



RÉUNION D'INFORMATION PRÉALABLE



**Maisons Baijot
LEUZE
17/09/2026**





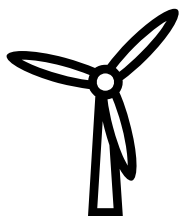
Cadrer

Animer

Permettre des échanges constructifs

**Pascal
FRANÇOIS**





QUI EST QUI ?

Présidence de la séance

RUDY DELHAISE

Bourgmestre de la commune
d'Eghezée

Porteur de projet

MAISONS BAIJOT

Lionel Dacos - Directeur général

Bureau désigné pour réaliser l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)

IMPACT SRL

Stéphane Mottiaux - Administrateur délégué

TIMING

19H00 - 19H30

PRÉSENTATION DU PROJET & PRINCIPES
DE L'ÉTUDE D'INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT (EIE)

19H30 - 20H30

QUESTIONS / RÉPONSES



POURQUOI UNE RÉUNION D'INFORMATION PRÉALABLE ?

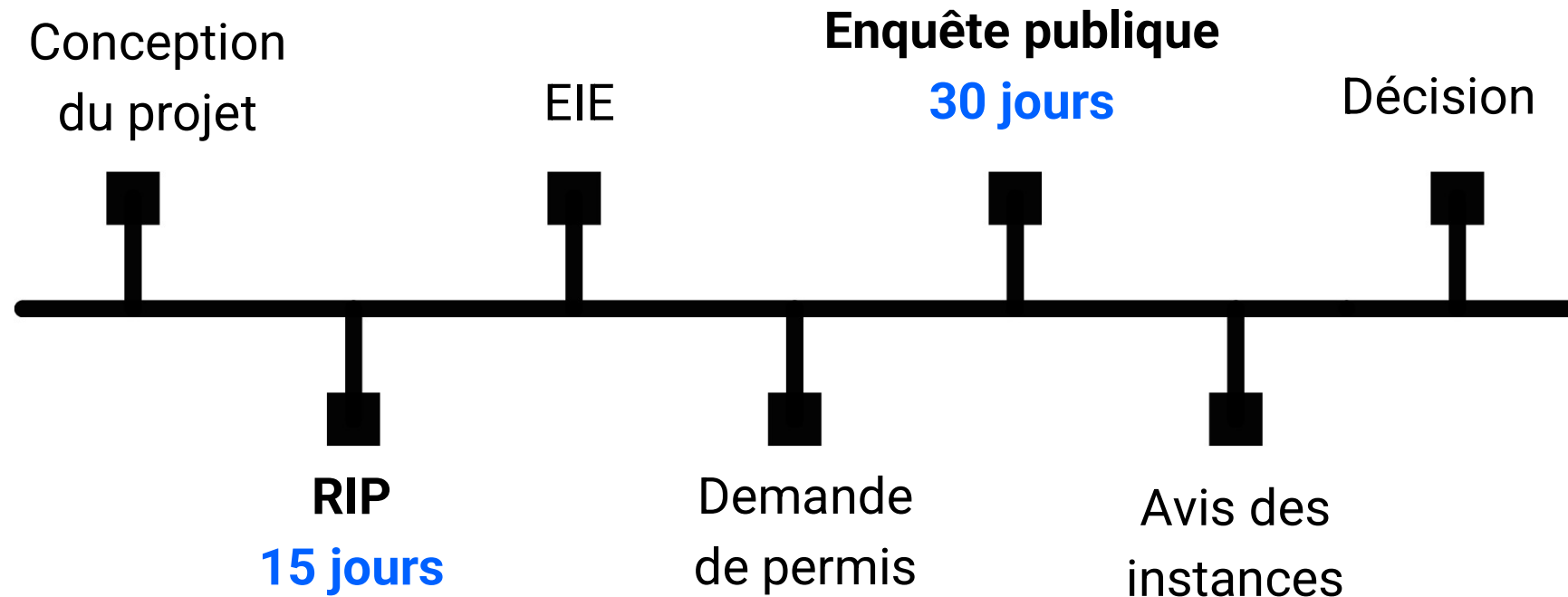
Permettre au demandeur
de présenter son projet au public

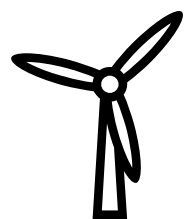


Permettre au public de

- s'informer émettre ses observations et suggestions
- présenter des alternatives techniques pouvant être raisonnablement envisagées par le demandeur
- mettre en évidence des points particuliers à aborder lors de la réalisation de l'EIE

ETAPES DE LA PROCÉDURE DE PERMIS





EXPRIMEZ-VOUS



Dans un délai de 15 jours après la RIP, soit jusqu'au 02/10/2026

Toute personne peut adresser

- ses observations
- ses suggestions
- ses demandes de mise en évidence de points particuliers
- ou d'éventuelles alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées

Par écrit



**AU COLLÈGE COMMUNAL
D'EGHEZEE**

En précisant son nom,
son adresse et le projet
concerné

Courrier postal

Collège communal d'Eghezée
Route de Gembloux 43
5310 Eghezée

Email

urbanisme@eghezee.be

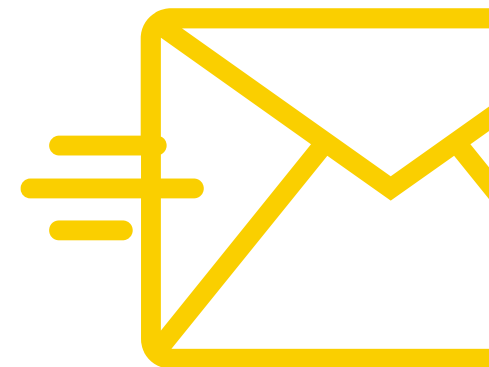
+ ADRESSER UNE COPIE **AU
PORTEUR DE PROJET** qui la
communiquera sans délai à
l'auteur de l'EIE

