

AVIS

ENV.22.5.AV

Permis unique visant la création (1^{re} phase) d'un projet mixte après démolition et assainissement de l'ancien site industriel "Eurofondrie" à GEMBLOUX

Avis adopté le 17/01/2022

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis unique
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (EIE) et 63.21.01.01.02 (classe 2)
- *Demandeur :* Euro-Gembloux SA
- *Auteur de l'étude :* Aries Consultants
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaires technique et délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 3/12/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 1/02/2022 (60 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* / (visio-conférence le 12/01/2022)
- *Audition :* 17/01/2022

Projet :

- *Localisation :* Entre la chaussée de Wavre et la chaussée de Tirlemont
- *Situation au plan de secteur :* zone d'habitat (PCAD n°32 "de la Gare")
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet d'urbanisation s'étend sur 2,84 ha le long de la chaussée de Wavre, à deux pas de la gare, sur un ancien site industriel. Il est prévu d'y construire 40.000 m² de logements et 7.000 m² de services, commerces et bureaux. La demande porte sur la phase 1 de ce projet et concerne :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- une ouverture de voirie ;
- la construction d'un immeuble mixte : 57 logements et 2.800 m² de bureaux et services, de gabarit maximum R+4 ; et 53 emplacements de parking en sous-sol et 39 en extérieur ;
- l'aménagement d'un jardin commun privatif ;
- la rénovation du bâtiment administratif Eurofonderie en 405 m² d'HoReCa, 1.368 m² de services (espace de co-) et 1 penthouse ;
- un 'volume de liaison' de 3 logements entre ce dernier bâtiment et les logements existants ;
- 100 emplacements de parking vélo, dont 60 en sous-sol.

Il faut y ajouter une place/parking provisoire dans l'attente de la réalisation des phases suivantes.

La demande s'inscrit totalement dans le périmètre de remembrement urbain (PRU) adopté en 2020.

1. AVIS

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

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

Elle présente en effet, de manière détaillée, toutes les informations et analyses nécessaires à ce type de dossier. Le Pôle apprécie notamment l'estimation des incidences de la totalité du projet (phase 1 et phases suivantes), ainsi que la réflexion sur les densités.

Le Pôle signale que les terres excavées devront être gérées selon les dispositions de l'AGW « Terres » du 05.07.18.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

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.

Il relève que, dans le projet déposé :

- la totalité des eaux pluviales seront, dès la phase 1, dirigées vers le ruisseau du Rabauby, selon un débit de fuite pris en accord avec l'INASEP, ce qui évitera d'aggraver la surcharge hydraulique de la station d'épuration de Corroy-le-Château ;
- la liaison piétonne et cycliste à double sens vers le quartier Sucrerie, et plus généralement la portion de RaVEL qui longe le site, seront réalisées en charge d'urbanisme ;
- les densités élevées correspondent à ce que le périmètre de remembrement urbain prévoit, dans le contexte multimodal de la gare et un environnement mixte, à proximité du centre urbain ;
- la disparition d'environ 130 places de parking sauvage actuellement disponibles sur le site répond à une volonté de reporter les navetteurs vers les parkings SNCB ;
- le chauffage sera assuré par des chaudières à gaz individuelles.

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

- pollution de sol et assainissement : réaliser le plan d'assainissement quand il sera approuvé ;
- eaux de pluie : prévoir des citernes de récolte des eaux des toitures afin de couvrir les besoins en eau non potable, par exemple des surfaces de service comme suggéré dans l'étude ;
- mobilité cycliste : prévoir une signalisation au sol adaptée au niveau de la rampe d'accès au parking jusqu'à l'entrée du local vélo ;
- milieu naturel : dans l'espace vert en intérieur d'îlot, choisir exclusivement des espèces indigènes. Le Pôle note que la limite parcellaire entre le projet et les riverains de la chaussée de Wavre restera un mur ;
- énergie : installer des panneaux photovoltaïques en toiture.

