



PROVINCE DU HAINAUT  
ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES  
Département du Développement Durable et Territorial



Dossier n° 2019/154

## Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

### Permis unique

SEANCE DU 19/12/2019

Présents : F. WINCKEL, *Bourgmestre-Présidente*,  
M. VERSLYPE, M. de SAINT MOULIN, L-Ph BORREMANS,  
C. DELHAYE, B. LECLERCQ, *Echevin(e)s*,  
H. DUBOIS, *Président du CPAS*  
O. MAILLET, *Directeur Général*

#### **Le Collège communal,**

Vu la demande introduite en date du **31 juillet 2019** par laquelle la S.A. DELZELLE - Chaussée de Mons n° 93 à 7090 BRAINE-LE-COMTE -, ci-après dénommée l'exploitant, sollicite un permis unique pour construire un projet immobilier mixte comprenant un parking souterrain (564 logements mixtes, 557 emplacements privés de parkings souterrains et un espace communautaire) au lieu-dit « Quartier des Aulnées » - Rue des Aulnées/Rue des Archers s/n à 7060 SOIGNIES ;

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) ;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu la loi du 28 décembre 1964 relative à la lutte contre la pollution atmosphérique ;

Vu la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

Vu la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit ;



Vu le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets ;

Vu le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la flore et la faune sauvages ;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement ;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ;

Vu le décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement ;

Vu l'arrêté royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion des sols ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement jointe au dossier de demande ;

Vu la demande d'avis à la DGO3 - DNF - DIRECTION EXTÉRIEURE DE MONS, envoyée par le fonctionnaire technique en date du 5/8/2019, relativement au caractère complet de la partie Natura2000 du formulaire de demande de permis, restée sans réponse à la date de complétude - avis réputé favorable ;

Vu le procès-verbal de la séance de clôture de l'enquête publique qui s'est déroulée du **02 septembre 2019** au **03 octobre 2019** sur le territoire de la ville de BRAINE-LE-COMTE, duquel il résulte que la demande n'a rencontré aucune opposition ni observation écrite ou orale ;

Vu le procès-verbal de la séance de clôture de l'enquête publique qui s'est déroulée du **02 septembre 2019** au **03 octobre 2019** sur le territoire de la ville de SOIGNIES, duquel il résulte que la demande a rencontré des oppositions ou observations ;

Vu la synthèse des objections et observations écrites et orales formulées au cours de l'enquête publique réalisée sur le territoire de la ville de SOIGNIES et concernant les thèmes suivants :

- *Nombre de logements projetés trop important ;*



- *Accroissement du nombre de véhicules, le centre de Soignies étant à saturation, sécurisation des piétons ;*
- *L'augmentation de logements prévus à Soignies est disproportionnée par rapport aux besoins ;*
- *Imperméabilisation importante et risque d'inondation ;*
- *Projet quasi identique à celui qui a été refusé en recours ;*
- *Problème de mobilité ;*
- *Manque d'espaces verts ;*
- *Dégradation de l'environnement et des écosystèmes ;*
- *Accessibilité PMR à revoir aux alentours du projet ;*
- *Pollution, bruit, qualité de vie en baisse ;*
- *Manque d'endroits conviviaux dans le projet ;*
- *Quid de la préservation du caractère rural du quartier ;*
- *Quid de l'autonomie des citoyens de demain ;*
- *Quid au niveau de la programmation, il manque une crèche, des écoles, des médecins,...* ;

Vu l'avis motivé émis par notre Collège communal en date du **10 octobre 2019** rédigé comme suit :

*"Vu la demande introduite par laquelle la sa DELZELLE (MONSIEUR JEAN-MARIE DELZELLE) - Chaussée de Mons, 93 à 7090 Braine-le-Comte sollicite un permis unique de classe 2 pour Construire un projet immobilier mixte comprenant un parking souterrain (564 logements mixtes, 557 emplacements privés de parkings souterrains et un espace communautaires) (QUARTIER DES AULNÉES) à la Rue des Aulnées 1 rue des Archers - Section 2e division, SOIGNIES, Sion D N° 322A - 323A - 324 - 325A - 326A - 327 - 328A- 328B - 329A- 330D - 332 - 336C - 339A- 340B - 340C - 341A- 342 - 343H- 344B - 344N - 345A- 7060 SOIGNIES ; que cette demande comprend des aménagements et équipements de voiries relatif à la création de futures voiries publiques ;*

*Vu le Code du développement du territoire (Codt) ;*

*Vu le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;*

*Vu le courrier du 20/08119 du Département des Permis et Autorisations- Direction de Mons attestant du caractère complet et recevable du dossier ;*

*Considérant que selon le plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 09/07/1987, le projet se situe en zone d'aménagement communal concerté, laquelle a été mise en œuvre par un rapport urbanistique et environnemental approuvé par le Conseil Communal en date du 1611212013 et approuvé par arrêté ministériel le 1710712014, et pour minimes parties en zone d'habitat et d'espaces verts ;*

*Considérant que le projet est également compris dans le périmètre couvert par le Schéma de Développement Communal approuvé par l'arrêté de l'exécutif régional wallon et applicable le 01/0812017 ;*

*Considérant que le projet est également compris dans le périmètre couvert par le Guide Communal d'Urbanisme approuvé par l'arrêté de l'exécutif régional wallon et applicable le 26/0512018 ;*

*Considérant que DELZELLE sa - Chaussée de Mons, 93 à 7090 Braine-le-Comte - a obtenu de la part du Fonctionnaire technique et délégué un PERMIS UNIQUE DE CLASSE 2 sur les parcelles cadastrées dont objet (référence dossier 20171122) en date du 1210112018 ; décision d'octroi cassée en recours par Arrêté Ministériel en date du 20/06/2018 ;*



*Vu que l'application du décret du 06 février 2014 relatif aux voiries publiques a été faite dans le cadre du permis unique 2017/122 ; qu'une délibération a été prise en Conseil Communal du 25/04/17 redéfinissant les alignements ; que cette délibération a un caractère définitif étant purgée de tout recours ;*

*Vu l'évolution du projet par rapport au premier permis introduit (référence 2017/122) comme suit :*

- *Intégration des remarques émises par le fonctionnaire délégué lors du 1er permis, notamment la création de deux entités dédiée aux professions libérales au rez-de-chaussée du bâtiment 10 situé sur la place centrale.*
- *Intégration de 4 conciergeries (point de contact & de rencontre, petites réparations, réception colis, organisation d'événements, gestion de véhicules partagés) suite à des remarques de l'enquête publique souhaitant s'assurer de la présence de lieux d'échange dans le quartier.*
- *En concertation avec l'HYGEA (Intercommunale de gestion environnementale), suite au rendez-vous du 27/11/2018 avec messieurs Frédéric THYS et Brice BARIGAND, et suite au compte rendu de la réunion transmis le 29/11/2018, intégration de conteneurs enterrés à puce afin d'assurer un dépôt et une collecte aisée des déchets.*
- *Intégration des remarques émises par le Service Régional d'Intervention (pompiers) suite au rendez-vous du 01/07/2019 avec Mme Justine DECUYPERE,*
- *Suite aux remarques des riverains et du ministre de l'aménagement du territoire, le nombre de logements a été revu à la baisse :*
  - *2016 : 531 appartements, 65 maisons*
  - *2019 : 499 appartements, 65 maisons (-32 unités) emprise au sol des bâtiments réduite :*
    - *2016 : 14072m<sup>2</sup>*
    - *2019 : 12654m<sup>2</sup> (-1418 m<sup>2</sup>)*
  - *Emplacements de parkings privés souterrains revus à la hausse (+65 places) afin d'apporter plus de souplesse en terme de mobilité (ratio de 1,5 places/log au global) et être en conformité avec le nouveau GCU.*
- *Lifting de l'expression architecturale du projet proposé en 2016.*

*Considérant que le présent projet s'écarte du Guide communal d'urbanisme (GCU), du schéma de développement communal (SDC) et Schéma d'Orientation Local (SOL) en ce qui concerne la taille des parcelles, les gabarits, l'implantation et les toitures ;*

*Considérant que le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué sont compétents pour connaître de la présente demande de permis unique ;*

*Considérant qu'une enquête publique s'est déroulée du 02 septembre 2019 au 03 octobre 2019 ;*

*Considérant que l'enquête publique a suscité 141 réclamations (voir tableau des réclamations joint en annexe) ;*

*Considérant que, d'un point de vue urbanistique, l'étude d'incidences environnementale tend à répondre à l'ensemble des questions relatives notamment à la mobilité, à l'environnement et au patrimoine ;*

*Vu la réponse apportée point par point aux réclamations en date du 09/10/2019 par le Conseil Juridique de la SA DELZELLE ;*



*Considérant que le présent projet nécessite des aménagements et équipements de voiries ;*

*Vu le dossier accompagnant la demande quant aux aménagements et équipements de voirie et comprenant :*

*Documents administratifs :*

- *Clauses administratives et contractuelles*
- *Clauses techniques*
- *Métré estimatif des travaux d'aménagement*
- *Note de calcul de dimensionnement des collecteurs*
- *Attestations et devis des impétrants*
- *Récapitulatif général des frais*
- *Note justificative eu égard au décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale*
- *Note de synthèse relative à la gestion des eaux de ruissellement selon les critères de la DG03*
- *Convention avec la Ville de Soignies*
- *Documents graphiques :*
- *Plan de la voirie- égouttages*
- *Plan d'alignement (déjà validé par le Conseil Communal en séance du 25/04/2017)*
- *Profils en travers*
- *Profil en long de la voirie*
- *Schéma général du réseau des voiries*
- *Plan de modification de la voirie*

*Vu la délibération du Conseil Communal du 25/04/17 quant au dossier relative à la création et modification de voiries chemin 38, sentier 79 approuvant le plan de modification de voiries dressé par le géomètre-expert MEUNIER en date du 22/12/2016 composé d'une note justificative et des Plan terrier, d'alignement, des voiries de desserte avec indication de leur statut juridique et leur dénomination, ainsi que le plan modificatif de la voirie ; qu'un certificat de publication a été établi et que le plan modificatif des voiries a été envoyé au Gouvernement Wallon ; que cette délibération a un caractère définitif étant purgée de tout recours ;*

*Considérant qu'une division de parcelle a été effectuée entre les terrains appartenant à M. Delzelle et les terrains appartenant à M. Gauthier (Sec(OD/334H4) de façon à ce qu'il y ait une continuité au niveau des voiries ; qu'une convention a été signée entre les deux parties à ce sujet ;*

*Considérant que l'avis de la CCATM a été sollicité ;*

*Considérant que la CCATM émet un avis favorable sur le projet tel qu'il lui a été présenté en insistant sur la nécessité que se tienne un Comité d'accompagnement dans le cadre du suivi de la réalisation du dossier ;*

*Considérant que l'avis du Service Enseignement a été sollicité ;*

*Considérant que l'avis du Service Enseignement est rédigé comme suit :*

*«A ce jour, je confirme qu'en sus de mes rapports du 16 juillet 2015 et du 09 février 2017, la création d'un milieu d'accueil pour les 0-2,5 ans est et reste une priorité, l'offre étant toujours inférieure à la demande. Concernant les établissements scolaires, il appert que les infrastructures existantes seraient à même d'accueillir une augmentation de la population à l'horizon 2019-2021.*

*Il est heureux de constater qu'un bâtiment de  $\pm$  400m<sup>2</sup> est envisagé comme charge urbanistique. Cette construction pourrait être édifée en une crèche qui permettra*



*d'accueillir des enfants supplémentaires. En outre, sur le long terme, il est vrai que les établissements présents sur le territoire de l'entité ne sont pas indéfiniment extensibles et la problématique de saturation pourrait se rencontrer au vu de l'accroissement certain de la population.*

*C'est pourquoi, il serait pertinent de conserver ce bâtiment qui, à terme, pourrait évoluer en une implantation scolaire maternelle.*

*J'ai pu constater en outre la création d'une aire de jeux au sein de la Z.A.A.C.. Afin de garantir la sécurité des enfants la fréquentant, une clôture de sécurité est indispensable.»*

*Considérant que l'avis du Service Logement a été sollicité ;*

*Considérant que l'avis du Service Logement est rédigé comme suit :*

*« Projet conforme, à ce stade, à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30108/2007 déterminant les critères minimaux de surpeuplement. »*

*Considérant que l'avis du service Mobilité a été sollicité ;*

*Considérant que l'avis du service Mobilité est rédigé comme suit :*

*"En rapport à l'avis émis et relatif à la version précédente de ce projet en 2017, le programme du projet a été revu à la baisse.*

*Il prévoit une réduction de 32 appartements et l'augmentation de 65 emplacements de parkings souterrains. L'avis favorable émis à l'époque en termes d'accessibilité et de stationnement, et conforté entretemps par la construction du carrefour giratoire des Archers, peut donc être maintenu.*

*Au niveau du carrefour N6 / chemin des Aulnées, le projet prévoit bien l'interdiction des deux mouvements suivants qui auraient pu créer des contraintes de remontée de file :*

- *Sur la N6, venant de Mons vers le chemin des Aulnées*
- *Sur le chemin des Aulnées vers la N6 en direction de Soignies.*

*Ces deux mouvements devront être réalisés via le giratoire des Archers. Un ilot central interdira bien physiquement les deux mouvements en question.*

*Outre la gestion du carrefour N6 / chemin des Aulnées, les plans ne reprennent pas la signalisation à mettre en œuvre.*

*La signalisation et le marquage routier et les abaissements d'éléments linéaires liés à la mise en œuvre des règlements complémentaires sur le roulage des nouvelles voiries (zone 30, zone résidentielle, stationnement, traversées, piste cyclo-piétonne, ...) devra être mis à charge du lotisseur. Idem pour la signalisation des noms de rue.*

*Trottoirs du chemin des Aulnées :*

*Le projet prévoit des modifications d'accotements avec un revêtement en gravier :*

*Bien que la majorité des accotements de ce chemin soient effectivement revêtus de gravier ; il y a lieu d'anticiper une mise en accessibilité ultérieure de ceux-ci.*

*Il serait pertinent de prévoir que le revêtement des différents trottoirs concernés par ce projet puisse être revêtu de manière indurée, au moyen de pavés de béton par exemple.*

*Côté Est, les deux raccords de la piste cyclo-piétonne centrale doivent faire l'objet d'un traitement.*

*Il y a lieu de prévoir les traversées, trottoirs traversants, prolongements, ... adéquats de manière à les raccorder aux cheminements présents à ces deux endroits.»*

*Considérant que l'avis du service des Travaux a été sollicité ;*

*Considérant que l'avis du service des Travaux est rédigé comme suit :*



« Suite à notre réunion, je confirme avoir bien reçu les documents de la part de Mr MEUNIER relatifs à l'objet précité, à savoir un jeu de plans des aménagements qui devront être réalisés pour le compte de la S.A. DELZELLE ainsi qu'un métré estimatif pour les différentes zones.

Après vérification, le métré correspond aux plans fournis et ces documents paraissent complets.

Pour ce qui concerne les «jets d'eau», il est nécessaire que le promoteur installe une alimentation d'eau pour faire l'appoint lorsque ce sera nécessaire. Il est de même nécessaire que le promoteur prévoise une alimentation électrique avec code EAN et une consommation forfaitaire à charge de l'administration sans compteur.»

Vu les motivations du projet comme suit :

#### INTENTION :

Le projet du quartier des Aulnées s'intègre dans la dynamique de la Ville de Soignies. Celle-ci se caractérise par une évolution démographique et une amélioration du cadre de vie (aménagements urbains, développement culturel et artistique). La zone dans laquelle s'implante le projet, au Sud et à proximité de la gare, est elle aussi en pleine évolution et développement, notamment par la mise en place de différents projets en interaction : centre commercial, passerelle cyclo-piétonne sur le viaduc, création d'un carrefour giratoire...

C'est dans ce contexte que le conseil communal de la Ville de Soignies a initié la mise en œuvre de la ZACC des Aulnées dont le rapport urbanistique et environnemental a fait l'objet d'un arrêté ministérielle 17 juillet 2014.

#### QUARTIER DURABLE :

Le RUE démontre la compatibilité du site avec la réalisation d'un quartier durable et en donne les lignes directrices en recommandations. Avec une certaine expérience et un certain recul sur ce type de projet nous avons souhaité nous inscrire pleinement dans cette démarche et avancer très loin dans la réflexion.

Voici un résumé non-exhaustif des mesures que nous mettons en œuvre pour faire de ce projet une référence de quartier durable.

- Situation idéale : Le site est parfaitement adapté au développement d'un écoquartier : proche d'une gare, inclus dans un réseau de transports publics dense et situé au sein d'un noyau urbain et de ses infrastructures. Le site ne présente actuellement qu'une très faible qualité biologique.

- Mixité : Si les logements constituent le cœur du quartier durable, ces derniers sont inscrits au sein d'un ensemble plus vaste et multi-fonctionnel favorisant les échanges (accolé au nouveau centre commercial et disposant de zones réservées à un espace communautaire, espaces pour professions libérales / bureaux et petits commerces). Le projet propose une diversité de logements de différentes tailles, de différentes typologies (studios, appartements 1, 2, 3 ch., maisons unifamiliales) proposant des logements de base, économiques favorisant par essence la mixité et une intégration sociale.

- Qualité de vie : les logements sont conçus de manière à offrir un excellent confort thermique et acoustique. Les espaces perdus et de circulations sont réduits afin d'offrir le maximum d'espace à vivre. Les logements sont tous accessibles pour les personnes à mobilité réduite et le système structurel choisi (plan libre) permet une adaptabilité et une personnalisation aisée. Ces logements disposent tous d'un accès privatif à l'extérieur (terrasse, balcon ou jardin) et disposent de vues sur un environnement paysager, soigné et animé. Le confort d'habiter à quelques centaines de mètres d'une gare, d'un centre commercial et à proximité de tous les services offerts par la ville tout en profitant d'un environnement verdoyant et calme est un luxe inestimable.

Le travail sur l'aménagement du quartier, son urbanisme, son traitement paysager a également été réalisé afin de maximiser la qualité de vie, la vie en communauté. Chacun pourra aisément trouver le lieu le plus approprié à l'activité souhaitée : parcs, promenades, aires de jeu, lieux d'échange, cadre minéral, végétal, plan



d'eau, potagers communautaires sont autant d'éléments tout aussi important que le bâti à proprement parler qui font de ce projet un réel événement urbanistique de qualité.

- Mobilité : priorité aux piétons ; la localisation du site proche du centre-ville et des transports permet aux habitants de se passer de voiture, les modes doux sont privilégiés. Un cheminement cyclo-piéton traverse le site et permet de rejoindre la gare et le centre de façon directe et sécurisée. Les espaces publics généreux sont désencombrés des voitures en stationnement : celles-ci sont en sous-sol ou intégrées à des aménagements paysagers.

Un réseau secondaire de venelles, chemins, placettes, d'espaces partagés permet de connecter les différentes parties du site et le site à son contexte.

Ces promenades sont ponctuées par des aménagements favorisant l'interaction sociale tels que, plaine de jeux, parc, placettes, jardins potagers groupés, bassin paysagers, centre commercial.)

Énergie : En comparaison avec un projet standard, ce projet permet de grandes économies d'énergies : les matériaux utilisés sont soit fortement isolants ; soit leur émissivité et diffusivité sont optimales ; la compacité, la mesure dans les rapports plein/vides/vitrés sont étudiés pour maximiser le confort thermique de façon bioclimatique.

Les résultats des PEB des logements sont de classe A. Des panneaux solaires photovoltaïques sont déployés sur l'ensemble des toitures du projet,

- Densité : optimiser la densité est une condition indispensable à la cohérence d'un quartier durable. Celle-ci permet de limiter l'étalement urbain, réduire les déplacements, améliorer la compacité énergétique des bâtiments) réduire les dépenses publiques liées aux infrastructures (collectes déchets, éclairage, entretien, rénovation...). Sans oublier les liens sociaux que ce type d'infrastructure permet de tisser ; un réel esprit de quartier €

- Biodiversité : les plantations, le choix des essences d'arbres (mellifères), la gestion des eaux par le biais de zones humides, la création de parcs éco-gérés, d'aménagements de voirie et chemins ne nécessitant aucun herbicide pour leur entretien ont été prévus afin de favoriser le développement d'une biodiversité riche.

Pour que ce projet puisse devenir une référence, il faut aussi que cette démarche soit reproductible. Car si l'intérêt de promouvoir des quartiers durables ne fait plus débat, si les cibles à atteindre sont maintenant bien identifiées (efficacité énergétique - mobilité - matériaux - aménagements favorisant la biodiversité- lien social - urbanité), aujourd'hui un dernier obstacle à une généralisation de ce type de projet repose dans sa mise en concurrence avec d'autres projets moins ambitieux / moins qualitatifs et donc moins chers, Il s'agit de pouvoir offrir de grandes qualités environnementales, urbaines, un excellent niveau de confort et ce, sans surcoût par rapport à une offre standard. Les moyens pour y parvenir reposent sur quelques préoccupations clé que sont :

- La rationalité des espaces afin d'offrir des surfaces habitables optimisées. En effet, la diminution des espaces de circulation permet de dégager de grands espaces de vie même pour les plus petits logements.
- La rationalité et la répétition du système constructif permet des économies d'échelle.
- L'élaboration de formes architecturales variées, simples mais pas simplistes.
- La hauteur ainsi que la compacité des bâtiments.
- Le développement, et ce dès la genèse du processus, d'un projet global intégrant à la fois le bâti, le non bâti et chacun des éléments qui les composent permettent une planification est une gestion du chantier garantissant une bonne maîtrise des coûts (et l'absence de surcoût).

Ces dispositions permettent de réduire le prix de vente, de garantir un accès aisé à ce mode d'habitat et permettre, de fait, une réelle mixité sociale au sein du projet.



## OPTIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES :

*Le projet est décomposé en différentes parties présentant des caractéristique propre, ces parties dialoguent entre elles pour former un quartier cohérent, homogène mais pas uniforme.*

### La couronne :

*Afin d'intégrer au mieux le projet au cadre bâti existant celui-ci est bordé d'une ceinture de maisons unifamiliales groupées (par 2 ou par 3).*

*Le type d'implantation, la volumétrie, les gabarits, la nature des matériaux, les chromatiques utilisés sont calqués sur les bâtiments voisins pour éviter tout effet de rupture. L'architecture choisie est simple et sobre mais la composition des maisons permet d'obtenir, avec quelques variantes (pentes de toitures, couleurs, car port, assemblages) des bâtiments uniques, identifiables, équilibrés.*

*Ces maisons avec jardin privatif sont desservies par des cheminements partagés offrant un grand confort pour les habitants et un minimum de nuisances pour les riverains.*

*Ces petites maisons sont modulables et flexibles, elles disposent de 2 à 5 chambres en fonction des circonstances que traverse la vie d'une famille,*

*Ces maisons sont très efficaces au point de vue énergétique et disposent d'un excellent niveau de confort.*

### Voirie-centre :

*Une nouvelle voirie structurante, telle que le propose le RUE, est créée au travers du site. Celle-ci relie le chemin des Aulnées au nouveau rond-point et au pied du viaduc boulevard Roosevelt en passant à travers le nouveau centre commercial voisin. La liaison entre la rue des Aulnées et la Chaussée de Mons peut ainsi être délestée et mise à sens unique, sécurisant efficacement le carrefour de jonction aujourd'hui dangereux.*

*Au cœur du site, cette voirie s'évase en espace partagé formant une placette publique autour de laquelle s'articulent des bâtiments plus urbains, de gabarits moyens (R+3, R+4), à l'architecture franche et épurée et accueillant des fonctions mixtes telles que commerces, professions libérales,...*

*L'entrée du site par cette place et le centre commercial constitue un lieu à part entière.*

*Cette voirie est ponctuée des éléments plus urbains du quartier : place, petits commerces, professions libérales, traversée de la liaison cyclo-piétonne, plaine de jeux et placettes, espace communautaire. Intérieurs d'îlots : certains bâtiments sont assemblés autour d'un intérieur d'îlot soigné semi-public.*

*Un parc paysager s'implante au cœur du projet. Il est étudié pour permettre une gestion différenciée des espaces verts et favoriser la biodiversité. Cet espace est aussi un élément à part entière dans l'aménagement architecturé du site. Il est animé par la liaison cyclo-piétonne, un théâtre en plein air, un réseau de sentiers et des plantations variées. Le relief du sol y est travaillé pour y insérer une zone humide et générer une plus grande richesse paysagère.*

*Vu les motivations des dérogations et écarts comme suit :*

### 1. Plan de secteur

*Le projet du Quartier des Aulnées s'implante sur des parcelles situées en Zone d'Habitat et ZACC aux plans de secteur. La ZACC est mise en œuvre conformément au SOL(RUE) Arrêté le 17 juillet 2014. Les affectations proposées (habitat, petit commerce de proximité, service à la collectivité) sont conformes au plan de secteur et SOL (RUE)*

### II. Schéma de Développement Pluricommunal "SDT"

*Pas de Schéma de Développement Pluricommunal d'application sur la zone concernée.*

### III. Schéma de Développement Communal "SDC"



1. Au SDC, le projet s'implante :

à 95% dans la ZACC des Aulnées, elle-même située en habitat urbain dense  
à 5 % en habitat à moyenne densité

2. La révision du Schéma de Structure Communal évoque régulièrement la mise en œuvre de la ZACC des Aulnées. Ce projet phare offre une réponse à de nombreuses préoccupations relevées par l'étude :

- répondre à une offre croissante de demande de logements (augmentation de 3000 habitants à court terme) (p.17 - p.32) ;
- densifier les zones d'habitats ; (p.17 et p.69) ;
- anticiper les besoins en infrastructure d'accueil de la petite enfance (p.34) ;
- accompagner le vieillissement de la population en offrant des logements adaptés aux personnes âgées et bien desservis par les commerces et services de proximité (p.35) ;
- développer et marquer les entrées de la ville ;
- participer au renouvellement du parc immobilier existant en offrant des logements confortables et efficaces (p.30) ;
- développer des plurifonctionnalités entre les projets ;
- développer des liaisons en mode doux ; aménager des espaces verts, créer des parcs... (p.69).

3. Afin d'éclairer et justifier la demande d'écarts qui suivra, il est aussi intéressant de noter que le SDC (SSC) rappelle qu'il «prône au travers du RCU, un prescrit urbanistique adapté qui vise des objectifs urbanistiques clairs plutôt que des contraintes architecturales... Il est important de ne pas exclure l'expression d'une architecture contemporaine. A moins d'un impératif de reconstruction à l'identique, on préférera au mimétisme, voir au décor une réinterprétation qui valorise les impératifs de construction et les besoins d'aujourd'hui» (p.35)

4. Il importe de souligner que le projet ne s'écarte pas du SDC au niveau de la zone d'habitat à moyenne densité en termes d'affectation, de gabarits et de densité de logements en tant que telle. En l'espèce, en effet :

- au niveau de l'affectation, cette zone de 5% est affectée à la résidence ;
- au niveau du gabarit on retrouve du R+1 ou R+ I+C à toiture plate ou d'un seul versant ;
- au niveau de la densité en tant que telle, la partie du projet reprise en zone d'habitat à moyenne densité (5% du projet) présente une densité de 20,01 logements à l'hectare qui respecte la densité de 20 à 40 logements à l'hectare préconisée par le SDC ;

Toutefois, en termes de densité, le SDC «préconise le maintien d'une certaine densité : 20 à 40 logements à l'hectare avec une taille de parcelle préconisée de 5 ares » (nous soulignons).

Or, en l'espèce, les parcelles des maisons concernées présentent une taille comprise entre 3 et 5 arcs donc inférieure aux 5 ares préconisés par le SDC.

Pour autant que de besoin, l'auteur justifie l'écart minime visant la taille du parcellaire recommandée par le SDC comme suit :

- l'objectif principal de la prescription est d'assurer une densité de 20 à 40 logements qui est respectée nonobstant la taille des parcelles des maisons.
- la taille des parcelles permet d'offrir à chacune des maisons une surface dédiée à la détente confortable et raisonnable.

En conséquence, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et contribue notablement à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.



5. Il importe également de souligner que le projet respecte l'ensemble des prescriptions du SDC applicables à la zone d'habitat urbain dense (plus particulièrement sur la densité puisque le projet prévoit une densité de 58,9 logement/ha) sauf en ce qui concerne le gabarit.

En effet, les prescriptions du SDC impose un gabarit de R+3+C pour des immeubles récents situés à proximité de la gare.

Or, en l'espèce le gabarit des immeubles projetés n°4, 5, 6, 8, 9 et 10 est de R+4.

S'agissant de la motivation de cet écart, nous renvoyons à la motivation de l'écart au SOL visée ci-après relativement au gabarit (point IV4. gabarit : article 5.9.1/5.9.2./5.9.3./5.9.4 du SOL). En conséquence, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et contribue notoirement à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

### **1. Schéma d'Orientation Local« SOL» (Rapport Urbanistique et Environnemental du 17 juillet 2014)**

Le SOL (RUE) est notre référence principale, il a servi de guide et de support tout au long de l'élaboration du présent permis et sera encore utilisé lors des phases de conception technique et réalisation.

Le permis est donc, en de nombreux points, semblable et conforme à ce que prévoit le SOL, Notre volonté d'atteindre un projet exemplaire nous a poussés à approfondir cette étude pour apporter des améliorations au projet. Celles-ci peuvent être considérées comme des écarts à cet outil d'orientation (même si notre volonté n'est évidemment pas d'être en deçà mais au-delà !). Par ailleurs, certaines contradictions entre les consignes littérales et les options d'aménagement (prescriptions et plans) nous ont imposé un choix. Celui-ci a été guidé par la volonté première du RUE, à savoir développer un quartier durable.

#### 1. Absence d'écart au niveau de la densité de logements

L'article 5.4. du SOL (ancien RUE), intitulé "Options générales relatives au paysage, à l'urbanisme et à l'architecture" recommande certes d'atteindre une densité moyenne d'occupation de 40 à 50 logements/ha" (p. 83), alors que le programme propose une densité moyenne d'occupation de 58 logements/ha. L'objectif défini par l'instrument est "Atteindre une densité acceptable tout en dégageant des espaces publics structurants." (p. 83).

Néanmoins, le Schéma de Développement Communal, adopté postérieurement au SOL (ancien RUE) recommande pour la zone considérée une densité "de 60 à 40 logements à l'hectare minimum)" (p.69).

En application de l'article D.11.17, §2, du CoDT qui stipule que : « En cas d'incompatibilité entre un schéma d'échelle de territoire inférieure préexistant et un schéma d'échelle de territoire supérieure qui entre en vigueur ultérieurement, il est fait application du schéma d'échelle de territoire supérieure», il doit donc être fait application du SDC qui retient une densité de 60 à 40 logements à l'hectare minimum.

Signalons qu'en toute hypothèse, et pour autant que de besoins, un écart à l'option du SOL pourrait être octroyé dès lors qu'il présente une densité pouvant être considérée comme raisonnable ainsi que des espaces publics structurants conformes au SOL. Les conditions de l'écart de l'article D.IV5 du CodT sont donc rencontrées.

**Absence d'écart au niveau du nombre d'emplacement de parking**

Le SOL (RUE) prévoit le mode de calcul suivant pour définir le nombre d'emplacement de parking :

- 467 emplacements pour les 467 logements d'une surface nette inférieure à 75m<sup>2</sup> (1/1).
- 48 emplacements pour les 32 logements d'une surface nette inférieure à 125m<sup>2</sup> (1.5/1).
- 130 emplacements pour les 65 logements d'une surface nette supérieure à 125m<sup>2</sup> (2/1).



soit un total de 645 emplacements pour les logements et 65 emplacements pour les visiteurs (10%)  
soit un total de 710 emplacements alors que le projet en dispose de 849.

### 3. Ecart : Article 5.9.1/5.9.2. - Implantation

Le SOL recommande un front bâti continu qui structure, le cas échéant, l'amorce de voiries résidentielles.

En l'espèce, le projet prévoit pour les immeubles n°5 1 à 3 et nos 12 à 16 une implantation non continue qui s'écarte également des prescriptions graphiques du SOL.

Les conditions d'écart visées à l'article DIV. 5 du CoDT sont rencontrées :

- Ces écarts ne contreviennent à aucun objectif du SOL, lesquels sont identifiés sous point 5.4. intitulé « Options générales relatives au paysage, à l'urbanisme et à l'architecture » (p. 83). Au contraire, il rencontre l'objectif de création d'ouvertures paysagères et est conforme à l'option retenue par le SOL s'y rapportant puisqu'il permet de « créer une ambiance semi-continue avec des ouvertures paysagères plus nombreuses » (p.83).
- Ces écarts permettent d'aménager des espaces bâtis avec une mise en valeur du paysage par la création d'ouvertures paysagères le long de voiries résidentielles vers les espaces verts (parcs) situés à l'arrière des immeubles concernés.
- Ces écarts permettent également d'agrandir le parc et l'étendre jusqu'au chemin de fer. Les bâtiments 12/13/14/15/16 et les maisons 20 à 47 ne sont plus une limite au parc mais sont intégrés au parc. La végétation et les percées visuelles s'insèrent entre ces bâtiments.

Le SDC et SOL prévoient l'aménagement d'un parc paysager, favorisant la biodiversité et une gestion naturelle des eaux. C'est pour ces raisons que nous avons choisi de scinder le bâtiment prévu au fond du parc en immeubles de plus petits gabarits et de les tourner à 90°. Cette disposition permet d'augmenter l'ensoleillement des façades des maisons 28 à 47. Ces façades ayant leur jardin situé au nord, il semble opportun d'éviter un bâti fermé au sud. Ce type d'implantation semble par ailleurs tout à fait conforme à l'esprit de cette zone puisque cette typologie se retrouve à l'ouest du parc (cf. plans des options B2 annexé au RUE). L'espace partagé, situé entre les maisons 20 à 47 et les bâtiments 12/13/14/15/16 est traité comme une drève dans le parc.

Les bâtisses de part et d'autre créent un front de bâtis clairement défini même si celui-ci n'est pas en ordre fermé (ces deux notions ne sont évidemment pas contradictoires).

Les immeubles 01/02/03 ont eux aussi été tournés de 45°. Cette disposition permet de bien structurer et définir la liaison cyclo-piétonne, lui donner un statut public parallèle à la façade d'un bâtiment fort. Le bâtiment 03, longiligne, souligne l'aspect linéaire de cet aménagement public. L'interdistance entre les bâtiments, permet depuis la rue, de lire l'enfilade de ces bâtiments comme un ensemble homogène qui structure cette voirie importante reliant le centre du Quartier des Aulnées au centre commercial.

