Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Contenu minimum

Le but du présent formulaire est, compte tenu des caractéristiques du projet et de sa localisation, d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs suivants :

a) la population et la santé humaine;
b) la biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/CEE et de la directive 2009/147/CE;
c) les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie et le climat;
d) les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage;
e) l'interaction entre les facteurs visés aux points a) à d).

Les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs énoncés ci-avant englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et/ou de catastrophes pertinents pour le projet concerné.

Cadre 1 – Demandeur

Nom **PIB s.a., représentée par Bernard Jacquet**

Prénom **/**

Qualité **Société anonyme**

Domicile **Rue du Fond Cattelain, 1/1 à 1435 Mont-Saint-Guibert**

Numéro de téléphone **010/24.42.90**

Numéro de télécopie **/**

Date de la demande **05/07/2021**

Personne de contact : **Caroline JANSSEN (info@cubics.be)**

A appliquer au cadre 2

Caractéristiques du projet :
Les caractéristiques du projet sont considérées notamment par rapport :

a) à la dimension et à la conception de l'ensemble du projet;
b) au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés;
c) à l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité;
d) à la production de déchets;
e) à la pollution et aux nuisances;
f) au risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques;
g) aux risques pour la santé humaine dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique.

Cadre 2 - Présentation du projet

Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions ou démolitions prévus en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc) :

Le projet se situe sur un terrain entre la chaussée de Liège et la rue du Buresse et concerne les parcelles cadastrées dans la commune de Hamois, 1ère division, section E, N°192l², 192m², 192n² et 192y².

Le terrain est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et est actuellement occupé en champ de culture. Aucune plantation n'est actuellement présente sur le site mis à part une haie de séparation en limite mitoyenne nord-est et en limite mitoyenne sud. L'aménagement proposé ci-après permet d'urbaniser cette zone non encore bâtie.

Aucune démolition n'est à prévoir.

La présente demande de permis groupé porte sur la construction d'un nouveau quartier raisonné comprenant la construction de 46 logements dont 22 maisons unifamiliales de 3 et 4 façades et 24 unités d'appartements réparties en 3 villas multi-résidentielles. Deux de ces immeubles accueillent des surfaces polyvalentes permettant l'implantation de commerces de proximité et/ou de professions libérales. Cet ensemble de logements présentent une diversité en termes de typologies favorisant une population intergénérationnelle en accord avec les modes de vie actuels. La construction de ces logements est accompagnée de l'aménagement de leurs abords et de la réalisation d'une nouvelle voirie de liaison entre la chaussée de Liège et la rue du Buresse.

Les 22 parcelles unifamiliales présentent une superficie comprise entre 3a40 et 10a80, une majorité présentant des parcelles d'environs 5 ares, soit une superficie moyenne de 5a60.

Ces 22 maisons sont identifiées comme des constructions résidentielles en ordre ouvert et discontinu. Chaque logement dispose de minimum deux emplacement de parking sous ou hors carport. La maison D3 propose un double garage fermé attenant à la maison.

Ces habitations affirment un caractère résolument contemporain tout en s'intégrant, de part leur volumétrie, au caractère rural environnant. Elles sont implantées en tenant compte d'un recul aménagé en zone d'avant-cours non clôturé. Cette zone sert de transition entre l'espace public et

l'espace privé, permet l'accès et une zone parking confortable mais également l'aménagement de zones plantées en façade avant selon l'orientation.

La priorité réside essentiellement dans l'intégration des volumétries par rapport au contexte bâti environnant.

Les espaces de vie sont ouverts sur les jardins, en façade arrière. Dans le même esprit, chaque appartement comprend un espace de vie ouvert sur une terrasse ou un balcon.

Le terrain naturel présente un relief descendant du nord au sud du terrain (une différence de niveau de 825 cm se marque d'un côté à l'autre du site). L'implantation de chaque habitation est étudiée de sorte à permettre l'accès aisé aux aménagements extérieurs tout en considérant l'accès des véhicules depuis la voirie. Pour ce faire, l'immeuble B est travaillé en demi-niveau permettant d'une part l'accès aux logements depuis le parking privé en façade avant, l'accès des logements du rez-de-chaussée à leur terrasse et l'accès des commerces depuis le parking implanté le long de la nouvelle voirie, en façade latérale droite, soit 140cm plus haut.

