



Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Contenu minimum

Cadre 1 - Demandeur

Nom	SDG Project SRL représentée par Mr Vincent Lesceux Charlie Invest SRL représentée par Mr Sébastien Crickx
Prénom	Vincent et Sébastien
Qualité	SRL
Dont le siège est à	Place de Plancenot 20 – 1380 Lasne (SDG Project SRL) Rue de Bonlez, n°46- 1390 Grez-Doiceau (Charlie Invest SRL)
Numéro de téléphone	0475/ 66 53 62 et 0475/ 32 17 50
Numéro de télécopie	Néant
Date de la demande	30 novembre 2021

Cadre 2 - Présentation du projet

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

Construction d'une habitation.

L'habitation projetée est une habitation quatre façades rez+1+T, dont le faîte est placé parallèlement à la rue. Elle est constituée d'un volume principal et de deux volumes secondaires couverts par une toiture verte, ainsi qu'un carport en annexe qui permettra de liaisonner l'habitation à l'espace rue. Les façades seront en briques peintes de ton blanc, la toiture sera en tuiles de ton anthracite, les châssis seront en PVC de ton anthracite, les décharges pour les baies de fenêtres seront en briques, les descentes d'eau et gouttières seront en zinc.

QUANT AU CHOIX DE L'IMPLANTATION :

Etant donné la configuration particulière de la parcelle, l'habitation sera implantée en léger recul par rapport à la voirie mais avec un carport qui fera la liaison avec l'espace rue.

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

L'architecture de l'habitation est traditionnelle et classique (de type brabançon), ce qui répond au cadre bâti existant à côté et en face. Le projet présenté conserve le caractère rural par l'emploi de matériaux traditionnels (briques, tuiles,...) et la création de baies à dominantes verticales.

Le gabarit de l'habitation s'insère harmonieusement dans le contexte environnant entre l'habitation n°36 et la n°30 en représentant un gabarit similaire (voir plan 4/15).

QUANT AUX ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET ÉNERGÉTIQUES :

Dans un souci d'économie d'énergie et de limitation maximale des impacts du projet sur l'environnement, le projet aura une isolation poussée, tant dans les murs, que dans la toiture et les planchers.

De plus, le projet prévoit des équipements économiseurs de ressources naturelles, à savoir une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres dans le but de récupérer les eaux de pluie des toitures et de diminuer fortement les eaux de ruissellement.

En outre, le projet tient compte de la problématique de l'imperméabilisation des sols, en prévoyant un maximum de pelouse et de revêtement drainant pour l'accès, la terrasse et le jardin.

Dimensions, surfaces,.....

Superficie du terrain : 12 ares 81 centiares

Superficie au sol de l'habitation : 146.6 m²

Superficie étage : $\frac{92.2}{238.8}$ m²

Superficie du carport : 6.0 x 5.5 = 33.0m²

Volume principal : 684 m³

Volume de l'habitation et des volumes secondaires : 842 m³

Volume du carport : 112 m³

Hauteur sous gouttière depuis le rez : 4.80 m

Angle de la toiture : 45 °

Habitation : rez+1+T

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

Voir point 12 ci-dessous pour le remblayage, excavation.

Déboisement : sans objet

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

Lors de la construction de l'habitation, les matériaux seront livrés au fur et à mesure de l'avancement des travaux et stockés sur la parcelle à un endroit à définir de commun accord.

Autre caractéristique pertinente : Sans objet.

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.

La parcelle est reprise en zone d'habitat au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par AR du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir carte jointe)

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

La parcelle n'est pas concernée par un schéma d'orientation local.

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 :

Il n'y a aucun risque : ni par l'axe de ruissellement concentré (LIDAXE), ni par l'ERRUISOL (risque de ruissellement concentré) : la parcelle n'est pas concernée par ces 2 points

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 niveaux du terrain passent de 62.66 à 67 au fond du terrain sur une longueur de 55.67m donc 7.7%.

Nature du sol :

Plusieurs essais de sol seront prévus par un bureau géotechnique à l'endroit de la construction à différents endroits stratégiques pour renseigner la nature et la portance du sol qui indiqueront le type de fondations à adopter. A l'heure actuelle, ces essais n'ont pas encore été réalisés.
 A notre connaissance, le sol est composé d'argile et de sable.

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

Quartier d'habitations avec jardins d'agrément à l'arrière avec léger recul par rapport à la voirie. Quant à la parcelle en elle-même, il s'agit d'un jardin avec une pelouse et des arbres.

Présence de nappes phréatiques, de points de captage :

Il n'y a pas à notre connaissance de nappes phréatiques, de point de captage dans le périmètre du projet, mais les essais de sols qui seront réalisés avant la construction de l'habitation renseigneront très certainement la présence ou non de la nappe phréatique.

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

L'habitation sera pourvue d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres avec groupe hydrophore pour recueillir les eaux de pluie (pour robinets extérieurs, etc...) .
 Le trop-plein de la citerne sera dirigé vers l'égouttage public ou autre selon les directives qui seront données par la commune de Grez-Doiceau.

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

Il n'y a pas de source ou captage dans un proche périmètre du projet.
 Le Train cours d'eau de 2ème catégorie se situe à l'est de la parcelle à environ 200 mètres.

Evaluation sommaire de la qualité biologique du site :

Le site ne présente pas de qualité biologique particulière.

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.

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

Néant, pas de site Natura 2000, de réserve naturelle ou forestière dans le proche périmètre du projet.

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

La voirie est équipée en eau, électricité, téléphone, télédistribution, éclairage 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 : Sans objet

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..... chaudière gaz propane avec citerne

* le débit..... très faible car habitation très bien isolée (voir PEB)

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

- dans les eaux de surface : NON

- dans les égouts : OUI

- sur ou dans le sol : NON

- indiquez-en :

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

Les eaux fécales, usées et le trop plein de la citerne d'eau seront rejetées dans l'égouttage public

* le débit ou la quantité : EU + EF pour l'équivalent de 4.E.H.

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 ? NON

~~en eau de surface :~~

~~* lieu.....~~

~~* quantité.....~~

~~en eaux souterraines :~~

~~* 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 :

Il n'y a que des déchets domestiques ordinaires qui proviendront d'une habitation en fonctionnement et qui seront éliminés régulièrement par les ramassages communaux.

En ce qui concerne les terres excavées, celles-ci seront traitées et évacuées conformément à l'arrêté du 25 octobre 2019 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres postpose l'entrée en vigueur de l'AGW Terres au 1er mai 2020.

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

* 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 s'agit d'une habitation, il n'y a pas de transport de produits.

* pour le transport de personnes..... Le transport de personnes se fera par véhicules privés.

*** localisation des zones de parking**

La zone de parking se situe entre l'habitation et la limite de propriété : dans le carport (2 voitures) et devant celui-ci, ce qui permettra de ne pas encombrer la voie publique.

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

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)**

L'architecture de l'habitation est traditionnelle et classique (de type brabançon), ce qui répond au cadre bâti existant à côté et en face. Le projet présenté conserve le caractère rural par l'emploi de matériaux traditionnels (briques, tuiles,...) et la création de baies à dominantes verticales.

Etant donné la configuration particulière de la parcelle, l'habitation sera implantée en léger recul par rapport à la voirie mais avec un car port qui fera la liaison avec l'espace rue.

Les façades seront en briques peintes de ton blanc, la toiture sera en tuiles de ton anthracite, les châssis seront en PVC de ton anthracite, les décharges pour les baies de fenêtres seront en briques, les descentes d'eau et gouttières seront en zinc.

Du point de vue énergétique, l'habitation est optimisée : isolation poussée tant dans les murs que dans les toitures et les sols. De plus, le projet prévoit des équipements économiseurs de ressources naturelles, à savoir une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres dans le but de récupérer les eaux de pluie des toitures et de diminuer fortement les eaux de ruissellement. En outre, le projet tient compte de la problématique de l'imperméabilisation des sols, en prévoyant un maximum de pelouse et de revêtement drainant pour l'accès et la terrasse.

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).

Il n'y a pas d'école, d'hôpital, ni de site Natura 2000 ou réserve forestière dans le proche périmètre du projet. Le projet est tout-à-fait compatible avec le voisinage puisqu'il s'agit d'une habitation dans une zone d'habitat.

11) Risques d'autres nuisances éventuelles :

Il n'y aura pas de nuisance particulière créée par le projet.

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

Excavation : Les excavations réalisées seront celles pour les fondations de l'habitation qui seront à établir sur le bon sol suivant les résultats des essais de sols et suivant l'étude réalisée par l'ingénieur en stabilité.

Déblais : Un déblai d'un mètre maximum sera réalisé à l'arrière car la terrasse sera établie 15 cm plus bas que le rez. Un petit escalier permettra de rejoindre le niveau naturel du sol.

Aucune modification du relief du sol ne sera faite à moins de 90 cm par rapport à la limite mitoyenne.

Remblayage : Néant

13) Boisement et/ou déboisement :

L'arbre situé à l'avant de la parcelle sera conservé. Pour le reste, maintien du caractère paysager du jardin existant.

14) Nombre d'emplacements de parkings :

Quatre : 2 emplacements dans le carport et 2 emplacements à l'air libre devant celui-ci.

15) Impact sur la nature et la biodiversité :

Le projet n'aura pas d'impact particulier sur la nature.

16) Construction ou aménagement de voirie :

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

17) Epuration individuelle :

Le projet est repris en zone d'assainissement collectif au PASH, voir carte annexée à la demande.

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

Pas d'impact négatif sur les terres, le sol et le sous-sol car il s'agit d'une habitation avec réseau d'égouttage branché sur l'égouttage public, les terrasses, les accès et les zones de parking seront toutes réalisés en matériaux drainants. La mise en œuvre du projet constitue une opportunité de maîtriser la gestion des eaux de ruissellement, grâce au placement d'une citerne d'eau de pluie et donc la récupération d'une partie des eaux pour l'utilisation privée.

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

Il n'y a pas de mesure palliative ou protectrice particulière dans la demande, car le projet ne créera aucun effet négatif sur son environnement.

Les mesures suivantes ont été prises :

- Réutilisation des eaux pluviales avec le placement d'une citerne d'eau de pluie pour diminuer les eaux de ruissellement et récupération des eaux pour usages domestiques.
- Isolation soignée tant dans les murs que dans les planchers et toiture, donc moins de perte de chaleur et diminution des consommations d'énergie.
- offre en logement répondant aux besoins actuels et tirant parti de la localisation.
- hauteurs de façades respectueuses d'un volume compact pour une économie d'énergie par rapport à une surface qui serait davantage étalée.
- Offre suffisante en stationnements.
- Espaces drainants pour les terrasses et les aires de manœuvres pour limiter les eaux de ruissellement.

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

- les rejets dans l'atmosphère

rejets des gaz de la chaudière, mais rejets assez réduits car l'habitation sera très bien isolée.

- les rejets dans les eaux : Néant

- 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.

- la circulation : L'aire carrossable devant l'habitation et le carport permet aux véhicules de se garer et d'exécuter leur manœuvres sur le domaine privé afin de ne pas encombrer le domaine public.

- impact sur le patrimoine naturel

Le projet n'aura pas d'impact particulier sur le patrimoine naturel.

- l'impact paysager :

Du point de vue paysager, le projet s'intègre bien dans son contexte. Tant les gabarits projetés que les volumétries, pentes de toitures et matériaux prévus s'inspirent largement des constructions déjà présentes dans l'agglomération et s'apparentent à l'habitat rural. Impact paysager relativement réduit de par la taille de l'habitation sur un terrain relativement grand.

- l'impact sur les terres, le sol et le sous-sol : Pas d'effet négatif engendré, la mise en œuvre du projet constitue une opportunité de maîtriser la gestion des eaux de ruissellement, grâce au placement d'une citerne d'eau de pluie et donc la récupération d'une partie des eaux pour l'utilisation privée.

Cadre 8- Date et signature du demandeur

29 novembre 2021