

SÉANCE DU 16 JANVIER 2026

Présents :

Monsieur Dimitri LEGASSE, Bourgmestre;
Madame Patricia VENTURELLI, Monsieur Grégory HEMERIJCKX, Madame Pina FULCO, Madame Claudia MANCINI, Échevins;
Monsieur Marino MARCHETTI, Président du CPAS;
Monsieur Michaël CIVILIO, Directeur Général;

Excusé :

Monsieur Axel DEMOL, Échevin;

**PERMIS D'URBANISME 2025/PURB/034 - MAISONS BAIJOT - RUE DOCTEUR COLSON -
CONSTRUCTION DE DEUX HABITATIONS - DÉCISION.**

Le Collège,

Réf. urbanisme : 2025/Purb/034

Réf. FD : F06100/25123/UCO2/2025/47//2439956

Attendu que le dispositif de l'avis émis par le Collège en date du 28/11/2025 est libellé comme suit :

- Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;
- Vu le livre Ier du Code de l'Environnement ;
- Vu l'historique : le permis refusé en date du 28/11/2024 portant les références 2024/Purb/022 et ayant pour objet la construction de 3 habitations ;
- Considérant que la société "Maisons Baijot" a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Docteur Colson à 1430 Rebecq, cadastré Division (1) section B n° 293 et ayant pour objet la construction de deux habitations ;
- 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 6 octobre 2025 fixant les délais de décision du Collège à 115 jours ;
- Considérant que le bien est soumis à l'application :
 - du plan de secteur de Nivelles approuvé par Arrêté Royal du 1/12/1981 : bien situé en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole ;
 - du schéma de développement communal arrêté par le Conseil communal le 27/03/2014 et entré en vigueur le 02/08/2014 : bien situé dans une Centre semi-urbain - Rebecq (26-30 log/ha);
- Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande requiert l'avis du Fonctionnaire délégué ;
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences 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 ;
- Considérant que la demande se rapporte :
 - à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;
 - à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne qui reprend celui-ci en zone collective ;
- Considérant que la zone d'assainissement collectif :
 - est pourvue d'égouts connectés à une station d'épuration collective ;
- Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13. à une annonce de projet ;
- Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 13/10/2025 au 28/10/2025 conformément aux articles D. VIII.6 et suivants du Code qu'aucune réclamation(s) - observation(s) - n'a été introduite ;
- Considérant que le(s) service(s) ou/et commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) :

- SPW - cours d'eau 1 NN : son avis transmis en date du 23/10/2025 est **défavorable** :
[...] *Étant donné la situation de la parcelle au sein de la zone d'aléa d'inondation, la circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable est d'application. La note relative à cette circulaire est absente, nous amenant à considérer le dossier comme incomplet. Il conviendra donc de compléter le dossier de demande de permis par ladite note.* [...]
- Zone de secours BW : son avis transmis en date du 20/10/2025 est favorable pour autant que les conditions reprises au point 2 de l'avis soient respectées ;
- Cellule Giser : son avis transmis en date du 3/11/2025 est **défavorable** :
[...] - **Le projet reporte la contrainte sur la voirie et donc sur le voisinage qui est déjà touché ; [...]**
Lors de la remise d'un nouveau projet, il conviendra de prendre en compte de nombreux points listés dans l'avis ; [...]
- Fluxys : son avis transmis en date du 09/10/2025 est favorable à condition que l'accessibilité à leurs installations soit garantie ;
- in BW : son avis transmis en date du 17/10/2025 est favorable, concernant la gestion des eaux usées et favorable conditionné concernant la gestion des eaux pluviales :

[...] - **L'in BW recommande que soit envisagée l'évacuation du trop-plein des citernes pas puits perdants.**

Servitudes

L'égout présent au travers de la parcelle 293 est existant et doit être maintenu. Celui-ci conservera, comme actuellement, une servitude non-aedificandi sur son tracé d'une largeur de 3 mètres (1,5 m de part et d'autre de l'axe de ladite conduite), ainsi que notamment, l'interdiction d'y planter des arbres, d'effectuer des mouvements de terres et des dépôts et d'y circuler avec des véhicules de plus de 10 tonnes.

- Avis Agriculture : son avis transmis en date du 13/10/2025 est favorable **sous conditions que le solde de la parcelle qui est situé au-delà des 50 mètres situés en zone d'habitat, soit laissé à l'agriculture ou à un verger. Aucune modification du relief du sol ne pourra être effectuée dans cette partie de zone agricole.**
- Avis ORES : son avis n'a pas été transmis, la procédure peut être poursuivie ;
- CCATM : son avis émis le 24/11/2025 est **défavorable** à la majorité (0 : OUI – : 11 NON – 2 ABSTENTIONS)

Remarques des membres :

