE
- BANC / POUBELLE
- LIMITE DE PROPRIETE
- RIVET
- POINT DE LIMITE

Extrait du plan cadastral

Echelle 1/2000



DOSSIER 13713

PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE BORNAGE

L'an deux mille vingt-six le dix du mois de mars,

Je soussigné, Bernard DEMEUR, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, inscrit à l'ordre des Géomètres Expert (OGE) sous le n° géo040392, attaché et faisant élection de domicile au siège de la Société Civile à forme de s.r.l DE CEUSTER et ASSOCIES, 13a rue de la gare à 1420 Braine l'Alleud.

Agissant à la requête de GODDARD LOYD RE S.A. représentée par Monsieur P. VERLINDEN

Déclare avoir procédé au mesurage et au bornage d'une parcelle de terrain non bâtie sous la commune de :

RIXENSART

à proximité de la rue de la Closière, telle que représentée au plan ci-contre,
- anciennement cadastrées : 2ème Division, Section C, n°622C/ptie
- nouvellement 622G .

Laquelle parcelle de terrain figuré sous teinte jaune au plan ci-contre, avec leurs tenants et aboutissants, j'ai trouvé contenir en superficie :

Lot 3

14a 72ca

QUATORZE ARES SEPTANTE-DEUX CENTIARES

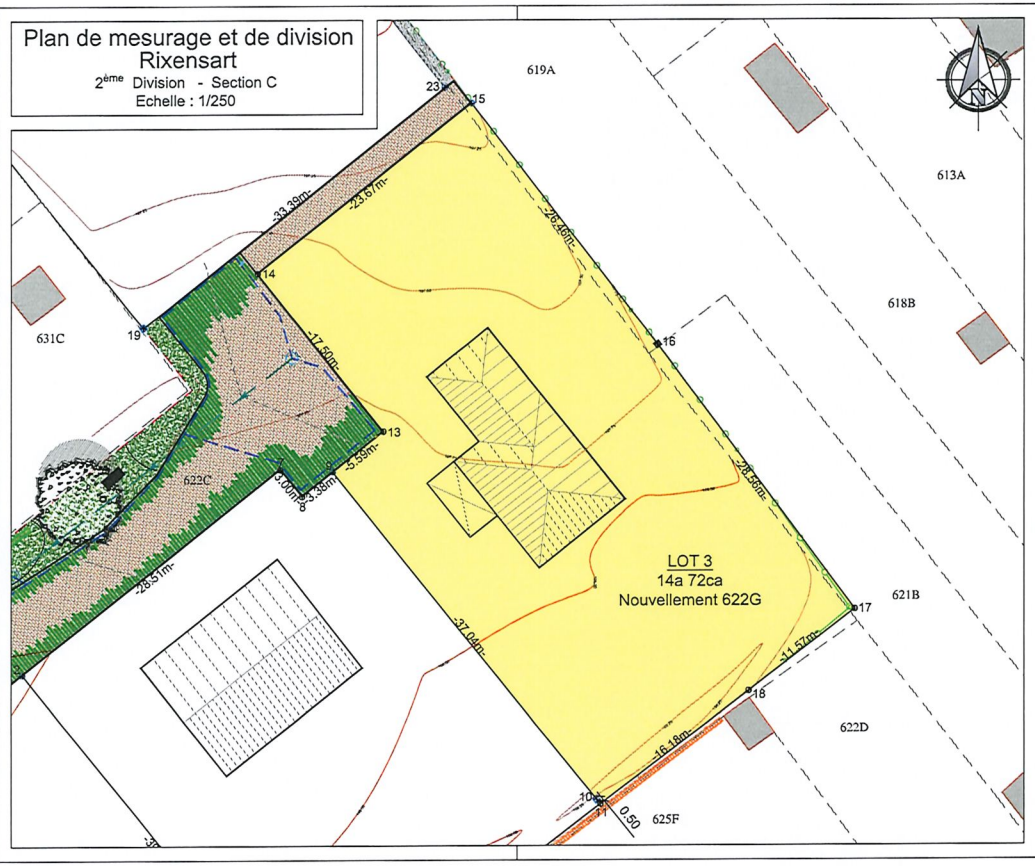
Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le n° 25033/10424 .
En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de mesurage de bornage à la date que dessus, pour valoir ce que de droit.

