

AVIS

ENV.26.122.AV

Permis d'urbanisation visant la création de logements
(Simons & Fils srl) rue du Beau Site à Baillonville,
SOMME-LEUZE

Avis adopté le 14/10/2026

DONNEES INTRODUCTIVES**Demande :**

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique(s) :* 70.11.01 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Simons et Fils srl
- *Auteur de l'étude :* CSD Ingénieurs
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 24/09/2026
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 24/10/2026 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Opportunité environnementale du projet
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
- *Réunion préparatoire :* 5/10/2026
- *Audition :* 12/10/2026

Projet :

- *Localisation :* Baillonville, hameau de Rabozée, rue du Beau Site
- *Situation au plan de secteur :* 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 projet vise l'urbanisation d'un site d'environ 2,05 hectares en intérieur d'ilot localisé dans le hameau de Rabozée, rue du Beau-Site, à proximité directe de Baillonville sur le territoire communal de Somme-Leuze. Le bien s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. L'urbanisation vise la division en 20 lots destinés à accueillir des maisons unifamiliales ainsi que l'ouverture d'une voirie et la création d'un bassin de rétention. Deux types d'implantation sont prévus : en ordre isolé et en ordre jumelé. La densité nette du projet est de 11,7 log/ha.

1. AVIS

1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement émet un avis favorable conditionnel sur l'opportunité environnementale du projet.

En premier lieu, le Pôle souligne les éléments suivants :

- le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;
- le boisement (habitat boisé feuillu de type chênaie correspondant à une chênaie-charmaie, habitat d'intérêt communautaire, HIC 9160) est relativement récent et situé hors zone Natura 2000. L'étude d'incidences juge son état de conservation faible ;
- le déboisement est déjà autorisé : un permis a été octroyé le 30/10/2025 (2025-U-111), assorti de conditions du DNF : maintien d'au moins 8 à 10 ares de forêt sur une largeur minimale de 10 m, pas d'abattage entre le 1er avril et le 30 juin... ;
- un certificat d'urbanisme n°2 a été délivré le 24/04/2025 pour un projet de 18 maisons, d'une voirie et l'abattage des arbres, sur une surface de moins de 2 hectares. Selon l'étude, le Fonctionnaire délégué a aussi donné un accord de principe sur ce projet.

Toutefois, le Pôle estime que de nombreuses conditions doivent être respectées en vue d'aboutir à un développement urbanistique respectueux des spécificités du site. Il constate en effet :

- En ce qui concerne la biodiversité :
 - le terrain abrite trois espèces protégées : la Platanthère verdâtre – strictement protégée à l'annexe VIb de la Loi sur la conservation de la nature (LCN) – la Listère ovale et l'Épipactis à larges feuilles – partiellement protégées et listées à l'annexe VII de la LCN. La demande de dérogation à la LCN est toujours en cours de procédure ;
 - à la demande du DNF, un inventaire chiroptérologique a été mené au sein du périmètre du projet. Un niveau d'activité fort à très élevé a été constaté pour plusieurs espèces.
- En ce qui concerne le sol/sous-sol et l'égouttage :
 - les essais d'infiltration ont mis en évidence un sol argilo-schisteux et une nappe subaffleurante, à une profondeur moyenne de 0,3 m. Ceci peut entraîner en période humide, selon l'étude, une saturation généralisée des terrains (remontées de nappe et engorgement diffus du site) ;
 - la présence de cette nappe phréatique subaffleurante limite fortement les capacités d'infiltration et accroît le risque de saturation des sols. L'étude souligne à ce propos que « *Dans ces conditions, la distance réglementaire minimale de 1,0 m entre le fond d'un dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ne peut être respectée* ». L'étude souligne également que « *les essais ont révélé un coefficient de perméabilité (K) inférieur au seuil minimal requis de 1×10^{-6} m/s. Cette faible perméabilité, combinée à la présence d'eau à faible profondeur, rend tout dispositif d'infiltration techniquement inadapté* ».
- En ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'accessibilité :
 - aucune alternative à la voiture individuelle n'est réellement disponible pour permettre l'accès des futurs occupants aux services courants. Le Pôle constate l'absence de gare à proximité immédiate et la présence d'arrêts de bus TEC à 800 m avec une fréquence à vocation essentiellement scolaire. L'environnement du site offre une faible accessibilité aux modes actifs (piétons et cyclistes), les aménagements qui leur sont dédiés étant quasi inexistant ;

- le projet s'implante en outre en intérieur d'îlot sans aucune relation avec le reste du hameau. En effet, la voirie à créer présente une configuration de type « cul-de-sac » et le cordon boisé (riche en matière biologique) aura comme conséquence urbanistique de "cloisonner" ce lotissement et de l'enfermer sur lui-même ;
- le projet ne prévoit aucun espace commun qualitatif : la zone de parc prévue (au niveau du bassin d'orage) est totalement décentrée, ce qui ne correspond pas, selon le Pôle, à un véritable « lieu de rencontre et de convivialité » (tel que mentionné sur les plans) ;
- la densité est légèrement supérieure à celle reprise au SDT pour les espaces excentrés (11,7 logements/ha au lieu de 10 logements/ha).