Courrier postal

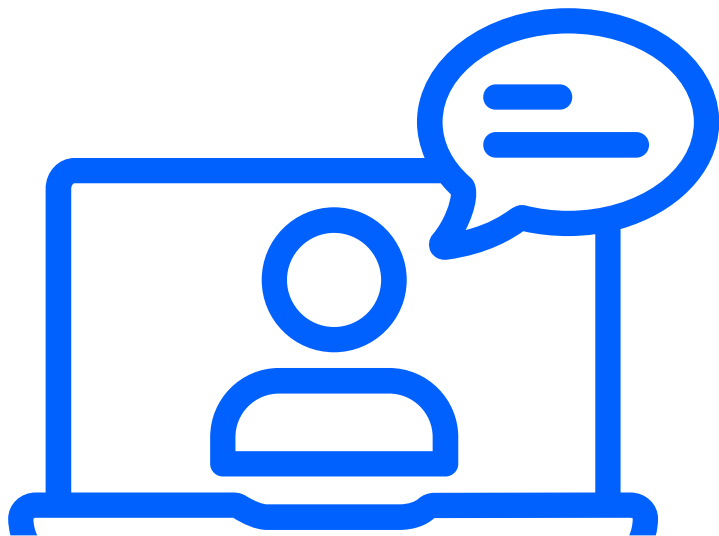
Maisons Baijot
Rue de Malvoisin 38
5575 Patignies

Email

l.dacos@maisonsbaijot.com



INFORMATIONS OFFICIELLES



Le PV de la réunion peut être
demandé auprès de
l'administration communale

A partir du 18/09/2026, la captation vidéo des
présentations du projet et de l'EIE ainsi que le
fichier sonore de l'ensemble de la RIP seront
disponibles pour une durée de 15 jours.



PLACE AUX PRÉSENTATIONS...



Le projet de Leuze

Éghezée



1. Qui sommes-nous

+40

Ans
d'expérience

120

collaborateurs
50 employés +
70 ouvriers

300

Logements/an

Wallonie

actifs sur
l'ensemble

Promoteur & constructeur : nous développons nos projets et assurons la construction et leur suivi.

1. Notre manière de travailler

Nous ne construisons pas seulement des logements.
Nous concevons **des lieux de vie faits pour durer**

01

Concevoir simplement

S'appuyer sur **notre expérience** pour concevoir des projets simples, **efficaces** et durables

02

Anticiper demain

Penser à **l'énergie**, au climat, à la gestion de **l'eau** et l'évolution des **usages**

03

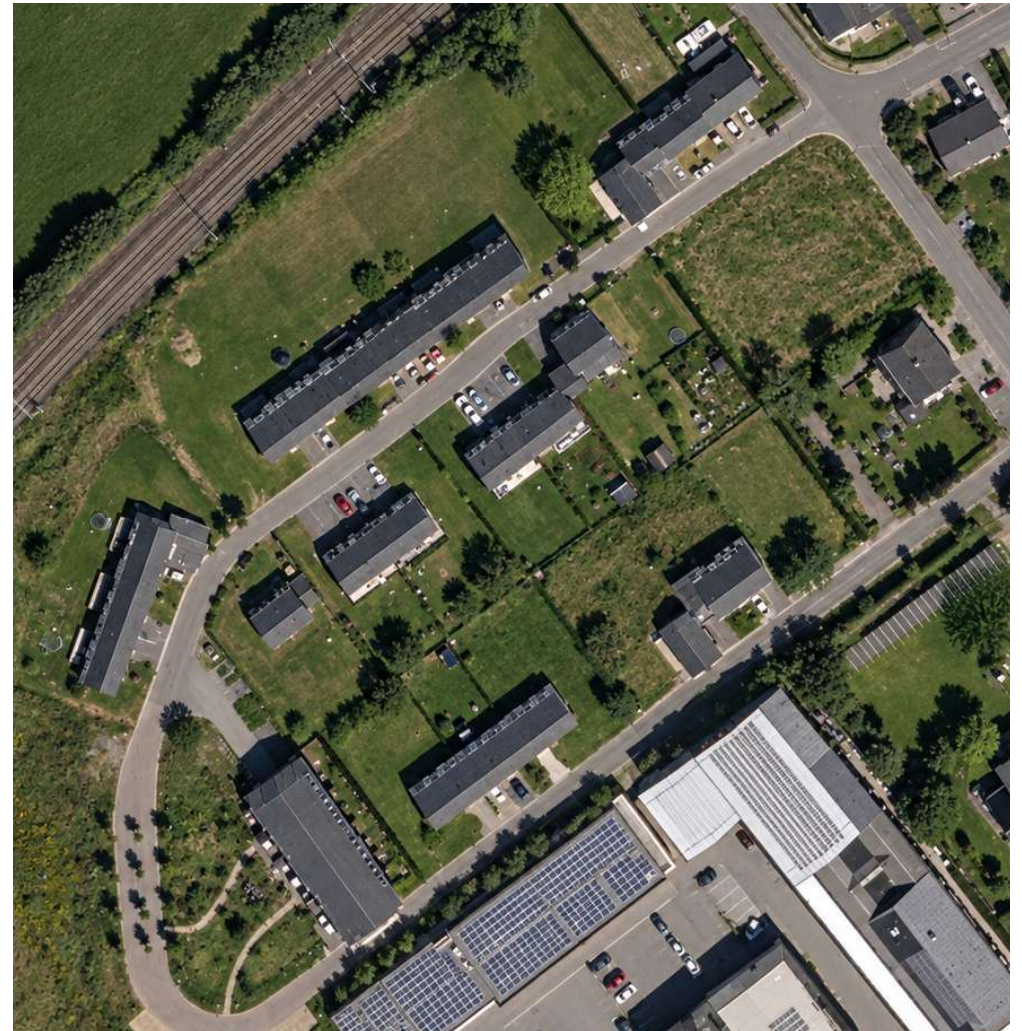
Pour tous

Proposer une **diversité**, des logements adaptés à **tous les âges** et **parcours de vie**

