

# AVIS

Réf. : ENV.17.34.AV

Date d'approbation : 27/11/2017

## Permis d'urbanisation chaussée de Huy à CHAUMONT-GISTOUX

### DONNEES INTRODUCTIVES

#### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique :* 70.11.01
- *Demandeur :* Hoslet Frères SA, Chaumont-Gistoux
- *Auteur de l'étude :* Aster Consulting, Rixensart
- *Autorité compétente :* Collège communal

#### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 30/10/2017
- *Délai de remise d'avis :* 30 jours
- *Visite de terrain :* 21/11/2017
- *Audition :* 27/11/2017

#### Projet :

- *Localisation :* entre la chaussée de Huy et la rue des Boissonnets
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte : le terrain couvre 2,3 ha et est délimité par la chaussée du Huy au nord-est, la rue des Buissonnets à l'ouest (fonds de jardins) et le chemin du Piroi au sud-est. La demande vise à la construction de 58 logements dont 43 appartements en 3 immeubles (R+2+T), le restant de maisons individuelles. On y trouvera également un immeuble de services et un commerce.

Un seul accès carrossable est prévu chaussée de Huy, deux accès modes doux sur les rues environnantes. L'égouttage sera séparatif, avec notamment deux ou trois ouvrages de retenue. Les eaux usées seront dirigées vers la STEP de Grez-Doiceau (20.000 EH).

Le terrain est actuellement occupé par de la prairie. Le projet se situe à 750 m du centre de Gistoux et la zone propose différents services ainsi qu'une ligne de bus.

**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 :

L'étude contient tous les éléments à aborder pour ce type de dossier. Le Pôle apprécie par exemple :

- l'examen critique de la gestion des eaux de pluie du projet, avec un nouveau calcul des volumes de rétention nécessaires en situation maximaliste ; ainsi que la comparaison globale entre le volume des eaux de pluie récupérées et les besoins (chasses d'eau et arrosage) ;
- la comparaison systématique du contexte avec les dispositions prises dans le projet (les options) ;
- l'évaluation de la différence de niveau sonore avant et après projet suite à l'augmentation de trafic ;
- un résumé non technique de bonne qualité, notamment sa concision et le tableau des réponses aux questions soulevées en RIP.

Cependant, le Pôle regrette certains développements pour lesquels les liens avec le projet ne sont pas mis en évidence, par exemple en ce qui concerne le SDER/SDT ou le Contrat Rivière. Si un plan ou programme n'a pas d'incidences sur le site étudié, le Pôle estime que leur analyse n'est pas nécessaire.

Sur la forme :

Le Pôle apprécie la clarté de l'étude et la lisibilité de ses illustrations.

**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 appuie toutes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- Gestion des eaux :
  - o augmenter le volume tampon des citernes pour les maisons 1 à 6 et prévoir un volume de rétention global sur le site de 284 m<sup>3</sup>, éventuellement à revoir en fonction du débit de fuite autorisé à l'exutoire et des résultats des tests de percolation (à réaliser) ;
  - o raccorder les citernes d'eau de pluie aux toilettes tout en prévoyant un double réseau en cas de manque d'eau pluviale ;
  - o prévoir au moins un bassin d'orage de type paysager et réaliser des tests de percolation afin de déterminer les possibilités et la vitesse d'infiltration au droit des systèmes de retenue ;
  - o supprimer des prescriptions la possibilité de raccordement à des fosses septiques, le site étant raccordé à une station d'épuration.

- Paysage :
  - o produire un plan d'aménagement paysager détaillé, qui respecte les recommandations de l'auteur d'étude en matière d'espèces et de gestion différenciée.
  
- Energie :
  - o évaluer les systèmes de chauffage possibles – en ce compris pour la piscine – et notamment les possibilités d'utilisation des énergies renouvelables (obligatoires dans les options) afin d'orienter les acquéreurs dans l'optique des dépôts de permis qui suivront ;
  - o pour l'éclairage public, utiliser des appareils peu énergivores, durables et orientés vers le bas.

Et enfin, dans les prescriptions relatives aux constructions et abords, ajouter une description détaillée des aménagements autorisés pour les zones de jardin, les dépôts et aménagements extérieurs, les clôtures, haies et plantations.

Le Pôle estime en outre :

- que les toitures plates pourraient être admises en vue d'y accueillir des toitures vertes ;
- que les perspectives paysagères depuis la nationale devraient être particulièrement soignées (via les plantations notamment), le site marquant l'entrée de l'entité.

## **2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES**

A l'instar de l'auteur, le Pôle recommande de prendre contact avec la DGO<sub>1</sub> pour l'aménagement d'une bande de tourne-à-gauche sur la chaussée de Huy. Il ajoute qu'il faudra veiller à marquer le double sens de la piste cyclable chaussée de Huy.