En conséquence, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et contribue notablement à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

### 4. Ecart : Article 5.9.1/5.9.2./5.9.3 /5.9.4- Gabarit

Le SOL recommande des gabarits de R+3+T (zone d'habitat de centre) R+2+T (Zone d'habitat de transition) R+1 +T (zone d'habitat unifamilial) R+1+T à R+2+T (zone d'équipement collectif).

En l'espèce le programme du demandeur prévoit respectivement des immeubles en toitures plates présentant les gabarits suivants :

- R+4 en zone d'habitat de centre pour les immeubles nos 4, 5, 6, 8, 9 et 10 ;
- R+3 en zone d'habitat de transition pour les immeubles nos 1, 2, 3 et 17 ;
- R+3 en zone d'équipement collectif pour l'immeuble 18,



soit le remplacement systématique des combles par un étage couvert d'une toiture plate.

Cet écart a pour objectif principal de supprimer les appartements sous les combles, peu confortables et peu qualitatifs. A contrario, les appartements projetés des derniers étages sont hauts, grands, lumineux, disposants de terrasses et de vues dégagées. Leur toiture, constituée d'une dalle épaisse en béton, offre une grande inertie et donc un confort thermique bien plus important qu'une toiture mansardée.

La hauteur totale est moins élevée car si la hauteur de l'acrotère est légèrement supérieure que celle d'une corniche, (+/-1,9 m) la hauteur du faite et des pignons serait +/-5 mètres plus élevée que l'acrotère projeté. L'impact paysager est donc réduit.

Le dernier étage est généralement traité différemment, avec des matériaux de tonalité et texture similaire à des revêtements de toitures.

Les nombreux reculs, terrasses et retraits présents aux derniers étages permettent d'intégrer les bâtiments au contexte et d'éviter un impact trop important depuis l'espace public.

Néanmoins, au centre du projet, autour de la place, les bâtiments ne sont pas réduits de cette manière car leur présence doit être forte pour correspondre à l'échelle souhaitée de la place publique centrale pour la cadrer et lui donner un statut structurant.

Le parti architectural retenu se fonde également sur les éléments suivants :

La structuration de l'espace « place » situé au centre du projet (et dont l'implantation est définie par le RUE) nécessite notamment d'être bordé de bâtiments suffisamment hauts pour qu'il soit lisible et clairement défini. Ce type de configuration se retrouve d'ailleurs dans plusieurs lieux de Soignies, notamment sur la place Van Zeeland bien connue des Soignégiens ;

la réalisation de bâtiments d'une échelle plus importante s'impose dans la conception de projets d'éco-quartier. Cela pour les raisons suivantes : permettre une densité importante tout en aménageant des espaces publics et paysagers de qualité ; une hauteur plus importante permet de générer des bâtiments avec une grande compacité et des logements plus économiques et moins énergivores ;

Le projet étant développé de manière concentrique, avec des bâtiments de faibles gabarits et de grands reculs autour du projet, la hauteur sous corniche de ces bâtiments n'est ni perçue, ni génératrice de désagrément depuis les terrains voisins ;

Les plantations d'arbres autour de ces bâtiments créent une relation avec les façades et les intègrent à l'espace rue et aux parcs ;

Les conditions d'écart visées à l'article D.IV. 5 du CoDT sont rencontrées :

Ces écarts ne contreviennent à aucun objectif du SOL, lesquels sont identifiés sous point 5.4. intitulé « Options générales relatives au paysage, à l'urbanisme et à l'architecture » (p. 83) dès lors que le projet propose une articulation entre les ensembles avec une transition progressive entre les gabarits projetés ;

Ces écarts permettent d'aménager un contexte bâti cohérent avec la mise en place d'une gradation dans les gabarits qui permet d'éviter les nuisances et/ou inconvénients disproportionnés compte tenu du contexte de référence.

En conséquence, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et contribue notamment à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

#### 5. Ecart : Article 5.9.1/5.9.2./5.9.3./5.9.4 toiture

Le SOL prévoit des toitures à 2 versants dans chacune des zones concernées.

En l'espèce le programme du demandeur prévoit des immeubles en toitures plates pour les logements collectifs et pour l'immeuble mixte (no18). Cette solution davantage contemporaine permet de réduire l'impact visuel des immeubles projetés tout en proposant une densité conforme aux instruments urbanistiques applicables et à la politique régionale d'aménagement du territoire. Les conditions d'écart visées à l'article D.IV. 5 du CoDT sont rencontrées :



Ces écarts ne contreviennent à aucun objectif du SOL, lesquels sont identifiés sous point 5.4. intitulé « Options générales relatives au paysage, à l'urbanisme et à l'architecture » (p. 83). Au contraire, la solution retenue renforce le caractère contemporain du parti architectural du projet et présente un caractère homogène et harmonieux puisque la toiture plate est proposée pour l'ensemble des immeubles collectifs/mixte, de même que pour les volumes secondaires des maisons unifamiliales.

Ces écarts n'induisent aucun inconvénient/préjudice pour le paysage et contribuent à un aménagement bâti correctement intégré. La hauteur d'acrotère de ces bâtiments n'est ni perçue, ni génératrice de désagrément depuis les terrains voisins. Les plantations d'arbres autour de ces bâtiments créent une relation avec les façades, les intègrent à l'espace rue et aux parcs.

En conséquence, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et contribue notamment à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

### **I. Guide Communal d'Urbanisme "GCU" (Règlement Communal d'Urbanisme mars 2018)**

#### **1. Aire de bâti urbain dense - profondeur des volumes principaux**

Pour l'aire considérée, les objectifs identifiés sont au nombre de quatre (p.21)

- Assurer la continuité du tissu urbain par l'implantation du bâti en ordre continu
- Préserver la zone de cours et jardins et les espaces non bâtis en surface en intra-îlot- Favoriser le partage de l'espace public
- Assurer les mixités sociales et de fonction à l'échelle urbaine et/ou à celle de la parcelle.

Le GCU stipule que : "La profondeur du volume principal s'aligne avec celle des volumes contigus et est comprise entre 8 et 12 m maximum mesurée depuis le front de bâtisse."

Le projet prévoit pour les immeubles collectifs présentant une profondeur de bâtisse de 14 mètres. Le GCU précise toutefois que : "la profondeur bâtissable intégrant des volumes secondaires présentant plusieurs niveaux est de 15 m."

L'implantation se conforme aux SOL (RUE) et s'écarte donc des recommandations du GCU (RCU) en ce qui concerne l'implantation aux limites latérales.

Les conditions d'écart visées à l'article D. IV. 5 du CoDT sont rencontrées :

- Ces écarts ne compromettent aucun des objectifs visés par le GCU. En ce qui concerne les 2e et 3e objectifs précités, les espaces verts projetés sont d'ailleurs davantage mis en valeur et davantage ouverts (favorise le partage) dans le programme du demandeur que dans l'implantation retenue dans le SOL ;
- Ces écarts n'induisent aucun inconvénient/préjudice pour le paysage et contribuent à un aménagement bâti correctement intégré.

En conséquence, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et contribue notamment à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

#### **2. Aire de bâti urbain dense -- Hauteur de toiture**

Le GCU prévoit que :

"Les hauteurs mesurées au niveau du mur gouttereau ou de l'acrotère sont comprises entre 6 et 9m avec une tolérance par rapport aux hauteurs des volumes voisins de 10 à 20%."

En l'espèce, les immeubles collectifs du projet présentent une hauteur mesurée à l'acrotère supérieure à 9 m soit : bâtiment 1 : 12,31 m ; bâtiment 2 : 12,31 m ; bâtiment 3 : 12,31 m ; bâtiment 4 : 15,15 m ; bâtiment 5 : 15,15 m ; bâtiment 6 : 15,15 m ; bâtiment 7 : 14,76 m ; bâtiment 8 : 15,33 m ; bâtiment 9 : 15,05 m ; bâtiment 10 : 15,05 m ; bâtiment 11 : 11,97 m ; bâtiment 12 : 13,82 m ; bâtiment 13 : 13,82 m ; bâtiment 14 : 13,82 m ; bâtiment 15 : 13,82 m ; bâtiment 16 : 13,82 m ; bâtiment 17 : 12,21 m ; bâtiment 18 : 12,21 m ; bâtiment 19 : 11,97 m ; bâtiment 20 : 14,81 m ; bâtiment 21 : 9,47 m.



Toutefois, conformément au GCU, en tenant compte de la hauteur de l'immeuble voisin (centre commercial) le plus haut (12,72m) et que nous y appliquons la tolérance maximale prévue (20%), nous obtenons une hauteur de référence de 15.26m que la grande majorité des immeubles projetés ne dépasse pas.

Nous pouvons aussi considérer que la progressivité de la hauteur des bâtiments en cheminant vers le centre de la place, et au fur et à mesure de leur construction (le numéro des immeubles correspond au phasage) est conforme à l'esprit du GCU qui prévoit cette possibilité de dépasser la hauteur de 9m progressivement par palier de maximum 20%.

Relevons qu'il est techniquement impossible de respecter cette hauteur de 9m pour un bâtiment présentant un gabarit de R+3+T comme prévu dans le SOL.

Les conditions d'écart visées à l'article D. IV. 5 du CoDT sont rencontrées :

- Ces écarts ne compromettent aucun des objectifs visés par le GCU et leur sont d'ailleurs totalement étrangers ;

- Ces écarts n'induisent aucun inconvénient/préjudice pour le paysage et contribuent à un aménagement bâti correctement intégré. Les hauteurs des immeubles à l'échelle du programme présentent une gradation progressive sans aucune rupture franche entre les immeubles projetés.

En conséquence, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et contribue notamment à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Vu les motivations de l'auteur de projet telles que reprises ci-dessus ;

Vu qu'une réunion de projet, conformément aux dispositions légales du CoDT, s'est tenue le 21/06/2019 en la salle du Conseil Communal en présence des représentants du Collège Communal, du Fonctionnaire délégué du SPW, des services techniques de l'administration communale et du demandeur accompagné du bureau d'étude d'incidence et de son architecte ;

Vu le procès-verbal de la réunion de projet par lequel Monsieur Le Fonctionnaire délégué a salué la qualité générale du projet. Il a insisté sur le fait que le projet disposait de tous les ingrédients afin d'en faire un lieu de vie de qualité, répondant aux défis urbanistiques actuels et futurs. L'intégration au projet d'une réflexion poussée sur le paysage, les espaces publics, la gestion de l'eau et la mobilité douce en font pour lui un exemple, indiquant qu'il s'agit probablement du premier projet de développement immobilier pouvant être qualifié d'éco-quartier sur le territoire dont il a la charge. Les options urbanistiques et architecturales du projet ; le programme envisagé, la typologie, la taille et le nombre de logements ; les charges d'urbanisme ont été validées tant par l'autorité communale que régionale ;

Vu les motivations de l'auteur de projet répondant point par point aux dérogations telles que reprises dans son rapport urbanistique accompagnant la présente demande de permis ;

Considérant que le projet du quartier des Aulnées s'intègre dans la dynamique de la Ville de Soignies partant du postulat qu'il répond à des besoins en logements vu l'évolution démographique et apporte aussi une amélioration du cadre de vie (aménagements urbains, développement culturel et artistique) ; que la zone dans laquelle s'implante le projet, au Sud et à proximité de la gare, est aussi en pleine évolution et développement, notamment par la mise en place de différents projets en interaction : projet du centre commercial, passerelle cyclo-piétonne au droit du viaduc, création d'un carrefour giratoire ; que c'est dans ce contexte que le conseil communal de la Ville de Soignies a initié la mise en œuvre de la ZACC des Aulnées dont le rapport urbanistique et environnemental a fait l'objet d'un arrêté Ministériel Je 17 juillet 2014 ;

Considérant que la situation est idéale pour développer pareil projet car il est proche d'une gare, inclus dans un réseau de transports publics dense et situé au sein d'un noyau urbain et de ses infrastructures ; que le site ne présente actuellement qu'une très faible qualité biologique ;

Considérant que le projet répond à une mixité sociale car les logements constituent le cœur du quartier durable, ces derniers sont inscrits au sein d'un ensemble plus



vaste et multi-fonctionnel favorisant les échanges (accolé au nouveau centre commercial et disposant de zones réservées à un espace communautaire, espaces pour professions libérales, bureaux et petits commerces) ; car le projet propose une diversité de logements de différentes tailles, de différentes typologies (1,2,3,4 à 5 ch) proposant des logements de base, économiques favorisant par essence la mixité et une intégration sociale ;

Considérant que le projet vise à offrir une qualité de vie car les logements sont conçus de manière à offrir un excellent confort thermique et acoustique ; car les espaces perdus et de circulations sont réduits afin d'offrir le maximum d'espace à vivre ; car les logements sont tous accessibles pour les personnes à mobilité réduite et le système structurel choisi (plan libre) permet une adaptabilité et une personnalisation aisée ; car ces logements disposent tous d'un accès privatif à l'extérieur (terrasse, balcon ou jardin) et disposent de vues sur un environnement paysager, soigné et animé ; car le confort d'habiter à quelques centaines de mètres d'une gare, d'un centre commercial et à proximité de tous les services offerts par la ville tout en profitant d'un environnement verdoyant et calme est un luxe inestimable ; car le travail sur l'aménagement du quartier, son urbanisme, son traitement paysager a également été réalisé afin de maximiser la qualité de vie, la vie en communauté ; car chacun pourra aisément trouver le lieu le plus approprié à l'activité souhaitée : parcs, promenades, aires de jeu, lieux d'échange, cadre minéral, végétal, plan d'eau, potagers communautaires sont autant d'éléments tout aussi important que le bâti à proprement parlé qui font de ce projet un réel événement urbanistique de qualité ;

Considérant que le projet vise à privilégier la mobilité douce car la localisation du site proche du centre-ville et des transports permet aux habitants de se passer de voiture, les modes doux sont privilégiés ; car un cheminement cyclo-piéton traverse le site et permet de rejoindre la gare et le centre de façon directe et sécurisée ; car les espaces publics généreux sont désencombrés des voitures en stationnement : celles-ci sont en sous-sol ou intégrées à des aménagements paysagers ; car un réseau secondaire de venelles, chemins, placettes, d'espaces partagés permet de connecter les différentes parties du site et le site à son contexte ; car ces promenades sont ponctuées par des aménagements favorisant l'interaction sociale tels que, plaine de jeux, parc, placettes, jardins potagers groupés, bassin paysagers, centre commercial... ;

Considérant que le projet vise à de grandes économies d'énergie en comparaison avec un projet standard, car les matériaux utilisés sont soit fortement isolants ; soit leur émissivité et diffusivité sont optimales ; la compacité, la mesure dans les rapports plein vides/vitrés sont étudiés pour maximiser le confort thermique de façon bioclimatique ; car les résultats des PEB sont soit A ou A+ et conformes à la future législation 2021. Des panneaux solaires photovoltaïques sont déployés sur l'ensemble des toitures du projet ;

Considérant que le projet utilise de façon parcimonieuse le sol car optimiser la densité est une condition indispensable à la cohérence d'un quartier durable ; car la densité permet de limiter l'étalement urbain, réduire les déplacements, améliorer la compacité énergétique des bâtiments, réduire les dépenses publiques liées aux infrastructures (collectes déchets, éclairage, entretien, rénovation...)

Considérant que le projet prône une certaine biodiversité par les plantations, le choix des essences d'arbres (mellifères), la gestion des eaux par le biais de zones humides, la création de parcs éco-gérés, d'aménagements de voirie et chemins ne nécessitant aucun herbicide pour leur entretien ont été prévus afin de favoriser le développement d'une biodiversité riche ;

Considérant que pour que ce projet puisse devenir une référence, il faut aussi que cette démarche soit reproductible ; car si l'intérêt de promouvoir des quartiers durables ne fait plus débat, si les cibles à atteindre sont maintenant bien identifiées (efficacité énergétique- mobilité- matériaux- aménagements favorisant la biodiversité - lien social - urbanité), aujourd'hui un dernier obstacle à une généralisation de ce type de projet repose dans sa mise en concurrence avec d'autres projets moins ambitieux/ moins qualitatifs et donc moins chers. Il s'agit de



*pouvoir offrir de grandes qualités environnementales, urbaines, un excellent niveau de confort et ce, sans surcoût par rapport à une offre standard. Les moyens pour y parvenir reposent sur quelques préoccupations clé que sont :*

*La rationalité des espaces afin d'offrir des surfaces habitables optimisées. En effet, la diminution des espaces de circulation permet de dégager de grands espaces de vie même pour les plus petits logements.*

*La rationalité et la répétition du système constructif permet des économies d'échelle. L'élaboration de formes architecturales variées, simples mais pas simplistes.*

*La hauteur ainsi que la compacité des bâtiments.*

*Le développement, et ce dès la genèse du processus, d'un projet global intégrant à la fois le bâti, le non bâti et chacun des éléments qui les composent permettent une planification est une gestion du chantier garantissant une bonne maîtrise des conflits.*

*Ces dispositions permettent de réduire le prix de vente, de garantir un accès aisé à ce mode d'habitat et permettre, de fait, une réelle mixité sociale au sein du projet ;*

*Considérant que le projet est décomposé en différentes parties présentant des caractéristiques propres, ces parties dialoguent entre elles pour former un quartier cohérent, homogène mais pas uniforme ; qu'en effet, afin d'intégrer au mieux le projet au cadre bâti existant celui-ci est bordé d'une ceinture de maisons unifamiliales groupées (par 2 ou par 3) ; que le type d'implantation, la volumétrie, les gabarits, la nature des matériaux, les chromatiques utilisés sont calqués sur les bâtiments voisins pour éviter tout effet de rupture ; que l'architecture choisie est simple et sobre mais la composition des maisons permet d'obtenir, avec quelques variantes (pentes de toitures, couleurs, car port, assemblages) des bâtiments uniques, identifiables, équilibrés ; que ces maisons avec jardin privatif sont desservies par des cheminements partagés offrant un grand confort pour les habitants et un minimum de nuisances pour les riverains ; que les gabarits les plus hauts du site sont au cœur de celui-ci laissant dans le paysage une harmonisation dans l'évolution des gabarits sans rupture dans le paysage ; que les gabarits les plus hauts viendront rejoindre visuellement le viaduc de la nationale 6 ;*

*Vu les motivations précitées, les services techniques peuvent conclure que le projet vise à s'intégrer dans l'environnement dans lequel il s'inscrit moyennant le respect de conditions et de charges d'urbanisme ;*

*Vu le phasage du dossier prévu comme suit :*

*Phase 1 : 2020-2026 : construction des bâtiments de 1 à 5 et 48 à 53.*

*Phase 2 : 2024-2030 : construction des bâtiments de 6 à 9.*

*Phase 3 : 2028-2034 : construction des bâtiments de 10 et 11 et de 08 à 19.*

*Phase 4 : 2032-2038 : construction des bâtiments de 12 à 16 et de 20 à 47.*

*Phase 5 : 2036-2040 : construction des bâtiments de 17 à 21 et de 1 à 7 et de 54 à 65.*

*Vu la note d'orientation du Collège Communal de la Ville de Soignies adressée à ses directions opérationnelles en charge de la délivrance de permis relative aux charges d'urbanisme imposées, approuvée en date du 13/06/2018 ;*

*Considérant que la présente demande est concernée par cette note ; que l'auteur de projet, en date du 30/09/19, a transmis le calcul des surfaces brutes des planchers pour un total de 50373,5 m<sup>2</sup> appartements + 8418 m<sup>2</sup> de maisons ce qui fait une somme totale de 58791,5 m<sup>2</sup> ; qu'en appliquant un taux de 60€/m<sup>2</sup>, cela correspond à un montant plafond de 3 527 490€ ;*

*Vu qu'actuellement la population sonégienne est de 28018 habitants (chiffre au 1er janvier 2019), le Collège Communal constate que l'offre en matière d'accueil*



d'enfants de 0 à 3 ans est trop juste ce qui explique qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite et octroyée en vue d'augmenter le nombre de places dans la crèche actuelle située à la chaussée de Braine à Soignies qui est la crèche la plus proche du Centre-ville ; hors, suivant la courbe d'accroissement de population normale que connaît notre Ville ces dernières années ajouté à l'accroissement de population réellement attendu sur le site, la ville estime un besoin global en matière d'accueil de la petite enfance de 900m<sup>2</sup> à proximité du Centre de Soignies à l'horizon 2032 ;

Considérant qu'après consultation de ses services et sur base des demandes des riverains, le Collège Communal estime :

- qu'il y a donc une nécessité urgente de renforcer les structures d'accueil de la petite enfance existantes à la chaussée de Braine de +/- 500m<sup>2</sup> au stade de gros-œuvre fermé sur un site appartenant au Centre Public d'Action Sociale CPAS de la Ville de Soignies et contigu au site dit « Cantou » en lien avec les infrastructures publiques existantes pour une synergie optimale intergénérationnelle ; que cette charge est estimée à 791.340 € TVAC ;

- qu'il y a également la nécessité de créer dans la première phase du projet un Agora Space ainsi qu'une plaine de jeux pour les premiers habitants ; que cette charge est estimée à 245.025 € TVAC pour l'Agora Space et 156.393 € TVAC pour la plaine de jeux ;

- qu'il y a également la nécessité de créer un mail cyclo-piétons au travers du site reconnectant le chemin des Aulnées au futur passage cyclo-piétons au droit du Viaduc ; ce cyclo-piétons devant être réalisé en deux temps selon les phasages ; que cette charge est estimée à 281.325 € TVAC ; qu'il y a également la nécessité de placer des conteneurs enterrés compatibles avec la gestion des immondices HYGEA placés également selon le phasage demandé ; que cette charge est estimée à 271.040 € TVAC ;

- qu'il y a également la nécessité de créer une Place Centrale de respiration alimentée de jeux d'eau en lien avec les bâtiments aux gabarits plus importants ; que cette charge est estimée à 509.773 € TVAC ;

- qu'il y a également la nécessité de réaliser, à terme, un local communautaire sur le site vu l'augmentation de la population progressive sur le site (phasage du projet) car il est prévu qu'à l'horizon 2032 plus de la moitié du projet sera construit et occupé ; que cette charge est estimée à 968.000 € TVAC ;

- qu'il y a également la nécessité de prévoir 3 emplacements de stationnements souterrains sous le local communautaire estimé à 108.900 € TVAC ;

Considérant que le montant de la somme totale des charges estimées est de 3 331 796 € TVAC soit un montant inférieur au montant plafond de 3 527 490€ ; que la proportionnalité de la charge est dès lors démontrée ;

Considérant que la réalisation des charges devrait être établie comme suit :

En Phase 1 (2020-2026) :

Construction d'une crèche de +/- 500m<sup>2</sup> au stade de gros-œuvre fermé située à la chaussée de Braine sur un site appartenant au Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de la Ville de Soignies et contigu au site dit « Cantou » ;

Le cheminement cyclo piéton. Il s'agit de l'aménagement du sentier vicinal n° 79 qui traverse le site. En phase I, sera réalisée la partie du cheminement cyclo-piéton englobée par la phase 1 du Permis Résidentiel depuis la Rue des Archers jusqu'à l'immeuble n°5 jusque la zone 1 ;



La réalisation de la plaine de jeux et de l'Agora Space ;

En Phase 2 (2024-2030) :

La pose de Conteneurs enterrés validés HYGEA (2 des trois sites située en face des immeubles n°2 et 9) ;

Aménagement de la place avec jeux d'eau ;

Aménagement du solde du cyclo piétons de la zone 1 vers la zone 5 (derrière bâtis 08 et 09) ;

En Phase 4 (2032-2038) :

Construction d'un local communautaire de +/- 400m<sup>2</sup> au stade de gros œuvre fermé situé sur le site de la ZACC des Aulnées et, plus précisément, au rez-de-chaussée de l'immeuble 18 ; Récupération pour la collectivité de 3 emplacements de stationnements souterrains sous le local communautaire ;

En Phase 5 (2036-2040) :

La pose de Conteneurs enterrés validés HYGEA (face bâti 13) ;

Vu le détail des devis estimatifs liés aux travaux d'aménagement et d'équipement de voirie accompagnant la demande et comprenant :

1. L'estimation du coût des travaux d'aménagement et d'équipement de voirie de la zone 1 (voirie en asphalte et pavés de béton) s'élève à la somme de 1 435 394 65 € (TVAC) comprenant :

Chapitre D : Travaux préparatoires- Démolitions

Chapitre E : Terrassements

Chapitre F : Sous-fondations et fondations.

Chapitre G : Revêtements.

Chapitre H : Eléments linéaires.

Chapitre I : Drainage et égouttage.

Chapitre J : Petits ouvrages d'art.

Chapitre L : Signalisation.

Chapitre M : Travaux d'entretien et de réparation.

Chapitre O : Gazonnements, plantations et mobilier urbain.

2. L'estimation du coût des travaux d'aménagement et d'équipement de voirie de la zone 2 (voirie en pavés de béton drainant) s'élève à la somme de 213 124 63 € (TVAC) comprenant :

Chapitre D : Travaux préparatoires - Démolitions

Chapitre E : Terrassements

Chapitre F : Sous-fondations et fondations.

Chapitre G : Revêtements.

Chapitre H : Eléments linéaires.

Chapitre I : Drainage et égouttage.

Chapitre J : Petits ouvrages d'art.

Chapitre L : Signalisation.

Chapitre O : Gazonnements, plantations et mobilier urbain.

3. L'estimation du coût des travaux d'aménagement et d'équipement de voirie de la zone 3 (voirie en pavés de béton drainant) s'élève à la somme de 141 452 50 € (TVAC) comprenant :

Chapitre D : Travaux préparatoires - Démolitions



Chapitre E : Terrassements  
 Chapitre F : Sous-fondations et fondations.  
 Chapitre G : Revêtements.  
 Chapitre H : Eléments linéaires.  
 Chapitre I : Drainage et égouttage.  
 Chapitre J : Petits ouvrages d'art.  
 Chapitre L : Signalisation.

4. L'estimation du coût des travaux divers pour l'ensemble du chantier (zone 4 +forage sous voie ferrée +aménagement chaussé de Mons+ cyclo piéton interne) s'élève à la somme de 470 370,44 € (TVAC)) comprenant :

Chapitre X : Travaux en régie et divers  
 Chapitre S : Signalisation horizontale  
 Chapitre D : Travaux préparatoires- Démolitions  
 Chapitre E : Terrassements  
 Chapitre F : Sous-fondations et fondations.  
 Chapitre G : Revêtements.  
 Chapitre L : Signalisation.  
 Chapitre O : Gazonnements, plantations et mobilier urbain.

5. L'estimation du coût des travaux de l'aménagement de la zone 5 (voirie en pavés de béton drainant) s'élève à la somme de 787 646 47 € (TVAC) comprenant :

Chapitre D : Travaux préparatoires - Démolitions  
 Chapitre E : Terrassements  
 Chapitre F : Sous-fondations et fondations.  
 Chapitre G : Revêtements.  
 Chapitre H : Eléments linéaires.  
 Chapitre I : Drainage et égouttage.  
 Chapitre J : Petits ouvrages d'art.  
 Chapitre L : Signalisation.  
 Chapitre O : Gazonnements, plantations, mobilier urbain.

6. L'estimation du coût des travaux de l'aménagement de la zone 6 (voirie en pavés de béton drainant) s'élève à la somme de 110 022 70 € (HTVA) comprenant :

Chapitre D : Travaux préparatoires-Démolitions  
 Chapitre E : Terrassements  
 Chapitre F : Sous-fondations et fondations.  
 Chapitre G : Revêtements.  
 Chapitre H : Eléments linéaires.  
 Chapitre I : Drainage et égouttage.  
 Chapitre J : Petits ouvrages d'art.  
 Chapitre L : Signalisation.  
 Chapitre O : Gazonnements, plantations, mobilier urbain.

Vu que la somme totale des travaux de voirie hors impétrants est de 3 158 011 € TVAC ;

Vu les devis estimatifs des impétrants :



1. L'estimation d'équipement par la SWDE s'élève à la somme de 183 450 00 € (HTVA)
2. L'estimation d'équipement par ORES électricité s'élève à la somme de 289 523,00 € (HTVA)
3. L'estimation d'équipement par ORES gaz s'élève à la somme de 83 302,00 € (HTVA)
4. L'estimation d'équipement par ORES éclairage public (61 candélabres, 2 consoles doubles, 63 luminaires) s'élève à la somme de 93 892,05 € (HTVA)
5. L'estimation d'équipement par VOO s'élève à la somme de 00,00 € (gratuit) (HTVA)
6. L'estimation d'équipement par PROXIMUS s'élève à la somme de 00,00 € (gratuit) (HTVA) ;

Considérant les conditions des Services techniques :

- Sous réserve de l'avis du Service Régional d'Intervention dont les conditions seront de stricte application .
- Sous réserve de l'avis du SPW Direction des Routes dont les conditions seront de stricte application
- Sous réserve des conditions de Hainaut Ingénierie Technique dont les conditions seront de stricte application ;
- Conditions de la D04 Territoire :
- Le phasage du projet sera scrupuleusement respecté ; excepté pour la construction du bâtiment 18 (local communautaire) qui sera construit en début de phase 4 - horizon 2032 ;
- Les garanties bancaires allant avec les devis estimatifs (conditions+ charge d'urbanisme) seront versées avant tout travaux ; Les travaux d'aménagement de voirie seront exécutés en suivant le cahier des charges Qualiroute. La Mission de l'Auteur de projet est complète et, outre l'établissement des plans, porte aussi sur le contrôle des travaux jusqu'à la réception provisoire. Les travaux feront l'objet de 2 réceptions sollicitées par écrit par le Constructeur à l'Administration Communale : la réception provisoire, après achèvement complet des travaux et fourniture de la preuve de constitution du cautionnement et la réception définitive, deux ans après la réception provisoire. Avant le début de chantier le Constructeur constitue un cautionnement du montant équivalent des travaux impétrants compris + TVAC : montant libérable à la réception définitive. Ce cautionnement se fera de la manière suivante : soit par versement au compte de la Ville de Soignies n°09I-0004043-95 ; soit par une provision auprès d'une banque réputée moyennant accord de la Directrice Financière de l'Administration Communale avec l'indication explicite que seule l'Administration Communale peut libérer la dite caution avec la mention : "cautionnement pour l'exécution des travaux d'aménagement et d'équipement de la voirie sur la propriété située entre la me des Archers et le chemin des Aulnées cadastrée Section 2e division, SOIGNIES, Sion D N" 322A - 323A - 324 - 325A - 326A - 327- 328A - 328B - 329A - 330D - 332 - 336C - 339A - 340B - 340C - 341A - 342 - 343H - 344B - 344N - 345A - 7060 SOIGNIES." La preuve de la constitution de ce cautionnement sera envoyée en même temps que la notification du commencement des travaux. De plus, le Constructeur obtient des concessionnaires qui avaient imposés les travaux d'équipements, les attestations de bon achèvement de ceux-ci. Il les fournit lors de la réception provisoire. Il est à noter que le Constructeur est responsable de la bonne tenue des travaux cautionnés jusqu'à la réception définitive.



- Avant tout travaux, le demandeur effectuera à ses frais un état des lieux avec les propriétaires des parcelles attenantes et avec le domaine public y compris ;
- Avant tout travaux, le demandeur installera à sa charge une clôture rigide de 2m de haut par rapport au terrain naturel actuel entre sa propriété et celle de la voie ferrée ;
- Des états des lieux seront effectués avant tout travaux avec le domaine public ainsi qu'avec chaque propriétaire directement concerné par le projet ;
- Une étude photométrique sera réalisée afin de garantir un éclairage sécurisé et adapté des lieux ;
- Toutes les mesures nécessaires seront prises afin de garantir la stabilité des bâtiments attenants à la parcelle du demandeur ;
- Les déchets provenant des démolitions seront triés et évacués via firme agréée ;
- Etant donné que dans la zone 1 du métré estimatif des travaux d'aménagement, les jeux d'eau et équipements techniques ne sont pas décrits, il y a lieu de spécifier que ces aménagements seront pris en charge par le promoteur ; Pour ce qui concerne les « jets d'eau », il est nécessaire que le promoteur installe une alimentation d'eau pour faire l'appoint lorsque ce sera nécessaire. Il est de même nécessaire que le promoteur prévoise une alimentation électrique avec code EAN et une consommation forfaitaire à charge de l'administration sans compteur ;
- Maintenir l'interdiction des deux mouvements suivants qui auraient pu créer des contraintes de remontée de file :

Sur la N6, venant de Mons vers le chemin des Aulnées

Sur le chemin des Aulnées vers la N6 en direction de Soignies.

Ces deux mouvements devront être réalisés via le giratoire des Archers. Un ilot central interdira bien physiquement les deux mouvements en question.

- Outre la gestion du carrefour N6 / chemin des Aulnées, les plans ne reprennent pas la signalisation à mettre en œuvre. La signalisation et le marquage routier et les abaissements d'éléments linéaires liés à la mise en œuvre des règlements complémentaires sur le roulage des nouvelles voiries (zone 30, zone résidentielle, stationnement, traversées, piste cyclo-piétonne, ...) devra être mis à charge du demandeur. Idem pour la signalisation des noms de rue.
- Trottoirs du chemin des Aulnées : Le projet prévoit des modifications d'accotements avec un revêtement en gravier. Bien que la majorité des accotements de ce chemin soient effectivement revêtus de gravier, il y a lieu d'anticiper une mise en accessibilité ultérieure de ceux-ci. Il serait pertinent de prévoir que le revêtement des différents trottoirs concernés par ce projet puisse être revêtu de manière indurée, au moyen de pavés de béton. Côté Est, les deux raccords de la piste cyclo-piétonne centrale doivent faire l'objet d'un traitement. Il y a lieu de prévoir les traversées, trottoirs traversants, prolongements, ... adéquats de manière à les raccorder aux cheminements présents à ces deux endroits. Les aménagements seront établis conformément aux dispositions du Qualiroute.