1. Notre expérience

RECOGNE

- Résidences de 20 et de 12 appartements
- 22 maisons



1. Notre expérience

HARGIMONT

- Un projet de 21 maisons



1. Notre expérience

PIÉTON

- Résidences de 2*8 appartements
- 26 maisons



2. Demande et contexte légal

- **Demandeur : Maisons Baijot**

- **Localisation du projet :**

îlot délimité au nord par la rue de Namêche (N942), à l'est par la rue des Bolettes, au sud par la rue des Briqueteries et à l'Ouest par la rue Saint-Martin.

A proximité de l'école libre Saint-Martin.

- **Description du projet :**

Introduction d'un permis d'urbanisation

Le projet prévoit la création et l'aménagement d'un ensemble résidentiel mixte comprenant 27 lots destinés à des maisons unifamiliales et 5 lots destinés à des immeubles à appartements (4 logements chacun), soit 47 unités de logements.

- **Superficie totale du terrain à urbaniser : 3ha 23a 86ca**

2. Demande et contexte légal

Qu'est ce qu'un PUR ?

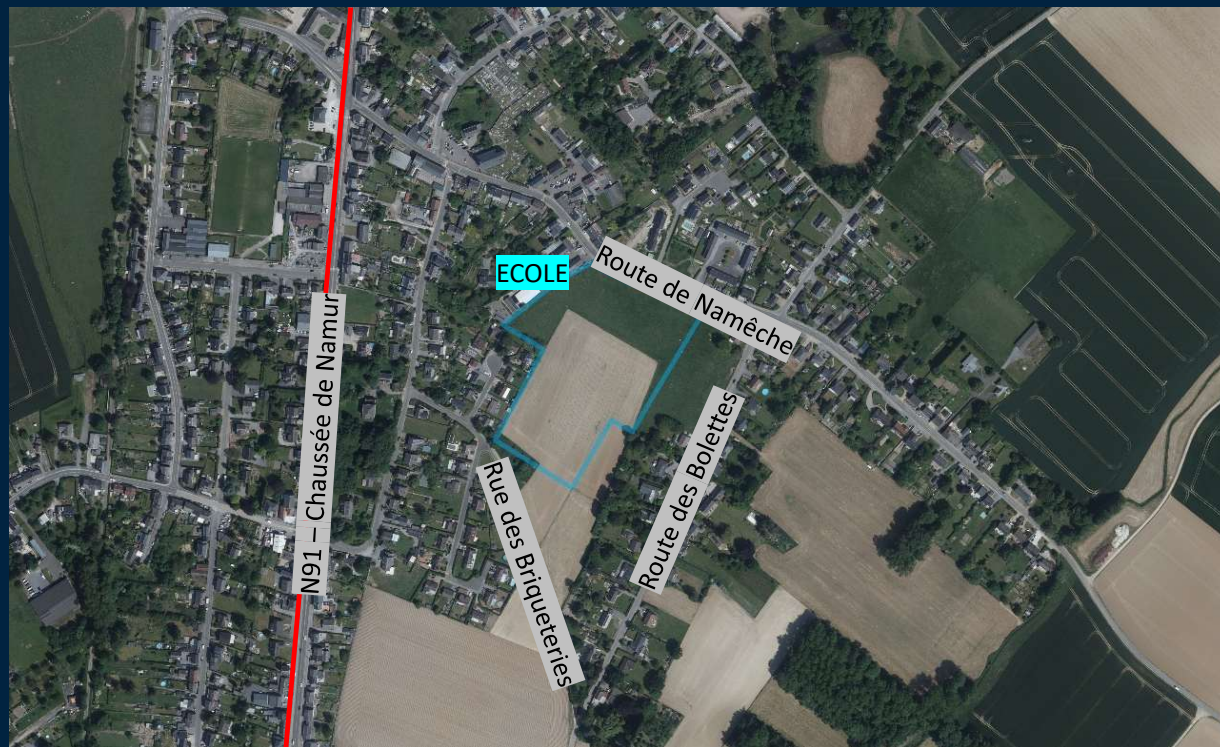
Le permis d'urbanisation permet de définir comment un terrain pourra être divisé et aménagé.

Son but est de déterminer les zones qui pourront être bâties mais également les zones relatives aux divers abords (jardins, cours avant).

Ce document cartographique est étayé **par un document littéral qui détermine les objectifs**, c'est à dire les intentions principales de cette urbanisation, et la manière de les mettre en œuvre.

Il ne s'agit nullement de déterminer les plans des différentes constructions projetées → d'ailleurs, un permis d'urbanisme sera nécessaire pour pouvoir mettre en œuvre ce permis d'urbanisation (soit individuellement pour chaque lot créé, soit par un permis groupé).

