

# AVIS

ENV.19.38.AV

---

Projet d'urbanisation « ZACC Monchamps » à  
Beaufays, CHAUDFONTAINE

Avis adopté le 18/03/2019

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique en classe 1 :* 70.11.01
- *Demandeur :* Matexi Liège s.a., Liège
- *Auteur de l'étude :* Pissart, Architecture et Environnement s.a., Trooz
- *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 :* 25/02/2019
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai) :* 27/03/2019 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 12/03/2019
- *Audition :* 18/03/2019

### Projet :

- *Localisation :* A Beaufays, à environ 750 m de la place de la Bouxhe
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté, zone d'habitat à caractère rural
- *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 Beaufays et s'étend sur une superficie de 9,8 ha. Le site est actuellement occupé par des prairies, ainsi que par plusieurs cordons de haies et zones au sein desquelles la végétation est plus développée. Il est délimité au nord par la rue de Trooz, au sud par la rue de Louveigné et à l'ouest par la rue Monchamps. La zone de réservation au plan de secteur pour la future liaison CHB se trouve à environ 200 m à l'est du site.

Le projet prévoit la construction d'environ 62 logements réservés au logement à caractère résidentiel (52 maisons unifamiliales et 10 logements en appartements) ainsi que les équipements qui y sont associés (voiries, égouttage, stationnement, ...). Le projet comporte également une parcelle « résidentielle à vocation communautaire et économique ». La desserte du projet se fait grâce à 3 voiries en cul-de-sac débouchant sur chacune des voiries entourant le site. Plusieurs cheminements dédiés aux modes doux sont également prévus par le projet et permettent de relier les voiries proches. De nouveaux cheminements sont aussi prévus le long de la rue de Trooz et de la rue Monchamps, actuellement dépourvues de trottoirs. Plusieurs espaces verts sont maintenus ou aménagés par le projet (drève arborée, zone humide). Le projet prévoit la mise en place d'un réseau d'égouttage séparatif, ainsi que l'aménagement de 2 bassins d'orage enterrés. Une citerne d'eau de pluie est imposée pour chaque logement. Les eaux usées, ainsi que les eaux de pluie après temporisation, sont rejetées dans le réseau d'égout public. De plus, les terrains sont concernés par la présence, du moins pendant une partie de l'année, d'une nappe phréatique à faible profondeur.

## 1. AVIS

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

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

#### Sur le fond :

Le Pôle regrette :

- 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 nombreux autres projets d’urbanisation en cours ;
- l’absence d’une étude hydrologique détaillée de la nappe phréatique affleurante alors que cette contrainte est relevée tout au long de l’étude d’incidences.

En effet, nous lisons (pp. 113, 255, 280 - conclusions générales) : *Une nappe est présente à une profondeur relativement faible durant une partie de l’année, qui sera très vraisemblablement atteinte lors des travaux de terrassements, et qui justifie la mise en place d’un drainage périphérique et d’une étanchéité performante pour les nouvelles constructions. Il s’agit d’un élément qui devra faire l’objet d’une attention particulière.*

Et encore (p. 109 - point 3.1.2) : *...Un second enjeu majeur, pour la construction des nouveaux bâtiments, est la présence d’une nappe à faible profondeur. L’étanchéité des bâtiments devra donc faire l’objet d’une attention particulière. Il conviendra de prévoir un dispositif de drainage périphérique pour chaque nouvelle construction. Un tel dispositif comprend un empièchement sous et autour du bâtiment. L’évacuation des eaux se fera de préférence de manière gravitaire si la topographie le permet, soit par pompage (via un puisard et une pompe « vide cave »).*

Le Pôle considère que ces constatations requièrent une étude complémentaire approfondie de cette nappe.

Le Pôle apprécie cependant l’analyse du projet selon les critères du « Référentiel Quartiers Durables ».

#### Sur la forme :

L’étude est claire, bien structurée et illustrée.

Le Pôle apprécie particulièrement :

- le rappel des principales remarques des riverains au début des chapitres relatifs aux différents compartiments environnementaux ;
- la présence d’un résumé à la fin de chaque chapitre relatif aux incidences du projet sur les différents compartiments environnementaux ;
- la présence d’un chapitre synthétisant l’ensemble des recommandations de l’auteur d’étude ;
- la présence d’un lexique à la fin de l’EIE.

## **1.2. Avis sur l’opportunité environnementale**

---

**En l’absence de l’étude complémentaire précitée, le Pôle Environnement ne peut se prononcer sur l’opportunité environnementale du projet.**