

**AVIS**

ENV.19.36.AV

---

Permis d'urbanisation 'Quartier Poilsart' à Seilles,  
ANDENNE – Seconde demande

Avis adopté le 04/03/2019

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- Type de demande : Permis d'urbanisation
- Rubrique en classe 1 : 70.11.01
- Demandeur : Société wallonne du logement
- Auteur de l'étude : EurECO sprl
- Autorité compétente : Collège communal

### Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- Date d'envoi du dossier : 21/02/2019
- Date de fin de délai de remise d'avis (délai) : 23/03/2019 (30 jours)
- Portée de l'avis :
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
  - Opportunité environnementale du projet
- Visite de terrain : 28/02/2018
- Audition : 5/03/2018

### Projet :

- Localisation : Seilles, au nord du quartier Poilsart
- Situation au plan de secteur : Zone d'habitat, zone agricole
- Catégorie : 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

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

Projet d'urbanisation sur un terrain de près de 9 ha en périphérie nord de l'agglomération de Seilles, au lieu-dit « Poilsart ». Le projet prévoit 162 logements (18 logements/ha = 21 logements/ha en soustrayant la coulée verte) répartis entre des maisons unifamiliales mitoyennes, une dizaine de petits immeubles, un petit commerce et une construction à vocation communautaire. Il inclut également une importante 'coulée verte' centrale due au passage d'une canalisation de 'VIVAQUA' et d'une ligne HT de 70 kV (couloir de 27 m de part et d'autre de la ligne). Un réseau d'égouttage séparatif et un bassin d'orage sont prévus. Au plan de secteur, les terrains sont, pour la majorité, en zone d'habitat. Le bassin d'orage et la voirie d'accès au site sont toutefois en zone agricole. Au PASH, ils sont repris en régime d'assainissement autonome (nord) et collectif (sud). Une demande de modification du PASH est prévue. Au niveau du sol et sous-sol, le site repose sur des formations carbonatées et a fait l'objet, par le passé, d'une importante activité minière (fer, calamine, plomb). Plusieurs puits de mine sont recensés. Les zones de constructions en sont soustraites.

## 1. PREAMBULE

*Cet avis réitère l'avis du Pôle Environnement émis le 05/03/2018 (réf. : ENV.18.25.AV) le projet et l'évaluation des incidences environnementales de celui-ci n'ayant pas changé.*

## 2. AVIS

### 2.1. 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 :

De manière générale, l'étude aborde correctement les éléments généralement étudiés pour ce type de dossier.

Le Pôle Environnement note toutefois, en ce qui concerne la traversée du site par une ligne HT de 70 kV, que l'auteur fait référence au Belgian BioElectroMagnetic Group (BBEMG) selon lequel en respectant une distance de 15 m par rapport au conducteur de la ligne à haute tension, le niveau moyen d'exposition de 0,4  $\mu$ T (seuil épidémiologique : possibilité d'un faible risque de leucémie chez les enfants exposés à des champs en moyenne supérieurs à ce chiffre) ne devrait pas être dépassé. Il ne fait toutefois pas référence au Conseil Supérieur de la Santé (CSS) qui préconise, quant à lui, une distance de 27 m à l'axe d'une ligne de 70 kV (publication n°8081 du CSS).

Le Pôle regrette également:

- l'absence d'examen d'alternatives qui n'empièteraient pas sur la zone agricole au plan de secteur ;
- le manque d'estimation chiffrée des pertes d'ensoleillement au sein du projet et sur les habitations alentours. Ainsi, l'étude stipule, par exemple, que l'implantation du bâtiment communautaire pourrait provoquer « une légère perte d'ensoleillement » sur la façade de l'habitation lui faisant face, qui est orientée sud. « Cette perte serait cependant très limitée dans le temps », ou encore, « les hauteurs solaires susceptibles d'être impactées sont faibles et représentent des périodes très limitées » ;
- l'absence de recommandations plus poussées concernant l'aménagement du bassin d'orage ou l'implantation des zones constructibles dont 40 % ont une orientation moins favorable en matière d'ensoleillement et d'énergie passive (par exemple : aménagement paysager du bassin d'orage, proposition de modification de certaines implantations, zone de recul plus profonde pour les maisons avec un jardin au nord...).

#### Sur la forme :

L'étude est claire, toutefois le Pôle regrette :

- l'absence de conclusions en fin de chapitre ;
- l'absence d'une illustration superposant la localisation des puits de mine avec le parcellaire du projet afin d'apprécier leur localisation dans des zones privatives. Lors de l'audition des précisions ont été apportées.

## 2.2. Avis sur l'opportunité environnementale

---

**Sous réserve de l'obtention de la dérogation au plan de secteur, le Pôle Environnement remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet, moyennant la prise en compte des remarques ci-dessous.**

Le Pôle Environnement note que le demandeur a tenu compte de la plupart des contraintes du milieu local (zones non aedificandi liées aux équipements, puits de mine, relief, adaptation du PASH). Il apprécie que le projet déposé tienne compte de la distance de garde de 27 m par rapport aux conducteurs de la ligne HT comme recommandé par le CSS.

Le Pôle demande :

- de déplacer la petite zone de parking prévue à l'entrée nord du site (entre la voirie interne et la conduite VIVAQUA) vers le terrain situé juste au sud du croisement entre la voirie principale du projet et le cheminement piéton rejoignant la rue de Tramaka (situé dans la zone de jardin, comprise dans la zone de garde lié à la ligne HT de l'immeuble de 6 appartements). Ceci permettrait à la fois de maintenir un petit massif arborescent en entrée de site, d'améliorer l'intégration paysagère du projet tout en rejoignant la recommandation de l'auteur d'étude de valoriser les espace résiduaire ;
- de permettre une plus grande mixité de fonctions par exemple en permettant une implantation commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble situé le long de la rue de Tramaka juste au nord du cheminement piéton prévu par le projet ;
- de signaler dans les prescriptions, les contraintes liées aux puits de mine, au radon, à la conduite VIVAQUA afin que les futurs acquéreurs soient prévenus.

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

- formaliser une convention d'aménagement et d'entretien des zones d'espaces verts avec les différents intervenants ;
- prévoir un aménagement structuré de la coulée verte, évitant tout aspect abandonné préjudiciable à l'aménité des lieux tout en favorisant la qualité écologique et en utilisant des essences locales et biogènes ;
- conserver au maximum les sujets arbustifs et arborés présents sur le site et procéder aux destructions nécessaires en période hivernal ;
- envisager une réduction de la hauteur sous gouttière de l'immeuble commercial le long de la RN921 et imposer un accès unique entre sa zone de recul et la RN921 afin d'éviter la multiplication des points d'insertion.