

# AVIS

ENV.24.5.AV

---

Permis unique visant la reconversion d'une ancienne friche industrielle en un nouveau projet mixte (Ville-Sambre-Ville) rue Cimetière des Français à SAMBREVILLE

Avis adopté le 10/01/2024

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- Type de demande : Permis unique
- Rubrique : 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- Demandeur : Thomas & Piron Bâtiment
- Auteur de l'étude : CSD Ingénieurs Conseils
- Autorités compétentes : Fonctionnaires technique et délégué

### Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- Date de réception du dossier : 15/11/2023
- Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) : 14/01/2024 (60 jours)
- Portée de l'avis :
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
  - Opportunité environnementale du projet
- Visite de terrain : 21/12/2023
- Audition : 8/01/2024

### Projet :

- Localisation : rue Cimetière des Français
- 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 :

La demande de permis unique vise :

- la réalisation de travaux d'assainissement de sols pollués par excavation partielle et par confinement via apport de terre saine ;
- la création de 285 logements répartis en 7 immeubles avec parkings en sous-sols ainsi que la création de locaux techniques pour les cabines électriques et les pompes à chaleur ;
- la modification et l'ouverture de voiries communales depuis le domaine public ;
- l'aménagement d'un parc paysager public de près de 2 ha et des abords privatifs des immeubles.

Le projet prévoit plus précisément la création d'approximativement 29.450 m<sup>2</sup> de logements collectifs, de 345 m<sup>2</sup> de services, de 250 m<sup>2</sup> d'espace HoReCa et de maximum 1 emplacement de parking en sous-sol par logement (ainsi que 91 places de parking visiteurs extérieurs). La densité brute de logement est estimée à de 64,8 log./ha. Le chantier se déroulera en 3 phases étalées sur 10 ans.

Le site, d'une superficie de 4,4 ha, est situé le long de la Sambre, en face du centre d'Auvelais, auquel il sera bientôt relié par une passerelle. Il est actuellement fortement végétalisé (arbustes et arbres) et comporte un chemin de béton reliant le pont du chemin de fer et la rue du Cimetière des Français. Au nord, le terrain est bordé par la ligne de chemin de fer 130. Il a fait l'objet d'un masterplan.

## 1. AVIS

### 1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

**Le Pôle Environnement émet 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.**

Le Pôle Environnement apprécie les grandes orientations développées par le projet : « reconstruction de la ville sur la ville », densification importante, assainissement et valorisation d'un terrain en friche, création d'espaces publics de qualité, présence des modes doux, proximité d'un centre et des transports publics. Il salue la qualité du travail des différents intervenants.

A propos du sol, le Pôle note que la réalisation de potagers sera interdite par mesure de précaution. Le site est caractérisé par la présence d'eau souterraine à faible profondeur : les études de sol indiquent la présence d'une nappe dite des « remblais », présente localement, et d'une nappe dite « alluviale ». Le Pôle appuie les mesures de l'auteur d'étude relatives à ces nappes (Sol-07 à 09) et relève, tout comme l'auteur, que la nappe des « alluvions » est exploitée par des industries, bien qu'elle soit de piètre qualité. Enfin, l'étude signale que le charroi lourd lié aux mouvements de déblais générera un trafic conséquent. Le projet étant situé le long de la Sambre, l'auteur souligne qu'il existe une opportunité de diminuer significativement le charroi de chantier par camions en envisageant le transport fluvial.

Concernant la gestion des eaux pluviales, l'étude met en évidence que le dimensionnement des citernes de récupération n'est pas suffisant au regard de la quantité d'eau de pluie récupérable et des besoins en eau non potable du projet. Le Pôle insiste dès lors sur la recommandation visant à adapter les capacités des citernes afin d'atteindre une autonomie de 30 jours (mesure rejetée par le demandeur).

Au niveau du milieu biologique, l'étude est de bonne qualité, notamment en raison de la qualité et de la variété des mesures proposées. Le Pôle apprécie que le demandeur se soit engagé à suivre la plupart de ses mesures et insiste particulièrement sur celles visant la protection des oiseaux (deux espèces de la liste rouge présentes), la faune et flore saproxyliques et la gestion des plantes invasives, en particulier la Renouée du Japon quasi omniprésente, afin d'éviter leur propagation par la Sambre.