L'ensemble des bâtiment projetés se caractérise par des volumes principaux à base rectangulaire et toiture à deux versants sur deux niveaux complets et un niveau sous combles. L'immeuble B, implanté à l'entrée du site et étant, par conséquent l'image forte du quartier, est conçu en deux volumes côte à côte : le premier comprend une toiture à double versant et le deuxième est couvert d'une toiture plate manifestant un caractère résolument plus contemporain. En réponse à celui-ci, la villa-appartements A présente également un appel visuel depuis la chaussée de Liège avec un volume à toiture plate sur deux niveaux implanté 30cm plus bas que le rez logements, en accord avec le dénivelé naturel du site, accueillant la surface dédiée aux commerces de proximité ou aux professions libérales, tandis que le volume de logements maintient une architecture plus traditionnelle avec une toiture à deux pans dont le volume total équivaut à un rez+1+toiture, en harmonie avec les maisons unifamiliales qui lui font face.

En ce qui concernes les 22 maisons unifamiliales, l'agencement des pièces offre, au rez-de-chaussée, de beaux espaces de séjour et des cuisines ouvertes ou semi-ouvertes. Aux étages, prennent place les chambres et salles d'eau. Chaque habitation intègre un local technique permettant d'accueillir facilement les équipements nécessaires au bon fonctionnement des logements mais aussi les poubelles et vélos. Beaucoup d'entre eux sont par ailleurs directement accessibles depuis l'extérieur.

Les 24 unités d'appartement sont de 1, 2 ou 3 chambres. Elles sont également configurées de sorte à offrir de beaux espaces de séjour. Chaque fonction du logement est étudiée afin de minimiser les espaces de circulation superflue en faveur des espaces de vie tout en permettant suffisamment de rangements et un aménagement aisé de chaque pièce.

Les logements bénéficient, selon leur implantation, de baies permettant de profiter d'un ensoleillement optimal. L'objectif étant d'assurer à la fois un confort thermique et climatique tout en bénéficiant d'ombres portées favorables à divers moments de la journée et ce, en fonction des saisons.

Les façades sont majoritairement constituées de brique de parement dont les teintes varient du gris clair ou gris chaud rappelant la diversité visuelle que l'on peut retrouver dans la structure villageoise environnante. D'autres matériaux viennent enrichir les compositions de façades tel que le bois ajouré de teinte naturelle et la pierre reconstituée de ton gris moyen. Les châssis et menuiseries extérieures sont en PVC de ton gris moyen et identiques sur l'ensemble du site. Les étages de toiture et les encadrements de lucarnes des villas-appartements sont en ardoises plates gris foncé afin de conserver leur appartenance à l'espace toiture dont la couverture est en tuiles plates de teinte gris foncé également.

Une haie vive ou feuillue à tailler sera placée en mitoyenneté de chaque parcelle, composée de plusieurs essences locales. Celles-ci jouent un rôle important dans la biodiversité d'un tel quartier.

Ces constructions sont prévues sur radier avec pied de gel d'une profondeur d'environ 80cm sous le niveau du sol naturel (une étude de stabilité approfondie pour chaque logement sera réalisée avant construction afin de préciser les fondations). Les maisons et villas-appartements proposent un gabarit R+1+T. Les maisons ont une superficie comprise entre 144.5m² et 158m², hors combles. Leur emprise au sol varie de 72,5m² à 79m². Les unités d'appartement ont une superficie variable de 65m² à 76m² pour les 1chambre, 80m² à 116m² pour les 2chambres et 120m² pour les 3 chambres. Leur emprise au sol est de 308m² (A), 381m² (B) et 308m² (C) et comprennent respectivement 6, 9 et 9 unités de logements et un total de 322m² de surfaces polyvalentes réparties au rez-de-chaussée des immeubles A et B.

Aucun phasage n'est nécessaire à la mise en œuvre du projet.

Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc.…) :

L'implantation des maisons s'intègre dans la déclivité du terrain existant pour limiter les excavations. Leur construction nécessite néanmoins quelques travaux de nivellement de terrain De plus, pour l'ensemble des constructions, des déblais seront nécessaires en partie avant et arrière de la zone bâtie pour la réalisation des pieds de gel. Une légère modification de terrain au droit de certaines terrasses est également possible. Les bonnes terres de déblais, effectués pour la réalisation de la voirie et de ses fondations ainsi que pour les accessibilités des divers logements, seront réutilisées en remblayage à l'intérieur du site afin de favoriser une planéité au niveau des jardins. Les niveaux projetés et existants sont indiqués aux angles des pieds de façade de chaque construction (cf. façades et coupes annexées). Selon leur qualité, les terres de déblais seront soit évacuées (+/- 1267m³), soit reprises dans l'aménagement des jardins sur l'ensemble du projet.

Le projet ne demande pas de déboisement, aucune plantation n'est en effet présente sur le site.

Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage...) :

L'exploitation du projet (logements, commerces de proximité et professions libérales) n'engendre pas de modalité d'exploitation particulière. Les constructions sont de type traditionnel.

Autre caractéristique pertinente :

Il n'y a rien d'autre à signaler.