- *Le merlon longeant la voie ferrée fonctionnera sous forme de copropriété. Il sera traité de manière spécifique et paysagère. Un règlement spécifique interdira d'y placer des équipements de jardin multiple type abri de jardin, stockage d'immondices, ateliers, multiplication de clôture qui seraient visibles depuis la voie ferrée, et ce, de façon à respecter l'esprit des aménagements uniformes tel que conçus par l'auteur de projet (cfr. la qualité des aménagements paysagers tels que prévus dans les images de synthèse depuis la voie ferrée) ; Le merlon sera réalisé suivant le phasage des travaux (phase 2) de façon à éviter trop de va et vient de camions (récupération de déblais), il ne sera constitué que de terres de découvertures non polluées et sera planté, aménagé et entretenu au fur et à mesure de l'avancement du chantier phasé. Un aplats de minimum 1 mètre sera maintenu entre la limite de la propriété du demandeur et les propriétés mitoyennes à ce Merlon ;*
- *L'ensemble des zones privées communautaires seront gérées sous une forme définie par le promoteur et communiquée à la ville ultérieurement ;*
- *Les niveaux du projet seront tel que renseignés sur les plans ; il n'y aura pas de modification sensible du relief de sol ; la tolérance étant de 30cm (hauteur d'un fer de bêche) ;*
- *Toute voirie (carrossable ou piétonne) sera conçue jusqu'à la limite de propriété du demandeur de façon à assurer une parfaite transition par rapport à de futurs projets sur les terrains jointifs et éviter ainsi la création de voirie en cul-de-sac ou non connectée à terme ;*
- *Les matériaux, leur format et leur couleur seront conformes aux plans de permis ; la brique sera de petit format (65 mm de hauteur maximum) de teinte uniforme non nuancée ;*
- *Une ventilation permanente des locaux sera assurée*
- *Le projet respectera les normes acoustiques en vigueur pour les logements collectifs ;*
- *L'ensemble des végétations prévues au plan d'implantation seront effectivement plantées dans l'année de la fin des travaux de gros-œuvre des bâtiments, le demandeur mettra tout en œuvre pour garantir la reprise des plantations ; les grands sujets devront être plantés avec une force minimale de 12cm (diamètre tronc de l'arbre) ;*
- *Sous réserve du droit des voisins en matière de code civil (prise de vue, mitoyenneté,...) ;*
- *La vente d'un appartement comprendra au minimum une place de stationnement souterraine ; la place de stationnement étant directement liée à l'appartement ;*
- *Sous réserve du respect des articles 414 et 415 du CWATUP relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;*
- *Sous réserve du respect des dispositions du Code Civil (mitoyenneté, prise de vue, servitude, etc.) ;*
- *Le dossier PEB sera analysé par le Fonctionnaire technique régional ;*



- Le demandeur prévoira une gestion adaptée des déchets provenant des logements créés afin d'éviter des nuisances environnementales, de salubrité publique et de mobilité liées au rassemblement des immondices devant l'immeuble sur le domaine public ;
- Le demandeur placera les 16 conteneurs enterrés selon le phasage et conformément à leur implantation reprise sur le plan de mobiliers urbain ;
- Le demandeur communiquera, à travers les règlements d'ordre intérieur de copropriété, sur le respect des dispositions suivantes du Règlement Général de Police relatives à la collecte des immondices qui sont d'application :

Article 116. Mise à disposition des déchets :

- Le dépôt doit se faire devant l'immeuble occupé, à l'alignement des propriétés de manière à ne pas gêner la circulation et à être parfaitement visible de la rue.
- Le dépôt doit se faire avant 6h00 le jour fixé pour la collecte et il ne peut être effectué la veille avant 18 heures.
- En aucun cas, le dépôt ne pourra se faire :

devant la propriété voisine ;  
au pied des arbres d'alignement ;  
autour du mobilier urbain et des bulles à verres.

- Dans le cas où l'immeuble n'est pas accessible par une voie carrossable pour raison de travaux ou pour toute autre raison ne permettant pas le ramassage, le dépôt doit obligatoirement être effectué à l'angle de la voie carrossable la plus proche, et de manière à ne pas gêner les riverains immédiats, ainsi que la circulation des piétons et des véhicules.
- En cas d'épandage des déchets sur la voie publique, le ramassage des déchets sera effectué par :

le riverain concerné, si le contenu se trouve sur le trottoir ;  
l'organisme chargé de la collecte des immondices si le contenu est répandu, même partiellement, sur la voirie.

Article 117. Les ordures ménagères doivent être rassemblées dans les récipients prévus par la commune. Le poids du sac ne peut excéder 15 kilos. Les sacs doivent être ficelés à la gorge afin de permettre une préhension aisée et d'éviter toute chute de déchets sur le domaine public lors de l'enlèvement

Article 122. Les habitants de la commune peuvent se débarrasser de leurs papiers et cartons lors des collectes à domicile et/ou dans les parcs à conteneurs. Lors de la collecte à domicile, les papiers et cartons seront présentés à l'enlèvement sélectif à l'aide d'une corde en fibre naturelle ou emballés dans des boîtes en carton. Le poids d'un paquet n'excédera pas 10 kilos.

Article 123. Les habitants de la commune peuvent se débarrasser de leurs PMC lors des collectes à domicile.

Article 281. Sont passibles d'une amende administrative en vertu du présent règlement, les comportements suivants :

1° ...

2° l'abandon de déchets, tel qu'interdit en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, en ce compris les dépôts qui affectent les cours d'eau (2e catégorie).

Sont notamment visés :

- les dépôts, sur la voie publique ou les endroits privés accessibles au public, de sacs non conformes contenant des déchets ;



- les dépôts ou abandons de déchets ménagers, matériaux de démolition, épaves ou toute autre chose : sur la voie publique ou tout autre lieu public, sauf ceux prévus à cet effet par autorisation spéciale, telles que par exemple les autorisations relatives aux emplacements de conteneurs ;
- sur les domaines privés, sauf autorisation écrite accordée par l'autorité compétente ;
- à côté des bulles à verre ; »

- Les conteneurs enterrés respecteront les dispositions d'HYGEA.

Vu la convention liant le promoteur à la Ville et reprenant les devis estimatifs des aménagements et équipements de voirie, les impétrants ainsi que des charges d'urbanisme ;

A l'unanimité,

### **DECIDE DE :**

**Article 1er** : prendre connaissance des résultats de l'enquête publique selon le tableau repris en annexe ;

**Article 2** : émettre un avis favorable aux conditions suivantes :

- Sous réserve de l'avis du Service Régional d'Intervention dont les conditions seront de stricte application
  - Sous réserve de l'avis du SPW Direction des Routes dont les conditions seront de stricte application
  - Sous réserve des conditions de Hainaut Ingénierie Technique dont les conditions seront de stricte application :
  - Conditions de la D04 Territoire :
- Le phasage du projet sera scrupuleusement respecté ; excepté pour la construction du bâtiment 18 (local communautaire) qui sera construit en début de phase 4- horizon 2032 ;
- Les garanties bancaires allant avec les devis estimatifs (conditions+ charge d'urbanisme) seront versées avant tout travaux ; Les travaux d'aménagement de voirie seront exécutés en suivant le cahier des charges Qualiroute. La Mission de l'Auteur de projet est complète et, outre l'établissement des plans, porte aussi sur le contrôle des travaux jusqu'à la réception provisoire. Les travaux feront l'objet de 2 réceptions sollicitées par écrit par le Constructeur à l'Administration Communale : la réception provisoire, après achèvement complet des travaux et fourniture de la preuve de constitution du cautionnement et la réception définitive, deux ans après la réception provisoire. Avant le début de chantier, le Constructeur constitue un cautionnement du montant équivalent des travaux impétrants compris + TVAC : montant libérable à la réception définitive. Ce cautionnement se fera de la manière suivante : soit par versement au compte de la Ville de Soignies n°091-0004043-95 ; soit par une provision auprès d'une banque réputée moyennant accord de la Directrice Financière de l'Administration Communale avec l'indication explicite que seule l'Administration Communale peut libérer la dite caution avec la mention : « cautionnement pour l'exécution des travaux d'aménagement et d'équipement de la voirie sur la propriété située entre la me des Archers et le chemin des Aulnées cadastrée Section 2e division, SOIGNIES, Sion D N° 322A - 323A - 324 - 325A - 326A- 327- 328A- 328B- 329A- 330D- 332- 336C- 339A- 340B - 340C- 341A- 342 - 343H - 344B - 344N - 345A - 7060 SOIGNIES. » La preuve de la constitution



de ce cautionnement sera envoyée en même temps que la notification du commencement des travaux. De plus, le Constructeur obtient des concessionnaires qui avaient imposés les travaux d'équipements, les attestations de bon achèvement de ceux-ci. Il les fournit lors de la réception provisoire. Il est à noter que le Constructeur est responsable de la bonne tenue des travaux cautionnés jusqu'à la réception définitive.

- Avant tout travaux, le demandeur effectuera à ses frais un état des lieux avec les propriétaires des parcelles attenantes et avec le domaine public y compris ;
- Avant tout travaux, le demandeur installera à sa charge une clôture rigide de 2m de haut par rapport au terrain naturel actuel entre sa propriété et celle de la voie ferrée ;
- Des états des lieux seront effectués avant tout travaux avec le domaine public ainsi qu'avec chaque propriétaire directement concerné par le projet ;
- Une étude photométrique sera réalisée afin de garantir un éclairage sécurisé et adapté des lieux ;
- Toutes les mesures nécessaires seront prises afin de garantir la stabilité des bâtiments attenants à la parcelle du demandeur ;
- Les déchets provenant des démolitions seront triés et évacués via firme agréée ;
- Etant donné que dans la zone 1 du métré estimatif des travaux d'aménagement, les jeux d'eau et équipements techniques ne sont pas décrits, il y a lieu de spécifier que ces aménagements seront pris en charge par le promoteur ; Pour ce qui concerne les « jets d'eau », il est nécessaire que le promoteur installe une alimentation d'eau pour faire l'appoint lorsque ce sera nécessaire. Il est de même nécessaire que le promoteur prévoie une alimentation électrique avec code EAN et une consommation forfaitaire à charge de l'administration sans compteur ;
- Maintenir l'interdiction des deux mouvements suivants qui auraient pu créer des contraintes de remontée de file :

Sur la N6, venant de Mons vers le chemin des Aulnées

Sur le chemin des Aulnées vers la N6 en direction de Soignies.

Ces deux mouvements devront être réalisés via le giratoire des Archers. Un ilot central interdira bien physiquement les deux mouvements en question.

- Outre la gestion du carrefour N6 / chemin des Aulnées, les plans ne reprennent pas la signalisation à mettre en œuvre. La signalisation et le marquage routier et les abaissements d'éléments linéaires liés à la mise en œuvre des règlements complémentaires sur le roulage des nouvelles voiries (zone 30, zone résidentielle, stationnement, traversées, piste cyclo-piétonne, ...) devra être mis à charge du demandeur. Idem pour la signalisation des noms de rue.
- Trottoirs du chemin des Aulnées : Le projet prévoit des modifications d'accotements avec un revêtement en gravier. Bien que la majorité des accotements de ce chemin soient effectivement revêtus de gravier, il y a lieu



*d'anticiper une mise en accessibilité ultérieure de ceux-ci. Il serait pertinent de prévoir que le revêtement des différents trottoirs concernés par ce projet puisse être revêtu de manière indurée, au moyen de pavés de béton. Côté Est, les deux raccords de la piste cyclo-piétonne centrale doivent faire l'objet d'un traitement. Il y a lieu de prévoir les traversées, trottoirs traversants, prolongements,... adéquats de manière à les raccorder aux cheminements présents à ces deux endroits. Les aménagements seront établis conformément aux dispositions du Qualiroute.*

- *Le merlon longeant la voie ferrée fonctionnera sous forme de copropriété. Il sera traité de manière spécifique et paysagère. Un règlement spécifique interdira d'y placer des équipements de jardin multiple type abri de jardin, stockage d'immondices, ateliers, multiplication de clôture qui seraient visibles depuis la voie ferrée, et ce, de façon à respecter l'esprit des aménagements uniformes tel que conçus par l'auteur de projet (cfr. la qualité des aménagements paysagers tels que prévus dans les images de synthèse depuis la voie ferrée) ; Le merlon sera réalisé suivant le phasage des travaux (phase2) de façon à éviter trop de va et vient de camions (récupération de déblais), il ne sera constitué que de terres de découvertures non polluées et sera planté, aménagé et entretenu au fur et à mesure de l'avancement du chantier phasé. Un aplat de minimum 1 mètre sera maintenu entre la limite de la propriété du demandeur et les propriétés mitoyennes à ce Merlon ;*
- *L'ensemble des zones privées communautaires seront gérées sous une forme définie par le promoteur et communiquée à la ville ultérieurement ;*
- *Les niveaux du projet seront tel que renseignés sur les plans ; il n'y aura pas de modification sensible du relief de sol ; la tolérance étant de 30cm (hauteur d'un fer de bêche) ;*
- *Toute voirie (carrossable ou piétonne) sera conçue jusqu'à la limite de propriété du demandeur de façon à assurer une parfaite transition par rapport à de futurs projets sur les terrains jointifs et éviter ainsi la création de voirie en cul-de-sac ou non connectée à terme ;*
- *Les matériaux, leur format et leur couleur seront conformes aux plans de permis ; la brique sera de petit format (65 mm de hauteur maximum) de teinte uniforme non nuancée ;*
- *Une ventilation permanente des locaux sera assurée*
- *Le projet respectera les normes acoustiques en vigueur pour les logements collectifs ; L'ensemble des végétations prévues au plan d'implantation seront effectivement plantées dans l'année de la fin des travaux de gros-œuvre des bâtiments, le demandeur mettra tout en œuvre pour garantir la reprise des plantations ; les grands sujets devront être plantés avec une force minimale de 12cm (diamètre tronc de l'arbre) ;*
- *Sous réserve du droit des voisins en matière de code civil (prise de vue, mitoyenneté,...) ;*



- *La vente d'un appartement comprendra au minimum une place de stationnement souterraine ; la place de stationnement étant directement liée à l'appartement ;*
- *Sous réserve du respect des articles 414 et 415 du CWATUP relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;*
- *Sous réserve du respect des dispositions du Code Civil (mitoyenneté, prise de vue, servitude, etc.) ;*
- *Le dossier PEB sera analysé par le Fonctionnaire technique régional ;*
- *Le demandeur prévoira une gestion adaptée des déchets provenant des logements créés afin d'éviter des nuisances environnementales, de salubrité publique et de mobilité liées au rassemblement des immondices devant l'immeuble sur le domaine public ;*
- *Le demandeur placera les 16 conteneurs enterrés selon le phasage et conformément à leur implantation reprise sur le plan de mobiliers urbain ;*
- *Le demandeur communiquera, à travers les règlements d'ordre intérieur de copropriété, sur le respect des dispositions suivantes du Règlement Général de Police relatives à la collecte des immondices qui sont d'application :*

Article 116. Mise à disposition des déchets :

*Le dépôt doit se faire devant l'immeuble occupé, à l'alignement des propriétés de manière à ne pas gêner la circulation et à être parfaitement visible de la rue.*

*Le dépôt doit se faire avant 6h00 le jour fixé pour la collecte et il ne peut être effectué la veille avant 18 heures.*

*En aucun cas, le dépôt ne pourra se faire :*

*devant la propriété voisine ;*

*au pied des arbres d'alignement ;*

*autour du mobilier urbain et des bulles à verres.*

*Dans le cas où l'immeuble n'est pas accessible par une voie carrossable pour raison de travaux ou pour toute autre raison ne permettant pas le ramassage, le dépôt doit obligatoirement être effectué à l'angle de la voie carrossable la plus proche, et de manière à ne pas gêner les riverains immédiats, ainsi que la circulation des piétons et des véhicules.*

*En cas d'épandage des déchets sur la voie publique, le ramassage des déchets sera effectué par :*

*le riverain concerné, si le contenu se trouve sur le trottoir ;*

*l'organisme chargé de la collecte des immondices si le contenu est répandu, même partiellement, sur la voirie.*

Article 117. *Les ordures ménagères doivent être rassemblées dans les récipients prévus par la commune. Le poids du sac ne peut excéder 15 kilos. Les sacs doivent être ficelés à la gorge afin de permettre une préhension aisée et d'éviter toute chute de déchets sur le domaine public lors de l'enlèvement.*

Article 122. *Les habitants de la commune peuvent se débarrasser de leurs papiers et cartons lors des collectes à domicile et/ou dans les parcs à conteneurs. Lors de la collecte à domicile, les papiers et cartons seront présentés à l'enlèvement sélectif à l'aide d'une corde en fibre naturelle ou emballés dans des boîtes en carton. Le poids d'un paquet n'excédera pas 10 kilos.*



Article 123. Les habitants de la commune peuvent se débarrasser de leurs PMC lors des collectes à domicile.

Article 281. Sont passibles d'une amende administrative en vertu du présent règlement, les comportements suivants :

1° ...

2° l'abandon de déchets, tel qu'interdit en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, en ce compris les dépôts qui affectent les cours d'eau (2e catégorie).

Sont notamment visés :

- les dépôts, sur la voie publique ou les endroits privés accessibles au public, de sacs non conformes contenant des déchets ;
- les dépôts ou abandons de déchets ménagers, matériaux de démolition, épaves ou toute autre chose ;
- sur la voie publique ou tout autre lieu public, sauf ceux prévus à cet effet par autorisation spéciale, telles que par exemple les autorisations relatives aux emplacements de conteneurs ;
- sur les domaines privés, sauf autorisation écrite accordée par l'autorité compétente ;
- à côté des bulles à verre ; »

➤ Les conteneurs enterrés respecteront les dispositions d'HYGEA.

**Article 3 :** fixer les charges d'urbanisme telles que reprises dans la convention signée entre la Ville de Soignies et la société anonyme DELZELLE ; à savoir :

- La Construction d'une crèche de +/-500m<sup>2</sup> au stade de gros œuvre fermé située à la chaussée de Braine sur un site appartenant au Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de la Ville de Soignies et contigu au site dit "Cantou" estimée à 791.340 €TVAC ;
- La construction et l'équipement d'un Agora Space estimée à 245.025 € TVAC ;
- La construction et l'équipement d'une plaine de jeux estimée à 156.393 € TVAC ;
- La création d'un cheminement cyclo piéton. Il s'agit de l'aménagement du sentier vicinal n° 79 qui traverse le site soit 930 m<sup>2</sup> estimée à 281.325 € TVAC ;
- Le placement de conteneurs enterrés compatibles avec la gestion des immondices HYGEA estimée à 271.040 € TVAC ;
- La création d'une Place Centrale de respiration alimentée de jeux d'eau en lien avec les bâtiments aux gabarits plus importants estimée à 509.773 € TVAC ;
- La Construction d'un local communautaire de +/-400m<sup>2</sup> sur le site de la ZACC des Aulnées et, plus précisément, au rez-de-chaussée de l'immeuble 18 estimée à 968.000 € TVAC ;



- La nécessité de prévoir 3 emplacements de stationnements souterrains sous le local communautaire estimé à 108.900 € TVAC ;

Les charges seront réalisées selon le phasage suivant :

En Phase 1(2020-2026) :

- Construction d'une crèche de +/- 500m2 au stade de gros-œuvre fermé située à la chaussée de Braine sur un site appartenant au Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de la Ville de Soignies et contigu au site dit « Cantou » ;
- Le cheminement cyclo-piéton. Il s'agit de l'aménagement du sentier vicinal n° 79 qui traverse le site. En phase 1, sera réalisée la partie du cheminement cyclo-piéton englobée par la phase 1 du Permis Résidentiel depuis la Rue des Archers jusqu'à l'immeuble n°5 jusque la zone 1 ;
- La réalisation de la plaine de jeux et de l'Agora Space ;

En Phase 2 (2024-2030) :

- La pose de Conteneurs enterrés validés HYGEEA (2 des trois sites située en face des immeubles n°2 et 9) ;
- Aménagement de la place avec jeux d'eau ;
- Aménagement du solde du cyclo piétons de la zone 1 vers la zone 5 (derrière batis 08 et 09) ;

En Phase 4 (2032-2038) :

- Construction d'un local communautaire de +/- 400m2 au stade de gros-œuvre fermé situé sur le site de la ZACC des Aulnées et, plus précisément, au rez-de-chaussée de l'immeuble 18 ;
- Récupération pour la collectivité de 3 emplacements de stationnements souterrains sous le local communautaire ;

En Phase 5 (2036-2040) :

- La pose de Conteneurs enterrés validés HYGEEA (face bâti 13) ;

**Article dernier :** transmettre la présente et ses annexes à l'attention des Fonctionnaires techniques et délégué du SPW.;

Vu l'avis motivé émis par le Collège communal de la ville de BRAINE-LE-COMTE en date du **08 octobre 2019** rédigé comme suit :

"Vu le CoDT ;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Considérant qu'en date du 31 juillet 2019, la S.A. DELZELLE ayant son siège social au 93, chaussée de Mons à 7090 Braine-le-Comte a introduit une demande de permis unique classe 2 pour un établissement situé au chemin des Aulnées, rue des Archers, chaussée de Mons s/n à 7060 SOIGNIES ;

Considérant que la demande vise à construire un projet immobilier mixte comprenant un parking souterrain (564 logements mixtes, 557 emplacements privés de parkings souterrains et un espace communautaire) ;



Considérant qu'en date du 21 août 2019, la Ville de Braine-le-Comte a réceptionné le courrier des Fonctionnaires Technique et Délégué informant que le dossier était complet et recevable et pouvait être soumis à l'enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée simultanément à Soignies et à Braine-le-Comte ;

Considérant que le service environnement a organisé l'enquête publique conformément aux articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du Livre 1er du Code de l'Environnement ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du lundi 2 septembre 2019 au jeudi 3 octobre 2019, et qu'au cours de celle-ci, la Ville de Braine-le-Comte n'a réceptionné aucune remarque, opposition ou observation concernant ce projet ;

Considérant que le procès-verbal de clôture d'enquête publique est joint en annexe 1 ;

Considérant que la demande est localisée en zone d'aménagement communal concerté et pour minimes parties en zone d'habitat et d'espaces verts ;

Considérant que le projet est également compris dans le périmètre couvert par le guide communal d'urbanisme et au sein du Schéma de Développement Communal dans la ZACC n°5 ;

Considérant que le Collège communal de SOIGNIES est l'autorité compétente pour statuer sur la présente demande de permis unique en vertu de l'article 81, § 2, alinéa 1er du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;  
Sur proposition du service environnement ;

DECIDE, à l'unanimité,

**Article 1er :** d'émettre un avis favorable sur cette demande de permis unique classe 2 introduite par S.A. DELZELLE pour un établissement situé au chemin des Aulnées, rue des Archers, chaussée de Mons s/n à 7060 SOIGNIES ;

**Article 2 :** de transmettre la présente décision au Fonctionnaire Technique du Département des Permis et Autorisations à Mons ainsi qu'au Fonctionnaire Délégué de la DGO4 à Charleroi.";

Vu l'avis du Pôle Aménagement du Territoire (ex-CRAT) envoyé le **23 août 2019**, rédigé comme suit :

"Le Pôle Aménagement du territoire a reçu, en date du 21 août 2019, votre demande d'avis relative à l'objet sous rubrique.

Le Livre 1er du Code de l'Environnement (article R.82) précise que le Pôle Aménagement du territoire est consulté sur des demandes de permis qui répondent aux deux conditions suivantes :

- le projet est soumis à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement,
- le projet se situe dans une commune qui ne dispose pas d'une CCATM.

En outre, l'article D.I.4§1, 5° du Code du Développement territorial souligne que "le pôle "Aménagement du territoire" rend les avis (...): 5° (...) ii) pour les autres demandes de permis soumises à une étude des incidences sur l'environnement au sens du Code de l'Environnement, en cas d'absence de commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité."

Etant donné que la ville de Soignies dispose d'une CCATM, le Pôle Aménagement du territoire n'a dès lors pas pour mission de remettre un avis sur ce dossier.";



Vu l'avis favorable de la DGO3 - DEE - EAUX DE SURFACE, envoyé le **18 septembre 2019**, rédigé comme suit :

*"Après examen du dossier dont les références sont reprises ci-dessus, il ressort que l'établissement ne déverse que des eaux usées domestiques et des eaux pluviales dont la gestion relève des dispositions du Code de l'Eau.*

*Plus précisément l'établissement est repris en régime d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Senne, au sein du bassin technique de la station d'épuration de SOIGNIES (BIAMONT) - 53065/01 - 14 000 EH*

*L'établissement doit donc respecter les dispositions de l'article R. 277 du Code de l'Eau, dont notamment :*

- *une séparation des eaux usées et des eaux pluviales ;*
- *dans la mesure du possible une infiltration des eaux pluviales ;*
- *un raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'égouttage ;*

*À la lecture du dossier de demande et du plan du réseau d'égouttage, ces dispositions semblent respectées.*

*La Direction des Eaux de Surface remet donc un avis favorable. "*

Vu l'avis favorable de FLUXYS, envoyé le **02 septembre 2019**, rédigé comme suit :

*"Notre société dispose de tuyaux en acier définitivement hors service (= hors gaz et déconnectés de notre réseau) le long de la chaussée de Mons.*

*Les habitations et constructions existantes le long de la chaussée de Mons forment une barrière physique entre le projet immobilier et nos installations.*

*Nous pouvons donc conclure que nos installations ne seront pas impactées par le projet repris sous objet et pouvons donc émettre un avis favorable.*

*Si vous avez encore des questions, n'hésitez pas à contacter notre collaborateur, Steven Vanclooster au 02/234.46.08.*

*Liste des installations de transport de gaz concernées : - 3.34480 Tubize-Soignies DN 500 - 14,7 bar*

*Liste des plans annexés : - 3.34480.8123(E).";*

Vu l'avis de l'AWAC - AGENCE WALLONNE DE L'AIR ET DU CLIMAT, envoyé hors délai – réputé favorable et rédigé comme suit :

#### *"1. Examen de la demande*

*Comme suite à votre courrier référencé D3300/55040/PPEIE/2019/1/LNASD/choor - PU mieux défini sous rubrique, j'ai l'honneur de vous informer que je n'émetts pas d'opposition au projet transmis à mes services.*

*Mes services émettent un avis **favorable conditionné**.*

*Suivant le dossier de demande et les plans annexés à la demande de permis, il s'avère qu'il s'agit d'un projet immobilier qui consiste en la construction d'immeubles (B01 à B21), avec des parkings souterrains d'une capacité totale de 557 places, et de maisons unifamiliales (M1 à M65).*

*Le dossier mentionne la présence de groupes électrogènes de secours. L'AwAC propose d'ajouter la rubrique de permis d'environnement 40.60.01 (de classe 3), qui couvre les installations de combustion dont la puissance thermique consommée est supérieure à 100 kW.*

*Les numéros de **rubriques** du permis d'environnement concernés par la demande et ayant un impact sur l'air ou le climat sont :*

*<<http://environnement.wallonie.be/legis/pe/pe006bis.htm>>*

<b>40.60.01</b> <b>Classe 3</b>	<i>Installation de combustion non visée par une autre rubrique (= non visée par une des rubriques de la famille 40.50) et dont la puissance thermique nominale est égale ou supérieure à 0,1 MW thermique et inférieure à 1 MW thermique</i>
------------------------------------	--



<b>63.21.01.01.02</b> <b>Classe 2</b>	Parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - Local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles
--	---

L'exploitant déclare que le projet engendre des rejets atmosphériques sous forme de d'air vicié, de fumées en cas d'incendie et de fumées de combustion (groupe de secours) et que le projet n'engendre pas de nuisances olfactives perceptibles à l'extérieur de l'établissement.

L'étude d'incidences sur l'environnement (Juillet 2019) précise au point 9.2 que « les installations de chauffage seront alimentés en électricité. »

Le dossier de demande ne précise pas la puissance thermique consommée par chaque moteur du groupe électrogène de secours. Il n'est pas imposé de conditions particulières pour les moteurs d'une puissance thermique inférieure ou égale à 400 kW.

L'exploitation des installations est susceptible de générer les éléments polluants suivants :

### 1.1. Parking souterrain :

Une **installation** comprenant des emplacements de parking sera présente sur le site d'exploitation. Elément polluant : gaz d'échappement lié à la circulation des véhicules.

Installations	Type :	Bâtiment
<b>I A 01</b>	Parking souterrain	01 - 02 - 03
<b>I A 04</b>	Parking souterrain	04 - 05
<b>I A 07</b>	Parking souterrain	06 - 07
<b>I A 08</b>	Parking souterrain	08 - 09
<b>I A 10</b>	Parking souterrain	10 - 19
<b>I A 11</b>	Parking souterrain	11
<b>I A 12</b>	Parking souterrain	12 - 13
<b>I A 14</b>	Parking souterrain	14 - 15 - 16
<b>I A 17</b>	Parking souterrain	17
<b>I A 18</b>	Parking souterrain	18
<b>I A 20</b>	Parking souterrain	20 - 21

### 1.2. Production d'électricité

Diverses **installations** de production d'électricité seront présentes sur le site d'exploitation :

Installations	Descriptif	Durée de fonctionnement
<b>I g 04 à I g 20</b>	Groupe électrogène de secours, diesel	---

### 1.3. Chantier :

Diverses **installations** de chantier seront présentes sur le site. Elément polluant généré : gaz d'échappement des engins de chantiers, poussières.

#### 2. Avis

Favorable

Favorable sous conditions

Favorable partiellement

Défavorable

Le présent avis vous est remis d'un point de vue strictement technique et scientifique.



### 3. Conditions particulières d'exploitation

#### TITRE DE LA CONDITION PARTICULIERE D'EXPLOITATION

##### CHAPITRE I<sup>ER</sup>. GENERALITES

**Art 1.** Les installations sont conçues, implantées et équipées de manière à prévenir et à limiter efficacement les nuisances et les inconvénients qui pourraient résulter de l'exploitation pour le voisinage tels que les émissions de poussières, de gaz, de fumées, d'odeurs et autres émanations ;

**Art 2.** Il est fait usage des techniques appropriées aux circonstances pour éliminer, des rejets à l'atmosphère, toute substance qui pourrait provoquer un danger ou une incommodité par sa nature et/ou par les quantités rejetées ;

**Art 3.** Le cas échéant, les gaz chargés de matières susceptibles de polluer l'environnement sont captés au plus près de la source d'émission et conduits vers une installation d'épuration adaptée à la nature des effluents rejetés ;

**Art 4.** L'exploitant veille au fonctionnement correct et au bon entretien des installations éventuelles d'épuration et d'évacuation ainsi que des appareillages de régulation, de mesure et de contrôle dont elles sont équipées ;

**Art 5.** L'établissement dispose en permanence de réserves suffisantes de produits et matières utilisées en vue d'assurer la protection de la qualité de l'air ambiant, tels que manches de filtres, produits de neutralisation, liquides inhibiteurs, absorbants, etc.

**Art 6.** Les rejets quelconques d'effluents gazeux à l'atmosphère se font à une hauteur, une température, une vitesse et dans des conditions (degré de dilution, localisation ou orientation des conduits et des cheminées d'évacuation par rapport aux propriétés voisines, etc ...) qui garantissent une dispersion efficace, en toutes circonstances, des polluants résiduels.

**Art 7.** L'exploitant aménage des ouvertures dans les conduits d'évacuation en vue des mesures de contrôles. Ces ouvertures sont situées dans une zone non perturbée des cheminées ou des conduits, à une distance de la dernière perturbation (sortie du foyer, coude, etc. ...) au moins égale à quatre fois le diamètre de la cheminée ou du conduit considéré. Ces ouvertures, ainsi que leurs abords sont aisément accessibles de façon à pouvoir effectuer ces mesures en toute sécurité et sans préavis.

#### Section 1. Groupe électrogène, Puissance thermique > 400 kW et < 1 MW

Le cas échéant,

**Art 8.** Le groupe électrogène de secours respecte les valeurs d'émission suivantes, dans le cas où le nombre d'heures de fonctionnement annuel est inférieur à 500 h/an :

- **NOx : 1500 mg/Nm<sup>3</sup>**
- **CO : 250 mg/Nm<sup>3</sup>**
- **Poussières : 20 mg/Nm<sup>3</sup>**

**Art 9.** Dans le cas de groupes électrogènes exploités moins de 100 heures par an, les valeurs limites sont multipliées par un facteur 2.



Les valeurs mesurées sont rapportées aux conditions suivantes : gaz sec - pression : 1.013 hPa - température : 273° K - teneur en oxygène de 15 %.

## **Section 2. Parc de stationnement fermé**

**Art 10.** On entend par :

1. Surface d'ouverture utile : surface d'ouverture réduite d'une valeur permettant la prise en compte de la réduction de la capacité de l'air à traverser cette surface suite à la présence de certains éléments, tels que par exemple des ventelles, grillages, grilles ou volets mécaniques.

2. Parc de stationnement ouvert : un parc de stationnement dont chaque niveau dispose de deux façades opposées satisfaisant aux conditions suivantes :

a) ces façades sont distantes de maximum 60 mètres, sur la totalité de leur longueur ;

b) chacune de ces façades comporte des ouvertures dont la surface d'ouverture utile vaut au moins 1/6ième de la surface totale des parois décrivant le périmètre de ce niveau ;

c) les ouvertures sont réparties uniformément sur la longueur de chacune des deux façades ;

d) entre ces deux façades, des obstacles éventuels sont admis, pour autant que la surface utile d'écoulement d'air, en tenant compte d'une occupation complète des emplacements pour voitures, soit au moins égale à la surface des ouvertures requise dans chacune de ces façades ;

e) la distance horizontale à ciel ouvert entre ces façades et tout obstacle extérieur pouvant entraver la bonne circulation de l'air est d'au moins 5 mètres.

3. Parc de stationnement fermé : un parc de stationnement qui ne satisfait pas aux critères de définition d'un parc de stationnement ouvert ;

**Art 11.** Le parc de stationnement fermé est équipé d'un système de ventilation, conçu de telle manière qu'en aucun point du parc, une stagnation ne puisse être observée, même locale, de gaz nocifs ou inflammables, et de manière à ce que l'atmosphère ne puisse constituer un risque pour les personnes qui s'y trouvent. Le système de ventilation permet de respecter les valeurs limites de concentration en monoxyde de carbone (CO), visées à l'article 18.

**Art 12.** Lorsque le système de ventilation visé à l'article 11 est de type mécanique, il peut également servir au contrôle des concentrations maximales en LPG ou à l'évacuation des fumées et de la chaleur.

**Art 13.** Évacuation des polluants atmosphériques :

1° L'air provenant de la ventilation du parc de stationnement fermé, et de tout autre dispositif susceptible d'engendrer des émissions de polluants atmosphériques, est évacué. Le débouché des conduits d'évacuation d'un parc de stationnement d'une capacité inférieure ou égale à 100 véhicules automobiles, peut être installé en façade s'il n'existe aucune baie établie à moins de 8 mètres au-dessus de lui, ou dans une zone de 4 mètres de part et d'autre. Si l'évacuation se fait au-dessus d'un bâtiment, le niveau de l'exutoire dépasse de plus de 1,20 mètre le niveau le plus haut du toit.

