




COMMUNE DE GREZ-DOICEAU



Monsieur Bureau d'architecture J.P. GALLET
Ferme des 4 Sapins
Chaussée de Huy 120/d
1300 Wavre


Grez-Doiceau, le 14/11/2025


N/Réf. lettre : 157968/PF

N/Réf. dossier : PU/2025/8671/VL/PF

Votre correspondante :  Patricia Flémal, Service Urbanisme

 010/84.83.43 –  urbanisme@grez-doiceau.be

 010/84.83.19

 Ouvert tous les jours de 09h à 12h (excepté le mardi et le jeudi)

Objet : SDG PROJECT- Communication de la décision du Collège communal - Art. D.IV.46 du Code du Développement Territorial

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article D.IV.46 du Code du Développement Territorial, nous portons à votre connaissance que le Collège communal, en séance du 10/11/2025, a émis une décision d'octroi conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme de

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur général ff,

Ch. LAMBERT



Le Bourgmestre,

P. VANDELEENE



GREZ-DOICEAU

Séance du Collège Communal du 10 novembre 2025.

Présents :

M. Paul VANDELEENE, Bourgmestre;
Mme Marie-Caroline MIKOLAJCZAK, Mme Caroline THEYS, Mme Ingrid PRINCEN, Échevines;
M. Nicolas CORDIER, Président du CPAS;
M. Charles LAMBERT, Directeur général f.f.;

Excusés :

Mme Amandine DE GREEF, M. Quentin HOTTART, Échevins;

CADRE DE VIE : URBANISME.

28. Permis d'urbanisme - OCTROI CONDITIONNEL - Rénovation d'une habitation, transformation de 2 logements en 1 logement, aménagement d'un parking et installation d'une piscine – SDG PROJECT.

Le Collège Communal,
Registre de bâtir n° : PU/2025/8671/VL/PF

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en son article L1123-23 ;

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

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'Eau ;

Considérant l'objectif stratégique numéro 09 du PST : « Être une commune où l'urbanisation maintient l'équilibre entre la ruralité, l'activité agricole et économique ainsi que l'identité de chaque village » et l'objectif opérationnel 08 « Prendre des décisions responsables en matière d'aménagement du territoire » ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par la société SDG PROJECT représentée par Monsieur Vincent LESCEUX dont les bureaux sont établis rue du Sclage 1 A à 1470 Bousval pour un bien sis rue de la Chapelle Robert 26 à 1390 Grez-Doiceau, cadastré 04 A 95H4, et ayant pour objet : **rénovation d'une habitation, transformation de 2 logements en 1 logement, aménagement d'un parking et installation d'une piscine;**

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par A.R. du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé dans l'aire de parcs résidentiels (maximum 5 logements/ha) au Schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal de Grez-Doiceau du 29/12/2009 (entrée en vigueur le 27/04/2010), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le Règlement concernant la protection des arbres et des espaces verts du 16/12/2014 est applicable pour le bien ;

Considérant que le récépissé porte la date du 24/10/2025 ;

Considérant 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 05/11/2025 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis de la fonctionnaire déléguée ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice 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, § 1^{er} 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 ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé en régime autonome au PASH ;

Considérant que le projet vise à transformer deux logements existants en une habitation unifamiliale ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont entièrement repensés afin de créer une organisation rationnelle et fluide des espaces, adaptée à une occupation familiale unique ;

Considérant que les façades existantes sont modifiées pour intégrer de grandes baies vitrées permettant un meilleur apport de lumière naturelle et répondant aux besoins des différentes pièces ;

Considérant que les nouvelles compositions de façade présentent une cohérence architecturale et une harmonie d'ensemble avec le volume existant ;

Considérant que les façades seront isolées et revêtues d'un crépi blanc, choix de teinte neutre et lumineux, qui s'inscrit dans la continuité du bâtiment d'origine dont les briques étaient déjà peintes en blanc ;

Considérant que l'application du crépi blanc contribue à rafraîchir et valoriser l'apparence générale de l'habitation, sans en altérer le caractère initial ;

Considérant que la demande comprend également l'abattage de sept arbres, principalement pour permettre l'implantation d'une nouvelle piscine et la création d'un jardin dégagé en continuité avec la nouvelle terrasse située en façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une zone de parking en dolomie dans la zone de recul, aménagement léger et perméable respectueux du caractère résidentiel de la parcelle ;

Considérant que l'ensemble des interventions projetées vise à améliorer la qualité architecturale, énergétique et fonctionnelle du bâtiment, tout en s'intégrant harmonieusement à l'environnement bâti existant ;

Pour les motifs précités,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la société **SDG PROJECT** est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- respecter les droits des tiers ;
- en matière d'évacuation des eaux de la piscine, les propriétaires sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - a) les eaux de piscine, provenant du back-wash ou d'une vidange totale ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie, dans des eaux de surface ou dans l'environnement (terrain, fossé, ...) ;
 - b) backwash : seules les eaux évacuées suite aux opérations de nettoyage et de rinçage du filtre peuvent être envoyées dans le système d'infiltration des eaux usées traitées existant c-à-d le puits perdant ou la tranchée de dispersion pour autant que le débit maximal de rejet ne dépasse pas 4 litres/seconde et que la conduite d'évacuation soit restreinte à un diamètre de 50 mm maximum ;
 - c) une vidange complète de la piscine doit être exceptionnelle et doit être réalisée uniquement par un vidangeur agréé qui en amènera le contenu en station d'épuration collective (inBW-Basse-Wavre) pour être traité au stade adéquat du processus d'épuration.

Le titulaire du permis devra également :

1. faire procéder, à ses frais, à l'implantation par un géomètre assermenté. Celui-ci en dressera procès-verbal dont un exemplaire sera transmis au service Urbanisme de la commune, au moins 10 jours calendrier avant le début des travaux ;
2. avoir cautionné la somme de 1.250 EUR sous forme de garantie bancaire et ce, avant le début des travaux, en vue de garantir le bon état de la voirie et des abords, pendant toute leur durée ; la garantie bancaire ne sera libérée que si la condition suivante a été respectée : avertir les services communaux au moins quinze jours avant la date prévue pour le début des travaux (ou pour l'implantation). Le formulaire requis sera joint au permis d'urbanisme.

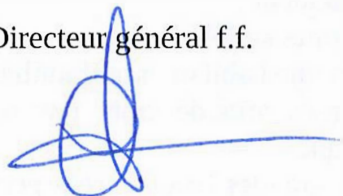
Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et à la Fonctionnaire déléguée.

Article 3 - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement Wallon par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal à l'adresse suivante : SPW – Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, Direction juridique – Service Recours – Rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 NAMUR.

Fait et clos en séance date que dessus.

Le Directeur général f.f.
(s) Charles LAMBERT

Le Directeur général f.f.



Pour expédition conforme :



Le Bourgmestre
(s) P. VANDELEENE

Le Bourgmestre