En matière d'énergie, le projet prévoit l'installation d'une production de chaleur collective via un système de pompe à chaleur air-eau. L'étude mentionne qu'un projet de réseau de chaleur est à l'étude à partir de l'entreprise Inovyn proche afin de valoriser la chaleur fatale et que le projet pourrait s'y raccorder aisément. Le Pôle ne peut qu'encourager cette démarche.

Sur la mobilité, un pont d'une hauteur de 3,37 m existe au nord de la rue du Cimetière des Français. Dès lors, les véhicules de chantier emprunteront la rue de la Vacherie. Le Pôle soutient les recommandations formulées dans le but d'assurer la sécurité des usagers faibles à ce niveau.

En ce qui concerne le bruit et les vibrations, le Pôle apprécie la réalisation d'études spécifiques. Le projet est voisin d'une ligne de chemin de fer importante. L'étude acoustique a permis d'établir que le bâtiment qui est situé au nord est exposé aux niveaux de bruit les plus importants pendant les passages des trains. En revanche, ce bâtiment protège bien les autres bâtiments plus au sud. En ce qui concerne les gênes vibratoires tactiles, les valeurs maximales admissibles sont dépassées dans la moitié des passages observés. En ce qui concerne le bruit solidien, dans certains passages, 3 sur 5 des points de mesure dépassent le seuil recommandé. Le Pôle appuie les pistes d'amélioration de l'étude et des rapports d'expertise y relatives.

### 1.2. 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.

<b>2. REMARQUE AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES</b>
--

Le Pôle relève que la réalisation du projet tel que présenté est conditionnée à la construction de la passerelle piétonne qui le reliera au centre d'Auvelais. Ce dossier mérite d'être traité avec célérité.

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

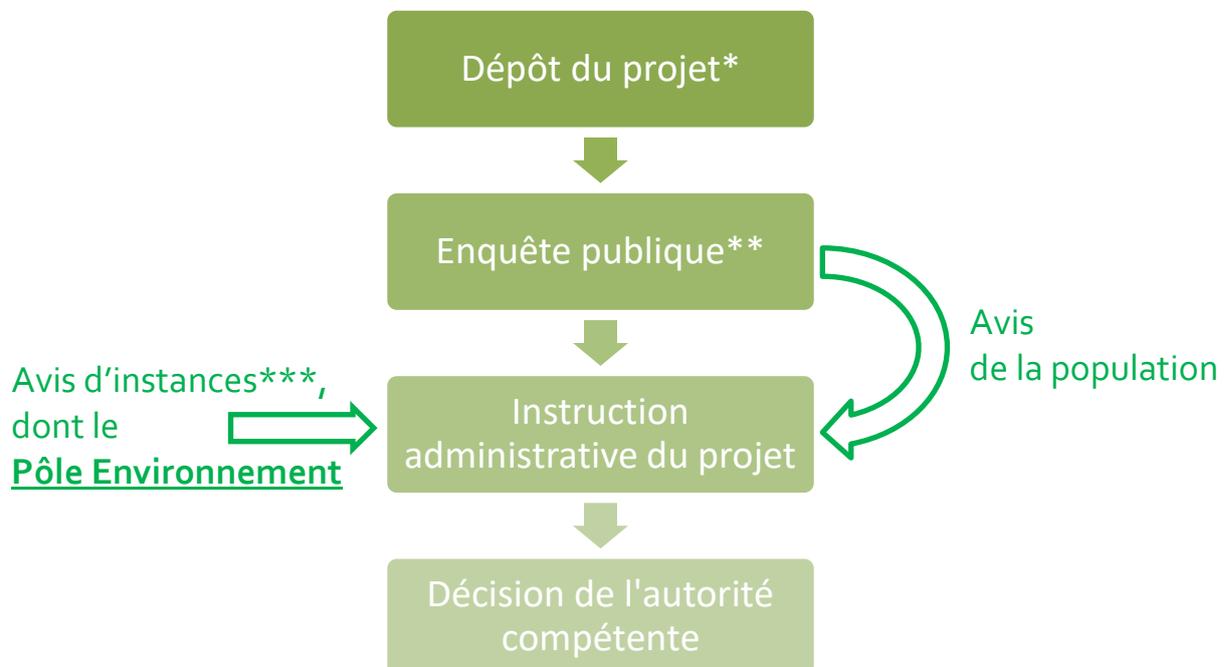
Quelle est la composition du Pôle ?

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.