2° Il est interdit de prélever de l'air dans le parc de stationnement fermé pour ventiler d'autres espaces et locaux.

3° Aucune cage d'escalier ou cage d'ascenseur ne peut être utilisée pour l'évacuation d'air du parc de stationnement.

**Art 14.** Aucun local d'exploitation (poste de péage, bureau du gardien, bureaux du personnel de l'établissement, poste de surveillance) ne peut être



localisé à l'intérieur du parc de stationnement fermé, à moins qu'il soit équipé d'un système de ventilation mécanique indépendant de celui du parc et maintenu en pression positive permanente.

**Art 15.** Dans les parcs de stationnement de plus de 750 véhicules, l'exploitant met en place une signalisation dynamique permettant d'orienter les usagers vers les places de stationnement disponibles.

**Art 16.** Il est interdit d'entreposer dans l'établissement des matières combustibles ou inflammables.

**Art 17.** L'exploitant limite les émissions olfactives et de poussières provenant de l'établissement.

**Art 18.** A chaque niveau du parc de stationnement fermé, les valeurs limites en concentration en monoxyde de carbone sont fixées comme suit :

1° la teneur moyenne calculée sur toute période de 30 minutes consécutives ne dépasse pas 50 ppm (57 mg/m<sup>3</sup>) ;

2° la teneur moyenne calculée sur toute période de 15 minutes ne dépasse pas 90 ppm (103 mg/m<sup>3</sup>) ;

3° la teneur instantanée ne dépasse pas 150 ppm (171 mg/m<sup>3</sup>).

La teneur moyenne calculée sur une période donnée est la moyenne des concentrations en monoxyde de carbone aux différents points de prélèvements, aux différents points de mesure directe, ou sur base des différents trajets optiques, durant cette période.

La teneur moyenne instantanée est la moyenne des valeurs relevées aux différents points de prélèvements, aux différents points de mesure directe, ou sur base des différents trajets optiques, les prélèvements ou mesurages étant réalisés simultanément.

Dans les locaux d'exploitation, la teneur moyenne en monoxyde de carbone ne dépasse pas 25 ppm (29 mg/m<sup>3</sup>) de moyenne sur une période de huit heures consécutives.

**Art 19.** Lorsque le système de ventilation visé à l'article 11 est de type mécanique, il peut ne fonctionner que lorsque le parc de stationnement fermé est utilisé.

**Art 20.** L'exploitant reste attentif à l'évolution de la législation wallonne en matière de parcs de stationnement, et en particulier à l'adoption de conditions sectorielles pour ce type d'installation.

### **Section 3. Chantier : Machines, engins et groupes électrogènes**

**Art 21.** Les machines et engins utilisés dans le cadre du chantier de construction sont préférentiellement munis d'un moteur électrique ou d'un moteur au gaz.

**Art 22.** L'alimentation électrique des machines de chantier provient préférentiellement du réseau électrique et non d'un groupe électrogène au mazout.

### **Section 4. Chantier : Emissions diffuses de particules**

**Art 23.** Le chantier (phases de démolition, d'excavation, de terrassement, de construction) n'engendre aucun envol de poussières encore visible à plus de 5 mètres de sa source ou passant les limites du site. Des techniques d'humidification et d'aspersion/brumisation sont mises en œuvre si nécessaire pour prévenir et/ou abattre les émissions de poussières.



**Art 24.** L'exploitant interrompt les opérations non confinées de manutention de matières solides en vrac susceptibles de générer des envols de poussières lors de certaines conditions météorologiques à savoir :

- en cas d'alerte de pic de pollution par les poussières fines (smog) ;
- selon la classe de dispersivité, quand la vitesse instantanée du vent à 2 mètres du sol à un endroit dégagé dépasse les valeurs ci-dessous :

Très sensible à l'envol : 8 m/s

Modérément sensible à la dérive et non mouillable : 14 m/s

Modérément ou très peu sensible à la dérive : 20 m/s

En cas d'impossibilité de respecter cette dernière disposition, l'exploitant apporte les justifications des difficultés particulières, techniques ou économiques que cette règle lui impose et dans ce cas, il rédige les instructions permettant d'arrêter ou de limiter les émissions de poussières sous ces conditions météorologiques défavorables.

**Art 25.** L'exploitant prend les dispositions nécessaires pour prévenir l'accumulation et les réenvols de poussières :

- Les voies de circulation et les aires de manutention revêtues du site qui ont été utilisées sont nettoyées au moins une fois par jour, sans générer d'envol visible de poussières.
- Le bâchage des camions sortant du site d'exploitation et transportant des matériaux en vrac pouvant générer des émissions de poussières est obligatoire.
- La vitesse des véhicules circulant sur le site doit être limitée à 20km/h par tout moyen adapté (signalisations, ralentisseurs, etc).
- Les opérations de manutention de matériaux en vrac sont réalisées de manière à minimiser les pertes de matière et les émissions de particules.
- La propreté au niveau des accès sur la voie publique est garantie par l'exploitant.

## **CHAPITRE II. CONTROLES**

### **A. Généralités :**

**Art 26.** Les opérations de contrôles sont effectuées aux frais de l'exploitant suivant des méthodes de référence ou toute autre méthode dont l'équivalence à une méthode de référence a été prouvée et avec des appareils de mesures conformes aux principes des meilleures techniques disponibles dans le domaine de l'instrumentation.

**Art 27.** La limite de détection, la sensibilité, la précision et la fiabilité de la méthode doivent être adaptées à la valeur limite d'émission, au niveau d'odeur ou au débit d'odeur correspondant à la substance à mesurer. La plage de mesure se situera au moins entre 0,1 fois et 2 fois la valeur, niveau ou débit fixé dans l'autorisation, sauf cas particulier.

**Art 28.** La durée d'échantillonnage de chaque mesure est fixée par la méthode de mesure. A défaut, elle doit être d'au moins une demi-heure.

**Art 29.** Sans préjudice des régimes de contrôle, les émissions de tous les polluants et des nuisances olfactives pour lesquels des limites à l'émission sont fixées dans l'acte d'autorisation sont mesurées au moins une fois après modification de 25 % de la capacité de l'installation ou après toute modification du système d'épuration.



**Art 30.** Les mesures destinées à déterminer les émissions doivent être effectuées et les résultats doivent être exprimés de manière telle qu'ils soient représentatifs des émissions de l'installation en régime de travail habituel (hors période de démarrage ou d'arrêt).

**Art 31.** Les résultats de la surveillance des émissions sont conservés par l'exploitant pendant au moins 5 ans et doivent être disponibles sur simple demande des autorités chargées de la surveillance.

**Art 32.** Lorsque le résultat des mesures indique un non-respect des normes de rejet,

Si ce dépassement est :

- inférieure à 10 % de la valeur limite à l'émission, une nouvelle mesure de ce paramètre peut être prévue dans les trois mois ;
- comprise entre 10 et 100 % de la valeur limite à l'émission, une nouvelle mesure de ce paramètre doit être prévue dans les trois mois ;
- supérieure à 100 % de la valeur limite à l'émission, une nouvelle mesure de ce paramètre doit être prévue dans le mois et si ce dépassement persiste, l'exploitant rédige un rapport recensant les causes des dépassements et les mesures prises pour le respect des normes imposées. Ce rapport est envoyé dans les 30 jours qui suivent la deuxième mesure au fonctionnaire chargé de la surveillance et au fonctionnaire technique.

## **B. Contrôle de l'émission du groupe électrogène**

Le cas échéant,

**Art 33.** Un organisme agréé contrôle le bon fonctionnement du groupe électrogène en mesurant les concentrations en polluants pour lesquels des limites ont été fixées :

- **Dans le délai de six mois après la réception du présent arrêté ou au démarrage des installations ;**
- **À la demande du fonctionnaire chargé de la surveillance ;**

**Art 34.** La campagne de mesure comprend au minimum deux mesures pour chaque point de rejet lors du fonctionnement normal du groupe électrogène.

**Art 35.** Les mesures sont effectuées en dehors des périodes de démarrage et d'arrêt. La durée d'échantillonnage de chaque mesure est fixée par la méthode de mesure. A défaut, elle doit être d'au moins une demi-heure.

**Art 36.** Le point de mesure doit être facile d'accès, conçu et choisi de telle façon qu'il soit possible d'effectuer une analyse à l'émission représentative des rejets de l'installation.

**Art 37.** Les opérations de contrôles sont effectuées aux frais de l'exploitant suivant des méthodes de référence ou toute autre méthode dont l'équivalence à une méthode de référence a été prouvée.

**Art 38.** Les résultats de la surveillance des émissions sont conservés par l'exploitant et doivent être disponibles sur simple demande des autorités chargées de la surveillance. Lors du premier contrôle dans le délai de six mois après la mise en service de l'installation, un rapport reprenant les résultats des mesures ainsi que les paramètres du prélèvement (méthodes, débits,..) est envoyé au fonctionnaire chargé de la surveillance.



**Art 39.** Les valeurs limites d'émission sont considérées comme respectées si aucune des moyennes sur la durée de l'échantillonnage sur chaque mesure n'est supérieure à la valeur limite d'émission.

### **C. Parc de stationnement fermé**

**Art 40.** L'exploitant fait contrôler le respect des valeurs limites en monoxyde de carbone visées à l'article 18 chaque fois qu'il y a un doute quant à la qualité de l'air.

**Art 41.** Les campagnes de mesures sont réalisées dans des conditions défavorables (dont notamment les jours de trafic intense).

**Art 42.** Dans les parcs de stationnement fermés de 300 véhicules ou plus, dans les niveaux ventilés mécaniquement, la teneur en monoxyde de carbone est mesurée en continu par un équipement fixe. Cet équipement permet en outre l'asservissement de la ventilation. La ventilation est mise en fonctionnement lorsque la teneur instantanée moyenne par niveau atteint 50 ppm (57 mg/m<sup>3</sup>) ou lorsque la teneur instantanée d'un capteur/détecteur atteint 100 ppm (114 mg/m<sup>3</sup>). La ventilation se fait soit sur la surface totale du niveau, soit dans une zone englobant les capteurs/détecteurs à l'origine du constat de dépassement. Lorsque le système de ventilation sert également au contrôle des concentrations maximales en LPG ou à l'évacuation des fumées et de la chaleur, la commande du système d'évacuation des fumées et de la chaleur ou de réduction des concentrations en LPG est prioritaire.

En cas de défaillance du dispositif de mesure des concentrations en monoxyde de carbone couplé à l'asservissement de la ventilation, celle-ci doit être automatiquement mise (ou maintenue) en fonctionnement.

**Art 43.** Dans les parcs de stationnement fermés de plus de 50 véhicules, un système de détection des concentrations excessives en monoxyde de carbone est installé. Il commande la mise en fonctionnement du système de ventilation mécanique, lorsque le parc de stationnement en est pourvu, et la mise en action d'une signalisation d'urgence sonore et lumineuse d'évacuation du niveau lorsque la teneur moyenne en monoxyde de carbone dépasse 200 ppm en valeur moyenne instantanée (228 mg/m<sup>3</sup>) ou lorsque la teneur instantanée d'un capteur/détecteur atteint 400 ppm (456 mg/m<sup>3</sup>). La signalisation d'urgence est perçue à tout endroit du parc de stationnement et ne peut pas être confondue avec d'autres signaux. Les équipements de mesure en continu visés au paragraphe premier peuvent également servir à la détection des concentrations excessives en monoxyde de carbone. Néanmoins, si les équipements de mesure en continu sont des dispositifs à trajet optique, des détecteurs ponctuels doivent être installés aux endroits où il y a un risque d'arrêt prolongé des véhicules moteur en marche tels que les croisements, rampes d'accès et issues.

**Art 44.** Les points de détection ou de mesure directe, les points de prélèvement ou les trajets optiques sont suffisamment nombreux et sont placés afin de ne pas laisser sans contrôle des volumes importants du parc. Ils sont situés notamment aux endroits où il y a un risque d'arrêt prolongé des véhicules à moteur en marche tels que les croisements, rampes d'accès et issues. Ils sont établis dans des zones où il y a peu de courants d'air.

**Art 45.** La teneur en monoxyde de carbone est mesurée en continu dans les locaux d'exploitation situés à l'intérieur du parc.

**Art 46.** Un équipement spécifique indique à l'exploitant ou à son préposé, l'état de l'atmosphère à chaque niveau, le fonctionnement des ventilateurs correspondants et le déclenchement du signal d'urgence sonore et visuel



d'évacuation. L'exploitant tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance ces données pendant 3 ans.

**Art 47.** Les équipements suivants, lorsqu'ils sont installés, sont régulièrement entretenus et contrôlés par l'exploitant ou son préposé :

- 1° les équipements fixes de mesure de la teneur en monoxyde de carbone,
- 2° les systèmes de détection des concentrations excessives en monoxyde de carbone ;
- 3° les ventilateurs, conduits, et tout appareil ou circuit intéressant la ventilation,
- 4° le dispositif d'asservissement de la ventilation,
- 5° la signalisation d'urgence.

**Art 48.** Lorsqu'ils sont installés, les systèmes visés à l'article 47, 1° et 2° sont étalonnés avant la première utilisation, puis à intervalle régulier, conformément à des normes reconnues internationalement ou, à défaut, selon les indications fournies par le fabricant ou l'importateur de ceux-ci.

**Art 49.** L'exploitant tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance, pendant trois ans, les résultats des contrôles visés à l'article 47 ainsi que les certificats d'étalonnage visés à l'article 48.

#### **D. Emissions diffuses de particules générées par le chantier**

**Art 50.** Les vérifications ci-dessous sont susceptibles d'être effectuées :

- Les trainées de matière sur la voie publique à la sortie du chantier ne dépassent pas une longueur cumulée de plus de 8 m ;
- Les camions sortant des matériaux en vrac pouvant générer des poussières sont bâchés ;
- La vitesse des camions est limitée sur le site ;
- Absence d'envols de poussières encore visibles à 5 m de la source d'émission ou passant les limites du site d'exploitation :
- lors des démolitions d'infrastructures existantes ;
- lors des excavations et des manutentions de matériaux solides en vrac ;
- lors du déplacement des engins et des camions sur le site ;
- par l'action du vent sur les stockages et sur les autres surfaces empoussiérées.;

Vu l'avis de la DGO3 - DNF - DIRECTION EXTÉRIEURE DE MONS, envoyé hors délai - réputé favorable rédigé comme suit :

"Avis favorable";

Vu l'avis de la DGO3 - DSD - DIRECTION DE LA POLITIQUE DES DÉCHETS, envoyé hors délai – réputé favorable et rédigé comme suit :

"Dans le cadre du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, la Direction des Infrastructures de Gestion et de la Politique des Déchets a été saisie de la demande visée sous objet, introduite par la s.a. DELZELLE. Cette demande vise à obtenir l'autorisation de construire un projet immobilier mixte comprenant un parking souterrain.



Dans le cadre de l'activité pour laquelle l'autorisation est sollicitée, la requérante générera :

- des déchets inertes : terres d'excavation ;
- des déchets non dangereux composés principalement d'emballages non contaminés, de déchets plastiques, de déchets métalliques, de déchets de papier/carton ;
- des déchets dangereux : piles et accumulateurs, emballages contaminés par des substances dangereuses, chiffons et absorbants contaminés par des substances dangereuses.

La rubrique de classement suivante est d'application en matière de déchets dans le cadre de la présente demande :

45.92.01 - classe 3 : Stockage temporaire de déchets. Dans tous les cas, les déchets contenant de l'amiante doivent être séparés des déchets précités.

En suite à votre courrier du 20 août 2019, j'émet un avis favorable par rapport à la demande introduite par la s.a. DELZELLE, moyennant le respect des prescriptions :

- du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets ;
- du décret du 05 décembre 2008 portant assentiment de l'accord de coopération concernant la prévention et la gestion des déchets d'emballages ;
- du décret du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;
- de l'A.E.R.W. du 09 avril 1992 relatif aux déchets dangereux ;
- de l'A.E.R.W. du 09 avril 1992 relatif aux huiles usagées ;
- de l'A.G.W. du 14 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets ;
- de l'A.G.W. du 27 mai 2004 fixant les conditions intégrales d'exploitation relatives aux stockages temporaires sur chantier de construction ou de démolition de déchets visés à la rubrique 45.92.01 ;
- de l'A.G.W. du 05 mars 2015 instaurant une obligation de tri de certains déchets ;
- de l'A.G.W. du 05 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres et modifiant diverses dispositions en la matière ;
- des conditions particulières jointes en annexe.

Ces conditions ne préjudicient en rien aux impositions que votre Service jugerait nécessaire de proposer en vue d'obvier aux divers dangers, nuisances et inconvénients auxquels cette exploitation pourrait donner lieu et qui relèvent de sa compétence exclusive.

## DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS GENERES AU SEIN DE L'ETABLISSEMENT

### 1. Généralités

**Article 1.1.** : L'exploitant prend les mesures requises par les circonstances pour, autant que possible, prévenir en amont de l'apparition des déchets ou en aval, une fois ceux-ci produits, réduire :

- a) la quantité de déchets, y compris par l'intermédiaire de la réutilisation ou de la prolongation de la durée de vie des produits ;
- b) les effets nocifs des déchets produits sur l'environnement et la santé humaine ;
- c) la teneur en substances nocives des matières et produits.

**Article 1.2.** : La gestion des déchets est effectuée prioritairement dans le respect de la hiérarchie suivante :

- 1° prévention ;
- 2° préparation en vue de la réutilisation ;
- 3° recyclage ;
- 4° autre forme de valorisation, notamment énergétique ;
- 5° élimination.



**Article 1.3.** : L'exploitant est tenu d'assurer ou de faire assurer la gestion des déchets dans des conditions propres à limiter les effets négatifs sur les eaux, l'air, le climat, le sol, la flore, la faune, à éviter les incommodités par le bruit et les odeurs et d'une façon générale sans porter atteinte ni à l'environnement ni à la santé de l'homme.

**Article 1.4.** : L'exploitant est tenu d'adapter les modes de production et/ou de conditionnement des déchets afin de réaliser une gestion conforme au prescrit des articles 1.1 à 1.3.

**Article 1.5.** : Il est interdit d'abandonner les déchets ou de les manipuler au mépris des dispositions légales et réglementaires.

**Article 1.6.** : L'évacuation des déchets entreposés dans l'installation est réalisée en stricte conformité avec toutes les dispositions en la matière.

A cet effet, l'exploitant est tenu de s'assurer que les établissements auxquels il confie des déchets (centres d'enfouissement technique, installations de valorisation, d'élimination, etc ...) disposent de toutes les autorisations réglementaires leur permettant d'accueillir les déchets considérés.

De même, il s'assure que les opérateurs qui effectuent la collecte ou le transport de ses déchets dangereux, de ses huiles usagées et/ou de ses déchets autres que dangereux disposent des agréments et enregistrements requis en vertu respectivement de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 avril 1992 relatif aux déchets dangereux, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 avril 1992 relatif aux huiles usagées et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 novembre 2003 relatif à l'enregistrement des collecteurs et des transporteurs de déchets autres que dangereux.

Tous les contrats ou accords écrits éventuels, passés entre l'exploitant et des firmes ou organismes chargés de leur évacuation, de leur traitement et/ou de leur élimination mentionnent explicitement leurs destinations et les modes de traitement pressentis. Dans la mesure du possible, les destinations finales sont précisées.

Ces mentions comportent obligatoirement :

- les coordonnées complètes des établissements auxquels ils sont confiés ;
- toutes les informations utiles attestant que ces établissements répondent strictement aux dispositions de l'alinéa 2 du présent paragraphe.

Des copies de ces contrats et accords écrits ainsi que de tous leurs avenants éventuels sont conservés à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance.

**Article 1.7.** : §1<sup>er</sup>. Sans préjudice des dispositions ou prescriptions réglementaires en la matière, l'exploitant tient un registre des sorties des déchets en ce compris les déchets destinés au recyclage, où sont consignées, au jour le jour, les informations suivantes :

- la date de chaque enlèvement ;
- la nature, le code et le processus générateur des déchets ;
- le poids des déchets ;
- les coordonnées du collecteur des déchets ;
- les coordonnées de la firme de transport ;
- les coordonnées du destinataire ;
- les méthodes de valorisation ou, à défaut, d'élimination.



**§2.** *Audit registre, sont annexés tous les documents : bordereaux de versage dans un centre d'enfouissement technique, certificats de réception, d'élimination, de valorisation, etc ... permettant de s'assurer que les dispositions de l'article 1.6 sont strictement observées.*

**§3.** *Le registre des sorties et ses annexes éventuelles sont conservés au siège de l'exploitation et tenus à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance.*

**§4.** *Les déchets évacués de l'installation sont identifiés par référence aux rubriques et aux codes du catalogue des déchets établi en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juillet 1997, tel que modifié. Si le code se présente sous la forme XX.XX.99, déchets non spécifiés ailleurs, l'exploitant est tenu d'en préciser l'intitulé.*

**§5.** *En cas d'utilisation des services organisés par la commune du siège d'exploitation tels que prévus à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement wallon du 05 mars 2008 relatif à la gestion des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et à la couverture des coûts y afférents, les dispositions des §§1 et 4 ne sont pas d'application en ce qui concerne les déchets autres que dangereux.*

**Article 1.8.** : *L'exploitant veille au bon fonctionnement, à l'entretien et à la propreté des aires de stockage des déchets au sein de l'installation. Le nettoyage des abords de l'installation, qui seraient accidentellement souillés par des déchets vagabonds du fait de l'activité, incombe à l'exploitant.*

**Article 1.9.** : *Il est interdit de mettre le feu à des déchets sur le site.*

**Article 1.10.** : *Les activités en matière de gestion de déchets sont placées sous l'autorité d'une personne responsable, expressément désignée par l'exploitant. Ce dernier est tenu de communiquer par écrit, au fonctionnaire chargé de la surveillance, l'identité de ce responsable. La personne responsable détermine notamment les conditions particulières de sécurité à prendre tant en matière d'environnement que de la santé humaine pour le stockage, la manutention des déchets présents sur le site. Elle s'assure que les mesures de sécurité sont respectées. Tout incident survenant dans l'exploitation et lié au stockage, à la manutention des déchets présents est immédiatement porté à sa connaissance.*

## **2. Obligation de tri**

**Article 2.1.** : *L'exploitant procède au tri de ses déchets.*

**Article 2.2.** : *L'obligation de tri implique de séparer à la source, au minimum, les fractions suivantes lorsque les quantités produites excèdent les seuils mentionnés dans la troisième colonne du tableau ci-dessous.*

	Fractions de déchets à séparer	Seuils ou volume des contenants
1°	Déchets dangereux.	---
2°	Les huiles usagées.	---
3°	Les piles et accumulateurs.	---
4°	Les déchets d'équipements électriques ou électroniques.	---
5°	Les déchets d'emballages industriels tels que housses, films et sacs en plastique.	200 litres/semaine
6°	Les déchets de papier et de carton secs et propres : les emballages entièrement constitués en papier et en carton, les journaux, les magazines, les imprimés publicitaires, le papier à	30 litres/semaine



	<i>écrire, le papier pour photocopieuses, le papier pour ordinateur, les livres, les annuaires téléphoniques.</i>	
7°	<i>Les déchets métalliques autres que les emballages.</i>	<i>120 litres/semaine</i>
8°	<i>Les déchets de bois.</i>	<i>2,5 m³/semaine</i>

**Article 2.3.** : Par dérogation à l'article 2.2, lorsque les déchets sont dirigés vers un centre de tri autorisé, les différentes fractions de déchets secs non dangereux visées peuvent être regroupées par le producteur dans un même contenant.

Ce regroupement de déchets est autorisé pour autant qu'il ne compromette pas l'efficacité des opérations de tri, de recyclage ou de valorisation ultérieures des fractions visées à l'article 2.2.

**Article 2.4.** : §1<sup>er</sup>. L'exploitant conserve pendant minimum deux ans la preuve du respect de l'obligation de tri pour chaque fraction concernée.

Les moyens de preuve suivants sont admis :

- des contrats, factures ou attestations délivrées par un collecteur ou gestionnaire d'une installation de traitement de déchets ;
- en cas d'utilisation, pour tout ou partie des fractions visées à l'article 2.2, des services organisés par la commune du siège d'exploitation tels que prévus à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 5 mars 2008 relatif à la gestion des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et à la couverture des coûts y afférents, la preuve que le règlement communal ou le cas échéant le règlement d'accès au parc conteneurs de l'intercommunale de gestion de déchets à laquelle la commune est affiliée autorisent l'acceptation des déchets du producteur ou détenteur.

§2. Les contrats, factures ou attestations visés au §1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> tiret mentionnent au minimum les informations suivantes :

- 1° l'identité des parties ;
- 2° la nature des déchets ainsi que, pour chaque fraction, la capacité des contenants collectés ou la quantité de déchets déposée ;
- 3° les fréquences et lieux de collecte.

### **3. Conditions particulières relatives à la gestion des déchets dangereux**

**Article 3.1.** : Les déchets dangereux provenant de l'exploitation de l'installation sont tenus séparés d'autres déchets. Le mélange de déchets dangereux avec d'autres déchets dangereux ou avec d'autres déchets, substances ou matières est interdit.

**Article 3.2.** : Il est interdit de se débarrasser des déchets dangereux, si ce n'est :

- 1° soit, en les confiant à un tiers bénéficiant de l'agrément requis pour assurer la collecte ou à un tiers autorisé pour effectuer le regroupement, le prétraitement, l'élimination ou la valorisation des déchets dangereux ;
- 2° soit, en les confiant à une installation située en dehors du territoire de la Région wallonne, après s'être assuré que cette installation satisfait aux conditions que lui impose la législation qui lui est applicable pour procéder à l'élimination ou la valorisation de ces déchets.

**Article 3.3.** : §1<sup>er</sup>. L'exploitant est tenu de déclarer au Département du Sol et des Déchets les quantités de déchets dangereux qu'il a produits. Il transmet à cet effet les informations qui figurent dans le registre visé à l'article 1.7.

§2. La déclaration s'effectue selon les modalités fixées par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 avril 1992 relatif aux déchets dangereux.



**§3.** L'exploitant consulte le Département du Sol et des Déchets pour définir le modèle du formulaire de déclaration.

**§4.** Toute modification de la nature ou de la composition des déchets déclarés doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration auprès du Département du Sol et des Déchets.

#### **4. Conditions particulières relatives à la gestion des huiles usagées**

**Article 4.1.** : Il est interdit :

1° de déposer ou de laisser couler des huiles usagées, en quelque lieu que ce soit où elles peuvent polluer l'environnement, notamment dans ou sur le sol, dans les eaux de surface ou les eaux souterraines, dans les égouts, les canalisations ou les collecteurs ;

2° de brûler des huiles usagées ;

3° d'ajouter ou de mélanger à des huiles usagées de l'eau ou tout corps étranger, tel que solvants, produits de nettoyage, détergents, antigel, autres combustibles et autres matières avant ou pendant la collecte ou avant ou pendant le stockage ;

4° lors du stockage et de la collecte, de mélanger les huiles usagées avec des PCB ou avec des déchets dangereux ;

5° de mélanger volontairement des huiles synthétiques, animales ou végétales avec des huiles minérales ;

6° de se débarrasser d'huiles usagées sauf à les remettre à des collecteurs agréés ou à des centres de regroupement, de prétraitement, d'élimination ou de valorisation autorisés.

Si l'huile usagée est remise à une personne établie dans une autre région ou un autre pays, le détenteur doit s'être assuré au préalable que cette personne est dûment autorisée à éliminer ou valoriser de l'huile usagée dans cette région ou dans ce pays.

**Article 4.2.** : Les dispositions de l'article 3.3 s'appliquent aux huiles usagées.

#### **5. Conditions particulières relatives au stockage de déchets**

**Article 5.1.** : Les aires de stockage sont construites, aménagées et exploitées de manière à :

1° prévenir les accidents lors des opérations de chargement et de déchargement des véhicules ;

2° éviter la dispersion des déchets ;

3° limiter efficacement les nuisances pour le voisinage et l'environnement qui pourraient résulter de l'existence ou de l'exploitation des dépôts de déchets.

**Article 5.2.** : Les aires de stockage des déchets, autres qu'inertes, sont pourvues d'un revêtement solide et étanche construit en matériaux incombustibles. Ces aires sont conçues et exploitées de manière à éviter le rejet de toute substance polluante dans les eaux tant de surface que souterraine.

**Article 5.3.** : La stabilité des déchets est assurée en toute circonstance.

**Article 5.4.** : Lorsque ces déchets sont stockés dans des récipients mobiles, les informations permettant d'identifier les déchets, ainsi que les symboles de danger y associés, sont indiqués sur ceux-ci.

#### **6. Conditions particulières relatives aux quantités maximales de déchets stockés sur le site de production**

**Article 6.1.** : Le stockage d'huiles usagées est limité à 500 litres.



Le stockage de déchets dangereux est limité à 250 kg.  
Le stockage de déchets autres que dangereux est limité à 30 tonnes.

## **7. Remise en état en fin d'exploitation**

**Article 7.1.** : En fin d'exploitation, le site est remis en état.  
Les déchets sont évacués vers des installations dûment autorisées.

**Article 7.2.** : En cas de cessation définitive de toutes les activités, l'exploitant envoie à l'autorité compétente, au fonctionnaire technique et au fonctionnaire chargé de la surveillance, un plan de remise en état du site comprenant notamment les mesures qu'il a prises ou entend prendre afin d'assurer la mise en sécurité de toutes les installations.

## **8. Dispositions complémentaires relatives aux activités de construction**

**Article 8.1.** : L'entrepreneur met en place un plan de gestion des déchets qui favorise le recyclage et la valorisation des déchets issus du chantier.

**Article 8.2.** : L'entrepreneur évacue les déchets de construction au fur et à mesure de l'avancement des travaux et orientés vers les filières autorisées, sauf à être mis en œuvre sur le chantier après traitement dans le respect des dispositions de l'A.G.W. du 14 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets et de la réglementation relative au permis d'environnement.  
Aucune condition les déchets ne peuvent être abandonnés, enfouis tels quels ou brûlés sur le chantier.

**Article 8.3.** : Avant le démarrage des travaux, l'entrepreneur désigne un coordinateur déchets.

Le coordinateur détermine notamment les conditions particulières de sécurité à prendre tant en matière d'environnement que de la santé humaine pour le stockage, la manutention et l'évacuation des déchets présents sur le site. Il s'assure du respect des mesures de sécurité, des consignes de tri et d'entreposage, de la propreté du chantier, de la bonne tenue des documents de traçabilité des déchets. Tout incident survenant dans la gestion des déchets et lié au stockage, à la manutention ou à l'évacuation des déchets présents est immédiatement porté à sa connaissance.

**Article 8.4.** : §1<sup>er</sup>. L'exploitant établit et tient à jour avec ses sous-traitants éventuels un système documentaire relatif à la gestion des déchets. Ce système documentaire comprend :

- le plan particulier de gestion des déchets ;
- les bons d'évacuation des déchets ;
- le registre des déchets de chantier.

§2. Le plan particulier de gestion des déchets communiqué comporte au minimum les points suivants :

- l'identification de l'entreprise ;
- l'identification du projet ;
- l'identification des collecteurs/transporteurs ;
- l'identification des centres de traitement de déchets ;
- les informations relatives à la gestion des déchets :
  - \* les types de déchets qui seront produits par le chantier ;
  - \* la provenance du déchet selon l'activité (excavation, construction) ;
  - \* les moyens mis en œuvre pour le stockage et le tri sélectif des déchets ;
  - \* la destination prévue des déchets par type de déchets ;



- la détermination avec les firmes ou organismes qui évacuent des déchets d'un parcours des camions qui limite les nuisances occasionnées aux riverains des voiries empruntées.

**§3.** Tout camion qui quitte le chantier avec des déchets de ce chantier doit être porteur d'un bon d'évacuation dont un exemplaire est conserve sur le chantier ou au dépôt de l'entreprise.

**§4.** La collection des bons d'évacuation ou la collection de l'information reprise sur ces bons dans un système informatique forme le registre des déchets du chantier qui est tenu à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance pendant cinq ans. ",

Vu l'avis d'INFRABEL I ZONE CHARLEROI, envoyé hors délai et rédigé comme suit :

"La présente fait suite à la transmission du dossier relatif à l'objet susmentionné datée du 20 août 2019.

Nous vous informons que nous n'avons pas d'objection à émettre sur le projet tel que présenté pour autant que :

- le projet n'empiète pas sur le domaine INFRABEL ;
- aucun rejet d'eau n'ait lieu sur notre domaine ;
- sur la sone asservie le long du chemin de fer, soit respectée la loi du 25/07/1891, modifiée par la loi du 21/03/1991 et du 27/04/2018 sur la police des chemins de fer, en particulier en ce qui concerne les plantations, les distances à respecter par rapport au franc bord du rail le plus proche, pour les constructions, les dépôts ou les excavations, etc. (nous pouvons documenter le demandeur sur le sujet) ;
- pour le merlon situé le long de la ligne 96, pour les immeubles n° 17 et 18 ainsi que pour les égouts pour les eaux de pluie et les eaux usées à poser au droit de la ligne 96, une autorisation de réalisation des travaux soit sollicitée auprès de nos Services par le demandeur en temps utiles (minimum 12 mois avant les travaux). Celle-ci précisera les conditions techniques, financières et de sécurité à respecter pour les travaux et tiendra compte des méthodes d'exécution des travaux à proximité du domaine d'Infrabel qui seront soumises à notre approbation par le demandeur. ",

Vu l'avis de la ZONE DE SECOURS HAINAUT CENTRE, envoyé hors délai - réputé favorable et rédigé comme suit :

**"Objet : Contrôle sur plans dans le cadre d'un permis unique - Projet immobilier**

En réponse à votre demande du 20/08/2019, nous avons l'honneur de vous transmettre ci-joint notre rapport concernant la sécurité incendie du projet repris en objet. Nous attirons votre attention sur le fait que ce rapport n'a pas été envoyé au demandeur. Il vous revient donc le soin de le transmettre.

L'avis de la Zone de secours quant à l'octroi du permis s'avère FAVORABLE sous condition d'observer le présent rapport et de corriger les manquements relevés dans celui-ci. A ces conditions, le projet pourrait répondre de manière satisfaisante aux prescriptions légales et règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie après travaux.