Le Géomètre Expert
Bernard Demeur

Note liminaire :

- Situation cadastrale (01/01/2025) SPF Finances-AGDP.
- A front de voirie, la limite aux axes mitoyen est représentée par un rivet en voirie, placé sur la bordure.
- Les limites extérieur des lots, ont été reconstituées suivant le procès verbal de mesurage réalisé par le Géomètre-Expert P. LEDOUX à la date du 27/06/2022

Plan de mesurage et de division
Rixensart
2ème Division - Section C
Echelle : 1/250



Liste des points topographiques (Lambert 72)

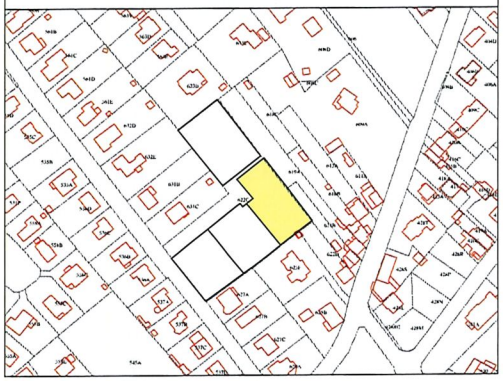
MAT	X	Y	
9	156677.98	156411.21	Rivet
10	156700.61	156382.66	Borne nouvelle (directionnelle)
11	156701.12	156382.29	Point de limite
13	156662.36	156414.70	Point de limite
14	156671.49	156428.43	Point de limite
15	156659.97	156443.22	Rivet
16	156706.06	156422.22	Borne existante
17	156723.01	156396.27	Piquet de clôture existant
18	156713.93	156392.17	Point de limite

LEGENDE

- PAVES TEINTE OCRE
- DALLE GAZON
- GRAVIERS
- VOLUME PRINCIPAL
- VOLUME SECONDAIRE
- BORDURE TYPE ID1
- BORDURE TYPE IB
- BORNE EXISTANTE
- BORNE NOUVELLE
- CHAMBRE DE VISITE
- EGOUT Ø315 PVC
- DRAIN Ø200
- RACCORDEMENT AVEC L'EAU USEES
- TILLEUL PALISSE
- BANC / POUBELLE
- LIMITE DE PROPRIETE
- RIVET
- POINT DE LIMITE

Extrait du plan cadastral

Echelle 1/2000



DOSSIER 13713

PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE BORNAGE

L'an deux mille vingt-six le dix du mois de mars,

Je soussigné, Bernard DEMEUR, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, inscrit à l'ordre des Géomètres Expert (OGE) sous le n° géo040392, attaché et faisant élection de domicile au siège de la Société Civile à forme de s.r.l DE CEUSTER et ASSOCIES, 13a rue de la gare à 1420 Braine l'Alleud.

Agissant à la requête de GODDARD LOYD RE S.A. représentée par Monsieur P. VERLINDEN

Déclare avoir procédé au mesurage et au bornage d'une parcelle de terrain non bâtie sous la commune de :

RIXENSART

à proximité de la rue de la Closière, telle que représentée au plan ci-contre,
- anciennement cadastrées : 2ème Division, Section C, n°622C/ptie
- nouvellement 622H .

Laquelle parcelle de terrain figuré sous teinte jaune au plan ci-contre, avec leurs tenants et aboutissants, j'ai trouvé contenir en superficie :