Au vu de ces éléments, le Pôle conditionne son avis favorable aux points suivants :

- l'octroi préalable de la dérogation à la Loi sur la Conservation de la Nature (LCN), y compris pour les bryophytes et les macrolichens et le respect de ses éventuelles conditions ;
- le maintien d'une ceinture boisée chiffrée et protégée durablement, avec les arbres à cavités conservés et des mesures en faveur des chiroptères ;
- l'avis préalable de la Commune et de l'INASEP sur l'égouttage ;
- la diminution de la densité en vue de la conformer à celle définie dans le SDT ; ceci au profit de la création d'un véritable lieu de convivialité respectueux des espèces communautaires répertoriées ;
- la création d'une liaison piétonne vers l'arrêt TEC *RABOZÉE La Main Verte* de la rue du Centre.

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.

2. REMARQUE AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES
--

Au vu de la croissance démographique constatée à Somme-Leuze et des qualités intrinsèques de son territoire (biodiversité...), le Pôle s'étonne que la commune ne se dote pas d'un SDC. Il l'encourage vivement à s'engager dans l'élaboration de cet outil en vue de construire d'une vision globale de son aménagement.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

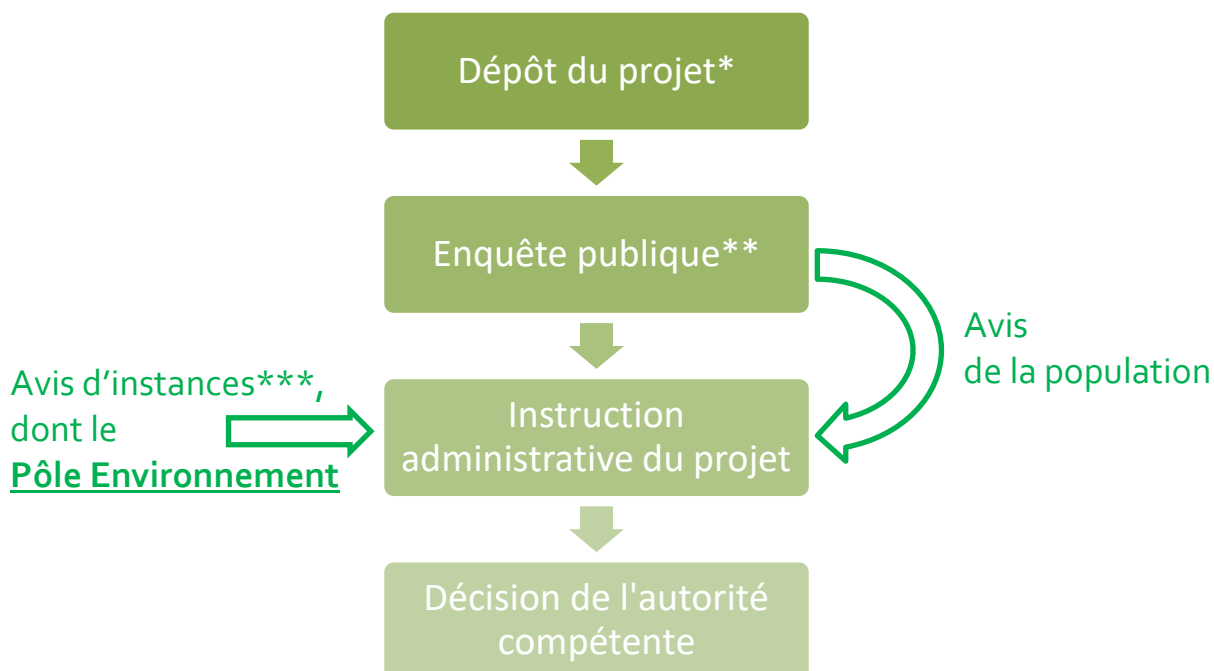
Quelle est la composition du Pôle ?

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.