

Remarque : entre certaines thématiques, des questions peuvent être redondantes.

Présentation du projet

- Quel est le nombre exact de logements prévu, la répartition par typologie (unifamilial, jumelé, immeuble), et les surfaces de référence par lot ?
- Sur quels critères a-t-on retenu la configuration de 26 lots plutôt qu'un programme plus dense ou plus mixte (maisons + appartements) ?

Alternatives au projet

L'étude d'incidences devra obligatoirement examiner des alternatives raisonnables.

- Quelles alternatives ont d'ores et déjà été envisagées par le demandeur ?

Notamment :

- Un regroupement des logements sur une partie du site, laissant l'autre partie non bâtie ou végétalisée ?
- Une réduction du nombre de lots ?
- Un projet sans ouverture de voirie nouvelle (accès unique depuis la rue Philippe Collette) ?
- L'option "pas de projet" (scénario zéro) ?

Planification territoriale et cohérence : Opportunité du projet

- Le projet contribue-t-il aux actions inscrites dans le PCDR et dans la DPC en matière de logement, mobilité douce ou espaces verts ?
- Le SDC classe une partie du périmètre en aires à ouverture paysagère. L'impact paysager depuis la N25 et le vide structurel entre Bossut et Gottechain a-t-il été modélisé ?
- L'étude abordera-t-elle spécifiquement l'impact cumulatif du projet avec d'autres projets d'urbanisation récents ou en cours d'instruction sur le territoire de Grez-Doiceau ?
- Bossut n'est pas identifié comme centralité villageoise du SDT (Pécrot, Hamme-Mille, Grez-Doiceau, Gastuche). Outre les trois ZACC importantes (11,53 ha ; 6,11 ha ; 2,65 ha) proches de ce projet, mais qui n'entrent pas en ligne de compte pour ce dossier, il existe une zone d'habitat d'environ 3 hectares et demi, entre la rue des Corbeaux et la rue Linard.
 - Sur quelle base le demandeur justifie-t-il l'opportunité d'urbaniser à Bossut plutôt que dans une centralité reconnue ?
 - Pourquoi urbaniser la zone de la rue Philippe Collette serait plus approprié, de manière théorique, qu'urbaniser la zone de la rue des Corbeaux, en termes d'impact sur le paysage, sur les facilités de déplacement, etc... ?
 - Si les deux zones devaient être urbanisées, quel serait le potentiel de logements au regard des options prises ?

Besoins en logement et programmation

- À Grez-Doiceau, 57% des ménages comptent 2 personnes ou moins, mais le parc résidentiel est dominé par les grandes maisons. Le projet tient-il compte de cette inadéquation ? Comment ?
 - <https://epures.org/avis-positions/besoins-en-logements-grez-doiceau-57-de-petits-menages-mais-toujours-des-maisons-trop-grandes/>
 - <https://epures.org/avis-positions/grez-doiceau-face-au-plafonnement-demographique-des-menages-plus-petits-dans-un-parc-de-logements-mal-ajuste/>
- Sachant que la densité en logements, telle que définie par le SDC, est réductrice et ne donne pas une bonne image de la réalité, qu'un projet donné, par le nombre d'habitations et le nombre de chambres afférentes, génère une fourchette d'habitants, peut-on sur cette base, imaginer pour ce projet un nombre plus important de logements, correspondant mieux aux besoins de la commune ?
 - <https://epures.org/liens-ressources/la-densite-de-logements-est-elle-un-bon-critere-en-amenagement-du-territoire/>
- Quel est le profil des ménages visés par ce projet (familles, jeunes ménages, personnes âgées) ? Sur quelle étude de marché ou de besoins locaux le demandeur s'appuie-t-il ?
- Y a-t-il eu consultation du Service du Logement communal ou de la Société de Logement de Service Public (SLSP) du Brabant wallon pour identifier les besoins non rencontrés ?
- Le projet prévoit-il une quote-part de logements sociaux, conventionnés ou "à finalité sociale" au sens du CoDT ? Si non, pourquoi, et quelles mesures compensatoires sont envisagées ?
- Le territoire de Grez-Doiceau ne compte que 1,6% de logements publics (89 unités pour 5 420 logements). Ce projet représente-t-il une occasion d'augmenter cette proportion ?
- Quelle est la fourchette prévue en nombre de chambres par logement (minimum / maximum) ?

Dossier : Rue Philippe Collette, à 1390 Grez-Doiceau (Grez-Doiceau, Div. 4, E32C, E33A, E27B, E55)

- Des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) sont-ils prévus ? En quelle proportion ?
- Quels sont les gabarits envisagés (plain-pied, R+1, R+2) ? Les hauteurs sous corniche sont-elles définies ?
- Quelle est la surface minimale et maximale des lots ? Y a-t-il des lots destinés à des formes de logement groupé (co-housing, habitat kangourou, etc.) ?

Densité et gabarits

- Quelle est la densité brute et nette exacte du projet (logements/ha), et comment se positionne-t-elle par rapport à la fourchette SDC (5-11 log/ha) ? Le dossier affirme qu'elle est « légèrement supérieure » — de combien exactement ?
- La surface perméable résiduelle est-elle suffisante pour l'infiltration, la biodiversité et la qualité paysagère ?
- Le gabarit R+1+T est-il uniforme ou variable ? Comment s'aligne-t-il sur le RGBSR Hesbaye (guide régional d'urbanisme) ?

Paysage, patrimoine et intégration

- Le site s'inscrit-il dans une entité paysagère identifiée (vallée, coteau, axe de covisibilité) ? Une analyse paysagère a-t-elle été réalisée préalablement au projet ?
- Comment la nouvelle urbanisation s'intègre-t-elle au bâti existant de Bossut ? Quelles règles architecturales (gabarits, matériaux, teintes) sont imposées aux futurs acquéreurs ?
- Un profil en travers du site et de la rue Philippe Collette sera-t-il fourni dans le dossier d'étude d'incidences pour évaluer l'impact visuel depuis la voirie publique ?
- Une partie de la zone à bâtir a été retirée du projet pour des questions paysagères. Comment sera traitée légalement sa protection ?

Relief, sol et terrassements

- Le site présente-t-il un relief marqué ? Quelle est la pente générale et l'orientation des versants ? Comment les terrassements nécessaires sont-ils intégrés dans le projet ?
- Les remblais et déblais sont-ils équilibrés sur site, ou faut-il prévoir des apports/exports de terres ? Des terres polluées ont-elles été identifiées ?
- L'impact du relief sur l'écoulement des eaux de ruissellement en direction des fonds de vallée a-t-il été modélisé ?

Eau et gestion hydrologique

- Des sondages pédologiques et hydrogéologiques ont-ils été réalisés sur l'ensemble du site ? Combien de sondages, de quel type (tarière manuelle, forage, piézomètre) et à quelle profondeur ?
 - La norme GTI/SPW (Référentiel GEP/SPW Territoire) exige 3 tests par tranche de 2 500 m². Comment seront-ils effectués ? Les zones de percolation seront-elles privilégiées pour les tests ?
- Comment les eaux pluviales seront-elles gérées à la parcelle et à l'échelle du lotissement ? Le principe "zéro rejet net vers l'aval" est-il respecté (infiltration sur place, noues, citerne de récupération) ?
- Quelle est la perméabilité réelle des sols en place (mesures in situ par essai Porchet ou Beerkan) ? Cette donnée conditionne directement la faisabilité de l'infiltration sur site.
- Quelle est la proportion de surface imperméabilisée prévue (voirie, toitures, terrasses, allées) par rapport à la surface totale du site (~2,5 ha) ? Comment évolue-t-elle par rapport à la situation actuelle ?
- En cas de sols peu perméables (argile, limon à nappe haute), quel système alternatif de rétention est prévu ? Quelle est sa capacité de stockage dimensionnée pour quelle pluie de référence (T=25 ans, T=50 ans) ?
- Axes de ruissellement concentré (3-10 ha ; 10-20 ha) et aléa d'inondation identifiés. Quels tests de perméabilité ont été réalisés (nombre, profondeur, norme GTI/SPW) pour valider l'infiltration totale à la parcelle ?
- Si l'infiltration s'avère impossible (argile, colmatage), quelle solution de repli (rejet artificiel, égout) ? Conformément à l'art. R.277 §4 du Code de l'Eau ?
- Voiries
 - Capacité d'infiltration des pavés drainants (mm/h) face aux pluies T10/T25 ? Avec entretien et sans entretien ?
 - Risque de transfert de ruissellement vers rue Philippe Collette ou parcelles aval ?
 - Qu'en est-il de la voirie piétonne ?



EPURES, Ensemble Pour Une Réflexion Environnementale Solidaire

Observatoire indépendant de l'environnement en Brabant wallon

Lauréat 2010 du prix des Associations de CANOPEA (fédération Inter-Environnement Wallonie.)

Info: www.epures.org Téléphone: 0496 108327 Mail: epuresasbl@gmail.com

Siège: rue du Bois-Gibet 5, B-1390 Archennes N° d'entreprise: 888 925 024 Compte: BE56 7320 6873 7988

Mobilité, voiries et stationnement

- Quel impact le projet aura-t-il sur le trafic de la rue Philippe Collette ? Combien de véhicules/jour supplémentaires sont estimés (sur base de quel ratio) ?
- Des aménagements de sécurité sont-ils prévus sur la rue Philippe Collette (réduction de vitesse, marquages, signalisation, zone 30, plateau surélevé à l'entrée du lotissement) ?
- La voirie interne est-elle conçue pour être cédée à la commune ? Sur quel calendrier ? Quels sont les gabarits prévus (largeur de chaussée, accotements, trottoirs, bandes cyclables) ?
- La voirie est-elle conforme aux normes d'accessibilité PMR (pentes, ressauts, bateaux de trottoir, revêtements) ?
- Le projet prévoit-il des cheminements **piétons et cyclistes** séparés de la chaussée carrossable, à l'intérieur du lotissement et en connexion avec le réseau existant ?
- Un "lien organique" (sentier traversant) reliant le lotissement aux zones scolaires, commerciales ou de transport en commun proches est-il prévu ? Si non, pour quelle raison ?
- Le réseau de mobilité douce communal (RAVeL, Rando, sentiers vicinaux) a-t-il été cartographié dans le dossier ? Des servitudes de passage existantes sont-elles maintenues ou restituées ?
- Une étude de mobilité spécifique a-t-elle été commandée ?
- Quelles sont les données de trafic utilisées comme référence ? Sont-elles issues de comptages récents ou de bases de données génériques ? Les moyennes utilisées correspondent-elles à la réalité locale (heure de pointe scolaire incluse) ?
- Le projet est-il desservi par les transports en commun ? À quelle distance se trouvent les arrêts TEC les plus proches ? Des aménagements spécifiques pour favoriser l'intermodalité (emplacements vélos sécurisés, cheminements vers les arrêts) sont-ils prévus ?
- Capacité de la rue Philippe Collette à absorber le trafic généré ? Étude de trafic prévue ? Passage simultané secours + stationnement ?
- Continuités piétonnes/cyclables vers équipements, bus, école ? Distance aux commerces de première nécessité ?
- Nombre exact de places privées/publiques ? Cohérence avec taux de motorisation local ?
- Largeur de voirie (450-550 cm) suffisante pour espace partagé + secours + déchets ?

Biodiversité et végétation

- Une analyse de la valeur biologique du site a-t-elle été réalisée (cartographie des habitats, inventaire floristique et faunistique) ? Le site est-il connu pour abriter des espèces protégées ? Le site est-il un lieu de passage pour les migrations ?
- Le site est-il traversé par une continuité écologique identifiée au SDER, au maillage écologique communal ou à la carte WALOUS ? Le projet maintient-il ou compense-t-il ces corridors ?
- Quelles espèces végétales existantes (haies, arbres remarquables, lisières) seront préservées ou abattues ? Un bilan arboricole est-il disponible ?
- Inventaire dendrologique du bosquet rue Collette et boisement spontané nord ? Quels arbres abattus/conservés, sur quel critère ?
- Valeur écologique du boisement spontané ? Étude floristique/faunistique prévue ?
- Garantie de pérennité de la zone agricole sud (inconstructible, trame verte) ?

Énergie et durabilité

- Le projet prévoit-il la création d'une communauté d'énergie renouvelable (CER) au sein du lotissement, conformément au cadre légal wallon (décret du 2 mai 2019 transposant la directive RED II) ?
- Des panneaux photovoltaïques seront-ils installés sur les toitures les mieux orientées (sud, SO) ? Cela sera-t-il imposé dans le permis d'urbanisation ou simplement recommandé ?
- Quels niveaux de performance énergétique (PEB) sont ciblés pour les futurs logements ? Le demandeur vise-t-il des standards au-delà des minima réglementaires ?
- Les orientations des lots ont-elles été optimisées pour maximiser les apports solaires passifs (orientation N-S des bâtiments, profondeur des lots) ?

Réseaux et charges d'urbanisme

- Quelles charges d'urbanisme proportionnées (art. R.IV.54 CoDT) peuvent-elles être envisagées ? (voirie, école, égouts, espaces verts)
- Capacité du réseau d'égout rue Philippe Collette (SPGE/inBW consultées) ?

Procédure, étude d'incidences et participation

- L'étude abordera-t-elle spécifiquement l'impact cumulatif du projet avec d'autres projets d'urbanisation récents ou en cours d'instruction sur le territoire de Grez-Doiceau et les communes limitrophes?
- Le demandeur s'engage-t-il à organiser une réunion de restitution à la suite de l'étude d'incidences, avant l'enquête publique formelle ?

Impacts chantier et riverains

- Combien de riverains sont directement impactés par l'ouverture de la nouvelle voirie ?
- Comment le chantier sera-t-il organisé pour minimiser les nuisances pour les riverains (accès chantier, horaires, poussières, vibrations, gestion des eaux de chantier) ?
- Impact sonore, visuel, olfactif du chantier ?



EPURES, Ensemble Pour Une Réflexion Environnementale Solidaire

Observatoire indépendant de l'environnement en Brabant wallon

Lauréat 2010 du prix des Associations de CANOPEA (fédération Inter-Environnement Wallonie.)

Info: www.epures.org Téléphone: 0496 108327 Mail: epuresasbl@gmail.com

Siège: rue du Bois-Gibet 5, B-1390 Archennes N° d'entreprise: 888 925 024 Compte: BE56 7320 6873 7988