- **Le projet propose des gabarits beaucoup plus petits que les biens avoisinants existants et ne suit pas l'alignement existant ;**
- **La sortie de parking est dangereuse vu les stationnements situés en face de la parcelle ;**
- Quid de la zone de recul ? La CATU rappelle le règlement sur les taxes de parages ;
- Quel est le risque en cas de coulée de boue ? D'après les avis reçus, le projet reporterait les contraintes sur la voirie et sur les habitations voisines ;
- Il faudrait revoir l'implantation, ceci-dit, elle semble le seul possible ;
- Quid d'implanter dans la prolongation du bâti existant ?
- **Vu toutes les contraintes, est-il vraiment pertinent de construire sur cette parcelle ?**
- Il faut laisser construire sur un terrain à bâtir ;
- Il faut tenir compte de toutes les contraintes, lors de l'établissement du plan de secteur de 1981, on ne parlait pas d'inondation, la législation évolue ;
- Quid de la construction d'un projet sur pilotis ?
- Peut-on demander une étude hydrologique ? À titre exceptionnel et moyennant motivation, l'autorité compétente peut solliciter la production de documents complémentaires si ceux-ci sont indispensables à la compréhension du projet ;
- **Pour protéger les futurs acquéreurs, il est cohérent que la CCATM s'oppose à un tel projet et de faire éviter que des promoteurs construisent sur cette parcelle ;**
- La commune ne pourrait-elle pas racheter la parcelle ?
- Doubte sur l'opportunité du projet en cas d'intempérie et de futures coulées boueuses, les futurs projets devraient tenir compte de cette problématique ;
- La commune risquerait-elle quelque chose si elle octroi le permis ? Oui, un tiers peut aller en recours au conseil d'état contre les décisions du collège ;
- Un membre souligne le fait qu'un traumatisme subsiste lorsque l'on vit dans une habitation qui a subi des inondations. A chaque forte pluie, il est difficile de dormir.

- Considérant qu'un avis d'ORES nous est parvenu lors de la demande de permis 2024/Purb/022 mentionnant qu'il y aura lieu de prévoir une extension du réseau basse tension ; que le réseau existant à cet endroit nécessite un renforcement. Le prix au mètre courant sera réclamé au demandeur. Le réseau de l'éclairage public est jugé suffisant à cet endroit et le réseau de gaz également ;

- Considérant que l'article D.II.24 du CoDT stipule que :
" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. "
 - Considérant que la demande est conforme l'affectation fixée par le Plan de secteur ;
 - Considérant que les matériaux envisagés pour la construction sont des tuiles de toiture de ton noir ou gris foncé et un parement de façades en briques de ton rouge/brun, assurant une cohérence esthétique avec le bâti environnant ;
 - Considérant que le projet s'insère dans un contexte bâti diversifié, comprenant des habitations mitoyennes, des maisons quatre façades et de petits immeubles à appartements, constituant un environnement urbain hétérogène ;
 - Considérant que le projet est situé entre et en face d'habitations unifamiliales de gabarit R+combles à R+1+combles, et qu'il propose la réalisation de deux habitations mitoyennes de gabarit R + un étage sous combles, dont la longueur totale atteint 20,4 m ;
 - Considérant que le projet se compose de deux volumes en continuité, décalés d'1,20 m, couverts de toitures à double versant inclinées à 35°, avec faitage parallèle à la voirie et niveau sous corniche de +/- 4,41 m ;
 - Considérant que le rez-de-chaussée est surélevé d'environ 25 cm par rapport à la voirie, et que la construction est implantée en recul pour créer une zone d'emplacements privés pour les logements ;
 - Considérant qu'une conduite de diamètre 1000 traverse la parcelle concernée et qu'elle constitue une servitude ; Considérant que la zone non-aedificandi évoquée dans l'avis de l'INBW devrait être dessinée de manière très précise (plan géomètre) afin de garantir la compatibilité avec le projet ;
 - Considérant que l'implantation n'est pas particulièrement judicieuse, ne favorisant pas les accès par l'extérieur à la zone de jardin (cfr la zone non-aedificandi et la zone étroite entre la propriété du n° 128 et la maison 1) ;
 - Considérant l'absence d'étude hydrologique détaillée et de stratégie d'atténuation, notamment en matière de gestion du ruissellement et de prévention des inondations, ainsi que l'absence de mesures compensatoires visant à garantir l'adéquation du projet à son environnement naturel et bâti ;
 - Considérant qu'une zone de compensation en aval est prévue ; mais que cet aménagement ne répond pas de manière satisfaisante aux problématiques liées au ruissellement et aux coulées de boues, exposant le site et les propriétés voisines à des risques hydrologiques persistants ;
 - Considérant les avis émis par la CCATM, la cellule GISER et le du SPW - cours d'eau 1 NN ; compte tenu du permis de 2024 et de l'historique de la parcelle à propos des coulées de boues et des inondations ;
 - Considérant le manque de considération des contraintes liées à la parcelle ;
- Pour les motifs précités,
a émis un avis défavorable.