Lot 4

16a 89ca

SEIZE ARES QUATRE-VINGT-NEUF CENTIARES

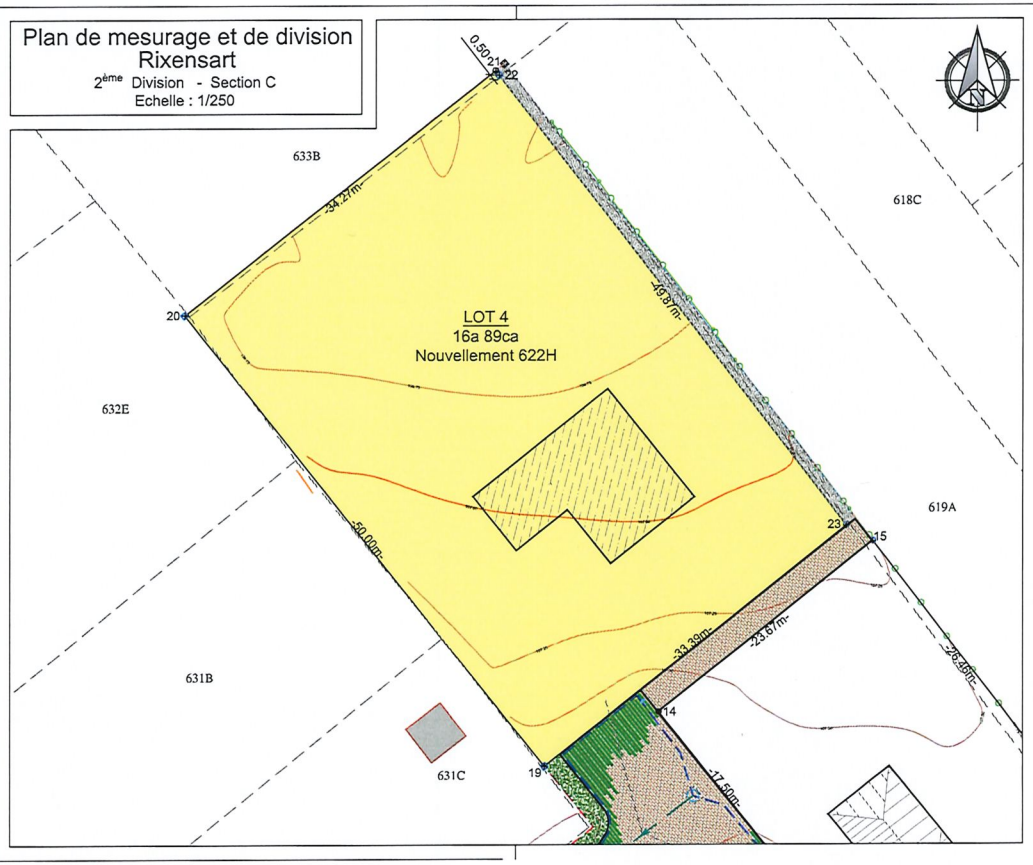
Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le n° 25033/10425 .
En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de mesurage de bornage à la date que dessus, pour valoir ce que de droit.

Le Géomètre Expert
Bernard Demeur

Note liminaire :

- Situation cadastrale (01/01/2025) SPF Finances-AGDP.
- A front de voirie, la limite aux axes mitoyen est représentée par un rivet en voirie, placé sur la bordure.
- Les limites extérieur des lots, ont été reconstituées suivant le procès verbal de mesurage réalisé par le Géomètre-Expert P. LEDOUX à la date du 27/06/2022

Plan de mesurage et de division
Rixensart
2ème Division - Section C
Echelle : 1/250



Liste des points topographiques (Lambert 72)

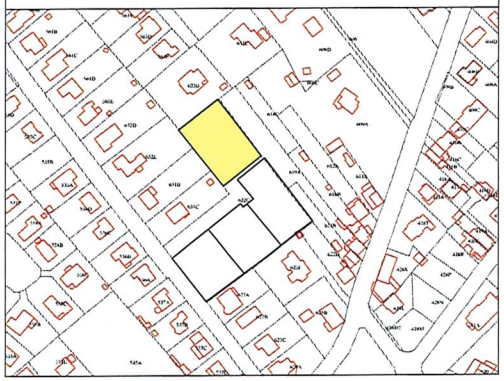
MAT	X	Y	
19	158851.80	156423.71	Borne nouvelle
20	158830.50	156462.85	Borne nouvelle
21	158857.33	156484.16	Point de limite
22	158857.84	156463.77	Borne nouvelle (directionnelle)
23	158867.66	156444.58	Rivet

LEGENDE

PAVES TEINTE OCRE	CHAMBRE DE VISITE
DALLE GAZON	EGOUT Ø315 PVC
GRAVIERS	DRAIN Ø200
VOLUME PRINCIPAL	RACCORDEMENT AVEC L'EAU USEES
VOLUME SECONDAIRE	TILLEUL PALISSE
BORDURE TYPE ID1	BANC / POUBELLE
BORDURE TYPE IB	LIMITE DE PROPRIETE
BORNE EXISTANTE	RIVET
BORNE NOUVELLE	POINT DE LIMITE

Extrait du plan cadastral

Echelle 1/2000



Service Public Fédéral FINANCES
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Division parcellaire horizontale
Numéro de plan : 25033/10422
Nos références : Precad26031926180
Vos références : N/A

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
25033 C 0622/00 C000 P0000	RIXENSART 2 DIV/ GENVAL/	La Closière	TERR.BATIR	Cad.- Precad