**Zone de secours Hainaut Centre**

Bureau zonal de prévention - Poste de secours de Soignies

**RAPPORT DE CONTRÔLE**

**Prévention contre l'incendie et l'explosion**

**MISSION :**

Intitulé de la mission : Contrôle sur plans dans le cadre d'un permis unique



Donneur d'ordre de la mission : SPW Mons - Le Fonctionnaire technique  
 Références du donneur d'ordre : 20403 &  
 D3300/55040/PPEIE/2019/1/LNASD/choor - PU  
 Réf. DGATLP : F0412/55040/PU3/19.6/FD  
 Réf. commune : 2019/154  
 Date de l'ordre de mission : 20/08/2019  
 Date de réception de l'ordre de mission : 21/08/2019  
 Agent traitant : Lucas Mahieu  
 Coordonnées de l'agent traitant : lucas.mahieu@zhc.be - 065/ 32 17 29  
 Rapport précédent : 2018-1079  
 Date du rapport : 18/10/2019  
 N/Réf : 2019-2335-LM  
 Diffusion du rapport : SPW - Direction du Hainaut I, Monsieur le Fonctionnaire technique, Place du Béguinage n°16, 7000 MONS  
 Copie à : SPW - Direction du Hainaut II, Monsieur le Fonctionnaire délégué, rue de l'Ecluse, 22, 6000 Charleroi,

### **PROJET :**

Objet de la demande : *Projet immobilier de 564 logements mixtes, 557 emplacements privés de parkings souterrains et un espace communautaire*  
 Adresse du projet : CHEMIN DES AULNEES, SOIGNIES (7060)

Destination(s) du projet : Logements

Dénomination : /

Capacité : 21 immeubles pour un total de +- 500 appartements, 65 maisons unifamiliales, quelques locaux commerciaux ou communautaires ou professions libérales

Maitre de l'ouvrage / Exploitant : DELZELLE, Chaussée de Mons, 93 à 7090 Braine-le-Comte -

Parcelle cadastrale :

Auteur de projet : Urban architectes, Avenue Reine Astrid 70-5000 Namur

Identification des documents reçus et utilisés pour l'étude : Un jeu de 66 plans reprenant des vues en plans en coupes et en élévations du projet, établis par l'auteur de projet et datés du 31/07/2019, ainsi qu'un formulaire de demande de permis d'environnement et ses annexes, et un dossier récapitulatif des moyens de défense incendie

### **RÉSUMÉ DE LA CONCLUSION :**

Résultat du contrôle Des manquements indiquant que le projet pourrait ne pas répondre à la réglementation d'application et aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie ont été relevés dans les documents qui nous ont été transmis.

Avis Favorable à l'octroi du permis à conditions de corriger les manquements relevés et d'observer le présent rapport

### **RÈGLEMENTATION(S) APPLICABLE(S)\* :**

- Les annexes 1, 2/1, 3/1, 5/1 et 7 de l'AR du 07/07/1994 et ses modifications fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

- Le code du bien-être au travail et notamment le titre 3 du livre III relatif à la prévention de l'incendie sur les lieux de travail, pour les lieux de travail.

- Le Règlement Général pour la Protection du Travail et notamment l'article 52, pour les lieux de travail.

- L'AR du 17.05.2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.

- L'AGW du 04.07.2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11.03.1999 relatif au permis d'environnement.



- L'Ordonnance de Police de la commune de Soignies du 28.11.1978 relative à la sécurité des immeubles, locaux et lieux où peuvent se réunir de nombreuses personnes, pour les lieux accessibles au public.
- L'AGW du 21.10.2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

\* A défaut de disposition réglementaire d'application, la Zone de secours peut se baser sur l'expérience professionnelle du service d'incendie et sur les connaissances générales en matière de sécurité anti-incendie et se référer à des normes de nature différente, nationales ou étrangères.

## **A. Description du projet**

### **1. Généralités :**

Il s'agit de l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel, de la création des voiries, de la construction de 21 immeubles à destination principale de logements avec parkings en sous-sol, et de 65 maisons unifamiliales.

### **2. Classement(s) :**

Bâtiments bas selon la terminologie de l'annexe 1 de l'AR du 07.07.1994 pour les immeubles 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21.

Bâtiments moyens selon la terminologie de l'annexe 1 de l'AR du 07.07.1994 pour les immeubles 4 à 10 et 19.

### **3. Partie(s) soumise(s) à l'AR du 07.07.1994 :**

L'entièreté des bâtiments à l'exception des maisons unifamiliales.

### **4. Nature de la structure :**

Les éléments structurels des murs et planchers des immeubles sont en maçonnerie/béton ; les éléments structurels de toiture sont en grande partie en béton, avec quelques parties en bois.

### **5. Implantation et accès :**

- Immeuble 1 : longé par une voirie principale
- Immeuble 2 : longé par une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 3 : longé par une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 4 : longé par une voirie principale et une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 5 : longé par une voirie principale et une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 6 : longé par une voirie principale et une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 7 : longé par une voirie principale.
- Immeuble 8 : longé par une voirie principale et une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 9 : longé par une voirie principale et une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 10 : longé par une voirie principale et une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 11 : longé par une voirie principale.
- Immeuble 12 : longé par une voirie principale.
- Immeuble 13 : longé par une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 14 : longé par une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 15 : longé par une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 16 : longé par une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 17 : longé par une voirie principale.
- Immeuble 18 : longé par une voirie principale.
- Immeuble 19 : longé par une voirie principale et une voirie spécifique aux pompiers.
- Immeuble 20 : longé par une voirie principale.
- Immeuble 21 : longé par une voirie principale.

### **6. Niveaux (aménagement et surface) :**



6.1 Les immeubles 1, 2 et 3 forment un seul bâtiment (au sens des normes de base) vu leur sous-sol commun. Il s'agit d'un bâtiment bas avec :

- R-1 commun d'environ 1800m<sup>2</sup> avec 3 cages d'escalier et 3 ascenseurs vers le R des immeubles surplombant le parking.
- Immeuble 1 : R : 1 conciergerie et 3 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.
- Immeuble 2 : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.
- Immeuble 3 : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements / 1 cage d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.

6.2 Les immeubles 4 et 5 forment un seul bâtiment (au sens des normes de base) vu leur sous-sol commun. Il s'agit d'un bâtiment moyen avec :

- R-1 commun d'environ 2400m<sup>2</sup> avec 3 cages d'escalier et 3 ascenseurs vers le R des immeubles surplombant le parking.
- Immeuble 4a : R : 6 appartements / R+1 : 6 appartements / R+2 : 6 appartements / R+3 : 5 appartements / R+4 : 3 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.
- Immeuble 4b : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.
- Immeuble 5 : R : 6 appartements / R+1 : 6 appartements / R+2 : 6 appartements / R+3 : 5 appartements / R+4 : 3 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.

6.3 Les immeubles 6 et 7 forment un seul bâtiment (au sens des normes de base) vu leur sous-sol commun. Il s'agit d'un bâtiment moyen avec :

- R-1 commun d'environ 2200m<sup>2</sup> avec 3 cages d'escalier et 2 ascenseurs vers le R des immeubles surplombant le parking.
- Immeuble 6 : R : 6 appartements / R+1 : 6 appartements / R+2 : 6 appartements / R+3 : 5 appartements / R+4 : 3 appartements ; une seule cage d'escalier et un ascenseur relie les étages (jusqu'à R+4) au R.
- Immeuble 7 : R : 7 appartements / R+1 : 7 appartements / R+2 : 7 appartements / R+3 : 4 appartements ; 2 cages d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.

6.4 Les immeubles 8 et 9 forment un seul bâtiment (au sens des normes de base) vu leur sous-sol commun. Il s'agit d'un bâtiment moyen avec :

- R-1 commun d'environ 3350m<sup>2</sup> avec 4 cages d'escalier et 3 ascenseurs vers le R des immeubles surplombant le parking ; réserve en duplex avec le commerce situé au R.
- Immeuble 8 : R : 6 locaux pour professions libérales / R+1 : 9 appartements / R+2 : 9 appartements / R+3 : 9 appartements / R+4 : 9 appartements / R+5 : 3 terrasses en toiture accessibles par des escaliers extérieurs depuis des balcons d'appartements ; 2 cages d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.
- Immeuble 9a : R : 2 locaux pour professions libérales, 5 appartements / R+1 : 7 appartements / R+2 : 11 appartements / R+3 : 7 appartements / R+4 : 4 appartements ; 2 cages d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.
- Immeuble 9b : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements / 1 cage d'escalier et un ascenseur relie les étages au R.

6.5 Les immeubles 10 et 19 forment un seul bâtiment (au sens des normes de base) vu leur sous-sol commun. Il s'agit d'un bâtiment moyen avec :

- R-1 commun d'environ 4100m<sup>2</sup> avec 6 cages d'escalier et 4 ascenseurs vers le R des immeubles surplombant le parking.
- Immeuble 10a : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements / 1 cage d'escalier et un ascenseur desservent tous les niveaux.



- Immeuble 10b : R : 8 appartements, 2 professions libérale et une conciergerie / R+1 : 11 appartements / R+2 : 11 appartements / R+3 : 10 appartements / R+4 : 4 appartements ; 2 cages d'escalier relient les niveaux R+1 à R+3 au R, une cage d'escalier relie le niveau R+4 au R ; un ascenseur dessert tous les niveaux.
- Immeuble 10c : R : 4 appartements/ R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur desservent tous les niveaux.
- Immeuble 19 : R : 7 appartements / R+1 : 7 appartements / R+2 : 4 appartements ; 2 cages d'escalier et un ascenseur relient les niveaux R+1 à R+2 au R.

6.6 L'immeuble 11 forme un bâtiment bas (au sens des normes de base) avec :  
 - R-1 d'environ 900m<sup>2</sup> avec 2 cages d'escalier et 1 ascenseur vers le R/ R : 7 appartements/ R+1 : 7 appartements/ R+2 : 4 appartements.  
 Les niveaux R+1 à R+2 sont reliés au R par 2 escaliers et un ascenseur.

6.7 Les immeubles 12 et 13 forment un seul bâtiment (au sens des normes de base) vu leur sous-sol commun. Il s'agit d'un bâtiment bas avec :  
 - R-1 commun d'environ 1200m<sup>2</sup> avec 2 cages d'escalier et 2 ascenseurs vers le R des immeubles surplombant le parking.  
 - Immeuble 12 : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur relient les étages au R.  
 - Immeuble 13 : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur relient les étages au R.

6.8 Les immeubles 14, 15 et 16 forment un seul bâtiment (au sens des normes de base) vu leur sous-sol commun. Il s'agit d'un bâtiment bas avec :  
 - R-1 commun d'environ 1850m<sup>2</sup> avec 3 cages d'escalier et 3 ascenseurs vers le R des immeubles surplombant le parking.  
 - Immeuble 14 : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; une cage d'escalier et un ascenseur relient les étages au R.  
 - Immeuble 15 : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; 1 cage d'escalier et un ascenseur relient les étages au R.  
 - Immeuble 16 : R : 4 appartements / R+1 : 4 appartements / R+2 : 4 appartements / R+3 : 2 appartements ; une cage d'escalier et un ascenseur relient les étages au R.

6.9 L'immeuble 17 forme un bâtiment bas (au sens des normes de base) avec :  
 - R-1 d'environ 1000m<sup>2</sup> avec 2 cages d'escalier et 1 ascenseur vers le R / R : 7 appartements / R+1 : 7 appartements / R+2 : 7 appartements / R+3 : 4 appartements. 2 cages d'escalier et un ascenseur relient les étages au R.

6.10 L'immeuble 18 forme un bâtiment bas (au sens des normes de base) avec :  
 - R-1 d'environ 850m<sup>2</sup> avec 2 cages d'escalier et 1 ascenseur / R : un commerce d'environ 400m<sup>2</sup>, 3 appartements / R+1 : 7 appartements / R+2 : 7 appartements / R+3 : 4 appartements.  
 2 cages d'escalier et un ascenseur relient les étages au R.

6.11 L'immeuble 20 et 21 forment un bâtiment bas (au sens des normes de base) avec :  
 - R-1 d'environ 1800m<sup>2</sup> avec 3 cages d'escalier et 2 ascenseurs vers le R.  
 - Immeuble 20 : R : 7 appartements / R+1 : 7 appartements / R+2 : 7 appartements / R+3 : 4 appartements. Les niveaux R+1 à R+3 sont reliés au R par 2 escaliers et 1 ascenseur.  
 - Immeuble 21 : R : 6 appartements / R+1 : 5 appartements / R+2 : 3 appartements. Les niveaux R+1 à R+2 sont reliés au R par un escalier et 1 ascenseur.

## 7. Dérogation(s)

Néant.



## B. Avis

### 1. Manquements constatés aux réglementations d'application / règles de bonne pratique

**- Le projet ne répond pas de manière satisfaisante à l'annexe 2/1 de l'AR du 07.07.1994 (normes de base) pour ce qui concerne les points suivants :**

**N°1 :** - Art. 5.2 : Les locaux sans occupation humaine peuvent être inclus dans les parkings si l'accès se fait par une porte EI130 à fermeture automatique. Tel n'est pas le cas des locaux compteurs sous les immeubles 1 et 20.

**- Le projet ne répond pas de manière satisfaisante à l'annexe 3/1 de l'AR du 07.07.1994 (normes de base) pour ce qui concerne les points suivants :**

**N°2 :** - Art. 4.2.2.3 : La porte entre la cage d'escalier et le chemin d'évacuation au R de l'immeuble 10 doit s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. Tel n'est pas le cas.

**N°3 :** - Art. 4.2.2.5 : Les cages d'escalier desservant les sous-sols d'une part et les étages d'autre part, peuvent être superposées si les parois qui les séparent sont EI60 et si l'accès à chacune d'elles se fait par des portes EI130 à fermeture automatique. Tel n'est pas le cas dans l'immeuble 10.

**N°4 :** - Art. 5.2 : Les locaux sans occupation humaine peuvent être inclus dans les parkings si l'accès se fait par un sas (parois EI60, portes EI130 à fermeture automatique) ou une porte unique EI160 à fermeture automatique. Tel n'est pas le cas pour certains locaux inclus dans un parking dont l'accès se fait par une porte unique renseignée EI130 ou non renseignée EI ( local compteurs sous l'immeuble 8 et 9 ; local compteur sous l'immeuble 6 et 7).

**- Le projet ne répond pas de manière satisfaisante à l'OP du 28.11.1978 de Soignies pour ce qui concerne les points suivants :**

**N°5 :** - Art. 6§6 : Les portes de sortie des commerces et autres lieux accessibles au public doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. Tel n'est pas le cas (en fonction de la capacité maximale calculée sur base de l'article 1 de ce texte) au niveau du commerce de l'immeuble 18 (à vérifier en fonction du futur aménagement intérieur).

### 2. Prescriptions réglementaires d'application et recommandations

#### 2.1. Implantation et accessibilité

Les voiries d'accès doivent avoir au minimum les caractéristiques suivantes :

- largeur libre minimale : 4m
- rayon de braquage minimal : 11m (intérieur), 15m (extérieur)
- hauteur libre minimale : 4m
- pente maximale : 6%
- capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13T maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.

De plus, lorsque les voiries desservent un bâtiment moyen, la distance horizontale entre la façade et le bord le plus proche de la voirie desservant ce bâtiment doit être comprise entre 4 et 10m, et la largeur de la voirie doit être de 8m si elle est en cul-de-sac.

L'implantation des arbres ne peut gêner l'accès aux immeubles (sur toute une longue façade pour les bâtiments moyens) ni l'évacuation des personnes depuis les baies en façade prévues à cet effet.

#### 2.2. Prescriptions constructives



### 2.2.1. Pour les maisons unifamiliales :

Les parois mitoyennes des maisons unifamiliales doivent être REI60 sur toute la hauteur des bâtiments, jusqu'à l'élément superficiel de toiture.

### 2.2.2. Pour les immeubles :

Doivent être R120 (ou protégés par un élément EI120) :

- les éléments de structure situés en sous-sol des bâtiments moyens, y compris le plancher du niveau d'évacuation.

Doivent être R60 (ou protégés par un élément EI60) :

- les éléments de structure des bâtiments bas.
- les éléments de structure des bâtiments moyens situés au-dessus du niveau d'évacuation.

- tous les planchers des bâtiments bas et ceux des étages des bâtiments moyens.

- les éléments de structure de la toiture des bâtiments moyens.

- les escaliers et paliers des cages d'escaliers des bâtiments moyens.

Doivent être EI 60 :

- les planchers, sauf ceux internes à un duplex (commerce du bâtiment 8).

- les parois de séparation (murs et planchers) entre les logements.

- les parois intérieures des cages d'escaliers.

- les parois de séparation entre la cage d'escalier menant aux étages et la cage d'escalier menant au sous-sol.

- les parois des chemins d'évacuation.

- les parois ceinturant les ensembles des locaux inclus dans le parking (cavettes/locaux techniques...) et celles de leur sas d'accès éventuel, dans les bâtiments moyens.

- les parois ceinturant les ensembles des locaux inclus dans le parking des bâtiments bas (cavettes/locaux techniques...).

- les parois des locaux techniques.

- les parois de séparation entre les commerces / espaces pour professions libérales et le reste du bâtiment.

Doivent être R30 (ou protégés par un élément EI30) :

- les éléments de structure de la toiture des bâtiments bas.

- les escaliers et paliers des cages d'escaliers des bâtiments bas, sauf s'ils sont composés uniquement de matériaux de classe A1 ayant une température de fusion supérieure à 727°C (par exemple l'acier, mais pas l'aluminium ni le verre).

Doivent être EI 30 ou stables au feu 1/2 h :

- les plafonds ou faux-plafonds dans les chemins d'évacuation (cage d'escalier commune, couloirs communs...)

- les faux-plafonds des locaux accessibles au public.

- les faux-plafonds des cuisines collectives.

Si l'espace entre le plafond et le faux-plafond n'est pas équipé d'une installation d'extinction automatique, il doit être divisé par des cloisonnements verticaux E30 tous les 25 m.

Doivent être EI 30 :

- dans les lieux accessibles au public soumis à l'OP de soignies du 28 novembre 1978, les parois séparant les locaux accessibles au public de ceux qui ne le sont pas.

Doivent être EI160 et à fermeture automatique :

- les portes d'accès aux locaux sans occupation humaine inclus dans le parking d'un bâtiment moyen.

Si l'accès se fait par un sas, les portes de celui-ci doivent être EI130 et à fermeture automatique.

Doivent être EI160 :

- les portes d'accès aux locaux techniques ne débouchant pas sur une cage d'escaliers, dans un bâtiment moyen.

Doivent être EI130 et sollicitées à la fermeture :



- au niveau d'évacuation des bâtiments moyens, les portes situées sur le chemin d'évacuation entre les cages d'escalier et l'extérieur.
- les portes d'accès aux cages d'escaliers des bâtiments moyens. Ces portes doivent de plus s'ouvrir dans le sens de l'évacuation ; lors de leur ouverture, la largeur utile des paliers ne peut pas être réduite à une valeur inférieure à la largeur utile requise du palier.
- les portes d'accès au sous-sol des bâtiments bas, particulièrement lorsque la cage d'escaliers desservant les sous-sols est dans le prolongement de celle desservant les étages.
- les portes d'accès aux locaux sans occupation humaine inclus dans le parking d'un bâtiment bas.
- les portes du sas d'accès aux locaux sans occupation humaine inclus dans le parking d'un bâtiment moyen. Si l'accès se fait par une porte unique, celle-ci doit être EI160 à fermeture automatique.
- les portes d'un sas d'accès à un local technique, depuis une cage d'escalier dans un bâtiment moyen.
- les portes des sas d'ascenseur lorsqu'un sas est requis (sous-sol d'un bâtiment bas ou moyen, palier avec plus de 6 appartements en bâtiment moyen,...)
- les portes des cages d'escaliers quand il y a une zone d'attente pour l'évacuation des PMR.

Doivent être EI130

- la porte d'accès des logements. Cependant, les portes donnant sur un chemin d'évacuation situé au niveau d'évacuation d'un bâtiment moyen doivent de plus être à fermeture automatique.
- la porte d'accès à un local technique d'un bâtiment bas.
- dans les lieux accessibles au public, les portes séparant les locaux accessibles au public de ceux qui ne le sont pas.

Escaliers communs et évacuation des bâtiments bas :

- la pente des escaliers sera de maximum 75 % ;
- la hauteur maximum d'une marche sera de 18 cm (soit un giron de 24 cm), le giron minimum sera de 20 cm (soit une hauteur de 15 cm) ;
- les escaliers sont pourvus de main(s)-courante(s) (une main-courante d'un seul côté suffit si la largeur utile de l'escalier est strictement inférieure à 1,20m, pour autant qu'il n'existe pas de risque de chute) ;
- la largeur utile des escaliers, chemins et portes d'évacuation est de minimum 80 cm.

Escaliers communs et évacuation des bâtiments moyens :

- la pente des escaliers sera de maximum 75 % ;
- la hauteur maximum d'une marche sera de 18 cm (soit un giron de 24 cm), le giron minimum sera de 20 cm (soit une hauteur de 15 cm) ;
- les escaliers sont pourvus de main(s)-courante(s) longeant également les paliers et de contremarches pleines (une main-courante d'un seul côté suffit si la largeur utile de l'escalier est strictement inférieure à 1,20m, pour autant qu'il n'existe pas de risque de chute) ;
- la largeur utile des escaliers, chemins et portes d'évacuation est de minimum 80 cm.

Les exigences relatives à la réaction au feu des matériaux sont reprises en ANNEXE B.

Il y a lieu de noter que l'obligation d'avoir un revêtement de toiture BROOF(t1) s'applique également aux terrasses et balcons.

Les façades des bâtiments bas doivent présenter une classe de réaction au feu D-s3-d1 (un maximum de 5% de la surface n'est pas soumis à cette exigence).

Les façades des bâtiments moyens doivent présenter une classe de réaction au feu B-s3-d1 (un maximum de 5% de la surface n'est pas soumis à cette exigence).

Les exigences relatives aux gaines techniques sont reprises en ANNEXE C.

Les exigences relatives aux traversées de parois sont reprises en ANNEXE C.

**Lorsque des éléments résistants au feu sont réalisés (parois, plafonds, etc.) ou placés (portes, manchons, clapets, etc.), ils doivent faire l'objet**



**d'attestations de placement par la personne réalisant les travaux (voir modèle en ANNEXE E). Ces documents seront demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle.**

### 2.3. Évacuation et sorties

En ordre.

Pour l'évacuation des PMR (voir aussi point B.2.4.8 ci-après) :

Les immeubles disposent tous d'une baie en façade accessible aux auto-échelles du service incendie soit directement depuis chaque appartement, soit depuis le couloir. Dans ce dernier cas, la cage d'escalier doit être séparée du couloir des appartements, qu'il s'agisse de bâtiments bas ou de bâtiments moyens. Pour être considérée comme utilisable, les baies d'évacuation en façade doivent avoir une largeur libre d'au moins 80 cm et une hauteur libre d'au moins 1 mètre.

Sur le parcours des chemins d'évacuation, les portes ne peuvent comporter de verrouillage empêchant l'évacuation.

Les portes de secours doivent pouvoir être ouvertes facilement et immédiatement par toute personne qui veut en faire usage, en cas d'urgence. Elles doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation et ne peuvent pas être fermées à clé.

### 2.4. Équipements du bâtiment

#### 2.4.1. Généralités

Les équipements et installations (y compris l'électricité, le gaz, le chauffage) doivent être conformes à la réglementation spécifique les concernant et doivent faire l'objet d'un contrôle périodique. Les règles à respecter en la matière sont résumées en ANNEXE A. En ce qui concerne les lieux publics soumis à l'Ordonnance de police communale du 28.11.1978, la périodicité du contrôle des installations électriques et d'éclairage de sécurité et celle de l'entretien des installations de chauffage est ramenée à un an.

#### 2.4.2. Moyens de lutte contre l'incendie

Les moyens de lutte contre l'incendie seront composés :

- de RIA (Robinetts d'Incendie Armés = dévidoirs) conformes à la NBN EN 671-1. La pression d'alimentation au robinet d'incendie armé le plus défavorisé doit être au moins égale à 2,5 bars. Tous les points des bâtiments doivent pouvoir être atteints par le jet d'une lance (3m). Ils seront placés dans les chemins d'évacuation des différents niveaux, dans les parkings et dans les espaces commerciaux, communautaires...
- d'extincteurs à poudre polyvalente ou à mousse d'une capacité de 6kg. Ils seront fixés au mur à une hauteur à partir de laquelle leur prise en main est aisée. Ils seront placés à proximité de chaque RIA et à raison d'un appareil par 250m<sup>2</sup> de parking.

#### 2.4.3. Dispositifs manuels d'annonce/alerte/alarme

Un moyen d'annonce des sinistres aux services de secours doit être prévu dans chaque bâtiment. Il doit être raccordé au réseau téléphonique filaire ou à tout autre système présentant les mêmes garanties de fonctionnement et les mêmes facilités d'emploi.

Ce moyen peut être un gsm à condition :

- d'avoir une bonne couverture réseau du site
- de s'assurer que l'appareil soit chargé et disponible en permanence (mettre au point un système évitant que quelqu'un n'emporte l'appareil, même par inadvertance).



*Un dispositif d'alarme incendie, non équivoque, sera capable en toute circonstance, d'inviter l'ensemble des occupants à quitter chaque bâtiment. Il doit se composer de sirène(s) audible(s) dans tout le bâtiment et de boutons-poussoirs de commande sous vitre à briser. Ce dispositif doit encore pouvoir fonctionner en cas de coupure de la source d'énergie électrique normale. Les boutons-poussoirs seront placés de manière visible et accessible, à proximité des baies de passage vers l'extérieur, sur les paliers, dans les dégagements.*

#### *2.4.4. Dispositifs de détection*

*Conformément à l'AGW du 21.10.2004, il convient de prévoir des détecteurs optiques de fumée autonomes dans les logements. Pour chaque logement, il faut 1 détecteur par niveau et 2 détecteurs par niveau dont la superficie est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.*

*De plus, des détecteurs de fumée seront placés au sommet des cages d'escalier communes ainsi que dans les dégagements communs du sous-sol et des étages de chaque immeuble. Ces détecteurs déclencheront les sirènes du système d'alarme au même titre que les boutons-poussoirs.*

*Une détection incendie de type surveillance totale appropriée sera placée dans les parkings intérieurs. Un déclenchement d'alarme dans le parking doit déclencher l'évacuation de tous les immeubles le surplombant.*

*Conformément au Titre III du livre III du Code du Bien Être au Travail, il appartient à l'employeur d'effectuer une analyse des risques afin de déterminer si une installation de détection incendie doit être installée dans les établissements abritant des travailleurs.*

#### *2.4.5. Éclairage de sécurité*

*Les normes NBN EN-1838, NBN EN 50172 et NBN EN 60-598-2-22 doivent être respectées.*

*L'éclairage de sécurité doit être à enclenchement automatique en cas de coupure de l'alimentation électrique du circuit d'éclairage normal concerné et doit permettre d'atteindre un éclairement d'un lux au niveau du sol ou des marches dans l'axe du chemin de fuite et de 5 lux au moins aux endroits pouvant être dangereux et de 2 lux dans les espaces accessibles au public.*

#### *2.4.6. Signalisation et consignes*

*La signalisation doit être réalisée par pictogrammes (sortie(s), matériel de lutte contre l'incendie, identification des niveaux dans la cage d'escalier et les sas d'ascenseur, boutons-poussoirs, etc.), conformes au titre 6 du livre III du Code du Bien Être au Travail concernant la signalisation de sécurité et de santé au travail. Cette signalisation devra être visible et lisible en toutes circonstances.*

*Dans les parkings, l'indication des voies d'évacuation doit se faire également sur le sol ou au ras du sol, en plus de la signalisation habituelle. Le parking doit répondre à l'AR du 17.05.2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG, en matière de signalisation relative aux véhicules au LPG.*

*De plus, conformément aux articles III.3-13, III.3-21, II.3-23 et III.3-24 du Titre III livre III du Code du Bien Être au Travail, des plans d'évacuation et consignes à tenir en cas d'incendie seront affichés dans les établissements publics et lieux de travail. Un dossier d'intervention sera mis à disposition des services de secours à l'entrée de ces parties de bâtiments.*

*Dans les parties accessibles au public, un panneau annoncera le nombre maximum de personnes admissibles et les portes qui ne mènent pas à une sortie seront notées 'sans issue'.*



#### 2.4.7. Évacuation des fumées

Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m<sup>2</sup> minimum, doit être placée en partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure. La commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture doit être manuelle (bouton-poussoir) et placée de façon bien visible au niveau d'évacuation.

Pour une mise en place suivant les règles de bonne pratique, il y a lieu de se référer à la norme NBN S21-208-3.

Les parkings inférieurs doivent être désenfumés selon l'une des possibilités suivantes :

- soit suivant l'annexe F ci-jointe (pour les parkings de superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup>) et suivant la norme S21-208-2 pour les parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>.
- soit suivant le projet de modification des normes de base 1632 F R2 (Fbis ci-jointe) relatif aux parkings.

#### 2.4.8. Ascenseur(s)

Chaque ascenseur doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il revient au maître de l'ouvrage/ à l'exploitant de nous communiquer le type de machinerie et sa position (dans la gaine ou dans un local des machines). En fonction de ces données, des mesures particulières peuvent devoir être prises.
- L'ensemble de portes palières doit présenter une résistance au feu E30.
- La gaine et l'éventuel local des machines doivent être pourvus d'une ventilation naturelle d'une section minimale de 1% de la section horizontale de l'espace duquel l'air est prélevé. Si la prise d'air n'est pas extérieure et/ou si les orifices de ventilation sont munis de clapets motorisés, il y a lieu de nous consulter pour obtenir les conditions acceptables de mise en oeuvre.
- Chaque batterie d'ascenseurs est au moins munie d'un dispositif de rappel manuel situé au niveau d'évacuation. Si une détection incendie est présente, elle doit également transmettre des signaux à l'ascenseur.
- Par défaut, le principe du fonctionnement de l'ascenseur en cas d'incendie est :
  - \* de ramener la cabine au palier du niveau d'évacuation (sauf si le système de détection s'est déclenché à ce palier, dans ce cas, la cabine est ramenée à un palier de remplacement) ;
  - \* de permettre aux passagers de sortir ;
  - \* puis, de retirer l'ascenseur du service normal (il ne pourra être remis en service que par une personne compétente).

Le fonctionnement en cas d'incendie pourrait répondre à d'autres prescriptions pour autant qu'elles présentent un niveau de sécurité équivalent (A.R. du 12.04.2016).

- La seule présence d'un ascenseur implique l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite (PMR) et donc des mesures de sécurité adéquates décrites en ANNEXE D.

#### 2.4.9. Panneaux photovoltaïques

Les exigences relatives aux panneaux photovoltaïques sont reprises dans l'ANNEXE H.

#### 2.5. Défense incendie extérieure

Conformément à la Circulaire Ministérielle du 14.10.1975 relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies et aux dispositions de l'AR du 07.07.1994 et ses modifications en la matière, le projet requiert la présence de bouches ou de bornes incendie (à préférer) reliées au réseau public de distribution par une conduite d'un diamètre intérieur minimal de 80 mm, située à moins de 100 m de l'entrée de chaque immeuble bâtiment et pouvant fournir un débit de 60 m<sup>3</sup>/h durant 2 heures.



A défaut, il y a lieu de prévoir d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale est de 50 m<sup>3</sup> et de contacter le Bureau Zonal de Prévention afin d'obtenir des prescriptions concernant leurs caractéristiques et leur localisation.

## 2.6. Remarques

Nous ne disposons pas d'information quant au type de chauffage des bâtiments. En fonction de celui-ci, des prescriptions supplémentaires pourront être émises.

## C. Portée du rapport

Lorsque le respect du présent rapport fait partie des conditions du permis, les éventuelles recommandations contenues dans celui-ci, et qui n'entreraient pas dans le cadre de la réglementation en vigueur, sont immédiatement exécutoires et ne peuvent donner lieu à une interprétation.

Il y a lieu de noter que ce rapport est établi sur base des documents qui nous ont été transmis. Il tient compte des indications en matière de sécurité incendie qui y figurent. Tout ce qui n'est pas indiqué sur ces documents est présumé conforme aux règlements d'application légale. Le fait que la zone de secours considère un élément comme étant conforme à la réglementation d'application ne dispense pas le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur, l'architecte, le propriétaire, l'exploitant... de respecter la réglementation pour les points qui n'ont pas été signalés par la zone de secours.

Les éventuelles modifications apportées aux documents transmis ou les changements décidés en cours de réalisation peuvent remettre ce rapport en cause et sont donc à soumettre à la zone de secours pour approbation.

## D. Conclusion

L'avis de la Zone de secours quant à l'octroi du permis s'avère FAVORABLE sous condition d'observer le présent rapport et de corriger les manquements relevés dans celui-ci. A ces conditions, le projet pourrait répondre de manière satisfaisante aux prescriptions légales et règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie après travaux.

Sont joints, en annexe, les documents suivants :

ANNEXE A : Contrôle des installations et équipements du bâtiment

ANNEXE B : Exigences en matière de réaction au feu des matériaux

ANNEXE C : Traversées de parois et gaines techniques

ANNEXE D : Évacuation des personnes à mobilité réduite

ANNEXE E : Documents à conserver et à présenter lors d'une visite de contrôle

ANNEXE F : Ventilation des parkings intérieurs de moins de 1000 m<sup>2</sup>

ANNEXE K : Aire de retournement

ANNEXE F bis : Ventilation des parkings (version HR 1632 FR2b)";

Vu l'avis de la CCATM DE SOIGNIES émis en séance du 5/9/2019 et rédigé comme suit :

### « Le président débute la présentation par un historique du dossier :

Une première réunion d'information publique s'est tenue le 30 septembre 2013, la seconde le 28 mai dernier ; le dossier a été analysé pour la première fois le 2 février 2017 en séance plénière. Le Président espère que les PV antérieurs ont été relus afin d'éviter toute question similaire. A l'époque, certains points ont été solutionnés, d'autres partiellement. Pour certains d'entre eux, une solution aurait été trouvée depuis.

### Présentation par M SEUTIN :

Il y a 2 éléments :

1° Reprendre le PV initial et dresser les points qui ont évolués.

2° Peu de changements dans le projet actuel mais il y a lieu de dresser un bilan sur les dérogations qui ne sont plus forcément identiques puisque les outils législatifs et



CODT ont aussi changés et évolués. La CCATM doit se repositionner sur les dérogations par rapport au CODT.

**Présentation:**

Le projet est revu à la baisse en termes de logements.

Il y a 32 logements en moins et une augmentation des emplacements de parking afin de répondre au ratio du nouveau schéma de structure communal.