Attendu que le dispositif de l'avis Réf. FD : F06100/25123/UCO2/2025/47//2439956 émis le 23/12/2025 par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

La Fonctionnaire déléguée,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que la S.P.R.L. MAISONS BAIJOT a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis Rue Docteur Colson à 1430 REBECQ, cadastré REBECQ - 1 DIV - Section B - N° 293 et ayant pour objet la construction de 2 habitations ;

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 06/10/2025 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 03/12/2025 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences 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.65 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 de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;
Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1er du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur 50 m, le solde se situant en zone agricole couvert par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01/12/1981 ; Considérant qu'un schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) adopté définitivement par le conseil communal du 27/03/2014 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant que le bien est situé dans le sous-bassin hydrographique « Senne », valeur d'aléa d'inondation par débordement faible Considérant que le bien est situé dans le sous-bassin hydrographique « Senne », valeur d'aléa d'inondation par ruissellement moyenne ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'un axe de concentration de ruissellement comme repris sur la carte du Service Public de Wallonie - carte ERRUISSOL - Risque de ruissellement concentré ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'une canalisation FLUXYS ;

Considérant que le bien est situé à proximité du cours d'eau de 1^{re} catégorie (La Senne) ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13 à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'elle a été réalisée du 13/10/2025 au 28/10/2025 et n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que la demande vise la construction de deux habitations unifamiliales jumelées ;

Considérant que la demande est conforme à l'affectation résidentielle fixée par le Plan de secteur ;

Vu l'avis défavorable du SPW ARNE - Direction des Cours d'eau non navigables ;

Vu l'avis défavorable du SPW ARNE - Cellule GISER ;

Vu l'avis du Collège communal pris en séance du 28 novembre 2025, libellé comme suit :

" Considérant que les matériaux envisagés pour la construction sont des tuiles de toiture de ton noir ou avec le bâti environnant ; gris foncé et un parement de façades en briques de ton rouge/brun, assurant une cohérence esthétique;

Considérant que le projet s'insère dans un contexte bâti diversifié, comprenant des habitations mitoyennes, des maisons quatre façades et de petits immeubles à appartements, constituant un environnement urbain hétérogène ;

Considérant que le projet est situé entre et en face d'habitations unifamiliales de gabarit R+combles à R+1+combles, et qu'il propose la réalisation de deux habitations mitoyennes de gabarit R + un étage sous combles, dont la longueur totale atteint 20,4 m ;

Considérant que le projet se compose de deux volumes en continuité, décalés d'1,20 m, couverts de toitures à double versant inclinées à 35°, avec faitage parallèle à la voirie et niveau sous corniche de +/- 4,41 m ;

Considérant que le rez-de-chaussée est surélevé d'environ 25 cm par rapport à la voirie, et que la construction est implantée en recul pour créer une zone d'emplacements privés pour les logements ;

Considérant qu'une conduite de diamètre 1000 traverse la parcelle concernée et qu'elle constitue une servitude ; Considérant que la zone non-aedificandi évoquée dans l'avis de l'INBW devrait être dessinée de manière très précise (plan géomètre) afin de garantir la compatibilité avec le projet ;

Considérant que l'implantation n'est pas particulièrement judicieuse, ne favorisant pas les accès par l'extérieur à la zone de jardin (cfr la zone non-aedificandi et la zone étroite entre la propriété du n° 128 et la maison 1) ;

Considérant l'absence d'étude hydrologique détaillée et de stratégie d'atténuation, notamment en matière de gestion du ruissellement et de prévention des inondations, ainsi que l'absence de mesures compensatoires visant à garantir l'adéquation du projet à son environnement naturel et bâti ;

Considérant qu'une zone de compensation en aval est prévue ; mais que cet aménagement ne répond pas de manière satisfaisante aux problématiques liées au ruissellement et aux coulées de boues, exposant le site et les propriétés voisines à des risques hydrologiques persistants ;

Considérant les avis émis par la CCATM, la cellule GISER et le du SPW - cours d'eau 1 NN ; compte tenu du permis de 2024 et de l'historique de la parcelle à propos des coulées de boues et des inondations ;

Considérant le manque de considération des contraintes liées à la parcelle " ;

Considérant que l'ensemble de ces avis est pertinent ;

Considérant que je me rallie à l'analyse et aux avis précités, lesquels mettent en évidence des risques importants et non maîtrisés ;

Considérant, en conséquence, que le projet ne peut être autorisé ;

Pour les motifs précités,
Émet un avis défavorable au projet présenté.

Pour tous ces motifs précités,

décide,

Article 1 - Le permis d'urbanisme sollicité par la société "Maisons Bajot" relatif à un bien sis rue Docteur Colson à 1430 Rebecq, cadastré Division (1) section B n° 293 et ayant pour objet la construction de deux habitations **est refusé.**

Article 2 et dernier - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Par le Collège Communal,

Le Directeur Général,
Michaël CIVILIO

Le Bourgmestre,
Dimitri LEGASSE

Pour extrait conforme,
Rebecq, le 16/01/26

Le Directeur général

Michaël CIVILIO



Le Bourgmestre

Dimitri LEGASSE

