

AVIS

ENV.19.105.AV

Projet d'urbanisation « Site du Boischamps » à CHASTRE

Avis adopté le 28/10/2019

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- Type de demande : Permis d'urbanisation
- Rubrique : 70.11.01
- Demandeurs : T. Palm sa, Polleur
Fondation privée Jardin'âges, Chastre
- Auteur de l'étude : Impact sprl, Bertrix
- Autorité compétente : Collège communal

Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre Ier du Code de l'Environnement
- Date d'envoi du dossier : 8/10/2019
- Date de fin de délai de remise d'avis (délai) : 7/11/2019 (30 jours)
- Portée de l'avis :
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
 - Opportunité environnementale du projet
- Visite de terrain : 23/10/2019
- Audition : 28/10/2019

Projet :

- Localisation : Au sud-ouest de la gare de Chastre
- 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 projet vise l'urbanisation d'un site de 4,6 ha en vue d'y construire un ensemble urbanistique de 110 logements, dont 38 appartements regroupés en deux immeubles et 72 maisons unifamiliales en ordre continu et semi-continu, ainsi que de mettre en œuvre un projet de services collectifs par la Fondation Jardin'âges (construction d'une résidence-services de 30 appartements et d'un centre d'accueil pour personnes handicapées). Le projet comprend également la création de voiries, de deux zones de parc ainsi que de cheminements pour les usagers faibles et les riverains. La densité nette prévue est comprise entre 35 et 45 logements/ha.

Le site est délimité par un massif boisé au nord, l'avenue des Saules et l'avenue des Bouleaux au sud, des jardins d'habitations, l'avenue des Erables et la venelle des Sorbiers à l'est, l'avenue des Marronniers et un massif boisé à l'ouest. La partie nord du site est actuellement occupée par des massifs boisés mixtes, la partie sud-ouest par des surfaces enherbées et la partie sud-est par une friche agricole.

1. AVIS

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

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

Sur le fond :

Le Pôle apprécie la qualité générale de l'étude d'incidences.

Cependant, le Pôle regrette :

- la période à laquelle ont été réalisés les relevés biologiques (décembre 2014), ne permettant pas la réalisation d'un inventaire faunistique ;
- l'absence d'une analyse des besoins locaux en logements (nombre et type de logements), en fonction de l'évolution démographique observée et tenant compte des futurs projets d'urbanisation à proximité (PCAR de la gare et PCA de Perbais).

Sur la forme :

L'étude est claire, bien structurée et illustrée.

Le Pôle apprécie :

- la présence d'encadrés synthétiques à la fin de chaque chapitre traitant des différents compartiments environnementaux ;
- la présence, à la fin de l'EIE, d'un tableau synthétisant l'ensemble des recommandations de l'auteur d'étude.

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 sont prises en compte.

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

- étant donné la présence d'une nappe phréatique pouvant remonter à faible profondeur (1 m – 1,5 m de profondeur) lors d'hivers pluvieux, prendre les précautions nécessaires pour les fondations des parkings souterrains des immeubles à appartements en soignant l'étanchéité et le drainage ;
- l'ensemble des recommandations visant à mettre en place une trame verte reliant les deux parcs projetés et les talus boisés au nord du site.

2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

Le Pôle attire l'attention des Autorités compétentes sur le fait que plusieurs recommandations en matière de mobilité leur sont adressées (par exemple : réaliser un aménagement cycliste clair pour sécuriser les déplacements vers la gare depuis le site et l'ensemble du quartier).