**Le Président** demande des explications sur la diminution du nombre de logements et de la situer.

M SEUTIN explique que cette diminution concerne tous les bâtiments collectifs, et non le nombre d'habitations individuelles qui ne change pas.

Ce choix permet d'obtenir une densité moins élevée et ainsi de respecter le règlement.

**Le Président** s'interroge au niveau des aménagements voiries : seront-elles partagées ou strictement réservées au mode doux ; y a-t-il eu des modifications ?

**M SEUTIN** explique que le volet voirie introduit dans la première demande avait été validé par le Collège communal et reste d'application et ne sera donc pas modifié.

À l'époque des recommandations avaient été émises par le Fonctionnaire de Police présent lors de la première séance de la CCATM qui pourrait les reproposez dans le cadre du dossier actuel.

M. SEUTIN rappelle qu'il est présent pour répondre à toute question spécifique ou pour éventuellement revoir et resituer certains points.

Concernant les écarts, le CODT sont entrés en vigueur le schéma de développement communal (voté en 2017) et le Guide communal d'urbanisme (2018). En outre, le schéma d'orientation locale (SOL) remplace le RUE.

Pour rappel, le CODT est entré en vigueur, les outils ont changé de nom ainsi que leurs statuts juridiques. Aujourd'hui, on parle d'outils d'orientation c'est-à-dire qu'en pratique, il n'y a plus de dérogations mais des écarts qui doivent être motivés.

**Au niveau du plan de secteur**, il n'y a aucun écart, le projet de la ZACC des Aulnées y répond, zone dédiée au logement et à de la petite activité artisanale.

**Schéma de Développement Communal :**

Une grande partie du projet est implantée dans la zone d'habitat urbain dense, la seconde se situe sur la zone à moyenne densité voisine de la rue des Aulnées. La Zacc des Aulnées répond intégralement à une demande applicable au schéma de développement rural, au RUE et au SOL. Le projet développé ne fait l'objet de pratiquement aucune dérogation, il répond à un réel intérêt par rapport à l'offre de logements, à la demande de densification des zones d'habitat, à l'anticipation des besoins en infrastructures d'accueil de la petite enfance, l'accompagnement de la population vieillissante en offrant des logements adaptés aux personnes âgées et des services. Il permet aussi la liaison avec le centre commercial voisin, en développant et en marquant les entrées de la Ville ; il participe au renouvellement du parc immobilier existant en offrant des logements confortables et efficaces et développe des plots de fonctionnalités entre les projets, des liaisons mode doux, aménage des espaces verts, crée des parcs. De ce fait, le Schéma de développement communal valide les options qui avaient été enregistrées dans le RUE, le SOL.

Il est également demandé qu'il soit un projet contemporain donc sans référence avec le passé. Il n'y a pas d'écarts non plus au schéma de structure.

En termes d'affectation et de gabarits, il n'y a pas de dérogation ; seulement un écart concernant la taille des parcelles.

Le Schéma de Développement Communal précise que la taille des parcelles devrait être comprise entre 3 et 5 ares. Mais le Schéma de Structure de Développement Communal préconise lui une taille de parcelle de 5 ares. La taille des jardins des maisons de 5 ares n'est pas possible, les jardins sont plus petits pour répondre à l'objectif principal d'une densité de 20 à 40 logements ; on ne peut donc pas répondre aux deux prescriptions simultanément. Le RUE impose la construction de maisons aux abords de la zone et la taille des parcelles est de 3 à 5 ares ; ce sont des parcelles confortables et espérons que cet écart est justifié.



Le Schéma de Développement Communal prévoit une densité de maximum 60 logements/hectare, on a retiré 32 logements pour être en-dessous de cette densité maximum. Dans cette optique, on est à 58,9 logements/hectare.

On a un écart pour le nombre de niveaux, le Schéma de Développement communal impose un gabarit de R+3 + combles pour les immeubles récents.

Les bâtiments 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 sont en R+4 ; c'est-à-dire qu'au lieu d'avoir un niveau sous comble, le dernier niveau est à toit plat, cette dérogation sera évoquée plus loin.

Tout le projet est conçu en toiture plate, sauf les maisons qui bordent le site dont les toitures ont des pentes.

**Le Schéma d'Orientation local** (ancien RUE) est l'outil qui met en œuvre une zone d'activité « ZACC » et qui décide que cette réserve foncière doit être mise en œuvre. Elle se fait via le projet du RUE qui est la référence entre autre pour l'élaboration du projet.

Dans ce projet, le RUE prévoit un plan d'implantation qui est annexé et qui a été suivi en grande partie mais nous avons procédé à quelques adaptations afin de l'améliorer, on a de ce fait quelques écarts.

Le RUE existait déjà au moment du premier permis, le projet n'a pas tellement changé et donc les écarts sont les mêmes, on les justifie et les conserve à l'identique.

**L'implantation** : Dans le projet du RUE les bâtiments bordant le nord du parc font un front de bâti très fermé. Dans ce projet, ces bâtiments ont été divisés pour qu'ils soient plus petits en les orientant perpendiculairement au parc qui s'étend jusqu'aux maisons. Ces maisons sont disposées au nord, cette ouverture permet un ensoleillement et un accès plus aisé au parc. Le RUE prévoyait de créer une ambiance semi continue avec des ouvertures paysagères plus nombreuses.

La disposition des immeubles 12 - 13 - 14 - 15 - 16 permet d'agrandir le parc, de l'étendre jusqu'au chemin de fer.

Les maisons de 20 à 47 ne sont plus limitées au parc mais y sont intégrées, la végétation, les percées visuelles, s'inséreront entre ses bâtiments.

Un bâtiment a été divisé en 2 pour éviter les conflits entre bâtiments et permettre une meilleure orientation et un espace plus important pour créer une plaine de jeu à l'entrée du site.

En ce qui concerne les gabarits et les bâtiments dont on avait retiré les toitures :

Le SOL recommande des gabarits :

- R+3+toit dans la zone d'habitat centrale
- R+2+toit dans la zone d'habitat de transition
- R+1+toit en zone d'habitat unifamiliale
- R+1+toit et R+2+toit en zone d'équipements collectifs.

Le projet propose systématiquement un dernier étage où le toit en double pente a été remplacé par un étage supplémentaire en recul ; ce sont des d'appartements ayant une grande hauteur sous plafond.

Le problème des appartements sous combles sont souvent petits avec peu de fenêtres, peu de vue, ils ne sont pas toujours très confortables.

La modification de la toiture crée un projet plus contemporain avec un impact visuel moins important et souvent composé de matériaux différents.

Les appartements ont une typologie différente, on les appelle des « Penthouse », ils ont une terrasse, de grandes hauteurs sous plafond ; ce sont des appartements plus luxueux, qui amène une diversité au projet.

Le Président souhaiterait avoir une vue d'ensemble sur l'imbrication des bâtiments R+3 et R+4.

M SEUTIN explique que des maisons unifamiliales sont disposées en ceinture avec une distance de sécurité par rapport aux immeubles à appartements ; les couleurs correspondent aux niveaux des bâtiments, plus on est foncé, plus le nombre d'étages augmente ; le cœur du projet est plus haut et les gabarits sont très progressifs.



A l'époque, la volonté du RUE était un projet homogène, de disposer, dès l'entrée du site, des immeubles kangourous de même gabarit. Les riverains se retrouvaient avec des vis-à-vis et des gabarits en conflit avec les maisons. C'est pour cette raison, qu'une dérogation est demandée. La ceinture du projet a été dégraissée, les grands gabarits se sont recentrés là où le besoin de densité est nécessaire. La création de quartiers différents permet d'avoir un projet plus urbain avec des bâtiments plus hauts et une place centrale plus imposante.

**Le Président** qualifie cet écart de positif.

**M SEUTIN** estime que cet écart lui semble justifié dans la mesure où il a pour objectif principal de supprimer les appartements sous combles pour les raisons évoquées plus haut. A contrario, les appartements projetés au dernier étage sont hauts, grands, lumineux, disposent de terrasses et de vues dégagées. L'impact paysager est réduit, la hauteur totale est moins élevée. En effet, la différence de hauteur s'explique par ce choix de toiture plate, la différence de hauteur de l'acrotère et celle du faîte pour un toit en pente est de 5m. Les nombreux reculs, terrasses, retraits, présents au dernier étage, permettent d'intégrer le bâtiment afin d'éviter un impact trop important depuis l'espace public. La hauteur de ces bâtiments n'est ni perçue ni génératrice de désagréments pour les terrains voisins.

Le Schéma d'orientation locale et le RUE prévoyaient des toitures en pente, les toitures plates ont été retenues pour l'aspect contemporain et pour éviter la complexité des toitures en pente et pour sa faible qualité de logements

Le Guide Communal d'Urbanisme est un outil indicatif bien plus simple et plus lisible.

Le Guide Communal d'urbanisme précise que la profondeur du volume principal s'aligne avec celles des volumes contigus, il est compris entre 8 et 12m maximum mesuré depuis le fond de bâtisse.

Le projet prévoit pour les immeubles collectifs, une profondeur de bâtisse de 14m. Nos bâtiments sont plus épais que ce que prévoit le GCU.

La profondeur bâtissable intégrant des volumes secondaires présentant plusieurs niveaux est de 15m. On a quand même voulu justifier cette dérogation, sans avoir la certitude d'y déroger.

Cet écart ne compromet pas les objectifs du GCU qui est d'assurer la continuité du tissu urbain par l'implantation de bâtis en ordre continu, de préserver la zone de cours et jardins, de favoriser le partage d'espaces publics et d'assurer la mixité sociale ainsi que les fonctions à l'échelle urbaine.

**Mme PERREMAN** intervient et attire l'attention qu'à priori, il n'y a pas d'écarts. Selon les croquis, le corps de bâtisse principal porte sur 12m et indique un volume secondaire sur plusieurs niveaux inférieurs au corps de bâtisse principal sur une portée de 15m. Dans ce cas-ci, vous équilibrez les volumes. Le volume secondaire est quasi similaire au corps de bâtisse principal. Sur le croquis, il y a une toiture, il n'y en a pas dans notre projet et donc l'écart est compréhensible.

**M SEUTIN** : les juristes nous ont conseillé de motiver l'écart dans le cas de recours possible !

Le GCU vise une bonne intégration du projet dans un tissu existant. Dans ce projet, on la réalise et on crée également d'autres tissus existants, on peut dire qu'il ne peut y avoir de conflits entre nos propres bâtiments.

Tout est géré, pas de conflits entre les voisins parce que les futurs occupants du site n'auraient aucun intérêt à créer une urbanisation qui ne soit pas cohérente et qui ne soit pas conforme

**Mme PERREMAN** remarque que du mitoyen est prévu mais sans être accolé à aucune mitoyenneté.

**M SEUTIN** explique que tous les bâtiments ont cette épaisseur définie, l'épaisseur des bâtiments est réduite dans la couronne, aucun conflit de voisinage possible, cette cohérence semble juste.

Par rapport à la hauteur des toitures dans le GCU, les hauteurs sont mesurées au niveau du mur « gouttereau » ou à « l'acrotère » et sont comprises entre 6 et 9m avec une tolérance de hauteur par rapport aux volumes voisins de 10 à 20%. Ce qui est finalement important est une harmonie entre le projet et les bâtiments et



*d'éviter toute rupture de bâti, la progression entre la couronne et le centre du projet doit être progressive.*

*A titre d'information, la hauteur de 12,72m de l'immeuble du centre commercial a été mesurée, si la tolérance maximale prévue de 20% devait être appliquée, la hauteur de référence serait de 15m26, ce qui veut dire que le premier bâtiment à proximité du centre commercial pourrait être à 15m26 !*

*La hauteur de la plupart des bâtiments est bien inférieure, de ce fait, la cohérence du projet n'est en soit pas un écart mais elle est justifiée.*

.....

*Le rapport du précédent projet a été repris afin de pouvoir répondre aux questions qui avaient été posées à propos de l'égouttage auquel des réponses ont été apportées.*

*Il y avait aussi la question relative au parking auquel ce projet a répondu puisque le nombre de parkings a augmenté alors que le nombre de logements a diminué.*

*Beaucoup de temps a été consacré à répondre aux questions compliquées sur l'ancien règlement communal d'urbanisme.*

*Pour le volet mobilité, la grande discussion portait sur la liaison entre la chaussée de Mons et le chemin des Aulnées ; à savoir mise à sens unique, maintien des trottoirs et de la piste cyclable.*

*Le concept d'ouverture de voirie a été approuvé lors de la Séance de Conseil Communal du mois de juin 2017.*

*Tout le projet a dû être réintroduit puisque les réglementations ont changé.*

*La seule partie qui a pu être gardée dans le projet concerne la voirie puisqu'elle a été entérinée et qu'aucune modification n'a été apportée à cet accord.*

*L'autorisation d'ouverture de voirie a été conservée telle quelle, afin de ne pas créer de différence et de devoir repasser en enquête publique avec toujours le risque d'avoir un vice de procédure sur ce qui avait été proposé la première fois.*

*Les recommandations du service mobilité sont suivies dans leur intégralité et validées par la Zone de Police.*

### **QUESTIONS/REPONSES :**

*Q. : Le chemin des Aulnées pourra être emprunté dans les 2 sens, mais pour en sortir, l'obligation de tourner à droite pour aller vers Mons sera d'application. Il ne sera plus possible de se diriger vers Soignies en sortant du chemin sauf pour se diriger vers le chemin des Théodosiens.*

**Le Président :** *Cette décision a été initiée et/ou décidée par le SPW et n'appartient pas à l'Auteur de Projet.*

*R. : il y a deux éléments de réponse.*

*Dans le cadre de cette demande de permis, le débat relatif à la voirie/mobilité n'a plus lieu d'être puisque le permis été délivré.*

*Les personnes voulant aller à Soignies vont profiter de la nouvelle voirie et du rond-point qui sera plus facile que d'emprunter le chemin des Aulnées accidentogène don l'usage sera limité aux résidents et à leurs visiteurs.*

*Q. : MOBILITE DOUCE : quel itinéraire devrait emprunter les PMR pour rejoindre la gare ?*

*R. : Cette voirie représentée en mauve, monte sur le pont dont le pourcentage de pente répond aux normes PMR.*

*Q. : concrètement que doit-on faire si on est PMR ou pas ?*

*R. : On se dirige vers la gauche pour redescendre la rampe et passer en-dessous du viaduc pour rejoindre la gare.*

*Q. : Sur le long terme, l'aménagement du boulevard devrait prévoir au sommet une traversée sécurisée pour les modes doux ?*



*R. du Président : une réponse avait été donnée. A terme, lors de la modification du boulevard, on ne devra plus descendre et passer en-dessous du viaduc mais on pourra traverser au sommet grosso modo au-delà de la voie ferrée, à l'endroit de la jonction avec la rue du viaduc et redescendre.*

*Pour mémoire et dans le cadre de l'aménagement global du boulevard, un passage sécurisé est prévu du même type que celui au droit de la piscine. Seules 2 bandes de circulation seront maintenues en y intégrant un certain nombre de chicanes pour diminuer la vitesse. T Quand Infrabel aura procédé au remplacement des garde-corps (notamment) les autres aménagements prévus dans le dossier pourront être réalisés (haies de séparation des bandes de circulation). A cet égard, l'exemple de la piscine est tout à fait illustratif.*

**Stéphanie** : *il est clair qu'aujourd'hui le piéton n'a plus sa place sur le boulevard. Constat fait à travers les travaux de rénovation urbaine. Dès qu'Infrabel aurait changé les barrières, tout sera réalisé comme à Casteau.*

**Le Président** : *rappelle que la réalisation de la voie cyclo- piétonne est une condition sine qua none du permis ; obligation couverte par un cautionnement.*

**Stéphanie** : *on a rencontré Monsieur Philippe GENNEBAUFFE, lors du chantier du rond-point.*

*Pour mémoire, il y avait deux conventions :*

*Infrabel et Ville de Soignies et le SPW. Infrabel serait d'accord de résigner une convention pour céder le tout au SPW Routes, il n'y aurait plus qu'un interlocuteur qui pourrait lancer le marché de services pour l'acquisition des barrières et leur changement.*

**M SEUTIN** : *à l'époque nous avons étudié la passerelle cyclo-piétonne et la possibilité de créer une rampe à 5% qui se développe dans le talus à la sortie et la pente de la voirie existante est à 5%, finalement tout est déjà mis en place pour créer un cheminement PMR sécurisé. A l'époque, cette traversée n'était pas souhaitée car trop accidentogène. Une solution alternative nous a été demandée sans traverser en attendant l'aménagement du boulevard. Le projet avait proposé le sens unique de circulation mais le Collège communal a préféré le double sens.*

**M LECLERCQ B** : *on parle de la coulée verte sur le viaduc ; c'est déjà une avancée de pouvoir passer en sécurité.*

*Quant à la mobilité douce, ce ne sera pas évident pour une personne âgée de remonter le viaduc, il en est de même pour un cycliste qui descendra de son vélo et le poussera. Il est dommage que la possibilité d'exploiter le passage sous voie près du stock américain n'ait pas été pris en considération comme par exemple près de l'entrée des Carrières du Hainaut*

*Le projet a fait la part belle au cyclo-piéton à raison de 80% de parking en sous-sol mais on aurait pu être beaucoup plus audacieux en réalisant un quartier 100% piétonnier et ainsi défrayer la chronique wallonne avec la création d'un quartier piétonnier de 500 maisons.*

*Il reste un ratio de 20% de parking aérien qui sera certainement dépassé à cause des incivilités des automobilistes ; il faudrait prévoir des aménagements physiques pour empêcher le parking sauvage.*

**R. de M SEUTIN** : *rassure sur ce point, le promoteur doit vendre ses parkings souterrains.*

*Le parking sauvage sera limité au maximum par l'intégration d'éléments physiques empêchant toute intrusion possible dans le parc, sur les liaisons cyclo-piétonnes, sur les parties privatives. Le promoteur est très pointilleux sur le sujet puisque le parking sauvage déprécie l'image du projet et engendre la destruction des espaces publics.*

**M SEUTIN** : *Le quartier est conçu et créé pour intégrer la voiture même si bientôt la voiture pourrait être obsolète ; aujourd'hui, on est contraint d'en tenir compte !*



*Le Centre-Ville de Soignies a été conçu, construit à une époque où il n'y avait pas de voiture, donc pas de parking souterrain sous la plupart des bâtiments.*

*Le projet crée 20 x plus d'emplacements de parkings qu'en Centre-Ville. Tout est prévu pour intégrer des places de parking et on le voit par expérience ; les écoquartiers que l'on a créés sont une réussite. On essaie de promouvoir les modes doux, la circulation alternative.*

*Q. : j'ai lu plusieurs P.V. de l'étude d'incidence ; des riverains étaient inquiets à propos du risque d'inondations, des réponses ont été apportées, une amélioration de l'égouttage avait été évoquée mais dans vos propositions vous prévoyez d'abord une citerne de 4m<sup>3</sup> par habitation et un ajutage de toiture  
Qu'entendez-vous par ajutage des toitures ?*

*R. L'ajutage d'une toiture est sa capacité à retransmettre l'eau de manière différée, c'est une zone tampon sur la toiture.*

*Q. : ce qui signifie qu'il y a une quantité d'eau qui reste un certain temps sur la toiture et qui est libéré progressivement.*

*R. tout à fait.*

*Mme PERREMAN : la toiture végétale retient l'eau par nature.*

*Q : concernant la sécurisation du bassin d'orage, qu'est-ce qui est prévu, qui va le gérer, est-ce la copropriété ?*

*R. : Mme PERREMAN : disposer des barrières tout autour est impossible*

*R. : M SEUTIN : les bassins d'orage arrivent en fin de course après les citernes, les ajutages et les noues d'infiltrations ; ils sont dimensionnés pour des pluies trentenaires, cela veut dire qu'ils seront remplis une fois tous les 30 ans statistiquement et à hauteur de 50 cm ; entretemps, ce sera une prairie.*

*La seule chose que l'auteur de l'étude d'incidence nous recommande est de mettre des panneaux indiquant que ce sont des zones qui sont potentiellement inondables. Tous les espaces paysagers sont entretenus par la copropriété, rien n'est rétrocédé, ni les noues d'infiltrations, ni les bassins d'orages, les intérieurs d'îlots,....tout fait partie d'une grande copropriété. Seuls les espaces publics, les voiries seront rétrocédées à la Commune.*

*Un bassin d'orage est une dépression de 60cm de pelouse une fois tous les 30 ans, il pourrait y avoir 45 cm d'eau.*

**Remarque d'un membre :** *je tiens à souligner la qualité du dossier, c'est vraiment bien ficelé, c'est un projet de grande envergure étalé sur un long phasage de pratiquement une vingtaine d'années. C'est un projet évolutif dans la mesure que certaines questions soulevées par des riverains trouveront des solutions en cours de route.*

*Le terme éco-quartier a été à maintes reprises évoqué dans les rapports entre autres : un Comité d'accompagnement de riverains sera-t-il mis en place afin d'interagir et créer une dynamique avec le promoteur et la Ville*

*R. : la réponse est en 2 parties :*

*- Lorsque le projet a été présenté à Monsieur STOKIS - Fonctionnaire délégué - il a tenu ces propos : « écoutez, je suis content car depuis le début de ma carrière ce sera sans doute la première fois que je verrais construire un éco-quartier, et j'utilise le mot éco-quartier de manière consciente ».*

*- Tout à fait favorable à la création et à l'accompagnement d'un comité d'accompagnement du projet. On est tout à fait ouvert et tout à fait disposé.*



**DISCUSSION :**

**LE PRESIDENT souligne la qualité de leur travail.**

**Mme PERREMAN :** Haute Senne Logement a pris Urban Architect pour des immeubles à appartements, c'est une question de volonté à un moment donné.

**Un membre émet 2 remarques :**

*Le changement des bâtiments R+3 + toit en R+4, ne donnera pas forcément une image positive.*

*Je reconnais quand même que cet aménagement de type « champignon » avec cette densité faible à l'extérieur ; je ne suis pas sûr d'avoir permis dans le GCU des toits plats soit une bonne chose.*

*Un projet sur 20 ans amènera inmanquablement des changements.*

**La commission émet un AVIS FAVORABLE A L'UNANIMITE considérant qu'il a été tenu compte de l'essentiel des remarques et critiques formulées précédemment et sous réserve de la mise en place d'un Comité d'Accompagnement. » ;**

Vu la demande d'avis à la DGO1 - D.141 - DIRECTION DES ROUTES DE MONS, en date du **21 août 2019**, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse - avis réputé favorable ;

Vu la demande d'avis à la DGO3 - DEE - EAUX SOUTERRAINES MONS, en date du **21 août 2019**, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse – avis réputé favorable ;

Vu la demande d'avis à la DGO3 - DRCE - DIR. DÉVELOPPEMENT RURAL - DIRECTION DES ESPACES VERTS, en date du **21 août 2019**, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse - avis réputé favorable ;

Vu la demande d'avis à la DGO3 - DSD - DIRECTION DE LA PROTECTION DES SOLS, en date du **21 août 2019**, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse – avis réputé favorable ;

Vu la demande d'avis à la DGO4 - DEBD - ENERGIE & BÂTIMENT DURABLE, en date du **21 août 2019**, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse - avis réputé favorable ;

Vu la demande d'avis au PÔLE ENVIRONNEMENT - CESW, en date du **21 août 2019**, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse – avis réputé favorable ;

Vu le rapport de synthèse favorable du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué - Réf. Département des Permis et Autorisations : D3300/55040/PPEIE/2019/1/LNASD/choor - PU et Réf. Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie : F0412/55040/PU3/19.6/FD - transmis en date du **06 décembre 2019** à notre Collège communal et reçu en date du **10 décembre 2019** ;

Considérant que la demande a été introduite dans les formes prescrites ;

Considérant que la demande de permis unique a été déposée à l'administration communale le **31 juillet 2019**, transmise par celle-ci au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué par porteur le **31 juillet 2019** et enregistrée dans les services respectifs de ces fonctionnaires en date du **31 juillet 2019** ;

Considérant que la demande a été jugée complète et recevable en date du **20 août 2019** par courrier commun du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué et que notification en a été faite à l'exploitant par lettre recommandée à la poste à cette date ;



Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise à construire un projet immobilier mixte comprenant un parking souterrain (564 logements mixtes, 557 emplacements privés de parkings souterrains et un espace communautaire) ;

Considérant que l'établissement projeté se situe sur les parcelles cadastrales suivantes :

SOIGNIES division 2 ; section D ; n° 322A, 323A, 324, 325A, 326A, 327, 328A, 328B, 329A, 330D, 332, 336C, 339A, 340B, 340C, 341A, 342, 343H/pie, 344B, 344N/pie, 345A

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrétant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

**N° 63.21.01.01.02, Classe 2**

*Parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - Local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles*

**N° 70.11.02**

*Constructions groupées visées à l'article 126 du CWATUPE sur une superficie de 2 ha et plus*

**N°40.60.01 Classe 3**

*Installation de combustion non visée par une autre rubrique (= non visée par une des rubriques de la famille 40.50) et dont la puissance thermique nominale est égale ou supérieure à 0,1 MW thermique et inférieure à 1 MW thermique*

**N° 45.92.01 – classe 3**

*Stockage temporaire de déchets. Dans tous les cas, les déchets contenant de l'amiante doivent être séparés des déchets précités.*

Considérant que ce projet a fait l'objet d'une consultation du public avant l'introduction de la demande de permis, conformément à aux articles D.29-5 et D.29-6 du Livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que le projet nécessite la réalisation d'une étude d'incidences conformément à l'annexe I de l'Arrêté du Gouvernement Wallon (AGW) du 4 juillet 2002 fixant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;

Considérant que la rubrique 70.11.02 vise les « constructions groupées visées à l'article 126 du CWATUP sur une superficie de 2 ha et plus » ;

Considérant que la demande est introduite sous forme d'un permis unique car elle comporte une installation de classe 2 au sens de la législation environnementale, à savoir, la rubrique 63.21.01.01.02 « parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 : local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles » ;

Considérant qu'en date du 19 mars 2019, les Fonctionnaires Technique et Délégué ont fait connaître au demandeur les communes sur lesquelles une enquête publique devait être organisée, à savoir Soignies (lieu d'implantation) et Braine le Comte (commune située à moins de 3 kilomètres du projet) ;

Considérant que la réunion d'information préalable du public s'est tenue le 28 mai 2019 à l'ancien Carmel de Soignies;

Considérant que, lors de cette réunion d'information, un représentant de la commune de Soignies a été chargé de dresser un procès-verbal ;



Considérant que toute personne, désirant faire entendre son avis, a été invitée à formuler par écrit ses remarques à l'Administration communale ; que ces remarques et alternatives éventuellement formulées ont été communiquées à l'Auteur d'étude d'incidences et sont intégrées au contenu de l'étude puisqu'elles sont prises en compte dans l'analyse des impacts du projet ;

Considérant que l'étude d'incidences a tenu compte des remarques émises lors de cette réunion et des courriers qui en ont suivi ;

Considérant que l'étude d'incidences a été réalisée par le bureau Aster Consulting ; que ce bureau est agréé comme auteur d'études d'incidences sur l'environnement en région wallonne ;

Considérant que le volet relatif à l'environnement sonore a été réalisé :

Bureau d'étude : ABV Environnement  
 Adresse : rue E. Belin, 5  
 Code Postal : Commune : 1435 Mont St Guibert  
 Qualité de l'auteur (agrément) : projets 1-2-3-4-5-6-7

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement jointe au dossier de demande ;

Considérant que cette étude est divisée en 4 parties :

- Introduction générale - Elle vise à présenter le contexte du Projet, la localisation, l'historique du Site, etc. ;
- Présentation du Projet - Il s'agit d'une description détaillée du Projet pour lequel le Demandeur envisage d'introduire une demande de permis unique ;
- Évaluation des incidences du Projet - C'est le cœur de l'étude d'incidences. Les impacts environnementaux du Projet y sont analysés, par domaine de l'environnement (aménagement du territoire, hydrologie, biologie, mobilité, etc.) et au regard de la situation existante en la matière. L'Auteur y met également en lumière les mesures prises par le Demandeur afin de réduire autant que possible les incidences négatives de son Projet. L'Auteur y recommande par ailleurs toute mesure complémentaire opportune ;
- Recommandations et conclusions - Ce chapitre présente une synthèse de l'évaluation des incidences et des recommandations formulées ;

Considérant que le projet est le suivant :

Le Demandeur :

*Personne morale (DELZELLE sa) qui sollicite la présente demande de permis unique.*

Le Site :

*Lieu géographique d'implantation du Projet : terrains situés entre le Chemin des Aulnées, la Chaussée de Mons, la rue des Archers et la ligne de chemin de fer à Soignies.*

Le Projet :

*o Construction de 21 immeubles à appartements comportant au total 499 logements ;*

*o Construction de 65 maisons unifamiliales ;*

*o Aménagement de zones communautaires et d'espaces pour les professions libérales et les petits commerces ;*



- o Construction de plusieurs parkings souterrains comportant au total 557 emplacements ;*
- o Aménagement de parkings aériens comportant au total 292 emplacements ;*
- o Aménagement de parkings vélos (160 emplacements publiques et caves des appartements) ;*
- o Aménagement de voiries internes ;*
- o Aménagement d'un espace de jeux ;*
- o Aménagement de zones de parc ;*
- o Création de bassins d'orage paysagers ;*
- o Aménagement d'un merlon paysager le long de la ligne de chemin de fer ;*
- o Réaménagement de la liaison cyclo-piétonnes existante.*

Attendu que selon le plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 09 juillet 1987, le bien se situe en zone d'aménagement communal concerté, laquelle a été mise en œuvre par un Schéma d'Orientation Local, approuvé par le conseil communal en date du 16/12/2013 et approuvé par arrêté ministériel le 17/07/2014, et pour minimes parties en zone d'habitat et d'espaces verts ;

Considérant que le projet est également positionné au sein du Schéma de Développement Communal, entré en vigueur le 01/08/2017, qui le situe dans la ZACC n° 5 (habitat urbain dense et activité économique artisanale, de recherche et de petite industrie), en aire d'habitat à moyenne densité et pour la zone longeant le chemin de fer, en zone d'espaces verts ;

Considérant que le bien est également compris dans le périmètre couvert par le Guide Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 26/05/2018 qui le situe en aire d'habitat urbain (A2) et pour minimes parties en aire d'habitat urbain dense à moyenne densité et en zone d'espaces verts ;

Considérant qu'une réunion de projet s'est déroulée en date du 28/05/2019 à Soignies ; que la tenue et le suivi de cette réunion se sont déroulés dans le respect de l'article D.IV.31 du Codt ;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 02/09/2019 au 03/10/2019 sur le territoire de la Ville DE SOIGNIES a suscité 141 réclamations qui sont résumées ci-avant ;

Considérant que les remarques relatives à la mobilité et à l'urbanisme (densité, fonctions, localisation, etc.) seront prises en considération dans l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Considérant les avis émis en cours de procédure et remis ci-avant ;

Considérant qu'un permis unique a été délivré par le Fonctionnaire Délégué et le Fonctionnaire Technique sur les parcelles cadastrées dont objet (réf : F0412/55040/PU3/2016.7/127) en date du 12/01/2018 ; que ce permis a été refusé en recours par Arrêté Ministériel en date du 20/06/2018 ; que cette décision était motivée, notamment, par le fait que certaines conditions émises dans l'avis conditionnel de la Zone de Secours Hainaut Centre, nécessitaient le dépôt de plans modificatifs ; que ces plans modificatifs ne pouvaient être admis au stade de la procédure de recours ; que les autres motivations portaient sur ce qui suit :

*« Considérant que le projet permet d'urbaniser une zone initialement affectée à la culture ; que cette urbanisation découle d'un projet d'ensemble étudié dans sa globalité par l'élaboration d'un RUE en 2014 ; qu'il s'agit de la construction d'un nouveau quartier de Soignies ; que dès lors, il est important que ce projet recompose les lignes de forces*



*du paysage local ; que pour ce faire, l'implantation et la typologie des bâtiments préconisées par le RUE doivent être respectées ; que tel n'est pas le cas en l'espèce ;*

*Considérant que la densité préconisée par le RUE, comprise entre 40 et 50 logements/ha, est calquée sur la densité du centre de Soignies ; que la densité préconisée par le projet, 61 logements/ha, est dès lors excessive ; que si la densité peut être augmentée comme semble le préconiser le schéma de structure communal, c'est d'abord dans le centre de Soignies que cela doit être envisagé » ;*

Considérant que la procédure relative au décret du 06/02/2014 portant sur l'ouverture, la modification ou la suppression de voirie communale, a été réalisée dans le cadre du permis unique précité ; qu'une délibération du Conseil Communal redéfinissant les alignements et donc le tracé des futures voiries, a été adoptée le 25/04/2017 ; que cette délibération a un caractère définitif étant purgée de tout recours ; que la présente demande n'implique aucune modification au tracé des voiries tel qu'adopté définitivement par le Conseil Communal le 25/04/2017 ;

Considérant que la présente demande inclut la demande relative à la mise en œuvre des voiries et espaces publics ayant fait l'objet de la délibération du Conseil Communal rappelée ci-dessus ;

Considérant que la présente demande a été adaptée par rapport à la précédente afin de répondre à la décision ministérielle ainsi qu'aux conditions du permis initial du 12/01/2018 ; qu'en effet, le nombre d'appartements a été diminué de 32 unités ; que le projet prévoit maintenant la création de 499 appartements et 65 maisons ; que l'emprise au sol des constructions est passée de 14.072m<sup>2</sup> à 12.654m<sup>2</sup> (diminution de 1418m<sup>2</sup>) ; que deux entités dédiées aux professions libérales ont été créées dans l'immeuble 10 (rez-de-chaussée) ; que 4 conciergeries ont également été rajoutées ; que le projet prévoit maintenant l'intégration de conteneurs enterrés afin d'améliorer la gestion des déchets ménagers ; que les emplacements de parking privés souterrains ont été augmentés de 65 places afin de se conformer au GCU (ratio 1,5 places/log) ;

Considérant que le projet actuel porte donc, plus précisément, sur la construction de 21 immeubles comprenant un total de 499 appartements, un parking privé en sous-sol de 557 emplacements, des espaces dédiés aux professions libérales et petits commerces (1030.7m<sup>2</sup>), 4 conciergeries et un espace communautaire d'environ 400m<sup>2</sup> ; que la demande porte également sur la construction de 65 habitations, en périphérie du site, ainsi que sur la réalisation de 123 emplacements de stationnement aériens (publics et privés) et 169 emplacements de stationnement aériens privés ;