IDENTIFICATION PRÉALABLE DATE DE DÉBUT : 19.03.2026

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : LOT 1
ID parcelle : 25033 C 0622/00 E000 P0000

Nature : AUTRE NON BATI	Superficie (en m²) : 1.255

Service Public Fédéral FINANCES
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Division parcellaire horizontale
Numéro de plan : 25033/10423
Nos références : Precad26031926187
Vos références : N/A

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
25033 C 0622/00 C000 P0000	RIXENSART 2 DIV/ GENVAL/	La Closière	TERR.BATIR	Cad.- Precad

IDENTIFICATION PRÉALABLE DATE DE DÉBUT : 19.03.2026

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : LOT 2
ID parcelle : 25033 C 0622/00 F000 P0000

Nature : AUTRE NON BATI	**Superficie (en m²) :** 1.259

Service Public Fédéral FINANCES
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Division parcellaire horizontale
Numéro de plan : 25033/10424
Nos références : Precad26031926193
Vos références : N/A

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
25033 C 0622/00 C000 P0000	RIXENSART 2 DIV/ GENVAL/	La Closière	TERR.BATIR	Cad.- Precad

IDENTIFICATION PRÉALABLE DATE DE DÉBUT : 19.03.2026

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : LOT 3 **ID parcelle : 25033 C 0622/00 G000 P0000**

Nature : AUTRE NON BATI	**Superficie (en m²) :** 1.472

Service Public
Fédéral
FINANCES
DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Division parcellaire horizontale
Numéro de plan : 25033/10425
Nos références : Precad26031926199
Vos références : N/A

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
25033 C 0622/00 C000 P0000	RIXENSART 2 DIV/ GENVAL/	La Closière	TERR.BATIR	Cad.- Precad

IDENTIFICATION PRÉALABLE DATE DE DÉBUT : 19.03.2026

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : LOT 4
ID parcelle : 25033 C 0622/00 H000 P0000

Nature : AUTRE NON BATI	Superficie (en m²) : 1.689

DE CEUSTER
& ASSOCIÉS

GÉOMÈTRES-EXPERTS
AUTEURS DE PROJETS
URBANISTES
société civile sous forme de sprl

Rue de la Gare, 13a
1420 Braine-l'Alleud

T : 02/386.04.70
F : 02/387.39.25

info@de-ceuster.be
www.de-ceuster.be

TVA BE : 0414.144.270
Fortis : BE19.2100.3504.2112

COMMUNE DE RIXENSART (Jadis Genval)

Rue de la CLOSIERE

TRAVAUX DE VOIRIE ET D'EGOUTTAGE

PROCES-VERBAL DE RECEPTION PROVISOIRE

L'an deux mille vingt-six, le 8 mai

Nous soussignés :

Monsieur Pierre VERLINDEN
Représentant de la sa Goddard Loyd – Maitre d'Ouvrage.

Monsieur Jean-Marc MEYER
Représentant de l'Administration Communale de Rixensart – service travaux

Monsieur Bernard DEMEUR
Représentant la srl DE CEUSTER et ASSOCIES – Auteur de Projet

Monsieur Tommy DREVET
Représentant la sa DE KOCK – Entrepreneur de voirie / égouttage

Déclarons avoir procédé à la date ci-dessus à l'examen des travaux dont mention en rubrique.

Ce procès-verbal de Réception Provisoire concerne les éléments constitutifs de la voirie nouvelle dans un Permis d'Urbanisation octroyé dénommée ci-dessus et plus précisément :

- Eléments linéaires de toute nature (bordures, filets d'eau, etc...) ; remplacés, ajoutés.
- Les fondations et revêtements définitifs (Pavés béton et Dalles gazon) des zones de voirie, parkings, trottoirs / accotements.
- Les éléments localisés tels que les avaloirs, taques d'égouts.
- Les diverses plantations effectuées sur site.

LES REMARQUES SUIVANTES ONT ETE RELEVEES :

- placement des 2 poubelles

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant, nous déclarons dès lors les travaux en état de réception provisoire.

En foi de quoi, nous avons dressé et signé le présent procès-verbal, à l'effet qu'il y soit donné telle suite que de droit.

Pour l'Auteur de Projet
Srl De Ceuster et Associés

Pour le Maître de l'ouvrage
SA Goddard Loyd

Pour la Commune de Rixensart

Pour l'entrepreneur de voirie / égouttage
SA De Kock