Joindre tous les documents permettant de mieux cerner les caractéristiques du projet (croquis, vue en coupe, etc). **Voir plans annexes**

A appliquer aux cadres 3 et 4

Localisation des projets :
La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant notamment en compte :
a) l'utilisation existante et approuvée des terres;
b) la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité et de son sous-sol;
c) la capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes :
1) zones humides, rives, estuaires;
2) zones côtières et environnement marin;
3) zones de montagnes et de forêts;
4) réserves et parcs naturels;
5) zones répertoriées ou protégées par la législation nationale : zones Natura 2000;
6) zones ne respectant pas ou considérées comme ne respectant pas les normes de qualité environnementale pertinentes pour le projet;
7) zones à forte densité de population;
8) paysages et sites importants du point du vue historique, culturel ou archéologique.

Cadre 3 - Situation existante de droit en aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine.

Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain.

Le projet s'inscrit en zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT.

Indiquer la destination du terrain au schéma d'orientation local (SOL)

Il n'y a pas de de SOL sur la parcelle → pas d'application

Le terrain est-il situé :

* dans un permis d'urbanisation non périmé ? ~~OUI~~ – **NON**

* dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde[1] ? ~~OUI~~ – **NON**

* à proximité d'un bien immobilier classé[1], d'un site archéologique[1] ? ~~OUI~~ – **NON**

* dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 **NON**

* à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 **NON**

Autre élément de sensibilité environnementale **NON - Deux sujets (Tilleuls d'amérique) sont repris sur la liste des arbre remarquable et supposés plantés le long de la Chaussée de Liège, en face du numéro 80. Ceux-ci ne sont cependant plus présents tel qu'en réfère le reportage photographique en annexe 14.3.**

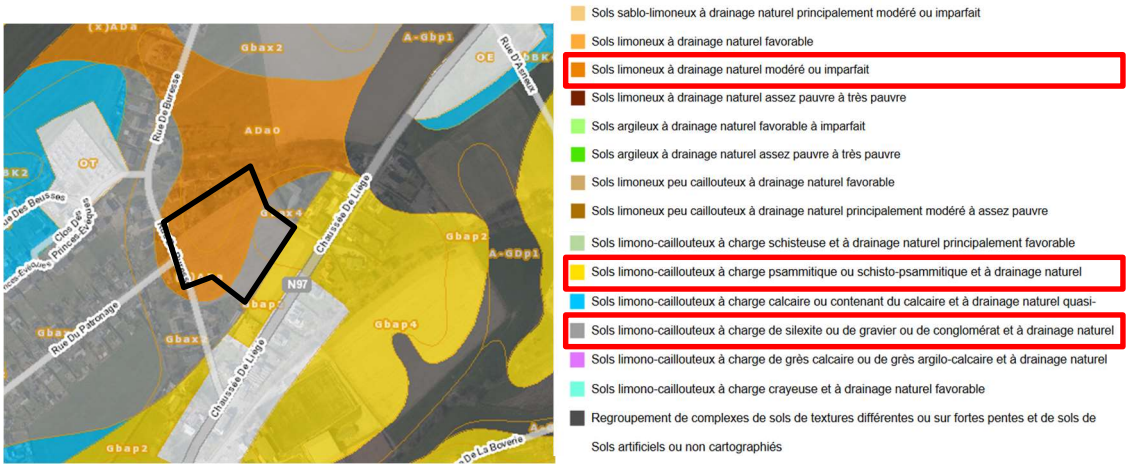
1 Voir le Code wallon du Patrimoine ou le décret du 23 juin 2008 de la Communauté germanophone relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles.

Cadre 4 - Description du site avant la mise en œuvre du projet.

Relief du sol et pente du terrain naturel ~~: inférieure à 6%,~~ **entre 6 et 15 %,** ~~supérieure à 15 %~~

Les courbes de niveaux relatent d'une différence altimétrique totale, d'un point à l'autre du site, de 8m25.
Les habitations sont en niveaux complets mais des talus sont générés entre certaines parcelles. Seul l'immeuble B présente une implantation en demi-niveau avec une différence de 140cm entre les deux niveaux rez-de-chaussée.

Nature du sol : **Le site rencontre trois types de sol. Au nord-ouest, il s'agit d'un sol limoneux à drainage naturel modéré ou imparfait, au centre le sol est de type limono-caillouteux à charge de silexite ou de gravier ou de conglomérat et à drainage naturel principalement favorable et, au sud-est du site, le long de la chaussée de Liège, le sol est de type limono-caillouteux à charge psammitique ou schisto-psammitique et à drainage naturel principalement favorable. Les essais d'infiltration effectués sur le site confirment cette carte.**



Des essais de sols mécaniques ont également été effectués et ne montrent aucune valeur pouvant mettre en péril un usage résidentiel.

Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide...) : **Actuellement le terrain est occupé en prairie et culture.**

Présence de nappes phréatiques, de points de captage : **Il n'y a pas de nappes phréatiques ni de points de captage dans la zone concernée.**

Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement : **Actuellement la reprise des eaux de ruissellement du terrain se fait via le fossé ouvert situé en aval du site, le long de la chaussée de Liège. Ce fossé se déverse dans un tuyau pour aboutir dans le Bocq. Cette situation évoluera avec la réalisation de citernes infiltrantes ou de massif drainants sur l'ensemble des parcelles et la mise en place de citerne d'eau de pluie dont les trop pleins y seront rejetés de façon plus concentrée. Un lidaxe est présent à l'extrémité sud-ouest du site.**

Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels : **Le site ne présente pas de cours d'eau, étang, source ou captage autres que le fossé longeant la chaussée de Liège.**

Evaluation sommaire de la qualité biologique du site: **Le site est en prairie non arborée et est actuellement entouré d'un tissu urbanisé, essentiellement composé de maisons unifamiliales.**

Outre l'une ou l'autre haie en limite de parcelle, le site ne présente pas de particularités biologiques spécifiques.

Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières : **Le projet ne se trouve pas dans le périmètre d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle ou forestière.**

Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel, ...) : **Le site est raccordé à deux routes existantes toutes deux équipées en égout, en eau de ville, en électricité, en télécommunication. Il n'y a pas de raccordement au gaz naturel.**

Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde ? ~~OUI~~ – **NON**

Présence d'un site archéologique? ~~OUI~~ – **NON**

Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières ? **NON**

Autre élément de sensibilité environnementale **Aucun autre élément de sensibilité environnementale n'est à relever sur ou à proximité de la parcelle faisant l'objet du projet**

A appliquer aux cadres 5 à 8

Type et caractéristiques de l'impact potentiel :
Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des cadres précédents, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés en page 1, en tenant compte de :
a) l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple, la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée;
b) la nature de l'impact;
c) la nature transfrontière de l'impact;
d) l'intensité et la complexité de l'impact;
e) la probabilité de l'impact;
f) le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus de l'impact;
g) le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés;
h) la possibilité de réduire l'impact de manière efficace.

Cadre 5 -Effets du projet sur l'environnement.

1) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols ou des résidus?

- dans l'atmosphère : **OUI** - ~~NON~~

- indiquez-en :

* la nature **Les maisons unifamiliales sont chauffées au gaz propane provoquant des rejets maitrisés. Les chaudières, au gaz propane, produisent des gaz brûlés en quantité très restreinte et le coefficient de dispersion est élevé.**

Les villas mutli-résidentielles sont chauffées via un ensemble de panneaux photovoltaïques dont l'utilisation ne provoque aucun rejet notable.

* le débit **Respect des normes CE en vigueur au moment de leur installation.**

2) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides ?

-dans les eaux de surface : ~~OUI~~ - **NON.**

-dans les égouts : **OUI** - ~~NON.~~

-sur ou dans le sol : **OUI** - ~~NON.~~

indiquez-en :

* la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...)

- eaux pluviales : Les eaux de pluies sont récoltées dans des citernes de 5000l dont le trop plein est rejeté dans une chambre de rétention et d'infiltration. Les maisons situées le long de la rue de Buresse, présentant un terrain moins favorable à l'infiltration de surface, seront équipées de

citernes tempo d'une capacité de 7500l, permettant dès lors une temporisation (évacuation ralentie) dans son propre volume. Les niveaux du réseau d'égouttage existant n'offrant pas suffisamment de profondeur, les trop-pleins de celles-ci seront rejetés dans un massif drainant constitué en pied de citerne et permettant une infiltration concentrée et gérée en cas de fortes pluies et de débordement des citernes. Ces deux systèmes permettent de décharger le réseau d'égouttage en cas de fortes intempéries.

- Eaux usées : Les eaux usées sont, dans un premier temps, rejetées dans une fosse septique toutes eaux dont le trop plein part à l'égout. Un système de by-pass permet un raccordement direct à l'égout lorsque la station d'épuration projetée, et renseignée au PASH, sera en fonctionnement.

* le débit ou la quantité

Eaux usées :
22 maisons 3 chambres = 22 * 4 EH = 88 EH
24 unités d'appartements = 2x 1CH : soit 4 équivalents habitants / 19 x 2CH : soit 48 équivalents habitants / 3x 3CH : soit 12 équivalents habitants. Au total = 64 équivalents habitants.
La SWDE prévoit une moyenne très large de consommation par personne à l'année de +/- 45 m³/an.
152 EH x 45 m³/an = 6840 m³/an soit +/- 0,77 m³/h
Ce débit moyen du rejet en eaux usées vers le réseau d'égouttage est faible et pourra être assimilé par le réseau existant.

Les eaux des voiries rejoignent le réseau d'égouttage public via un filet d'eau implanté entre le trottoir et la voirie projetée.

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts est joint au dossier (cf. Voir plan P-0-0000.IND.01 - SP Situation Projetée - Plan d'implantation 1_250).

3) Le projet supposera-t-il des captages ?

- en eau de surface : **Aucun captage n'est prévu dans le cadre du Projet, que ce soit en eau de surface ou en eau souterraine.**

*lieu **/**

* quantité **/**

- en eaux souterraines : **l'ensemble des habitations est directement raccordé par des raccordements gravitaires au réseau d'égouttage public sur la Chaussée de Liège et sur la rue de Buresse.**

En ce qui concerne la gestion des eaux claires, conformément aux impositions du code de l'eau, les habitations sont équipées d'une citerne de récupération des eaux pluviales dont le trop-plein est infiltré soit via une citerne de rétention et d'infiltration soit via un massif drainant, lesquels vont lentement rejeter l'eau préalablement temporisée.

* dénomination du point de captage **/**

* quantité **/**

4) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé :

En cours de construction, le projet impliquera l'élimination de résidus de matériaux de construction. Ces déchets seront évacués par l'entrepreneur via les filières adaptées et prévues à cet effet. En conséquence, les déchets produits lors de la réalisation du projet n'auront pas d'incidences sur l'environnement.

A la suite de la construction, lorsque les maisons seront habitées, l'évacuation des déchets ménagers se fera via le système de collecte communal par récolte en porte à porte.

5) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ? ~~OUI~~ - **NON** :

* de quel type : **En phase construction, le projet impliquera des nuisances liées aux travaux de la construction. Suite à la construction, le projet impliquera les nuisances normales résultant de l'habitat et, en partie concentrée à l'entrée du site sur la chaussée de Liège, de l'activité commerciale. Elles seront donc négligeables et en concordance avec le contexte résidentiel existant.**

* de façon permanente ou épisodique. **Les nuisances liées à la phase construction seront épisodiques et non permanentes. La construction aura lieu durant la journée lors des heures habituelles de travail. Les nuisances seront ainsi essentiellement sonores et limitées dans le temps.**

Par après, les nuisances liées à l'activité commerciale seront épisodiques et non permanentes, concentrées durant la journée aux heures habituelles de travail. Elles seront essentiellement sonores, quasi inexistantes en regard de ces activités de proximité ou de profession libérale et limitées dans le temps. Les nuisances liées à l'habitat auront lieu de façon permanente. Les nuisances seront essentiellement de type sonore et quasiment inexistantes, s'agissant d'un projet essentiellement résidentiel.

6) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :

* pour le transport de produits **La chaussée de Liège et la nouvelle voirie seront utilisées pour le transport de produits. Le transport de produit sera très faible, s'agissant d'un projet résidentiel. Il se déroulera principalement durant la phase de construction.**
* pour le transport de personnes **La Chaussée de Liège et la rue de Buresse ainsi que la nouvelle voirie projetée seront utilisées pour le transport des personnes tant de manière motorisée qu'à pied ou à vélo.**
L'ajout de trottoir le long des voiries existantes sur la largeur du projet ainsi que le trottoir prévu tout le long de la nouvelle voirie permet de nouvelles connexions réservées aux modes doux et permettant, entre autres, de rejoindre plus facilement l'arrêt de bus situé sur la Chée de Liège.

* localisation des zones de parking **Les parkings privatifs des maisons (minimum 2 places de stationnement/maison) sont implantés en intérieur de propriété, accessibles directement depuis la voirie. Les villas multi-résidentielles disposent chacun d'un parking privé permettant au minimum 1 emplacement de parking/logement mais également un complément de 13 places au total dont 6 destinées aux usagers des fonctions commerciales. Cet ensemble est réparti comme suit :**

Résidence A : 3 places implantées à droite de la résidence, perpendiculairement à la voirie. Les 3 autres sont intégrées au parking situé à gauche de celle-ci. Sur ce même parking sont

implantées 6 places dédiées aux visiteurs et aux commerces et professions libérales et une place, plus longue, dédiée aux livraisons.

Les résidences B et C partagent un grand parking implanté sur la co-propriété, le long de la Chaussée de Liège et directement accessible depuis celle-ci. Celui-ci comporte 25 places, soit un emplacement/logement et un supplément de 7 places pour les visiteurs.

Onze autres places publiques sont réparties sur l'ensemble du site et sont disponibles le long de la voirie pour les visiteurs, dont deux sont implantées le long de la nouvelle voirie, en face des résidences A et B complétant les emplacements dédiés aux commerces et professions libérales.

* localisation des pipelines, s'il y en a : **Il n'existe pas de pipelines sur et à proximité du site.**

7) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? ~~OUI -~~ **NON**

8) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion ? ~~OUI -~~ **NON**

9) Intégration au cadre bâti et non bâti : risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation

Le projet ne comporte pas d'effet de rupture.

Il a été étudié pour optimiser son intégration dans le cadre bâti existant. Il s'agit de la construction de maisons unifamiliales en intérieur de site ainsi que sur la rue de Buresse et de petits immeubles multi-résidentielles concentrés au droit de l'entrée de la Chaussée de Liège et le long de celle-ci, tous comportant des toitures à deux versants et ne dépassant pas le R+1+toiture. Quoique de conception contemporaine, l'utilisation majoritaire de toitures à versants et de matériaux de parement de couleurs neutres, les faibles gabarits des constructions et leur implantation garantissent cette intégration.

Ce faisant, la conception du projet permet une intégration au sein du tissu bâti alentours.

10) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc).

Le projet est situé à proximité du centre villageois et son école communale et d'équipements sportifs tous deux situés à moins de 5 minutes à pied. Les commerces existants dans le village sont situés à moins de 500 mètres.

Les maisons complètent le quartier résidentiel existant au droit de la rue de Buresse ainsi que les habitations situées de part et d'autre de la Chaussée de Liège. De plus, les fonctions commerciales et professions libérales complètent une offre existante au droit de la Chaussée de Liège tout au long de la traversée du village.

Au vu de ses fonctions, le projet est par essence compatible avec le voisinage.

L'intégration dans le tissu environnant est donc prise en compte.

11) Risques d'autres nuisances éventuelles :

Mis à part les nuisances engendrées par le chantier, lesquelles ne seront pas excessives et ne dureront que peu de temps, le projet n'impliquera que les nuisances découlant de les activités résidentielles et de petits commerces de proximité qui s'y développeront. Celles-ci ne peuvent être considérées comme importante, le voisinage étant de même nature.

12) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel :

L'implantation des maisons a été étudiée pour réduire au minimum les mouvements de terre tout en respectant les règlements d'urbanisme en vigueur.

Néanmoins la déclivité naturelle du site nous contraint à apporter quelques modifications sensibles du relief :

Au droit des <u>maisons situées rue de Buresse (F1 à F3 et G1 à G3):</u>

Ces maisons surplombent la voirie de 35 à 57cm et de 80cm pour la maison G3 afin de se rapprocher au mieux du niveau jardin et d'en profiter pleinement. La mise à niveau des terrasses, de plein pied avec le rez-de-chaussée des logements, implique un déplacement des terres et un léger talus créé à minimum 4 mètres des façades arrière afin de retrouver le niveau du terrain naturel pour le solde des jardins.

Des talus sont aménagés en limite de propriété des parcelles F1-F2-F3 ainsi que des parcelles G2-G3 afin de suivre le nivellement de la voirie existante présentant une pente descendante du nord vers le sud d'un peu plus de 6%.

<u>Maisons D3, D4 et E1 à E4 :</u>

Ces maisons sont implantées sur des terrains dont la pente est descendante du jardin vers la rue. Elles sont légèrement surélevées par rapport au niveau de la nouvelle voirie. Les terrasses sont implantées de plein pied avec le niveau de rez-de-chaussée. La mise à niveau des terrasses, de plein pied avec le rez-de-chaussée des logements, implique un déplacement des terres et un léger talus créé à 6 mètres des façades arrière afin de retrouver le niveau du terrain naturel pour le solde des jardins. Les zones de stationnement présentent une pente ascendante depuis la nouvelle voirie de 3 à 5%.

<u>Maisons E5 à E7</u>

Ces maisons sont implantées sur des terrains dont la pente est descendante de la rue vers le fond de la parcelle. Elles sont implantées de plein pied avec la nouvelle voirie. Les jardins sont remodelés avec les terres de déblais afin d'être de niveau avec le niveau du rez-de-chaussée sur toute la profondeur des parcelles.

Maisons C1 à C4, C5, D1 et D2

L'implantation de ces maisons suit la pente de 4.5% de la nouvelle voirie qui relie le niveau haut du terrain au niveau de la Chée de Liège tout en permettant une circulation aisée. De légers talus sont formés entre mitoyens des maisons C1-C2, C3-C4 et D1-D2. Les jardins des maisons C1 à C4 surplombent légèrement les terrasses implantées de plein pied avec le rez-de-chaussée. A l'inverse les terrasses des D1 et D2 surplombent légèrement les jardins qui sont situés au niveau du terrain naturel.

La jonction entre la maison C5 et l'immeuble A est réalisée par un mur de soutènement afin de rattraper les niveaux des portes d'entrée qui sont implantées de niveau avec la nouvelle voirie.

Villa multi-résidentielles A

La résidence A est implantée parallèlement à la nouvelle voirie qui présente une pente descendante vers la Chée de Liège. Suivant cette pente, le rez-de-chaussée des logements est implanté de plein pied avec la voirie alors que celui de la surface polyvalente, dont les entrées sont situées en façade latérale gauche, est implanté naturellement 30 cm plus bas, également de plein pied avec l'axe de la voirie et l'accès depuis le parking. Cette implantation permet de limiter les excavations de terre au maximum. A l'arrière, un talus est créé le long de la limite avec la maison E7 afin de retrouver le niveau jardin de celle-ci.

Villa multi-résidentielles B

Cet immeuble est intégré à la pente naturelle du site. Les commerces, situés en partie haute, sont implantés au niveau du parking perpendiculaire à la nouvelle voirie, soit 140cm plus haut que l'entrée des logements en façade avant. Le bâtiment est dès lors travaillé en demi-niveau afin de minimiser le travail des terres de déblais et de se rapprocher naturellement des niveaux existants.

Villa multi-résidentielles C

L'immeuble C est implanté parallèlement à la Chaussée de Liège qui présente une pente descendante vers l'ouest. Les niveaux du parking sont travaillés depuis le niveau de la Chaussée de Liège et dans le respect des pentes d'accessibilités des véhicules et des PMR. Le niveau de l'immeuble C a été déterminé depuis le niveau du parking pris dans l'axe de la porte d'entrée. Un talus est créé en fond de parcelle afin de retrouver le niveau des jardins des maisons E5 à E7. Ce talus permet également de minimiser les vis-à-vis entre les maisons et les deux immeubles multi-résidentiels B et C.

Selon leur qualité, les terres seront soit évacuées (un total +/- 1267m³ à évacuer pour l'ensemble des constructions et travaux de voirie), soit reprises dans l'aménagement des jardins sur l'ensemble du projet.

13) Boisement et/ou déboisement :

La parcelle, actuellement utilisée comme champ de culture, est globalement défrichée. Il n'y pas de travail d'abattage à prévoir.

Les propriétés seront délimitées par des haies mixtes.

L'aménagement des jardins et la plantation d'arbre est laissé libre pour une meilleure appropriation des lieux par les habitants.

Le jardin commun des immeubles B et C sera divisé en une zone de potagers collectifs et en une zone de verger, entretenues par la copropriété.

La nouvelle voirie est délimitée par des arbres d'alignement.

La co-propriété des immeubles A-B présente également une partie végétalisée entre les parkings de la nouvelle voirie et les façades des commerces participant activement à l'espace publique. Cet aménagement paysager, présenté sous forme de jardin didactique, comprend des petits arbres fruitiés, des buissons participants à la pollinisation et des arbres palissés offrant différentes perspectives depuis l'espace rue, en avant plan des immeubles.

Dans ce même esprit, de la végétation est également prévue sur le recul enherbé de la co-propriété B-C longeant le nouveau trottoir de la chaussée de Liège. Quelques arbres d'alignement y seront plantés aux côtés de buissons persistants tels que du Cotoneaster, du Thuya ou du Cornouiller ou autres plantes vivaces.

Un chêne est planté sur le domaine public, au droit du clos et au centre du quartier, en mémoire au nom du site « Chêne-Brûlé ». Sa perspective est visible depuis les deux entrées et favorise l'esprit d'appartenance.

14) Nombre d'emplacements de parkings :

Chaque maison dispose de minimum 2 places de stationnement sur sa propriété. Les immeubles multi-résidentiels disposent chacun d'un parking privé permettant au minimum 1 emplacement de parking/logement mais également un complément de 13 places au total dont 6 destinées aux usagers des fonctions commerciales. Onze places sont implantées sur le domaine public et sont réparties sur l'ensemble du site et disponibles pour les visiteurs des résidents, dont deux sont implantées le long de la nouvelle voirie, en face des résidences A et B afin de compléter l'offre d'emplacements dédiés à l'activité commerciale.

Le site sera donc auto-suffisant en termes de stationnement avec un total de 92 places, soit deux emplacements/logement.

15) Impact sur la nature et la biodiversité :

Le projet qualifie des espaces actuellement laissés en dent creuse au cœur d'une urbanisation de centre villageois.

Les aménagements extérieurs des jardins et des abords de voirie et de constructions maintiendront la nature au cœur du site. Les aménagements projetés le long de la chaussée de Liège vise à en améliorer la perception paysagère depuis celle-ci en y apportant une végétation indigène et persistante et augmentant la capacité de pollinisation actuelle du site.

L'impact sur la nature de la zone visée par la demande sera donc minime et sa biodiversité se verra augmentée.

16) Construction ou aménagement de voirie :

Le projet profite d'une part des infrastructures publiques existantes via la rue de Buresse et la Chaussée de Liège tout en y améliorant ses équipements par l'apport d'un trottoir le long de ses deux axes. D'autre part, une nouvelle voirie y est construite en vue de traverser le site et de joindre la Chaussée de Liège à la rue de Buresse. Cette nouvelle voirie sera équipée en égout, en eau de ville, en électricité, en télécommunication.

17) Epuration individuelle :

Le site est implanté sur un réseau d'assainissement incomplet puisqu'aucune station d'épuration actuellement en service. Chaque maison et villas multi-résidentielles est dès lors équipée d'un système d'épuration individuelle pourvu d'un by-pass qui sera activé lorsque la future station d'épuration sera en fonctionnement.

Ces fosses septiques sont dimensionnées selon les impositions du code de l'eau, à savoir :

- Pour les maisons, 320l/EH avec un minimum de 3m³ : 320l*4EH= 1280l, soit une capacité de minimum 1.28m³ > une fosse septique de 3m³/maison.

- Pour la résidence A : 1*1ch, 5*2ch, 145,8m² commerce.

La capacité de la fosse septique est de 15m³

- Pour la résidence B : 9*2ch et 176,7m² commerce.

La capacité minimum de la fosse septique est de 20m³.

- Pour la résidence C : 1*1ch, 5*2ch et 3*3ch

La capacité minimum de la fosse septique est de 15m³.

18) impact sur les terres, le sol et le sous-sol :

Aucun impact significatif n'aura lieu quant à ce point.

Cadre 6- Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures.

Le projet ne présente pas de nuisances complémentaires ou nouvelles à son environnement. Il n'y a donc pas lieu de prévoir des mesures palliatives ou protectrices.

Cadre 7- Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement

- les rejets dans l'atmosphère

Les logements réalisés seront construits en matériaux durables permettant une économie d'énergie non négligeable et n'engendrant aucun rejet atmosphérique.

La proximité d'équipements (écoles, parcs, commerces,…) et l'existence d'un réseau de chemins réservés aux modes doux favorisera ce mode de déplacement par rapport à l'automobile.

L'activité commerciale ou de profession libérale projetée est de type commerce de proximité et bureau. Ce type d'activité n'engendre pas de rejet spécifique.

Les rejets atmosphériques liés au système de chauffe des habitations seront maitrisés et les équipements seront prévus en conformité avec la règlementation en vigueur.

Aucune mesure n'est à prendre pour ce point du fait des quantités négligeables de gaz brûlé et de leur forte dispersion.

- les rejets dans les eaux

Chaque habitation sera raccordée au réseau d'égouttage. Les eaux pluviales sont accueillie dans une citerne d'eau enterrée par habitation, permettant la réutilisation de l'eau et d'éviter les rejets trop importants dans les citernes d'infiltration et les massifs drainants prévus à cet effet. Aucune mesure supplémentaire n'est à prendre en compte pour ce point.

- les déchets de production

Tous les déchets provenant de la construction du projet seront évacués par des filières prévues à cet effet.

Pour le surplus, les déchets résulteront de l'usage classique d'une habitation.

- les odeurs

Il n'y a pas de mesure de ce type à prendre car le projet n'engendre pas le rejet d'odeur particulière.

- le bruit

Mis à part les bruits découlant des travaux de construction, qui n'auront lieu que durant les heures de travail, les seuls bruits qui existeront seront ceux découlant de la fonction d'habitat et de commerces de proximité. Les logements sont construits selon la règlementation acoustique en vigueur. Aucune mesure supplémentaire n'est à prendre en compte pour ce point.

- la circulation

La chaussée de Liège et la rue de Buresse existantes permettent d'accéder aux logements longeant celles-ci ainsi qu'à la nouvelle voirie distribuant directement chaque parcelle. Il n'y a pas d'effet négatif particulier et donc pas de mesure de ce type à prendre.

- impact sur le patrimoine naturel

Il n'y a pas de mesure de ce type à prendre, le projet n'ayant pas d'impact sur le patrimoine naturel.

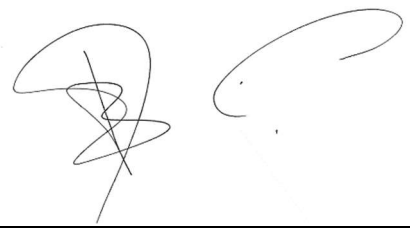
- l'impact paysager

L'impact paysager est réduit. Les bâtiments sont en recul du domaine public et de taille limitée (R+1+toit)

- l'impact sur les terres, le sol et le sous-sol

Le projet n'impliquera pas d'impact particulier sur les terres, le sol et le sous-sol, hormis celui résultant de la construction des habitations et déjà détaillé précédemment.

Cadre 8- Date et signature du demandeur

A Mont-Saint-Guibert, le 05 juillet 2021

Pour PIB s.a.
M. Bernard JAQUET