# AVIS

*Réf. : ENV.17.14.AV*

Date d'approbation : 2/10/2017

## Ensemble immobilier sur le site de « Technic Gum » chaussée du Roeulx à SOIGNIES

### DONNEES INTRODUCTIVES

*Demande* :

- *Type de demande :* Permis unique
- *Rubrique :* 70.11.02
- *Demandeur :* Immogum s.a., Braine-L'Alleud
- *Auteurs de l'étude :* CSD Ingénieurs, Namur et Aster consulting, Rixensart
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaires technique et délégué

*Avis :*

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^er^ du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 31/07/2017
- *Délai de remise d'avis :* 60 jours
- *Visite de terrain :* 28/09/2017
- *Audition :* 2/10/2017

*Projet :*

- *Localisation :* Site de Technic Gum entre la Chaussée du Roeulx et la rue des Trois Planches à Soignies
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle, zone d'habitat, zone de services publics et d'équipements communautaires
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

*Brève description du projet et de son contexte :*

Construction de 7 immeubles entre R+2 et R+4 (164 appartements) et de 9 maisons unifamiliales structurés autour de 2 espaces urbains (un minéral, un végétal) sur une friche industrielle de 2,43 ha. Des services et commerces de proximité sont prévus autour de la place minérale (aménagée en espace partagé) au rez-de-chaussée des immeubles. Un parking souterrain de 202 emplacements (167 privés, 35 publics) et 100 emplacements supplémentaires en surface sont prévus (82 publics, 18 privés). L'accès principal au site se fait via la Chaussée du Roeulx. Des voiries secondaires se greffent sur le site 'Heris' voisin. Le projet implique l'ouverture de voiries communales et un projet d'assainissement. L'égouttage est séparatif et se greffe au site 'Heris'. Les immeubles disposeront de toitures stockantes et les maisons de citernes de 5000 l pour la réutilisation. La gare de Soignies et le centre-ville se trouvent à respectivement 300 m et 1 km au nord (première couronne de Soignies).

# 1. AVIS

## 1.1. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences

**Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision.**

*Sur le fond :*

Le Pôle apprécie notamment la prise en compte de différents projets, certains et non certains, aux environs du site et susceptibles d'avoir une incidence sur celui-ci (urbanisation du site Héris, giratoire N6-N55-Archers, contournement nord de Soignies et parc commercial des Archers, urbanisation de la ZACC[1] des Archers, liaison pour modes doux sur le viaduc).

Cependant, le Pôle regrette :

- l'inventaire biologique succinct réalisé à une période non adéquate et n'abordant pas l'évaluation biologiques des habitats. Pour rappel, l'analyse biologique doit comprendre à tout le moins :
  - un inventaire des espèces (faune et flore) effectué à une période adéquate (le moment auquel l'inventaire a été effectué devant être stipulé) ;
  - une caractérisation et cartographie des habitats jusqu'au troisième niveau de la classification WalEUNIS ;
  - un relevé des éléments aux alentours du projet participant au maillage écologique (qu'ils aient un statut ou non) et des interactions possibles entre eux.
- l'absence d'information permettant d'objectiver certains impacts relevés par l'auteur. Ainsi la portée et la durée de l'ombrage provoqué par les immeubles « Bravo » et « Charlie », ainsi que des données et figures permettant d'évaluer le sentiment d'écrasement qu'ils engendrent, ne sont pas fournis ;
- un résumé non technique restant trop technique pour le grand public.

*Sur la forme :*

Le Pôle apprécie :

- le tableau, en fin de chapitre, relatif aux réponses apportées par l'auteur aux observations issues de la réunion d'information du public ;
- le point « adéquation du projet avec les mesures de suivi du RIE[2] sur le PRU[3] » dans les parties « recommandations spécifiques ». Toutefois, le Pôle aurait apprécié de disposer des recommandations et conclusions du RIE sur le PRU (en annexe par exemple).

Il regrette :

- l'absence d'une carte/figure illustrant le réseau d'égouttage interne du site ;
- l'absence des annexes ;
- quelques coquilles rédactionnelles et le renvoi erroné vers la carte 2-4.

[1] Zone d'aménagement communal concerté
[2] Rapport sur les incidences environnementales
[3] Périmètre de remembrement urbain

### 1.2. Avis sur l'opportunité environnementale

**Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.**

Le Pôle s'interroge sur l'opportunité de maintenir 82 places de parking en surface. Ce nombre paraît en effet élevé pour un quartier bien desservi en autres mode de transport.

Le Pôle appuie les recommandations de l'auteur. Il insiste particulièrement sur les suivantes et les complète comme suit :

- assurer un volume de rétention global suffisant pour garantir un débit de fuite à l'exutoire de 5 l/s.ha. L'auteur d'étude préconise un volume de stockage de 512 $m^3$ ;
- prévoir des citernes à double ajutage pour les maisons ;
- abaisser d'un niveau ou revoir le profil de la partie est de l'immeuble « Bravo » et de la partie nord-est de l'immeuble « Charlie » afin de limiter l'ombrage, éviter un sentiment d'écrasement et éviter des vues plongeantes ;
- maximiser les éléments verts (« habillage » vert des surfaces verticales) et appliquer une gestion extensive des espaces verts ;
- éradiquer les espèces exotiques envahissantes présentes sur le site et prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter leur propagation en particulier lors de la phase chantier ;
- revoir la possibilité de mettre en place des panneaux photovoltaïques et réaliser une étude photométrique en vue d'optimiser l'implantation des appareils d'éclairage et déterminer la performance lumineuse à atteindre. Le Pôle demande également d'être attentif à éviter les pollutions lumineuses pour l'éclairage public (éclairages orientés vers le sol…) ;
- revoir la longueur et/ou la hauteur du mur séparant la voirie interne d'accès au site de l'accès au parking souterrain afin d'assurer une bonne visibilité pour les mouvements d'entrée et de sortie du parking.

## 2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

Le Pôle appuie les recommandations de l'auteur d'étude en matière de mobilité dans l'aire géographique d'étude à savoir celles relatives à :

- l'aménagement du carrefour 'Roeulx - Prévot - Trois Planches : nouvelle analyse des flux et du fonctionnement de ce carrefour, une fois le giratoire mis en œuvre ;
- la mise à sens unique de la rue des Chauffours : sens unique vers le sud ;
- les liaisons piétonnes : assurer leur continuité. Pour le Pôle il conviendrait d'assurer la continuité des liaisons modes doux, non seulement piétonne mais également cyclables.

Il signale par ailleurs que certaines pièces du dossier qui lui ont été transmis étaient manquantes : plans, note d'égouttage, réponses aux recommandations du bureau d'étude, perspectives du projet. Ces trois dernières pièces ont toutefois été transmises au Pôle par le demandeur suite à la visite de terrain.