Pour les phases suivantes, le Pôle appuie les recommandations de l'auteur, et notamment :

- eaux de pluie : réaliser une étude d'infiltration et dimensionner en fonction des volumes de tamponnement suffisants ;
- eaux de voirie : favoriser la dépollution des eaux par des techniques extensives (noues végétalisées) avant rejet ; les cloisonner ;
- milieu naturel : gérer ces noues de manière à favoriser la biodiversité ;
- milieu naturel : mettre en place des haies diversifiées ; combiner arbres et arbustes ; sélectionner des espèces indigènes dans le plan des plantations.

Le Pôle ajoute que, le parc privé voisin (Crelan) devenant un parc public, il faudra veiller à la bonne articulation du projet avec celui-ci, et à la protection des arbres lors des chantiers.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

La mise en œuvre du PRU, soit toutes les phases du projet examiné ici ainsi que le projet voisin, auront un impact sur la mobilité, et en particulier sur le rond-point des Trois-Clefs, dont ils accentueront la saturation, en particulier aux heures de pointe. Le PRU souligne que l'aménagement et la réalisation de certains équipements devraient être nécessaires « *en vue de poursuivre l'urbanisation complète du site* ». Le Pôle insiste pour que des solutions soient trouvées, le nombre d'habitants de la zone devant augmenter significativement à terme.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

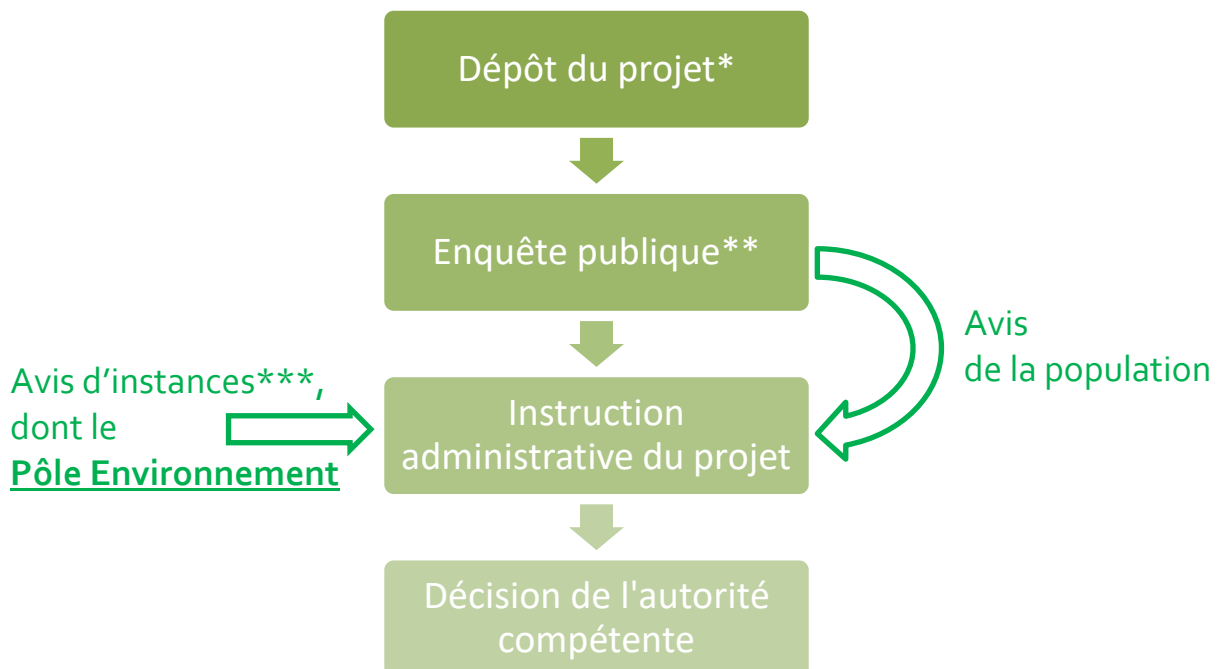
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

→ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?



* Demande de permis ou projet de plan ou programme

** Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

*** Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.