Considérant que les parcelles sont traversées par 3 nouvelles voiries qui se rejoignent pour former une placette « centrale » ; que la première est positionnée dans le prolongement de la voirie du centre commercial voisin ; que les deux autres s'inscrivent dans le prolongement du chemin des Aulnées ; que diverses voiries secondaires visent à desservir les bâtiments ; qu'un chemin piétonnier traverse la ZACC d'Est en Ouest en vue de rejoindre directement le centre commercial en mode doux ;

Considérant, en ce qui concerne les bâtiments, leur gabarit et les matériaux, que :

- les bâtiments n°1, 2 et 3 sont disposés au N-E, à l'entrée du site ; que ces immeubles à toitures plates sont formés de 2 « barres » accolées dont l'une présente un étage supplémentaire par rapport à l'autre, et est démarquée par l'utilisation d'un autre matériau de parement ; le gabarit est de type R+2 et R+3 ; que les matériaux employés en élévation sont un enduit de ton blanc et un bardage en fibre ciment de ton gris-beige et de ton gris foncé ;
- les bâtiments n°4 et 5 sont disposés au N-E, le long d'une voie principale ; que ces immeubles à toitures plates sont implantés de façon à suivre l'axe de la voirie ; que le gabarit de ces immeubles varie entre R+2 et R+5 (jeu de



volumes) ; que les matériaux employés en élévation sont un enduit de ton blanc, un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et un bardage en zinc de ton gris foncé ;

- les bâtiments n°6 et 7 sont disposés environ au centre du projet, à l'EST de la nouvelle placette ; que l'immeuble 6, à toiture plate, est de gabarit R+3 et R+4 et que ses matériaux d'élévation sont composés de briques de ton rouge/brun, d'un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et d'un bardage en zinc de ton gris foncé ; que l'immeuble 7, essentiellement à toiture plate avec une petite partie à toiture à 1 pan, est de gabarit R+2 et R+3 et ses matériaux d'élévations sont un enduit de ton blanc, un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et un bardage en zinc de ton gris foncé ;
- Le bâtiment n°8 est situé au centre du projet, au Nord de la nouvelle placette ; que cet immeuble à toiture plate propose un gabarit R+4 et est paré de briques de ton blanc, d'un bardage en fibre ciment de ton blanc et d'un bardage en zinc ; que ses façades sont dynamisées par l'ajout de balcons avec garde-corps métallique de ton blanc ;
- Le bâtiment n°9, également situé au centre du projet, au Nord de la nouvelle placette, présente un gabarit à toiture plate variant de R+2 à R+4 ; que ses matériaux d'élévation sont composés de briques de ton rouge/brun, d'un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et d'un bardage en zinc de ton gris foncé ;
- le bâtiments n°10, formé de 3 « barres », est disposé au SUD de la nouvelle placette ; que cet immeuble, implanté de façon à suivre l'axe de la voirie principale et des deux voiries secondaires, présente des toitures plates et un gabarit variant de R+2 à R+4 ; que les murs en élévation de l'immeuble sont composés de briques de ton rouge/brun, d'un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et d'un bardage en zinc de ton gris foncé ;
- le bâtiment n°11, implanté de façon à suivre et à marquer le carrefour (2 barres positionnées perpendiculairement l'une à l'autre et parallèlement aux axes de voirie), présente des toitures plates ou en appentis et un gabarit variant de R+1 à R+2+C ; que les murs en élévation de l'immeuble sont composés d'un parement de briques de ton gris clair, d'un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et d'un bardage en zinc de ton gris foncé ;
- les bâtiments n°12,13,14,15,16, disposés au NORD du site, au SUD de la voirie secondaire, présentent des emprises au sol et des gabarits relativement similaires ; qu'ils sont recouverts de toitures plates (ou en appentis) et présentent un gabarit variant de R+2 à R+3 (+C) ; que les murs en élévation des immeubles sont composés d'un parement de briques de ton rouge/brun, d'un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et d'un bardage en zinc de ton gris foncé pour les bâtiments n°12 et 15 et d'un crépis de ton blanc, d'un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et d'un bardage en zinc de ton gris foncé pour les bâtiments 13,14 et 16 ;
- les bâtiments n°17 et 18, disposés au N-E du site, sont couverts d'une toiture plate et proposent un gabarit variant de R+2 à R+3 ; que les matériaux employés en élévation sont un enduit de ton blanc, un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et jaune et un bardage en zinc de ton gris foncé ;
- les bâtiments n°19 et 20, disposés au S-E du site, présentent des toitures plates ou en appentis et un gabarit variant de R+2 à R+3+C ; que les murs en élévation de l'immeuble sont composés d'un parement de briques de ton gris



clair, d'un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et d'un bardage en zinc de ton gris foncé ;

- Le bâtiment n°21, disposé au S-E du site, présente des toitures et un gabarit variant du R+1 au R+2 ; que ses matériaux d'élévations sont un enduit de ton blanc, un bardage en fibre ciment de ton gris foncé et un bardage en zinc de ton gris foncé ;

- Les 65 maisons sont quant à elles de gabarit variant du R+1 au R+1+C au vu des volumes à toitures plates et en appentis ; que certaines habitations sont également accompagnées d'un car-port (R+0) ; qu'elles sont soit isolées, soit par paires ou par trios, positionnées en périphérie du site ; qu'en ce qui concerne les matériaux de ces habitations, les murs en élévation sont composés d'un parement de briques de ton rouge/brun, brun foncé, gris-beige clair ou gris foncé, ou recouvert d'un enduit de ton blanc ; que les toitures sont soit plates (EPDM) soit en appentis, recouvertes d'ardoises de teinte similaire à la brique employée en fonction du bâtiment ; que la colorimétrie des rives des car-ports sera également similaire à la brique du bâtiment sur lequel il s'accôle ;

Considérant, au vu de la localisation du projet, qu'il y a lieu de l'examiner au regard des articles D.II.24, D.II.38 et D.II.42 du Codt, qui stipulent que :

- *De la zone d'habitat.*

*« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.*

*Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.(...) » ;*

- *De la zone d'espaces verts.*

*« La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.*

*Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles. »*

- *De la zone d'aménagement communal concerté.*

*« §1er. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :*

*1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe ;*

*2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.*

*§2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement. (...).» ;*



Considérant que seule la partie Nord du projet, en bordure de la voie de chemin de fer, est située en zone d'espaces verts ; qu'un merlon d'une profondeur d'environ 15 m et d'une hauteur d'environ 6 mètres sera érigé afin d'isoler phoniquement le nouveau quartier de la voie ferrée ; que des conditions seront émises en termes de plantation et de qualité paysagère ; que le projet vise à développer la végétation afin de créer une véritable zone de transition entre 2 zones dont les destinations pourraient être incompatibles ; que ces aménagements sont par conséquent conformes à cette zone ;

Considérant que les parties situées à l'extrême OUEST et SUD du site sont en zone d'habitat ; qu'au niveau du projet, ces zones sont destinées à accueillir des habitations unifamiliales, destinées à la résidence ; que ce projet, en ce qu'il est destiné à la résidence, est manifestement conforme à la zone d'habitat ;

Considérant que le projet permet d'urbaniser un espace initialement affecté à la culture ; que cette urbanisation découle d'un projet d'ensemble étudié dans sa globalité ; qu'il s'agit de la construction d'un nouveau quartier de Soignies ; que, pour le surplus, ce projet permet de relier directement le quartier résidentiel du Chemin des Aulnées à la gare via la traversée d'OUEST en EST ; que dès lors, ce projet permet de créer de nouvelles liaisons permettant de favoriser les déplacements (modes doux), et de combler cet espace « vide » positionné au S-O du centre-ville de SOIGNIES ; que les espaces publics et les bâtiments sont implantés de façon à cadrer l'espace-rue tout en répondant aux besoins de logements (et d'équipements) ; que dès lors, ce projet recompose les lignes de forces du paysage local ;

Considérant de plus que, de par une architecture simple, sobre et contemporaine, telle que décrite, et des matériaux locaux (briques, enduits), le projet n'est pas de nature à affecter le contexte environnant bâti, caractérisé par une typologie de bâti de type R+1 ou R+2 (habitations unifamiliales à 2 pans de toiture) ; que l'activité dont question est compatible avec le voisinage et la destination générale de la zone ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet s'intègre au contexte bâti existant sur le site, et que, compte tenu des circonstances architecturales et urbanistiques locales, il ne compromet pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural, pour autant qu'il réponde à certaines conditions ;

Considérant que pour la majeure partie du projet située en ZACC au plan de secteur, en application de l'article D.II.16 dernier alinéa, le RUE adopté le 17/07/2014 (devenu SOL par l'effet du Codt) est applicable au présent projet ;

Considérant que le SOL contient notamment les objectifs d'urbanisme et d'aménagement suivants :

- Destination : assurer la mixité des fonctions (économiques et sociales) au sein du quartier, telles que logements, commerces de proximité, équipement,...
- Densité : atteindre une densité moyenne acceptable tout en dégagant des espaces publics structurants (densité moyenne d'occupation de 40 à 50 logements/ha) ;
- Architecture : développer une identité et une culture architecturale ;
- Cohésion sociale : favoriser la mixité sociale et générationnelle (envisager différentes catégories de logements et de terrains) ;
- Stationnement : éviter le report en voirie (prévoir minimum 1 emplacement de stationnement par logement) ;
- Espaces verts : assurer la continuité avec l'environnement local et créer des espaces de rencontres différenciés (prévoir l'aménagement d'un merlon paysager le long du chemin de fer, prévoir un traitement des voies, notamment par la plantation d'arbres d'alignement, créer des espaces verts par quartier qui deviennent des éléments identifiants locaux,...) ;

Considérant complémentirement que le SOL fixe des options particulières par zones ; que la zone d'habitat de centre propose des gabarits de type R+3+T et des toitures à 2 versants ;



que la zone d'habitat de transition prévoit des gabarits de type R+2+T avec des toitures à 2 versants ; qu'enfin, la zone d'habitat unifamilial prévoit des gabarits de type R+1+T avec des toitures à 2 versants ;

Considérant qu'au regard de ces éléments et de ces objectifs, le projet se conforme au SOL en ce qui concerne les affectations, l'architecture, le stationnement, les aménagements des espaces publics ; qu'il s'en écarte néanmoins au regard des éléments suivants :

- les options générales pour la densité (environ 60 log/ha projeté)
- les gabarits (R+4 au lieu de R+3+T dans la zone d'habitat du centre)
- le type de toiture

Considérant les dispositions de l'article D.IV.5 du code précité ; qu'il ressort de l'examen du SOL que les objectifs d'urbanisme fixés portent sur la nécessité d'assurer une mixité de fonctions au sein du quartier afin de favoriser une mixité sociale, tout en développant une unité et une culture architecturale et en respectant une densité moyenne acceptable (40 à 50 log/ha) ;

Considérant qu'au regard de l'objectif de densification, il y a lieu de relever qu'avec un projet de 564 logements sur un terrain de 9,13 ha, la densité brute est de l'ordre de 61 log/ha ; que cette densité, mesurée à l'échelle de l'entièreté de la ZACC que le projet met en oeuvre (9.72ha), est de l'ordre de 58 log/ha ;

Considérant qu'au vu de la localisation de cette ZACC à proximité du nouveau centre commercial, de la gare, des écoles, des services et commerces et du centre urbain, les parcelles concernées doivent être densifiées ; qu'en effet, l'EIE précise que : « *l'analyse planologique effectuée en 2005 par la CPDT montre que c'est la ZACC Chemin des Aulnées, qui est la plus proche de la gare (570m à vol d'oiseau et 650 m à pieds) (...) que les travaux préparatoires du SSC en révision affectent cette ZACC au logement avec une densité de 30 à 60 logements/ha (...)* » ; que la densité projetée, si elle s'écarte des valeurs du SOL, s'inscrit néanmoins dans les valeurs du schéma de structure communal en révision ; que cet écart participe à l'affirmation des objectifs d'aménagement et de développement du territoire exprimés par le document d'aménagement supérieur, à savoir le SDC en cours de révision ; que cet écart ne saurait en conséquence en rien compromettre l'objectif de densification exprimé tant par le SOL que par le SDC en révision ; que les conditions de l'article D.IV.5 sont rencontrées ;

Considérant, en ce qui concerne la volumétrie, que le projet propose un gabarit allant jusqu'à du R+4 avec une toiture plate ; que l'impact visuel d'un R+4 à toit plat est similaire à un gabarit de type R+3+T, d'autant plus que l'usage d'un matériau différent pour le dernier niveau réduit la perception volumétrique des bâtisses ; que, de plus, il y a lieu de souligner que seuls les bâtiments plus « centraux » autour de la placette, présentant une largeur de 22 m, ont des gabarits supérieurs ; que ces bâtiments permettent de refermer et cadrer ce nouvel espace public, entouré d'équipements (activités mixtes,...) ; que cet écart, en ce qu'il ne porte pas sur l'un des objectifs d'aménagement et d'urbanisme précités, est acceptable ;

Considérant que le projet propose des logements de tailles et de typologies différentes (studios, appartements 1, 2 ou 3 chambres et maisons unifamiliales) qui ont tous un accès privatif extérieur (balcon, terrasse ou jardin) ; qu'en effet, les 564 logements sont constitués de 65 habitations unifamiliales de 3 chambres, de 33 studios, 99 appartements 1 chambre, 293 appartements 2 chambres et 74 appartements 3 chambres ; que cette diversification de logements permet de répondre aux objectifs de mixité sociale, de population et de génération (familles, pensionnés, célibataires, couples,...) rappelés ci-dessus ;

Considérant que le projet envisage des espaces pour des services (professions libérales, commerces de proximité, horeca, ...) et un espace dit « communautaire » de 400 m<sup>2</sup> ; que cette mixité de fonctions est indispensable pour dynamiser ce futur quartier ; que cela répond également à l'objectif portant sur la mixité sociale précité ;



Considérant, au vu de ce qui précède, que les écarts susmentionnés ne compromettent pas les objectifs du SOL, tant en termes de destination, de mixité fonctionnelle, d'architecture que de cohésion sociale ; que le projet, de par une architecture contemporaine et l'aménagement des espaces publics, assure la structuration et l'agrément des espaces publics ; que la densification projetée rencontre les objectifs de densification fixés par le SDC en révision ; que les conditions fixées par le D.IV.5 sont donc rencontrées ;

Considérant que la demande apparaît également en écart au GCU en ce qui concerne les éléments suivants, répertoriés et motivés dans le rapport urbanistique :

- les hauteurs à l'acrotère sont supérieures à 9 m (variant de 9,47m à 15,33m), alors que le GCU prévoit des hauteurs comprises entre 6 et 9 m ;

Considérant les dispositions de l'article D.IV.5 du code précité ; qu'il ressort de l'examen du GCU que les objectifs d'urbanisme fixés portent sur :

- L'assurance de la continuité d'un tissu urbain par l'implantation en ordre continu
- La préservation des zones de cours et jardins et les espaces non bâtis en surface intra-îlot
- La favorisation du partage de l'espace public
- L'assurance des mixités sociales et de fonction à l'échelle urbaine et/ou à celle de la parcelle ;

Considérant, compte tenu du contexte, des équipements à proximité, d'une volumétrie présentant des gabarits maîtrisés variant de R+2 à R+4, que le nouveau quartier est conçu de façon à augmenter les gabarits en son centre de manière progressive et prévoit ainsi une transition douce vers les habitations existantes par la mise en place de nouvelles habitations en sa périphérie, dont les niveaux sont similaires aux habitations voisines ; que le projet, s'il s'écarte des indications du GCU, rencontre les objectifs de continuité du tissu urbain et autres objectifs d'urbanisme rappelés ci-avant ; que la question de la volumétrie des constructions n'apparaît pas comme étant l'un des objectifs fixés par le GCU ; que s'il devait en être apprécié autrement, il est renvoyé à ce que précisé ci-avant quant à l'écart au SOL relatif aux gabarits ;

Considérant, en termes de mobilité, que le projet prévoit 557 emplacements de parking souterrains pour les immeubles à appartements, 123 emplacements de stationnement aériens (publics et privés) et 169 emplacements de stationnement aériens privés ; qu'au total, le projet est pourvu de 849 emplacements de stationnement ; qu'au vu des 3 liaisons possibles ainsi que de la localisation du projet (à proximité d'une offre fournie en transports publics (gare à 650 m, arrêts TEC situés le long de la chaussée de Mons, à 100 m du nouveau quartier), du centre et de ses services et commerces), le nombre d'emplacements semble suffisant ; qu'à cet égard, le SOL prévoit un minimum de 1 emplacement par logement ; que le projet en propose 1,51/log ;

Considérant, au vu de l'étude d'incidences, que le gabarit de la chaussée de Mons, ainsi que le nouveau rond-point et les voiries aux alentours sont en capacité d'absorber les nouveaux flux ;

Considérant que le projet sera réalisé par phases au vu du nombre important de logements ; que des conditions seront imposées

Considérant que le Fonctionnaire Technique fait siennes les considérations et recommandations émises par les instances compétentes ;

Considérant que le Collège communal fait sienne la motivation des écarts tels que formulés par le Demandeur et il la prend à son compte ;



Considérant que les avis de l'AWAC, de la Direction de la Politique des Déchets et de la Direction des Eaux de Surface sont de nature à répondre aux inquiétudes des riverains en imposant des conditions particulières d'exploitation adaptées à la protection de l'environnement du projet ;

Considérant que les parkings souterrains seront :

- I001** : I.A.01. Parking souterrain - Bâtiments 01-02-03 – **50 emplacements**
- I002** : I.A.04. Parking souterrain - Bâtiments 04-05 – **72 emplacements**
- I003** : I.A.07. Parking souterrain - Bâtiments 06-07 - **60 emplacements**
- I004** : I.A.08. Parking souterrain - Bâtiments 08-09 - **95 emplacements**
- I005** : I.A.10. Parking souterrain - Bâtiments 10-19 - **101 emplacements**
- I006** : I.A.11. Parking souterrain - Bâtiments 11 – **21 emplacements**
- I007** : I.A.12. Parking souterrain - Bâtiments 12-13 – **33 emplacements**
- I008** : I.A.14. Parking souterrain - Bâtiments 14-15-16 – **43 emplacements**
- I009** : I.A.17. Parking souterrain - Bâtiments 17 – **23 emplacements**
- I010** : A.18. Parking souterrain - Bâtiments 18 – **17 emplacements**
- I011** : A.20. Parking souterrain - Bâtiments 20-21 – **44 emplacements**

Considérant que ces parkings ne seront pas accessibles aux véhicules roulant au LPG ; que cette interdiction devra être indiquée à l'entrée de chaque parking ;

Considérant que le strict respect des conditions générales, sectorielles et intégrales en vigueur et des conditions particulières énumérées ci-après est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation de l'établissement ;

Considérant qu'en ce qui concerne les inconvénients non visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, il y a lieu d'observer que la permission administrative accordée dans le cadre dudit décret est indépendante des autorisations spéciales éventuellement requises en vertu d'autres obligations légales ou réglementaires et du respect des règlements généraux et communaux en vigueur ;

Considérant que ladite permission administrative ne préjudicie pas au droit des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ;

Considérant que les prescriptions et conditions auxquelles est subordonné le permis sont suffisantes pour d'une part, garantir la protection de l'homme et de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'environnement, à la population vivant à l'extérieur de l'établissement et aux personnes se trouvant à l'intérieur de celui-ci, sans pouvoir y être protégées en qualité de travailleur et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité ;

## ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>.** La S.A. DELZELLE - Chaussée de Mons n° 93 à 7090 BRAINE-LE-COMTE - est **autorisée** à construire un projet immobilier mixte comprenant un parking souterrain (564 logements mixtes, 557 emplacements privés de parkings souterrains et un espace communautaire), au lieu-dit « Quartier des Aulnées » situé rue des Aulnées/rue des Archers s/n à 7060 SOIGNIES, conformément au plan joint à la demande, et enregistré dans les services du fonctionnaire délégué, et moyennant le respect des prescriptions légales et réglementaires en vigueur et des conditions d'exploitation précisées dans le présent arrêté.



**Article 2.** L'établissement comporte les bâtiments, installations, activités, procédés et dépôts principaux suivants :

### Bâtiments

- B001** : Immeuble à appartements
- B002** : Immeuble à appartements
- B003** : Immeuble à appartements
- B004** : Immeuble à appartements
- B005** : Immeuble à appartements
- B006** : Immeuble à appartements
- B007** : Immeuble à appartements
- B008** : Immeuble à appartements + professions libérales + petit commerce
- B009** : Immeuble à appartements + professions libérales
- B010** : Immeuble à appartements
- B011** : Immeuble à appartements
- B012** : Immeuble à appartements
- B013** : Immeuble à appartements
- B014** : Immeuble à appartements
- B015** : Immeuble à appartements
- B016** : Immeuble à appartements
- B017** : Immeuble à appartements
- B018** : Immeuble à appartements + espace communautaire
- B019** : Immeuble à appartements
- B020** : Immeuble à appartements
- B021** : Immeuble à appartements
- M1 à M65 Maisons unifamiliales

### Installations, activités ou procédés

- I001** : I.A.01. Parking souterrain - Bâtiments 01-02-03 – **50 emplacements**
- I002** : I.A.04. Parking souterrain - Bâtiments 04-05 – **72 emplacements**
- I003** : I.A.07. Parking souterrain - Bâtiments 06-07 - **60 emplacements**
- I004** : I.A.08. Parking souterrain - Bâtiments 08-09 - **95 emplacements**
- I005** : I.A.10. Parking souterrain - Bâtiments 10-19 - **101 emplacements**
- I006** : I.A.11. Parking souterrain - Bâtiments 11 – **21 emplacements**
- I007** : I.A.12. Parking souterrain - Bâtiments 12-13 – **33 emplacements**
- I008** : I.A.14. Parking souterrain - Bâtiments 14-15-16 – **43 emplacements**
- I009** : I.A.17. Parking souterrain - Bâtiments 17 – **23 emplacements**
- I010** : A.18. Parking souterrain - Bâtiments 18 – **17 emplacements**
- I011** : A.20. Parking souterrain - Bâtiments 20-21 – **44 emplacements**
- I012** : I.B.001. à I.B.163. Parkings extérieurs (publics et privés) (voir indices a à x)
- I013** : I.C.001. à I.C.160. Parking vélos (voir indices a à x)
- I014** : I.D.01. Bassin d'orage/noue d'infiltration bâtiments 01-02-03, 237 m<sup>2</sup>
- I015** : I.D.04. Bassin d'orage/noue d'infiltration bâtiments 04-05-12-13-14-15-16, 321 m<sup>2</sup>
- I016** : I.D.06. Bassin d'orage/noue d'infiltration bâtiments 06-07-20-21, 239 m<sup>2</sup>
- I017** : I.D.08. Bassin d'orage/noue d'infiltration bâtiments 08-09, 111 m<sup>3</sup>
- I018** : I.D.10. Bassin d'orage/noue d'infiltration bâtiments 10-19, 63 m<sup>3</sup>
- I019** : I.D.11. Bassin d'orage/noue d'infiltration bâtiments 11, 60 m<sup>3</sup>
- I020** : I.D.17. Bassin d'orage/noue d'infiltration bâtiments 17, 77 m<sup>3</sup>
- I021** : I.D.18. Bassin d'orage/noue d'infiltration bâtiments 18, 83 m<sup>3</sup>
- I022** : I.D.20. Bassin d'orage/noue d'infiltration maisons 20 à 47, 128 m<sup>3</sup>
- I023** : I.E. Installation rejet eaux pluviales
- I024** : I.F. Installation rejet eaux usées
- I025** : Ig04 à Ig20. Groupe de secours
- I026** : I.h.01a à I.h.21f. Ventilation des logements
- I027** : I.i.01a à I.i.21a. Exutoires de fumées des parties communes



**I028** : I.i.01 à I.j.09. Ventilation (naturelle ou mécanique) des parkings (étude/dimensionnement en cours)  
**I029** : I.k.01 à I.k.20. Cabines haute tension

### Dépôts

**D001** : Déchets ménagers ordures 156 kg/an/habitant - 234 t/an  
**D002** : Déchets ménagers PMC 15 kg/an/habitant - 22.5 t/an  
**D003** : Déchets ménagers cartons 40 kg/an/habitant - 60 t/an  
**D004** : Déchets verre 23 kg/an/habitant - 34.5 t/an  
**D005** : Diesel (groupe de secours) - 600 l

**Article 3.** Les conditions applicables à l'établissement sont les suivantes :

1. Arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (Moniteur belge du 21 septembre 2002 ; Erratum : Moniteur belge du 1er octobre 2002 ; Moniteur belge du 17 août 2010 ; Moniteur belge du 18 février 2014) ;

Ces conditions peuvent être consultées sur le site <http://environnement.wallonie.be/> ou sur le site <http://wallex.wallonie.be/indexMain.html>.

2. Les prescriptions non abrogées du Règlement Général pour la Protection du Travail, notamment celles des Titre II et Titre III ;

3. Les dispositions du Règlement Général sur les Installations Electriques rendu obligatoire dans les établissements dangereux, insalubres ou incommodes par l'arrêté royal du 2 septembre 1981 ;

4. Le respect des prescriptions :

- ✓ *du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets ;*
- ✓ *du décret du 05 décembre 2008 portant assentiment de l'accord de coopération concernant la prévention et la gestion des déchets d'emballages ;*
- ✓ *du décret du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;*
- ✓ *de l'A.E.R.W. du 09 avril 1992 relatif aux déchets dangereux ;*
- ✓ *de l'A.E.R.W. du 09 avril 1992 relatif aux huiles usagées ;*
- ✓ *de l'A.G.W. du 14 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets ;*
- ✓ *de l'A.G.W. du 27 mai 2004 fixant les conditions intégrales d'exploitation relatives aux stockages temporaires sur chantier de construction ou de démolition de déchets visés à la rubrique 45.92.01 ;*
- ✓ *de l'A.G.W. du 05 mars 2015 instaurant une obligation de tri de certains déchets ;*
- ✓ *de l'A.G.W. du 05 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres et modifiant diverses dispositions en la matière.*



**Article 4.** Les conditions urbanistiques applicables à l'établissement sont les suivantes :

- respecter les conditions émises par les différents services sollicités ;
- respecter strictement le plan d'occupation de la parcelle, notamment en ce qui concerne les plantations, le mobilier, les matériaux, les aménagements (aménagements paysagers, pièces d'eau, etc.), en prenant en compte les conditions du DNF et celle relative au talus végétalisé ;
- les briques seront de teintes uniformes et non nuancées ;
- les crépis projetés sur certains volumes seront mis en œuvre dans un délai de 6 mois suivant la réalisation du gros œuvre de ces derniers ;
- le talus disposé le long de la voie ferrée aura les caractéristiques suivantes et sera conforme aux images de synthèse :
  - plantation d'arbustes de type buissonnant au niveau du sol : min 1 plan/ 1,5 m<sup>2</sup> ;
  - plantation d'arbres ou arbustes (charme/bouleau/hêtre) : min 1 plan tous les 15 m en crête de talus ;
  - ces travaux de plantations devront être réalisés avant la construction des habitations n° 31 à 47, ainsi que des immeubles 17 et 18 ;
  - prévenir INFRABEL des travaux le long de la voie ferrée et respecter les distances de plantation par rapport à leur infrastructure ;
- la mise en œuvre du projet est autorisée par phases successives, à savoir selon l'ordre de priorité de la mise en œuvre du projet suivant :
  - **Phase 1 : 2020-2026** : Bâtiments 01/02/03/04/05 et maisons 48 à 53 ainsi que l'espace public principal traversant la ZACC d'Ouest en Est ;
  - **Phase 2 : 2024-2030** : Bâtiments 06/07/08/09 ;
  - **Phase 3 : 2028-2034** : Bâtiments 10/11 et maisons 8 à 19 ainsi que l'espace public y relatif ;
  - **Phase 4 : 2032-2038** : Bâtiments 12/13/14/15/16 et maisons 20 à 47, ainsi que l'espace public y relatif ;
  - **Phase 5 : 2036-2040** : Bâtiments 17/18/19/20/21 et maisons 1 à 7 et 54 à 67, ainsi que l'espace public y relatif.

**Article 5.** : Les conditions du Collège communal applicables à l'établissement sont les suivantes :

- *Sous réserve de l'avis du Service Régional d'Intervention dont les conditions seront de stricte application*
- *Sous réserve de l'avis du SPW Direction des Routes dont les conditions seront de stricte application*
- *Sous réserve des conditions de Hainaut Ingénierie Technique dont les conditions seront de stricte application :*
- *Conditions de la D04 Territoire :*
  - *Le phasage du projet sera scrupuleusement respecté ; excepté pour la construction du bâtiment 18 (local communautaire) qui sera construit en début de phase 4- horizon 2032 ;*
  - *Les garanties bancaires allant avec les devis estimatifs (conditions+ charge d'urbanisme) seront versées avant tout travaux ; Les travaux d'aménagement de voirie seront exécutés en suivant le cahier des charges Qualiroute. La Mission de l'Auteur de projet est complète et, outre*



*l'établissement des plans, porte aussi sur le contrôle des travaux jusqu'à la réception provisoire. Les travaux feront l'objet de 2 réceptions sollicitées par écrit par le Constructeur à l'Administration Communale : la réception provisoire, après achèvement complet des travaux et fourniture de la preuve de constitution du cautionnement et la réception définitive, deux ans après la réception provisoire. Avant le début de chantier, le Constructeur constitue un cautionnement du montant équivalent des travaux impétrants compris + TVAC : montant libérable à la réception définitive. Ce cautionnement se fera de la manière suivante : soit par versement au compte de la Ville de Soignies n°091-0004043-95 ; soit par une provision auprès d'une banque réputée moyennant accord de la Directrice Financière de l'Administration Communale avec l'indication explicite que seule l'Administration Communale peut libérer la dite caution avec la mention : « cautionnement pour l'exécution des travaux d'aménagement et d'équipement de la voirie sur la propriété située entre la me des Archers et le chemin des Aulnées cadastrée Section 2e division, SOIGNIES, Sion D N° 322A - 323A - 324 - 325A - 326A- 327- 328A- 328B- 329A- 330D- 332- 336C- 339A- 340B - 340C- 341A- 342 - 343H - 344B - 344N - 345A - 7060 SOIGNIES. » La preuve de la constitution de ce cautionnement sera envoyée en même temps que la notification du commencement des travaux. De plus, le Constructeur obtient des concessionnaires qui avaient imposés les travaux d'équipements, les attestations de bon achèvement de ceux-ci. Il les fournit lors de la réception provisoire. Il est à noter que le Constructeur est responsable de la bonne tenue des travaux cautionnés jusqu'à la réception définitive ;*

- *Avant tout travaux, le demandeur effectuera à ses frais un état des lieux avec les propriétaires des parcelles attenantes et avec le domaine public y compris ;*
- *Avant tout travaux, le demandeur installera à sa charge une clôture rigide de 2m de haut par rapport au terrain naturel actuel entre sa propriété et celle de la voie ferrée ;*
- *Des états des lieux seront effectués avant tout travaux avec le domaine public ainsi qu'avec chaque propriétaire directement concerné par le projet ;*
- *Une étude photométrique sera réalisée afin de garantir un éclairage sécurisé et adapté des lieux ;*
- *Toutes les mesures nécessaires seront prises afin de garantir la stabilité des bâtiments attenants à la parcelle du demandeur ;*
- *Les déchets provenant des démolitions seront triés et évacués via firme agréée ;*
- *Etant donné que dans la zone 1 du métré estimatif des travaux d'aménagement, les jeux d'eau et équipements techniques ne sont pas décrits, il y a lieu de spécifier que ces aménagements seront pris en charge par le promoteur ; Pour ce qui concerne les « jets d'eau », il est nécessaire que le promoteur installe une alimentation d'eau pour faire l'appoint lorsque ce sera nécessaire. Il est de même nécessaire que le promoteur prévoie une alimentation électrique avec code EAN et une consommation forfaitaire à charge de l'administration sans compteur ;*



- *Maintenir l'interdiction des deux mouvements suivants qui auraient pu créer des contraintes de remontée de file :*

*Sur la N6, venant de Mons vers le chemin des Aulnées*

*Sur le chemin des Aulnées vers la N6 en direction de Soignies.*

*Ces deux mouvements devront être réalisés via le giratoire des Archers. Un ilot central interdira bien physiquement les deux mouvements en question.*

- *Outre la gestion du carrefour N6 / chemin des Aulnées, les plans ne reprennent pas la signalisation à mettre en œuvre. La signalisation et le marquage routier et les abaissements d'éléments linéaires liés à la mise en œuvre des règlements complémentaires sur le roulage des nouvelles voiries (zone 30, zone résidentielle, stationnement, traversées, piste cyclo-piétonne, ...) devra être mis à charge du demandeur. Idem pour la signalisation des noms de rue.*
- *Trottoirs du chemin des Aulnées : Le projet prévoit des modifications d'accotements avec un revêtement en gravier. Bien que la majorité des accotements de ce chemin soient effectivement revêtus de gravier, il y a lieu d'anticiper une mise en accessibilité ultérieure de ceux-ci. Il serait pertinent de prévoir que le revêtement des différents trottoirs concernés par ce projet puisse être revêtu de manière indurée, au moyen de pavés de béton. Côté Est, les deux raccords de la piste cyclo-piétonne centrale doivent faire l'objet d'un traitement. Il y a lieu de prévoir les traversées, trottoirs traversants, prolongements,... adéquats de manière à les raccorder aux cheminements présents à ces deux endroits. Les aménagements seront établis conformément aux dispositions du Qualiroute.*
- *Le merlon longeant la voie ferrée fonctionnera sous forme de copropriété. Il sera traité de manière spécifique et paysagère. Un règlement spécifique interdira d'y placer des équipements de jardin multiple type abri de jardin, stockage d'immondices, ateliers, multiplication de clôtures qui seraient visibles depuis la voie ferrée, et ce, de façon à respecter l'esprit des aménagements uniformes tel que conçus par l'auteur de projet (cfr. la qualité des aménagements paysagers tels que prévus dans les images de synthèse depuis la voie ferrée) ; Le merlon sera réalisé suivant le phasage des travaux (phase2) de façon à éviter trop de va et vient de camions (récupération de déblais), il ne sera constitué que de terres de découvertures non polluées et sera planté, aménagé et entretenu au fur et à mesure de l'avancement du chantier phasé. Un aplat de minimum 1 mètre sera maintenu entre la limite de la propriété du demandeur et les propriétés mitoyennes à ce Merlon ;*
- *L'ensemble des zones privées communautaires seront gérées sous une forme définie par le promoteur et communiquée à la ville ultérieurement ;*
- *Les niveaux du projet seront tel que renseignés sur les plans ; il n'y aura pas de modification sensible du relief de sol ; la tolérance étant de 30cm (hauteur d'un fer de bêche) ;*
- *Toute voirie (carrossable ou piétonne) sera conçue jusqu'à la limite de propriété du demandeur de façon à assurer une parfaite transition par rapport à de futurs projets sur les terrains jointifs et éviter ainsi la création de voirie en cul-de-sac ou non connectée à terme ;*



- Les matériaux, leur format et leur couleur seront conformes aux plans de permis ; la brique sera de petit format (65 mm de hauteur maximum) de teinte uniforme non nuancée ;
- Une ventilation permanente des locaux sera assurée
- Le projet respectera les normes acoustiques en vigueur pour les logements collectifs ; L'ensemble des végétations prévues au plan d'implantation seront effectivement plantées dans l'année de la fin des travaux de gros-œuvre des bâtiments, le demandeur mettra tout en œuvre pour garantir la reprise des plantations ; les grands sujets devront être plantés avec une force minimale de 12cm (diamètre tronc de l'arbre) ;
- Sous réserve du droit des voisins en matière de code civil (prise de vue, mitoyenneté,...) ;
- La vente d'un appartement comprendra au minimum une place de stationnement souterraine ; la place de stationnement étant directement liée à l'appartement ;
- Sous réserve du respect des articles 414 et 415 du CWATUP relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Sous réserve du respect des dispositions du Code Civil (mitoyenneté, prise de vue, servitude, etc.) ;
- Le dossier PEB sera analysé par le Fonctionnaire technique régional ;
- Le demandeur prévoira une gestion adaptée des déchets provenant des logements créés afin d'éviter des nuisances environnementales, de salubrité publique et de mobilité liées au rassemblement des immondices devant l'immeuble sur le domaine public ;
- Le demandeur placera les 16 conteneurs enterrés selon le phasage et conformément à leur implantation reprise sur le plan de mobiliers urbain ;
- Le demandeur communiquera, à travers les règlements d'ordre intérieur de copropriété, sur le respect des dispositions suivantes du Règlement Général de Police relatives à la collecte des immondices qui sont d'application :

Article 116. Mise à disposition des déchets :

Le dépôt doit se faire devant l'immeuble occupé, à l'alignement des propriétés de manière à ne pas gêner la circulation et à être parfaitement visible de la rue.

