

**AVIS**

ENV.19.28.AV

---

Projet d'urbanisation « Tout-Vent » à Dion-le-Mont,  
CHAUMONT-GISTOUX

Avis adopté le 20/02/2019

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique en classe 1 :* 70.11.01
- *Demandeur :* Lotinvest Developpement sa
- *Auteur de l'étude :* Aster\* Consulting sprl
- *Autorité(s) compétente(s) :* Collège communal

### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 21/01/2019
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai) :* 20/02/2019 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 13/02/2019
- *Audition :* 18/02/2019

### Projet :

- *Localisation :* Sur le territoire communal de Chaumont-Gistoux, à la limite des anciennes communes de Dion-le-Mont et Bonlez
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat, zone d'espaces verts
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

### Brève description du projet et de son contexte :

Le périmètre du projet est localisé à proximité de la chaussée de Huy et s'étend sur une superficie de 7,28 ha. Le site se situe en zone d'habitat, actuellement occupée par des pâturages. Il est délimité au nord par une prairie et un champ, à l'est par les fonds de jardin des habitations de l'avenue du Champ de la Justice et de Tout-Vent, au sud par une prairie et les fonds de jardin des habitations de la rue de la Grippelotte et à l'ouest par une zone boisée. Le périmètre du projet présente des pentes relativement importantes orientées vers le nord-ouest variant entre 5,7 et 12,7 %.

Le projet prévoit l'urbanisation de 49 lots destinés à la construction de 52 logements. Outre la fonction résidentielle, un bâtiment est réservé à de l'équipement communautaire et de service d'utilité publique lié à la vie du quartier (crèche, maison de repos ou salle de quartier) ainsi qu'à du logement de type uni/bifamilial. Le projet dispose de deux accès à la rue Tout-Vent. Les voiries internes sont à double sens et permettent le stationnement à certains endroits. Une liaison pour les modes doux est prévue à travers le projet pour relier la rue de la Grippelotte à la Tienne du Chenois.

Le projet prévoit la mise en place d'un réseau d'égouttage unitaire au niveau des voiries internes (relié à la station d'épuration de Basse-Wavre) ainsi que de citernes de récupération des eaux de pluie au niveau de chaque habitation.

## 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 prise en compte des nombreux projets d'aménagement du territoire prévus aux alentours du site.

Cependant, le Pôle regrette :

- le manque d'actualisation de l'EIE, qui date de décembre 2016. Ceci implique que le point traitant de la conformité du projet vis-à-vis des outils à valeur réglementaire et indicative n'est pas totalement à propos. Certaines données datent de 2013 (comptages mobilité, inventaires biologiques). Pour le chapitre mobilité, l'étude s'appuie sur un plan de 2004 ;
- l'absence d'une analyse des besoins en logements pour la commune (nombre et type de logements), en fonction de l'évolution démographique qui y est observée et tenant compte des autres projets d'urbanisation en cours ;
- la faiblesse de l'analyse des incidences du projet sur le relief du site ainsi que sur l'écoulement et le régime d'alimentation des eaux souterraines ;
- l'absence d'analyse des incidences de la pose de panneaux photovoltaïques (ou d'autres équipements exploitant les énergies renouvelables) dans le chapitre traitant de l'énergie.

#### Sur la forme :

L'étude est claire et bien structurée.

Le Pôle apprécie particulièrement la présence, à la fin de chaque chapitre relatif aux incidences du projet sur l'environnement, d'un tableau synthétisant les réponses apportées par l'EIE aux observations issues de la réunion d'information préalable du public (RIP).

### 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.**

Vu la destruction de haies existantes, le Pôle appuie particulièrement la mesure visant à planter des haies paysagères constituées d'essences indigènes en limite des domaines privés, permettant à la fois d'assurer l'intimité des futurs habitants, de maintenir l'aspect bocager et d'assurer la continuité du maillage écologique.

Au vu des pentes importantes caractérisant le périmètre du projet, le Pôle note l'installation de deux bassins d'orage enterrés au niveau des futures voiries, ce qui permettra de limiter l'impact du ruissellement des eaux de pluie sur le site. Cependant, le Pôle regrette que l'étroitesse de l'exutoire (rue de la Grippelotte) ne permette pas d'installer un réseau d'égouttage séparatif sur le site.

Par ailleurs, le Pôle encourage le recours aux énergies renouvelables au sein du projet (particulièrement la pose de panneaux photovoltaïques pour autant que les prescriptions urbanistiques permettent une souplesse suffisante dans l'orientation des volumes de construction).

## **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. Celles-ci visent principalement à sécuriser le carrefour Tout-Vent/Chaussée de Huy, à améliorer les infrastructures destinées aux modes doux aux alentours du site du projet et à aménager des zones de croisement sur la rue Tout-Vent.