3. Situation du projet



3. Situation du projet

Plan de secteur

Zone d'habitat à caractère rural



Schéma de développement communal (Zone d'habitat à caractère résidentiel, à proximité du centre) - Densité de 15 logements/ha
Point d'attention au niveau de l'intégration paysagère

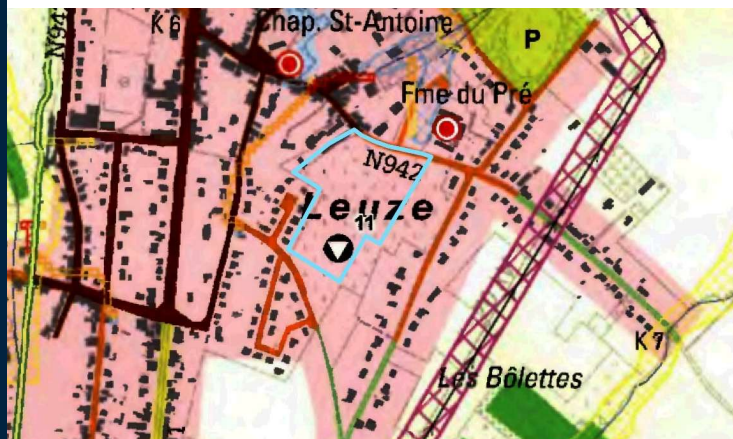
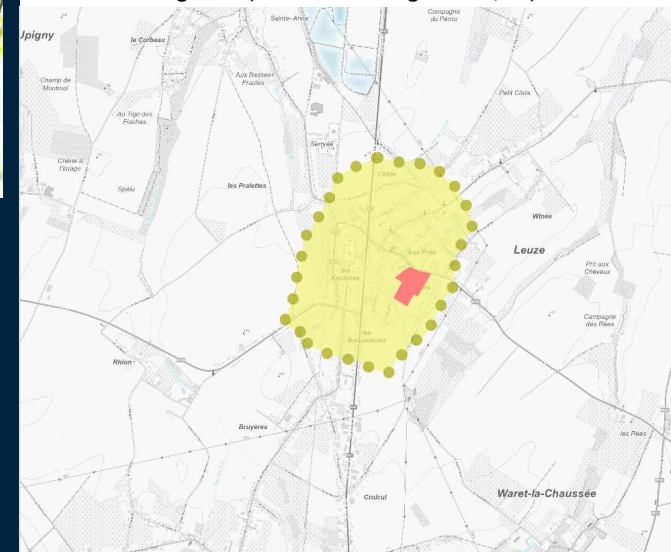
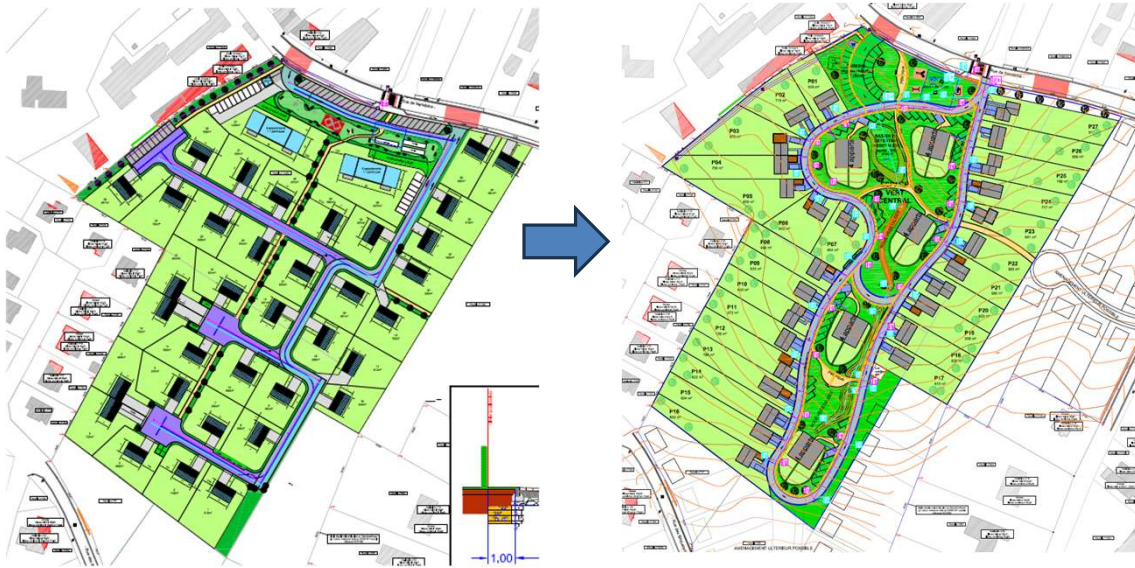


Schéma de développement du territoire

Centralité villageoise (minimum 20 logements/ha)



3. Evolution du projet



- 1 seul accès
- Route de Namêche inchangée
- Voirie moins rectiligne
- Plus de zone paysagère
- Intégration d'un parking dépose minute et d'un accès pour l'école
- Intégration de noues
- Gabarit des logements cohérents avec l'existant