Le dépôt doit se faire avant 6h00 le jour fixé pour la collecte et il ne peut être effectué la veille avant 18 heures.

En aucun cas, le dépôt ne pourra se faire :

devant la propriété voisine ;

au pied des arbres d'alignement ;

autour du mobilier urbain et des bulles à verres.

Dans le cas où l'immeuble n'est pas accessible par une voie carrossable pour raison de travaux ou pour toute autre raison ne permettant pas le ramassage, le dépôt doit obligatoirement être effectué à l'angle de la voie carrossable la plus



proche, et de manière à ne pas gêner les riverains immédiats, ainsi que la circulation des piétons et des véhicules.

En cas d'épandage des déchets sur la voie publique, le ramassage des déchets sera effectué par :

le riverain concerné, si le contenu se trouve sur le trottoir ;

l'organisme chargé de la collecte des immondices si le contenu est répandu, même partiellement, sur la voirie.

Article 117. Les ordures ménagères doivent être rassemblées dans les récipients prévus par la commune. Le poids du sac ne peut excéder 15 kilos. Les sacs doivent être ficelés à la gorge afin de permettre une préhension aisée et d'éviter toute chute de déchets sur le domaine public lors de l'enlèvement.

Article 122. Les habitants de la commune peuvent se débarrasser de leurs papiers et cartons lors des collectes à domicile et/ou dans les parcs à conteneurs. Lors de la collecte à domicile, les papiers et cartons seront présentés à l'enlèvement sélectif à l'aide d'une corde en fibre naturelle ou emballés dans des boîtes en carton. Le poids d'un paquet n'excédera pas 10 kilos.

Article 123. Les habitants de la commune peuvent se débarrasser de leurs PMC lors des collectes à domicile.

Article 281. Sont passibles d'une amende administrative en vertu du présent règlement, les comportements suivants :

1° ...

2° l'abandon de déchets, tel qu'interdit en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, en ce compris les dépôts qui affectent les cours d'eau (2e catégorie).

Sont notamment visés :

- les dépôts, sur la voie publique ou les endroits privés accessibles au public, de sacs non conformes contenant des déchets ;
- les dépôts ou abandons de déchets ménagers, matériaux de démolition, épaves ou toute autre chose ;
- sur la voie publique ou tout autre lieu public, sauf ceux prévus à cet effet par autorisation spéciale, telles que par exemple les autorisations relatives aux emplacements de conteneurs ;
- sur les domaines privés, sauf autorisation écrite accordée par l'autorité compétente ;
- à côté des bulles à verre ; »

➤ Les conteneurs enterrés respecteront les dispositions d'HYGEA.

**Article 6. :** Les charges d'urbanisme fixées par le Collège communal applicables à l'établissement sont les suivantes :

- La Construction d'une crèche de +/500m<sup>2</sup> au stade de gros œuvre fermé située à la chaussée de Braine sur un site appartenant au Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de la Ville de Soignies et contigu au site dit "Cantou" estimée à 791.340 €TVAC ;
- La construction et l'équipement d'un Agora Space estimée à 245.025 € TVAC ;
- La construction et l'équipement d'une plaine de jeux estimée à 156.393 € TVAC ;



- La création d'un cheminement cyclo piéton. Il s'agit de l'aménagement du sentier vicinal n° 79 qui traverse le site, soit 930 m<sup>2</sup> estimée à 281.325 € TVAC ;
- Le placement de conteneurs enterrés compatibles avec la gestion des immondices HYGEEA estimée à 271.040 € TVAC ;
- La création d'une Place Centrale de respiration alimentée de jeux d'eau en lien avec les bâtiments aux gabarits plus importants estimée à 509.773 € TVAC ;
- La Construction d'un local communautaire de +/-400m<sup>2</sup> sur le site de la ZACC des Aulnées et, plus précisément, au rez-de-chaussée de l'immeuble 18 estimée à 968.000 € TVAC ;
- La nécessité de prévoir 3 emplacements de stationnements souterrains sous le local communautaire estimé à 108.900 € TVAC ;

Les charges seront réalisées selon le phasage suivant :

En Phase 1(2020-2026) :

- Construction d'une crèche de +/- 500m<sup>2</sup> au stade de gros-œuvre fermé située à la chaussée de Braine sur un site appartenant au Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de la Ville de Soignies et contigu au site dit « Cantou » ;
- Le cheminement cyclo-piéton. Il s'agit de l'aménagement du sentier vicinal n° 79 qui traverse le site. En phase 1, sera réalisée la partie du cheminement cyclo-piéton englobée par la phase 1 du Permis Résidentiel depuis la Rue des Archers jusqu'à l'immeuble n°5 jusque la zone 1 ;
- La réalisation de la plaine de jeux et de l'Agora Space ;

En Phase 2 (2024-2030) :

- La pose de Conteneurs enterrés validés HYGEEA (2 des trois sites située en face des immeubles n°2 et 9) ;
- Aménagement de la place avec jeux d'eau ;
- Aménagement du solde du cyclo piétons de la zone 1 vers la zone 5 (derrière batis 08 et 09) ;

En Phase 4 (2032-2038) :

- Construction d'un local communautaire de +/- 400m<sup>2</sup> au stade de gros-œuvre fermé situé sur le site de la ZACC des Aulnées et, plus précisément, au rez-de-chaussée de l'immeuble 18 ;
- Récupération pour la collectivité de 3 emplacements de stationnements souterrains sous le local communautaire ;

En Phase 5 (2036-2040) :

- La pose de Conteneurs enterrés validés HYGEEA (face bâti 13) ;



**Article 7.** Les conditions d'exploitation particulières applicables à l'établissement sont les suivantes :

<b>A - conditions en matière de protection atmosphérique</b>
--

**CHAPITRE I<sup>ER</sup>. GENERALITES**

**Art 1.** Les installations sont conçues, implantées et équipées de manière à prévenir et à limiter efficacement les nuisances et les inconvénients qui pourraient résulter de l'exploitation pour le voisinage tels que les émissions de poussières, de gaz, de fumées, d'odeurs et autres émanations ;

**Art 2.** Il est fait usage des techniques appropriées aux circonstances pour éliminer, des rejets à l'atmosphère, toute substance qui pourrait provoquer un danger ou une incommodité par sa nature et/ou par les quantités rejetées ;

**Art 3.** Le cas échéant, les gaz chargés de matières susceptibles de polluer l'environnement sont captés au plus près de la source d'émission et conduits vers une installation d'épuration adaptée à la nature des effluents rejetés ;

**Art 4.** L'exploitant veille au fonctionnement correct et au bon entretien des installations éventuelles d'épuration et d'évacuation ainsi que des appareillages de régulation, de mesure et de contrôle dont elles sont équipées ;

**Art 5.** L'établissement dispose en permanence de réserves suffisantes de produits et matières utilisées en vue d'assurer la protection de la qualité de l'air ambiant, tels que manches de filtres, produits de neutralisation, liquides inhibiteurs, absorbants, etc.

**Art 6.** Les rejets quelconques d'effluents gazeux à l'atmosphère se font à une hauteur, une température, une vitesse et dans des conditions (degré de dilution, localisation ou orientation des conduits et des cheminées d'évacuation par rapport aux propriétés voisines, etc ...) qui garantissent une dispersion efficace, en toutes circonstances, des polluants résiduels.

**Art 7.** L'exploitant aménage des ouvertures dans les conduits d'évacuation en vue des mesures de contrôles. Ces ouvertures sont situées dans une zone non perturbée des cheminées ou des conduits, à une distance de la dernière perturbation (sortie du foyer, coude, etc. ...) au moins égale à quatre fois le diamètre de la cheminée ou du conduit considéré. Ces ouvertures, ainsi que leurs abords sont aisément accessibles de façon à pouvoir effectuer ces mesures en toute sécurité et sans préavis.

**Section 1. Groupe électrogène, Puissance thermique > 400 kW et < 1 MW**

Le cas échéant,

**Art 8.** Le groupe électrogène de secours respecte les valeurs d'émission suivantes, dans le cas où le nombre d'heures de fonctionnement annuel est inférieur à 500 h/an :

- **NOx : 1500 mg/Nm<sup>3</sup>**
- **CO : 250 mg/Nm<sup>3</sup>**
- **Poussières : 20 mg/Nm<sup>3</sup>**

**Art 9.** Dans le cas de groupes électrogènes exploités moins de 100 heures par an, les valeurs limites sont multipliées par un facteur 2.



Les valeurs mesurées sont rapportées aux conditions suivantes : gaz sec - pression : 1.013 hPa - température : 273° K - teneur en oxygène de 15 %.

## **Section 2. Parc de stationnement fermé**

**Art 10.** On entend par :

1. Surface d'ouverture utile : surface d'ouverture réduite d'une valeur permettant la prise en compte de la réduction de la capacité de l'air à traverser cette surface suite à la présence de certains éléments, tels que par exemple des ventelles, grillages, grilles ou volets mécaniques.

2. Parc de stationnement ouvert : un parc de stationnement dont chaque niveau dispose de deux façades opposées satisfaisant aux conditions suivantes :

a) ces façades sont distantes de maximum 60 mètres, sur la totalité de leur longueur ;

b) chacune de ces façades comporte des ouvertures dont la surface d'ouverture utile vaut au moins 1/6ième de la surface totale des parois décrivant le périmètre de ce niveau ;

c) les ouvertures sont réparties uniformément sur la longueur de chacune des deux façades ;

d) entre ces deux façades, des obstacles éventuels sont admis, pour autant que la surface utile d'écoulement d'air, en tenant compte d'une occupation complète des emplacements pour voitures, soit au moins égale à la surface des ouvertures requise dans chacune de ces façades ;

e) la distance horizontale à ciel ouvert entre ces façades et tout obstacle extérieur pouvant entraver la bonne circulation de l'air est d'au moins 5 mètres.

3. Parc de stationnement fermé : un parc de stationnement qui ne satisfait pas aux critères de définition d'un parc de stationnement ouvert ;

**Art 11.** Le parc de stationnement fermé est équipé d'un système de ventilation, conçu de telle manière qu'en aucun point du parc, une stagnation ne puisse être observée, même locale, de gaz nocifs ou inflammables, et de manière à ce que l'atmosphère ne puisse constituer un risque pour les personnes qui s'y trouvent. Le système de ventilation permet de respecter les valeurs limites de concentration en monoxyde de carbone (CO), visées à l'article 18.

**Art 12.** Lorsque le système de ventilation visé à l'article 11 est de type mécanique, il peut également servir au contrôle des concentrations maximales en LPG ou à l'évacuation des fumées et de la chaleur.

**Art 13.** Évacuation des polluants atmosphériques :

1° L'air provenant de la ventilation du parc de stationnement fermé, et de tout autre dispositif susceptible d'engendrer des émissions de polluants atmosphériques, est évacué. Le débouché des conduits d'évacuation d'un parc de stationnement d'une capacité inférieure ou égale à 100 véhicules automobiles, peut être installé en façade s'il n'existe aucune baie établie à moins de 8 mètres au-dessus de lui, ou dans une zone de 4 mètres de part et d'autre. Si l'évacuation se fait au-dessus d'un bâtiment, le niveau de l'exutoire dépasse de plus de 1,20 mètre le niveau le plus haut du toit.

2° Il est interdit de prélever de l'air dans le parc de stationnement fermé pour ventiler d'autres espaces et locaux.

3° Aucune cage d'escalier ou cage d'ascenseur ne peut être utilisée pour l'évacuation d'air du parc de stationnement.



**Art 14.** *Aucun local d'exploitation (poste de péage, bureau du gardien, bureaux du personnel de l'établissement, poste de surveillance) ne peut être localisé à l'intérieur du parc de stationnement fermé, à moins qu'il soit équipé d'un système de ventilation mécanique indépendant de celui du parc et maintenu en pression positive permanente.*

**Art 15.** *Dans les parcs de stationnement de plus de 750 véhicules, l'exploitant met en place une signalisation dynamique permettant d'orienter les usagers vers les places de stationnement disponibles.*

**Art 16.** *Il est interdit d'entreposer dans l'établissement des matières combustibles ou inflammables.*

**Art 17.** *L'exploitant limite les émissions olfactives et de poussières provenant de l'établissement.*

**Art 18.** *A chaque niveau du parc de stationnement fermé, les valeurs limites en concentration en monoxyde de carbone sont fixées comme suit :*

1° *la teneur moyenne calculée sur toute période de 30 minutes consécutives ne dépasse pas 50 ppm (57 mg/m<sup>3</sup>) ;*

2° *la teneur moyenne calculée sur toute période de 15 minutes ne dépasse pas 90 ppm (103 mg/m<sup>3</sup>) ;*

3° *la teneur instantanée ne dépasse pas 150 ppm (171 mg/m<sup>3</sup>).*

*La teneur moyenne calculée sur une période donnée est la moyenne des concentrations en monoxyde de carbone aux différents points de prélèvements, aux différents points de mesure directe, ou sur base des différents trajets optiques, durant cette période.*

*La teneur moyenne instantanée est la moyenne des valeurs relevées aux différents points de prélèvements, aux différents points de mesure directe, ou sur base des différents trajets optiques, les prélèvements ou mesurages étant réalisés simultanément.*

*Dans les locaux d'exploitation, la teneur moyenne en monoxyde de carbone ne dépasse pas 25 ppm (29 mg/m<sup>3</sup>) de moyenne sur une période de huit heures consécutives.*

**Art 19.** *Lorsque le système de ventilation visé à l'article 11 est de type mécanique, il peut ne fonctionner que lorsque le parc de stationnement fermé est utilisé.*

**Art 20.** *L'exploitant reste attentif à l'évolution de la législation wallonne en matière de parcs de stationnement, et en particulier à l'adoption de conditions sectorielles pour ce type d'installation.*

### **Section 3. Chantier : Machines, engins et groupes électrogènes**

**Art 21.** *Les machines et engins utilisés dans le cadre du chantier de construction sont préférentiellement munis d'un moteur électrique ou d'un moteur au gaz.*

**Art 22.** *L'alimentation électrique des machines de chantier provient préférentiellement du réseau électrique et non d'un groupe électrogène au mazout.*

### **Section 4. Chantier : Emissions diffuses de particules**



**Art 23.** Le chantier (phases de démolition, d'excavation, de terrassement, de construction) n'engendre aucun envol de poussières encore visible à plus de 5 mètres de sa source ou passant les limites du site. Des techniques d'humidification et d'aspersion/brumisation sont mises en œuvre si nécessaire pour prévenir et/ou abattre les émissions de poussières.

**Art 24.** L'exploitant interrompt les opérations non confinées de manutention de matières solides en vrac susceptibles de générer des envols de poussières lors de certaines conditions météorologiques à savoir :

- en cas d'alerte de pic de pollution par les poussières fines (smog) ;
- selon la classe de dispersivité, quand la vitesse instantanée du vent à 2 mètres du sol à un endroit dégagé dépasse les valeurs ci-dessous :

Très sensible à l'envol : 8 m/s

Modérément sensible à la dérive et non mouillable : 14 m/s

Modérément ou très peu sensible à la dérive : 20 m/s

En cas d'impossibilité de respecter cette dernière disposition, l'exploitant apporte les justifications des difficultés particulières, techniques ou économiques que cette règle lui impose et dans ce cas, il rédige les instructions permettant d'arrêter ou de limiter les émissions de poussières sous ces conditions météorologiques défavorables.

**Art 25.** L'exploitant prend les dispositions nécessaires pour prévenir l'accumulation et les réenvols de poussières :

- Les voies de circulation et les aires de manutention revêtues du site qui ont été utilisées sont nettoyées au moins une fois par jour, sans générer d'envol visible de poussières.
- Le bâchage des camions sortant du site d'exploitation et transportant des matériaux en vrac pouvant générer des émissions de poussières est obligatoire.
- La vitesse des véhicules circulant sur le site doit être limitée à 20km/h par tout moyen adapté (signalisations, ralentisseurs, etc).
- Les opérations de manutention de matériaux en vrac sont réalisées de manière à minimiser les pertes de matière et les émissions de particules.
- La propreté au niveau des accès sur la voie publique est garantie par l'exploitant.

## CHAPITRE II. CONTROLES

### A. Généralités :

**Art 26.** Les opérations de contrôles sont effectuées aux frais de l'exploitant suivant des méthodes de référence ou toute autre méthode dont l'équivalence à une méthode de référence a été prouvée et avec des appareils de mesures conformes aux principes des meilleures techniques disponibles dans le domaine de l'instrumentation.

**Art 27.** La limite de détection, la sensibilité, la précision et la fiabilité de la méthode doivent être adaptées à la valeur limite d'émission, au niveau d'odeur ou au débit d'odeur correspondant à la substance à mesurer. La plage de mesure se situera au moins entre 0,1 fois et 2 fois la valeur, niveau ou débit fixé dans l'autorisation, sauf cas particulier.



**Art 28.** La durée d'échantillonnage de chaque mesure est fixée par la méthode de mesure. A défaut, elle doit être d'au moins une demi-heure.

**Art 29.** Sans préjudice des régimes de contrôle, les émissions de tous les polluants et des nuisances olfactives pour lesquels des limites à l'émission sont fixées dans l'acte d'autorisation sont mesurées au moins une fois après modification de 25 % de la capacité de l'installation ou après toute modification du système d'épuration.

**Art 30.** Les mesures destinées à déterminer les émissions doivent être effectuées et les résultats doivent être exprimés de manière telle qu'ils soient représentatifs des émissions de l'installation en régime de travail habituel (hors période de démarrage ou d'arrêt).

**Art 31.** Les résultats de la surveillance des émissions sont conservés par l'exploitant pendant au moins 5 ans et doivent être disponibles sur simple demande des autorités chargées de la surveillance.

**Art 32.** Lorsque le résultat des mesures indique un non-respect des normes de rejet,

Si ce dépassement est :

- inférieur à 10 % de la valeur limite à l'émission, une nouvelle mesure de ce paramètre peut être prévue dans les trois mois ;
- compris entre 10 et 100 % de la valeur limite à l'émission, une nouvelle mesure de ce paramètre doit être prévue dans les trois mois ;
- supérieur à 100 % de la valeur limite à l'émission, une nouvelle mesure de ce paramètre doit être prévue dans le mois et si ce dépassement persiste, l'exploitant rédige un rapport recensant les causes des dépassements et les mesures prises pour le respect des normes imposées. Ce rapport est envoyé dans les 30 jours qui suivent la deuxième mesure au fonctionnaire chargé de la surveillance et au fonctionnaire technique.

## **B. Contrôle de l'émission du groupe électrogène**

Le cas échéant,

**Art 33.** Un organisme agréé contrôle le bon fonctionnement du groupe électrogène en mesurant les concentrations en polluants pour lesquels des limites ont été fixées :

- Dans le délai de six mois après la réception du présent arrêté ou au démarrage des installations ;
- À la demande du fonctionnaire chargé de la surveillance ;

**Art 34.** La campagne de mesure comprend au minimum deux mesures pour chaque point de rejet lors du fonctionnement normal du groupe électrogène.

**Art 35.** Les mesures sont effectuées en dehors des périodes de démarrage et d'arrêt. La durée d'échantillonnage de chaque mesure est fixée par la méthode de mesure. A défaut, elle doit être d'au moins une demi-heure.

**Art 36.** Le point de mesure doit être facile d'accès, conçu et choisi de telle façon qu'il soit possible d'effectuer une analyse à l'émission représentative des rejets de l'installation.



**Art 37.** Les opérations de contrôles sont effectuées aux frais de l'exploitant suivant des méthodes de référence ou toute autre méthode dont l'équivalence à une méthode de référence a été prouvée.

**Art 38.** Les résultats de la surveillance des émissions sont conservés par l'exploitant et doivent être disponibles sur simple demande des autorités chargées de la surveillance. Lors du premier contrôle dans le délai de six mois après la mise en service de l'installation, un rapport reprenant les résultats des mesures ainsi que les paramètres du prélèvement (méthodes, débits,..) est envoyé au fonctionnaire chargé de la surveillance.

**Art 39.** Les valeurs limites d'émission sont considérées comme respectées si aucune des moyennes sur la durée de l'échantillonnage sur chaque mesure n'est supérieure à la valeur limite d'émission.

### **C. Parc de stationnement fermé**

**Art 40.** L'exploitant fait contrôler le respect des valeurs limites en monoxyde de carbone visées à l'article 18 chaque fois qu'il y a un doute quant à la qualité de l'air.

**Art 41.** Les campagnes de mesures sont réalisées dans des conditions défavorables (dont notamment les jours de trafic intense).

**Art 42.** Dans les parcs de stationnement fermés de 300 véhicules ou plus, dans les niveaux ventilés mécaniquement, la teneur en monoxyde de carbone est mesurée en continu par un équipement fixe. Cet équipement permet en outre l'asservissement de la ventilation. La ventilation est mise en fonctionnement lorsque la teneur instantanée moyenne par niveau atteint 50 ppm (57 mg/m<sup>3</sup>) ou lorsque la teneur instantanée d'un capteur/détecteur atteint 100 ppm (114 mg/m<sup>3</sup>). La ventilation se fait soit sur la surface totale du niveau, soit dans une zone englobant les capteurs/détecteurs à l'origine du constat de dépassement. Lorsque le système de ventilation sert également au contrôle des concentrations maximales en LPG ou à l'évacuation des fumées et de la chaleur, la commande du système d'évacuation des fumées et de la chaleur ou de réduction des concentrations en LPG est prioritaire.

En cas de défaillance du dispositif de mesure des concentrations en monoxyde de carbone couplé à l'asservissement de la ventilation, celle-ci doit être automatiquement mise (ou maintenue) en fonctionnement.

**Art 43.** Dans les parcs de stationnement fermés de plus de 50 véhicules, un système de détection des concentrations excessives en monoxyde de carbone est installé. Il commande la mise en fonctionnement du système de ventilation mécanique, lorsque le parc de stationnement en est pourvu, et la mise en action d'une signalisation d'urgence sonore et lumineuse d'évacuation du niveau lorsque la teneur moyenne en monoxyde de carbone dépasse 200 ppm en valeur moyenne instantanée (228 mg/m<sup>3</sup>) ou lorsque la teneur instantanée d'un capteur/détecteur atteint 400 ppm (456 mg/m<sup>3</sup>). La signalisation d'urgence est perçue à tout endroit du parc de stationnement et ne peut pas être confondue avec d'autres signaux. Les équipements de mesure en continu visés au paragraphe premier peuvent également servir à la détection des concentrations excessives en monoxyde de carbone. Néanmoins, si les équipements de mesure en continu sont des dispositifs à trajet optique, des détecteurs ponctuels doivent être installés aux endroits où il y a un risque d'arrêt prolongé des véhicules moteur en marche tels que les croisements, rampes d'accès et issues.

**Art 44.** Les points de détection ou de mesure directe, les points de prélèvement ou les trajets optiques sont suffisamment nombreux et sont placés afin



de ne pas laisser sans contrôle des volumes importants du parc. Ils sont situés notamment aux endroits où il y a un risque d'arrêt prolongé des véhicules à moteur en marche tels que les croisements, rampes d'accès et issues. Ils sont établis dans des zones où il y a peu de courants d'air.

**Art 45.** La teneur en monoxyde de carbone est mesurée en continu dans les locaux d'exploitation situés à l'intérieur du parc.

**Art 46.** Un équipement spécifique indique à l'exploitant ou à son préposé, l'état de l'atmosphère à chaque niveau, le fonctionnement des ventilateurs correspondants et le déclenchement du signal d'urgence sonore et visuel d'évacuation. L'exploitant tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance ces données pendant 3 ans.

**Art 47.** Les équipements suivants, lorsqu'ils sont installés, sont régulièrement entretenus et contrôlés par l'exploitant ou son préposé :

- 1° les équipements fixes de mesure de la teneur en monoxyde de carbone,
- 2° les systèmes de détection des concentrations excessives en monoxyde de carbone ;
- 3° les ventilateurs, conduits, et tout appareil ou circuit intéressant la ventilation,
- 4° le dispositif d'asservissement de la ventilation,
- 5° la signalisation d'urgence.

**Art 48.** Lorsqu'ils sont installés, les systèmes visés à l'article 47, 1° et 2° sont étalonnés avant la première utilisation, puis à intervalle régulier, conformément à des normes reconnues internationalement ou, à défaut, selon les indications fournies par le fabricant ou l'importateur de ceux-ci.

**Art 49.** L'exploitant tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance, pendant trois ans, les résultats des contrôles visés à l'article 47 ainsi que les certificats d'étalonnage visés à l'article 48.

#### **D. Emissions diffuses de particules générées par le chantier**

**Art 50.** Les vérifications ci-dessous sont susceptibles d'être effectuées :

- Les trainées de matière sur la voie publique à la sortie du chantier ne dépassent pas une longueur cumulée de plus de 8 m ;
- Les camions sortant des matériaux en vrac pouvant générer des poussières sont bâchés ;
- La vitesse des camions est limitée sur le site ;
- Absence d'envols de poussières encore visibles à 5 m de la source d'émission ou passant les limites du site d'exploitation :
- lors des démolitions d'infrastructures existantes ;
- lors des excavations et des manutentions de matériaux solides en vrac ;
- lors du déplacement des engins et des camions sur le site ;
- par l'action du vent sur les stockages et sur les autres surfaces empoussiérées."



## B - conditions en matière de protection des eaux de surface

L'établissement doit donc respecter les dispositions de l'article R. 277 du Code de l'Eau, dont notamment :

- une séparation des eaux usées et des eaux pluviales ;
- dans la mesure du possible une infiltration des eaux pluviales ;
- un raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'égouttage

## C - conditions en matière de gestion des déchets

*DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS  
GENERES AU SEIN DE L'ETABLISSEMENT*

### 1. Généralités

**Article 1.1.** : *L'exploitant prend les mesures requises par les circonstances pour, autant que possible, prévenir en amont de l'apparition des déchets ou en aval, une fois ceux-ci produits, réduire :*

- a) *la quantité de déchets, y compris par l'intermédiaire de la réutilisation ou de la prolongation de la durée de vie des produits ;*
- b) *les effets nocifs des déchets produits sur l'environnement et la santé humaine ;*
- c) *la teneur en substances nocives des matières et produits.*

**Article 1.2.** : *La gestion des déchets est effectuée prioritairement dans le respect de la hiérarchie suivante :*

- 1° *prévention ;*
- 2° *préparation en vue de la réutilisation ;*
- 3° *recyclage ;*
- 4° *autre forme de valorisation, notamment énergétique ;*
- 5° *élimination.*

**Article 1.3.** : *L'exploitant est tenu d'assurer ou de faire assurer la gestion des déchets dans des conditions propres à limiter les effets négatifs sur les eaux, l'air, le climat, le sol, la flore, la faune, à éviter les inconvénients par le bruit et les odeurs et d'une façon générale sans porter atteinte ni à l'environnement ni à la santé de l'homme.*

**Article 1.4.** : *L'exploitant est tenu d'adapter les modes de production et/ou de conditionnement des déchets afin de réaliser une gestion conforme au prescrit des articles 1.1 à 1.3.*

**Article 1.5.** : *Il est interdit d'abandonner les déchets ou de les manipuler au mépris des dispositions légales et réglementaires.*

**Article 1.6.** : *L'évacuation des déchets entreposés dans l'installation est réalisée en stricte conformité avec toutes les dispositions en la matière.*

*A cet effet, l'exploitant est tenu de s'assurer que les établissements auxquels il confie des déchets (centres d'enfouissement technique, installations de valorisation, d'élimination, etc ...) disposent de toutes les autorisations réglementaires leur permettant d'accueillir les déchets considérés.*

*De même, il s'assure que les opérateurs qui effectuent la collecte ou le transport de ses déchets dangereux, de ses huiles usagées et/ou de ses déchets autres que dangereux disposent des agréments et enregistrements requis en vertu respectivement de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 avril 1992 relatif aux déchets dangereux, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 avril 1992 relatif aux huiles usagées et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 novembre 2003*



relatif à l'enregistrement des collecteurs et des transporteurs de déchets autres que dangereux.

Tous les contrats ou accords écrits éventuels, passés entre l'exploitant et des firmes ou organismes chargés de leur évacuation, de leur traitement et/ou de leur élimination mentionnent explicitement leurs destinations et les modes de traitement pressentis. Dans la mesure du possible, les destinations finales sont précisées.

Ces mentions comportent obligatoirement :

- les coordonnées complètes des établissements auxquels ils sont confiés ;
- toutes les informations utiles attestant que ces établissements répondent strictement aux dispositions de l'alinéa 2 du présent paragraphe.

Des copies de ces contrats et accords écrits ainsi que de tous leurs avenants éventuels sont conservés à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance.

**Article 1.7.** : §1<sup>er</sup>. Sans préjudice des dispositions ou prescriptions réglementaires en la matière, l'exploitant tient un registre des sorties des déchets en ce compris les déchets destinés au recyclage, où sont consignées, au jour le jour, les informations suivantes :

- la date de chaque enlèvement ;
- la nature, le code et le processus générateur des déchets ;
- le poids des déchets ;
- les coordonnées du collecteur des déchets ;
- les coordonnées de la firme de transport ;
- les coordonnées du destinataire ;
- les méthodes de valorisation ou, à défaut, d'élimination.

§2. Audit registre, sont annexés tous les documents : bordereaux de versage dans un centre d'enfouissement technique, certificats de réception, d'élimination, de valorisation, etc ... permettant de s'assurer que les dispositions de l'article 1.6 sont strictement observées.

§3. Le registre des sorties et ses annexes éventuelles sont conservés au siège de l'exploitation et tenus à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance.

§4. Les déchets évacués de l'installation sont identifiés par référence aux rubriques et aux codes du catalogue des déchets établi en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juillet 1997, tel que modifié. Si le code se présente sous la forme XX.XX.99, déchets non spécifiés ailleurs, l'exploitant est tenu d'en préciser l'intitulé.

§5. En cas d'utilisation des services organisés par la commune du siège d'exploitation tels que prévus à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement wallon du 05 mars 2008 relatif à la gestion des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et à la couverture des coûts y afférents, les dispositions des §§1 et 4 ne sont pas d'application en ce qui concerne les déchets autres que dangereux.

**Article 1.8.** : L'exploitant veille au bon fonctionnement, à l'entretien et à la propreté des aires de stockage des déchets au sein de l'installation.

Le nettoyage des abords de l'installation, qui seraient accidentellement souillés par des déchets vagabonds du fait de l'activité, incombe à l'exploitant.



**Article 1.9.** : Il est interdit de mettre le feu à des déchets sur le site.

**Article 1.10.** : Les activités en matière de gestion de déchets sont placées sous l'autorité d'une personne responsable, expressément désignée par l'exploitant. Ce dernier est tenu de communiquer par écrit, au fonctionnaire chargé de la surveillance, l'identité de ce responsable.

La personne responsable détermine notamment les conditions particulières de sécurité à prendre tant en matière d'environnement que de la santé humaine pour le stockage, la manutention des déchets présents sur le site. Elle s'assure que les mesures de sécurité sont respectées. Tout incident survenant dans l'exploitation et lié au stockage, à la manutention des déchets présents est immédiatement porté à sa connaissance.

## 2. Obligation de tri

**Article 2.1.** : L'exploitant procède au tri de ses déchets.

**Article 2.2.** : L'obligation de tri implique de séparer à la source, au minimum, les fractions suivantes lorsque les quantités produites excèdent les seuils mentionnés dans la troisième colonne du tableau ci-dessous.

	Fractions de déchets à séparer	Seuils ou volume des contenants
1°	Déchets dangereux.	---
2°	Les huiles usagées.	---
3°	Les piles et accumulateurs.	---
4°	Les déchets d'équipements électriques ou électroniques.	---
5°	Les déchets d'emballages industriels tels que housses, films et sacs en plastique.	200 litres/semaine
6°	Les déchets de papier et de carton secs et propres : les emballages entièrement constitués en papier et en carton, les journaux, les magazines, les imprimés publicitaires, le papier à écrire, le papier pour photocopieuses, le papier pour ordinateur, les livres, les annuaires téléphoniques.	30 litres/semaine
7°	Les déchets métalliques autres que les emballages.	120 litres/semaine
8°	Les déchets de bois.	2,5 m <sup>3</sup> /semaine

**Article 2.3.** : