



Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Contenu minimum

Cadre 1 – Demandeur

| | |
|---------------------|---|
| Nom | Home-Concept sa..... |
| Prénom | Victor Gama et Alain Dissy (administrateurs) |
| Qualité | société anonyme..... |
| Dont le siège est | 1410 Waterloo - Drève Richelle, n°33 |
| Numéro de téléphone | 0475/ 54 26 55 et 02/ 353 05 35 |
| Numéro de télécopie | // |
| Date de la demande | 15 décembre 2020 (complétée le 21 janvier 2021) |

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) :

DEMANDE DE REGULARISATION DE MODIFICATIONS REALISEES DURANT LE CHANTIER SUR UN ENSEMBLE D'APPARTEMENTS

La parcelle est occupée par un ensemble de trois bâtiments : un bâtiment (A) au fond de la parcelle comprenant huit logements, à l'avant côté droit : un bâtiment (B) occupé par deux logements et côté gauche : un bâtiment (C) occupé par deux logements.

La demande porte sur des modifications qui ont eu lieu dans les trois bâtiments en cours de chantier.

Les différents points de régularisation sont repris sur chacun des bâtiments et concerne pour les deux bâtiments à l'avant, une inversion des activités jour/nuit a eu lieu en inversant le plan et donc de ce fait adaptation des baies en façades. Dans le grand bâtiment au fond, il s'agit de modifications ponctuelles dans certains appartements, ces modifications ont été faites dans le but d'améliorer le confort des futurs occupants. Les volumes et surfaces (hormis pour la lucarne arrière du bâtiment A) des différents bâtiments n'ont pas changé.

Pour le bâtiment A (au fond) : la régularisation porte sur les points suivants :

- 01 - Modification de la forme de la rampe d'accès pour véhicules au sous-sols
- 02 - Mur supplémentaire
- 03 - Colonnes de stabilité au sous-sol (parking)
- 04 - Suppression du petit balcon devant porte-fenêtre au 1^{er} et au 2^{ème} étage
- 05 - Modification de la forme/dimension de certaines baies de fenêtre
- 06 - Agrandissement d'une buanderie
- 07 - Modification de la lucarne arrière + joue en briques et des baies de fenêtres
- 08 - Suppression d'une croupette

Pour le bâtiment B : la régularisation porte sur les points suivants :

- 01 - Déplacement de la terrasse arrière
- 02 - Modification de la forme/ dimensions de certaines baies extérieures
- 03 - Déplacement de l'édicule régies
- 04 - Aménagement du grenier (2 chambres + 1 salle de douche) volume devenu chauffé
- 05 - Modification de l'aspect des portes de garage et des linteaux

Pour le bâtiment C : la régularisation porte sur les points suivants :

- 01 - Déplacement de la terrasse arrière
- 02 - Modification de la forme/ dimension de certaines baies extérieures
- 03 - Aménagement du grenier aménagé (volume devenu chauffé)
- 04 - Modification de la couleur des tuiles : anthracite au lieu de rouge brun
- 05 - Modification de l'aspect des portes de garages et des linteaux

Surface au sol bâtiment A : 501.17 m²

Surface au sol bâtiment B : 204.35 m²

Surface au sol bâtiment C : 218.81 m²

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

Ce qui était mentionné dans le permis de 2016 a été réalisé.

Déboisement, excavation, remblayage : sans objet

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

Les constructions sont réalisées, hormis le bâtiment B qui en voie d'être terminé. Ils sont de type traditionnels.

Autre caractéristique pertinente :

Cet ensemble de 3 bâtiments s'inscrit dans une parfaite cohérence près du centre urbain de Grez-Doiceau. Le projet s'insère dans un quartier résidentiel situé à environ 1 km de la place centrale du village. Les modifications apportées ont été faites dans le but d'améliorer le projet et le confort des futurs occupants.

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

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.

Voir carte annexée au permis : la parcelle est reprise en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Perwez-Jodoigne et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

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

le bien n'est pas concerné par un schéma d'orientation local (SOL)

Le terrain est-il situé :

* dans un permis d'urbanisation non périmé ? **NON**

* dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde¹ ? **NON**

* à proximité d'un bien immobilier classé¹, d'un site archéologique¹ ? **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

Le bien est situé dans une zone dont une mineure partie est localisée en zone d'aléa d'inondation faible par débordement du cours d'eau « Le Piétrebais » et dont une infime partie est localisée en zone d'aléa moyen par ruissellement, laquelle ne correspond pas à un quelconque état de fait sur le terrain (ni fossé, ni thalweg, ni cours d'eau actuel)

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

Relief du sol et pente du terrain naturel : inférieure à 6%

Nature du sol :

Des essais de sols ont été réalisés avant les constructions en date du 14/02/2014.

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.

La composition du sol est constituée jusque 50 cm (jusqu'à 1.5m) de profondeur, du sol pierreux ou compacté, peut-être d'origine remblayée. Ensuite jusque 2 à 2.2m de profondeur, d'argile ou limon de faible consistance, d'origine alluviale, puis jusque 9.5m de profondeur : d'argile ou limon de faible à moyenne consistance, localement sableux, et enfin en dernière couche, du sable fort compact, du gravier ou de la roche.

Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide...):

La parcelle se compose des 3 bâtiments (A, B et C) avec de larges zones vertes engazonnées, des zones en klinkers pour permettre la circulation automobile, des zones en dalles gazon pour les zones de parking afin de laisser l'eau percoler, des haies séparatives entre les différents logements, ainsi qu'à l'arrière un petit étang.

Présence de nappes phréatiques, de points de captage :

Il n'y a pas à notre connaissance de nappes phréatiques, ni de point de captage dans le périmètre du projet

Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement :

Deux citernes ont été prévues pour les bâtiments A (une citerne supplémentaire par rapport au permis octroyé) + 1 citerne pour chacun des bâtiments B et C : donc 4 x 10.000 litres, soit un total de 40.000l pour les eaux de pluie, ceci afin de récupérer les eaux de pluie venant sur les toitures et de diminuer fortement les eaux de ruissellement.

Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels :

Aucun cours d'eau ne traverse le périmètre de la demande. Le cours d'eau le plus proche est « Le Piétrebaix » (catégorie 2) qui se situe à environ 160 mètres au nord du périmètre de la demande, ce cours d'eau est un affluent du « Train ».

Il n'y a pas de source ou captage dans le proche périmètre du projet.

Evaluation sommaire de la qualité biologique du site:

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de protection environnementale ou d'une zone sensible du point de vue environnemental ou paysager.

Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières :

Néant, pas de réserve naturelle ou forestière dans le périmètre du projet

Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel, ...):

La voirie est équipée en eau, électricité, téléphone, télédistribution, éclairage public et éclairage public, et égouttage public.

Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde ? NON

Présence d'un site archéologique? NON

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

Autre élément de sensibilité environnementale :

Les modifications apportées dans la présente demande ne modifient en rien l'impact environnemental sur le site.

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 : chaudières individuelles au gaz pour 12 logements

* le débit : débit pour des appartements d'une superficie allant de 147 m² à 221 m² (surface brute)

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

- dans les eaux de surface : OUI

- dans les égouts : OUI

- sur ou dans le sol : OUI

- indiquez-en :

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

Dans les eaux de surface : le débit de fuite de 4 citernes d'eau de pluie est relié à l'étang existant et le trop-plein de l'étang vers le fossé existant du parc du Château qui lui-même est relié au Pietrebais..

Dans l'égouttage public à rue : 1 raccordement a été prévu pour les bâtiments (A, B, C) : rejets des eaux usées et fécales, avec relevage des eaux sur domaine privé.

Sur le sol : de par la voie interne en pavés drainants et de par les espaces verts créés

* le débit ou la quantité :

12 logements donc en supposant qu'un appartement soit occupé par 4 personnes (ce qui n'est pas le cas ici, en général 2 personnes par logements) : cela représente 48 E.H. Il est généralement admis qu'un habitant moyen consomme quotidiennement environ 180 litres d'eau potable selon la définition d'un équivalent habitant, soit 8.6 m³/jour , soit réparti sur 18 heures = 0.13 litres/sec . Ce débit est pris en charge par l'égout public (diamètre 500 mm)

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier.

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

- en eau de surface : NON

* lieu

* quantité

- en eaux souterraines : NON

* 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 :

Un local poubelles a été prévu dans le projet initial pour la gestion des sacs poubelles pour le bâtiment A, situation inchangée. Ces déchets sont évacués par un ramassage régulier collectif organisé par la commune.

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

* de quel type : nuisances de type domestique.....
 * de façon permanente ou épisodique.

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

* pour le transport de produits :

Il n'a pas de transports de produits prévus

* pour le transport de personnes :

le transport des personnes se fait par véhicules privés, ou par transport public (bus Tec) qui passe dans la rue, ou encore par vélos.

* localisation des zones de parking :

Bâtiments A : 11 emplacements dont 2 places PMR au sous-sol
Bâtiments B : 2 emplacements (garage) + 2 emplacements (en extérieur)
Bâtiment C : 2 emplacements (garage) + 2 emplacements (en extérieur)
Extérieurs : Parking extérieur de 12 places en béton gazon.
 Total : 31 places.

* localisation des pipelines, s'il y en a : Il n'y a pas à notre connaissance de pipelines.

7) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? NON**8) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion ? 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

QUANT AU CHOIX DE L'IMPLANTATION

Le projet a fait l'objet d'un permis en 2016, l'implantation des bâtiments a été motivée en son temps et a été respectée.

QUANT AU CHOIX DE L'AMÉNAGEMENT, DE LA COMPOSITION ARCHITECTURALE ET DU GABARIT :

Les principales modifications visibles de la voirie, objet de la demande, concernent certaines baies en façades avant des bâtiments B et C mais les bâtiments B et C restent dans la même typologie que le permis introduit.

Pour les autres modifications en cours du chantier, elles concernent le dernier bâtiment au fond (bâtiment A), principalement des petites modifications mineures à l'intérieur, comme deux colonnes rajoutées par l'ingénieur en stabilité au sous-sols, la modification de la forme de la pente vers le sous-sols pour amélioration de l'accès. Pour les chambres 1 et 2 de l'appartement A21, la lucarne arrière a été agrandie permettant ainsi d'optimiser l'éclairage dans ces 2 chambres et de pouvoir vitrer un maximum vers l'arrière dont la vue donne sur un magnifique jardin (parc) boisé.

La présente demande reste donc en totale concordance avec ce qui avait été proposé en 2016.

QUANT AUX ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET ÉNERGÉTIQUES :

Haut niveau de performance énergétique pour l'ensemble des 3 bâtiments, la présente régularisation ne change en rien de ce qui avait été prévu initialement au permis de 2016 point de vue énergétique et isolation.

Dans un souci d'économie d'énergie et de limitation maximale des impacts du projet sur l'environnement, le projet a visé à soigner l'isolation des bâtiments et à rendre le projet éco-responsable :

- Isolation PU de 10 cm dans les murs extérieurs.
- Isolation LV de 5 cm dans les murs entre les différents appartements
- Isolation de 20 cm de laine de verre dans la toiture + 5 cm de laine de verre dans la structure
- Isolation de 10 cm de PUR projeté dans le plancher sur vide ventilé ou sur caves.
- Chaudières individuelles gaz propane.
- Ventilation simple flux assurée par une groupe d'extraction individuel pour chaque appartement avec bouche d'aspiration en cuisine, buanderie et salle-de-bains et wc.
- Panneaux photovoltaïques.

De plus, le projet a prévu des équipements économiseurs de ressources naturelles, à savoir deux citernes de pluie de 10.000 litres pour le bâtiment A (au lieu d'une citerne prévue au permis), ce qui renforce la capacité de stockage. Les bâtiments B et C dispose également d'une citerne d'eau de pluie chacun dans le but de récupérer les eaux de pluie tombant sur les toitures et de diminuer fortement les eaux de ruissellement.

Dans la mesure où le projet possède un étang, il favorise l'accueil de la biodiversité ainsi que son développement. D'ailleurs, une série de plantations ont été réalisées : haies séparatives entre les différents jardins avec des essences locales, lesquels renforcent les connectivités écologiques et servent d'habitats naturels pour la faune locale.

Ainsi, le projet n'occasionne pas d'inconvénients notables pour l'environnement et le voisinage.

Les modifications apportées en cours de chantier ont été apportées dans un souci d'amélioration du cadre de vie.

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 périmètre associé à l'objet de la demande de permis est implanté à Grez-Doiceau : il est délimité au nord par le jardin et l'habitation au n°26 de la Rue de Basse-Biez, à l'est par la rue de Basse-Biez, au sud par un chemin d'accès ainsi que la propriété au n°32 de la Rue de Basse-Biez et enfin à l'ouest par le parc du Château de Piétrebaix (N°42-46 avenue Comte Jean Dumonceau).

Il n'y a pas d'école dans le proche périmètre du projet, mais dans le centre de Grez situé à environ 1 kilomètre, pas d'hôpital, de site Natura 2000, de réserve naturelle ou forestière dans le proche périmètre du projet.

11) Risques d'autres nuisances éventuelles :

Il n'y aura pas de nuisance supplémentaire, les appartements s'inscrivent dans un cadre de logements sous une morphologie apparentée à la maison unifamiliale et que cette typologie est de nature à s'intégrer harmonieusement dans le cadre bâti dominé par une implantation ouverte. Les modifications de la présente demande ne modifient en rien la situation.

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

Les aménagements extérieurs ont été réalisés comme prévu au permis délivré, hormis pour l'accès aux sous-sol du bâtiment A, dans le soucis d'améliorer cet accès.

13) Boisement et/ou déboisement :

Ne concerne pas la présente demande qui porte sur la régularisation de travaux effectués en cours de chantier.

14) Nombre d'emplacements de parkings :

Parkings : 31 emplacements en tout (extérieurs et intérieurs)

15) Impact sur la nature et la biodiversité :

Le projet n'a pas d'impact particulier sur la nature. Le projet initial avait porté une grande attention sur la qualité écologique des aménagements : un maximum de jardin avec un étang existant et zones plantées entre les différents bâtiments.

16) Construction ou aménagement de voirie :

La voirie (Rue de Basse-Biez) est existante et aménagée : eau, électricité, téléphone, télédistribution, éclairage public et égouttage public. Une voirie interne a été construite pour accéder au bâtiment A (au fond) et à l'aire de parking souterraine.

17) Epuration individuelle :

Projet se situant dans un régime d'assainissement collectif, rejets des eaux usées et fécales vers l'égouttage public à rue.

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

Le projet a tenu compte des risques d'inondation de par la construction des 3 bâtiments en prévoyant 4 citernes d'eau de pluie de 10.000 litres pour garantir l'évacuation de l'excédent des eaux pluviales vers l'étang existant. En combinaison avec l'étang existant, le fossé permet d'accueillir les eaux excédentaires lors des pluies importantes et d'en infiltrer une partie directement sur son tracé avant de rejeter les eaux dans le cours d'eau en aval. Avec la mise en œuvre du projet, ce processus a été maîtrisé en amont.

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

Les mesures suivantes ont été prises :

- maintien de l'étang existant, rétention et réutilisation des eaux pluviales.
- construction sous la forme de volumes apparentés aux habitations unifamiliales.
- offre en logements répondant aux besoins actuels et tirant parti de la localisation.
- hauteurs de façades respectueuses du cadre bâti

- Aménagements des jardins privés dans la continuité des espaces verts existants aux alentours du périmètre.

- Offre suffisante en stationnements.

Tout ceci avait été proposé et accepté au permis de 2016

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

- les rejets dans l'atmosphère :

Les rejets liés à l'objet de la demande sont majoritairement composés de gaz de combustion (12 chaudières existantes) issus des installations de chauffage, ainsi que la circulation des véhicules liés au fonctionnement du site ; situation existante et inchangée.

- les rejets dans les eaux : Rejet du trop-plein des citernes dans l'étang existant : situation existante.

- les déchets de production : Néant, il n'y a pas de déchet de production.

- les odeurs : Néant

- le bruit :

Bruit généré par les activités humaines liées à l'habitat ainsi que par les allées et venues des voitures dans le parking ; en termes de mesures de prévention ou de réduction, le projet a prévu la plupart des emplacements de parking en sous-sol, ce qui diminue les nuisances sonores liées aux claquemets de portières, démarrage, etc et de par la plantation de haies d'essences locales.

- la circulation

Situation existante et inchangée : une entrée et une sortie par bâtiment de manière à ne pas créer de situation conflictuelle avec l'avenue de Basse Biez.

- impact sur le patrimoine naturel

La partie de parc située à l'arrière ainsi que l'étang et la végétation qui s'y trouvent ont été entièrement préservés. Tous ces éléments pourront servir d'abris et d'habitat naturel pour la faune et la flore locale. Ce ne sont pas les modifications demandées dans la présente demande qui vont changer cet état existant.

- l'impact paysager

Pour des raisons paysagères, le projet a été pensé à l'avant du terrain, à proximité de la voie, il participe au bon aménagement des lieux et à la préservation du parc du château situé au plan de secteur en zone de parc avec périmètre d'intérêt paysager : situation qui avait été acceptée au permis de 2016.

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

La mise en œuvre du projet constitue une opportunité de maîtriser la gestion des eaux de ruissellement, grâce au placement de 4 citernes existantes de 10.000 litres.

Cadre 8- Date et signature du demandeur