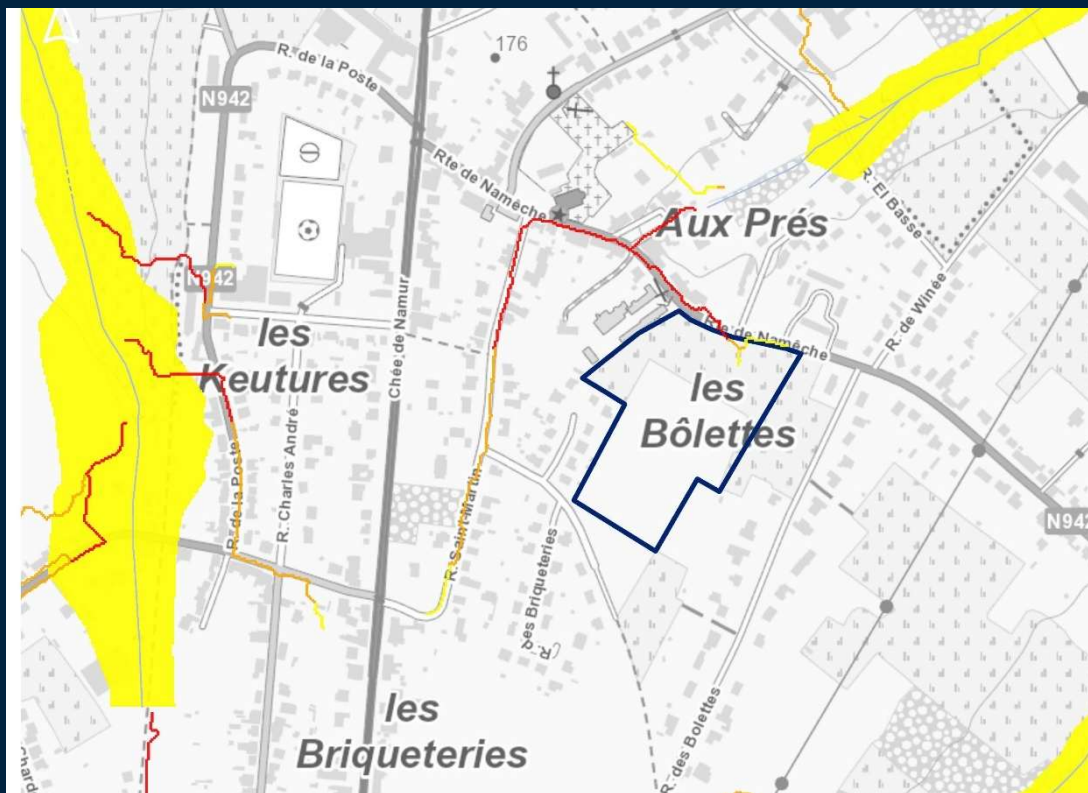


3. Description générale du projet



Densité nette de 19,96 logements par hectare
Gabarit de **R+1+T** pour les maisons unifamiliales et de **R+1+T** pour les appartements

4. Gestion des eaux pluviales



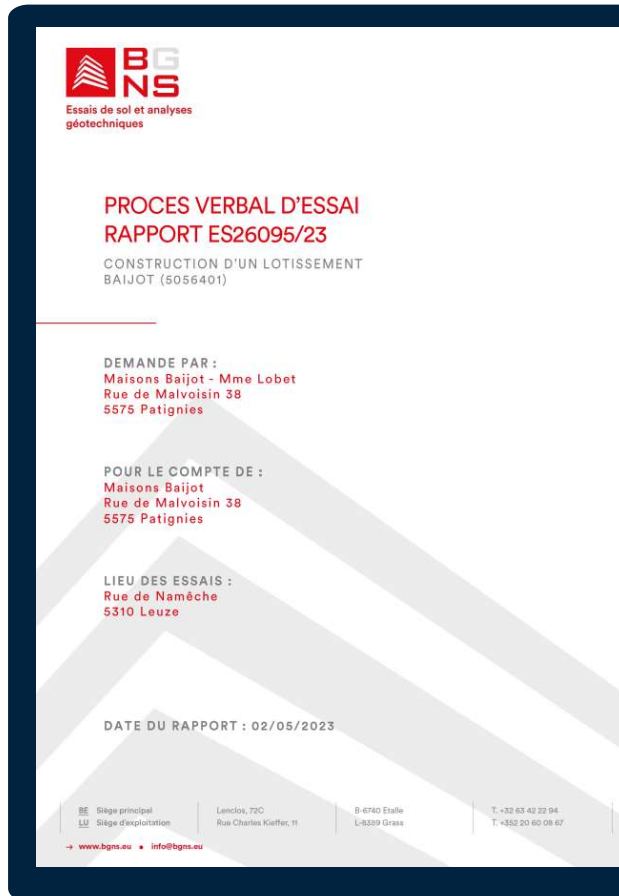
- Hors zone d'aléa d'inondation (reconnue par la RW)
- Pas d'axe de ruissellement traversant le périmètre mais axe le long de la rue de Namêche

→ Pas de contraintes légales

MAIS

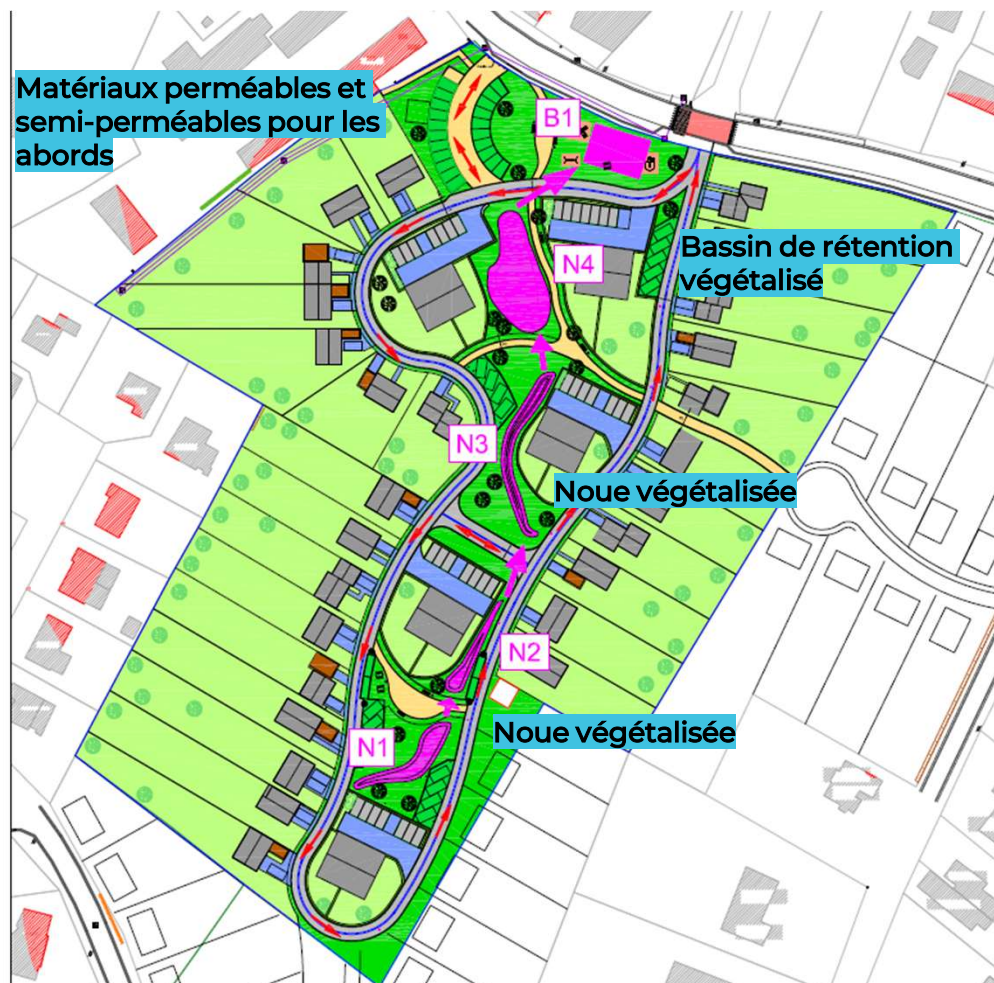
Point d'attention tout particulier dans l'avant-projet

4. Gestion des eaux pluviales



- Réalisation de tests d'infiltration (par BGNS)
 - 10 tests de percolation
 - Résultats hétérogènes correspondant à des sols très faiblement perméables voire quasiment imperméables
- **Imposition de prendre des mesures particulières pour gérer les eaux pluviales**

4. Gestion des eaux pluviales



4. Gestion des eaux pluviales

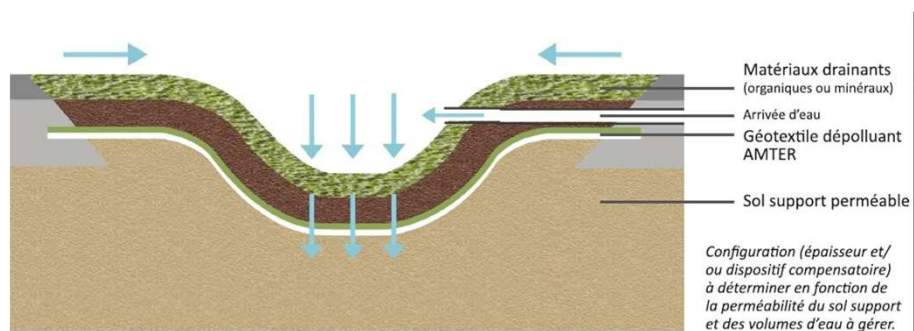


Création d'un réseau de noues paysagères :

- Noues successives N1 à N4 se rejettent dans un bassin d'orage enterré B1
- Les noues reprennent eaux de ruissellement des espaces verts publics, eaux de certains parkings et sentiers via des drains
- Chaque noue et bassin d'orage ont des ajutages réglementés (*faible débit accepté à la sortie : 5l/s/ha*)
- Les eaux reprises dans les noues percoleront en partie dans le sol
- Chaque élément est surdimensionné

	Volume théorique requis	Volume proposé
N1	3m ³	10m ³
N2	1m ³	3m ³
N3	9m ³	15m ³
N4	6m ³	15m ³
B1	115m ³	200m ³

4. Gestion des eaux pluviales



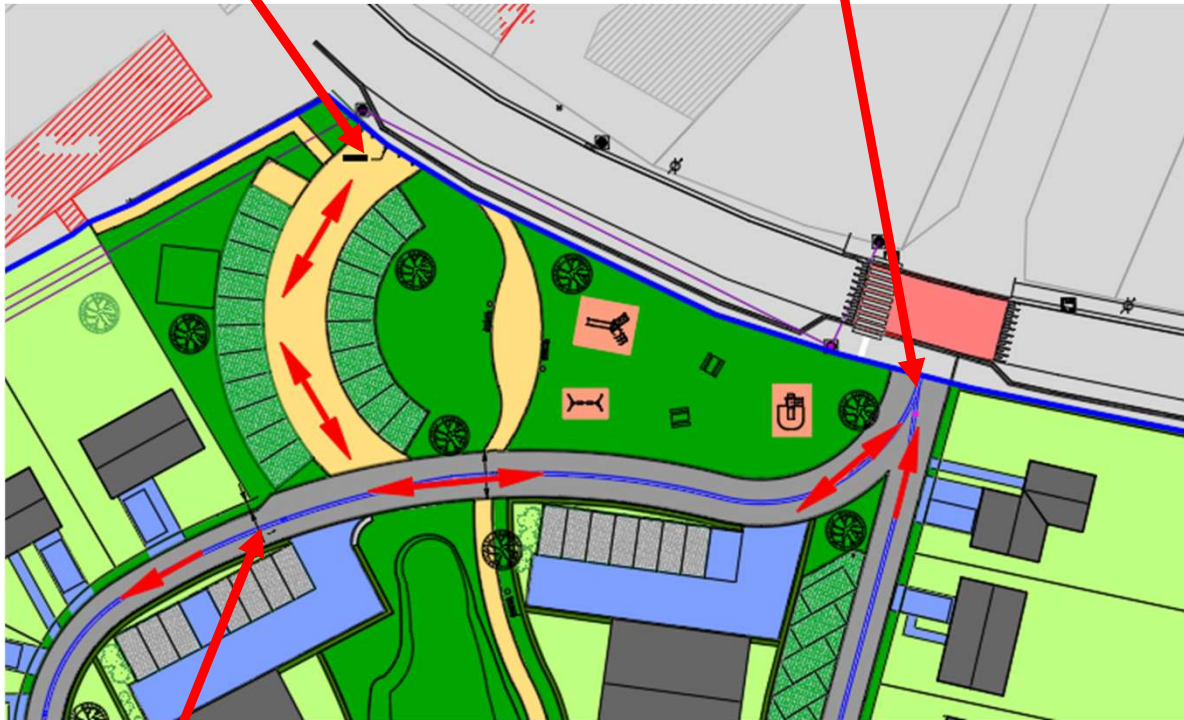
5. Mobilité



5. Mobilité

Potelets

Un seul accès véhicule



Début sens unique





**Merci pour votre
écoute !**



Permis d'urbanisation

Réunion d'information préalable

17 septembre 2026

Déroulement de l'exposé

- A. Procédure « Etude d'incidences »
- B. Contenu d'une étude d'incidences sur l'environnement
- C. Objectifs de la réunion d'information préalable (RIP)

A. Contexte légal



Le projet nécessite l'introduction d'un **permis d'urbanisation**



Le permis d'urbanisation doit être accompagné d'une étude d'incidences sur l'environnement si celui-ci couvre une superficie de plus de **2 ha**



L'EIE doit être réalisé par un bureau **indépendant agréé** par la région wallonne

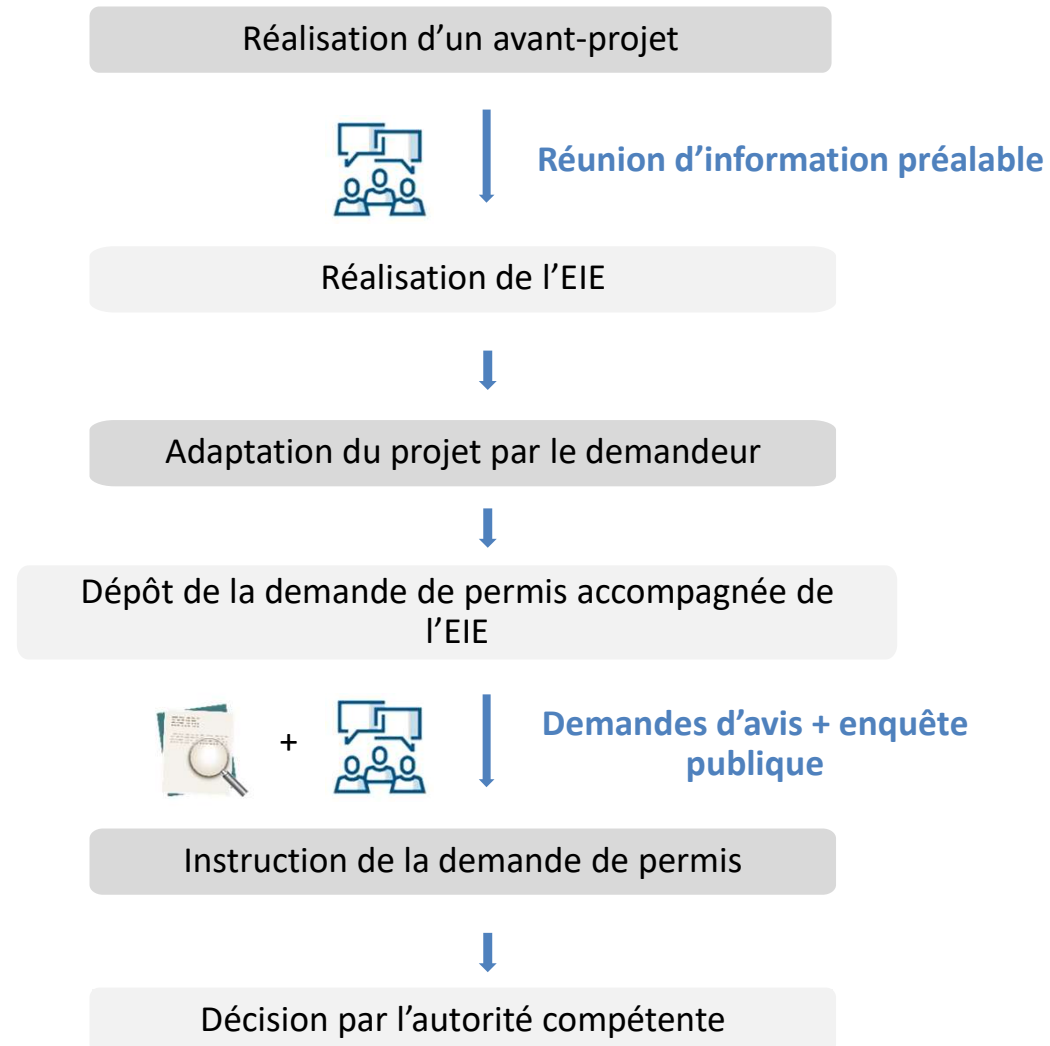


La procédure est régie par le code de l'environnement et le Code de développement territorial (CoDT)



L'autorité compétente pour l'instruction du dossier est le **collège communal**

A. Procédure



B. Objectifs de l'étude d'incidences

- Etudier l'ensemble des **domaines** sur lesquels le projet est susceptible d'avoir un **impact**
- Formuler des **recommandations** et **alternatives** à l'égard du porteur du projet afin d'atténuer ou éviter les impacts identifiés
- Permettre à l'**autorité** compétente de **statuer** sur la demande de permis en toute objectivité
- **Inform**er la **population** sur le projet

C'est donc un outil :

- d'orientation pour le demandeur
- d'aide à la décision pour les autorités
- d'information pour le public

B. Contenu de l'étude d'incidences

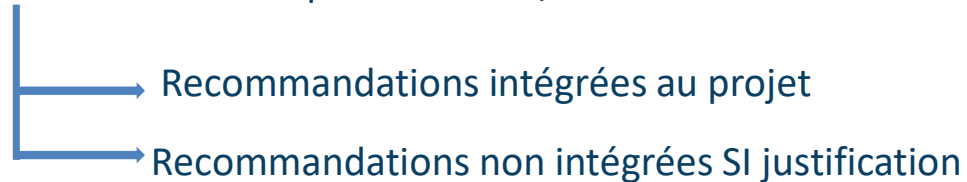


Description du projet



Analyse en trois phases :

- ✓ Etude de la **situation existante** du site et de son environnement
- ✓ Identification et évaluation des **incidences** du projet sur l'environnement
- ✓ **Recommandation** pour éviter et/ou réduire les effets sur l'environnement



Production d'un **rapport technique** et d'un **résumé non technique**



B. Contenu de l'étude d'incidences

- **Le milieu physique**

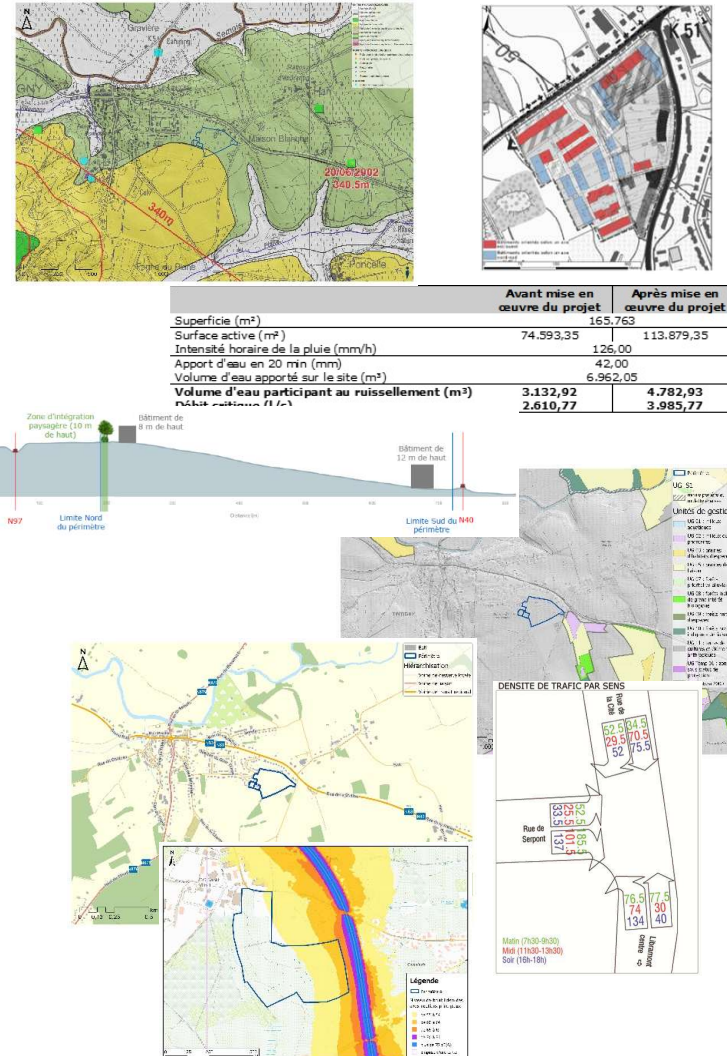
- Sol, Sous-sol et Relief
- Climat et qualité de l'air
- Eaux de surfaces et souterraines

- **Le milieu biologique et paysager**

- Faune, flore et écosystèmes
- Paysage

- **Le milieu humain**

- Cadre bâti
- Mobilité
- Contexte socioéconomique
- Infrastructures
- Nuisances diverses (olfactives, sonores, etc.)



C. Réunion d'information préalable



Permettre au demandeur de **présenter** son projet



Permettre au public de **s'informer** et d'émettre ses observations et suggestions concernant le projet



Mettre en évidence des **points particuliers** qui pourraient être abordés dans l'étude d'incidences



Présenter des **alternatives** pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur afin qu'il soit tenu compte lors de la réalisation de l'étude d'incidences.

C. Réunion d'information préalable



L'enregistrement **vidéo** et le support de la présentation seront accessibles pendant une durée de 15 jours après la réunion d'information préalable.



Observations et suggestions à envoyer par courrier ou mail, avant le **2 Octobre 2026** :

- **Au collège communal d'Eghezée :**

-  43, route de Gembloux B-5310 Eghezée
-  urbanisme@eghezee.be

- **Au demandeur, Maisons Baijot :**

-  38, rue de Malvoisin B-5575 Patignies
-  l.dacos@maisonsbaijot.com

QUESTIONS/RÉPONSES



LES INTERVENANTS

Porteur de projet

MAISONS BAIJOT

Lionel Dacos - Directeur général

BUREAU D'ETUDES SAVOIE SA

Tracy Dumma - Gestionnaire de projet

Gregory Savoie - Administrateur délégué

Bureau désigné pour réaliser l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)

IMPACT SRL

Stéphane Mottiaux - Administrateur délégué



POUR RETROUVER LES PRÉSENTATIONS DE CETTE RIP

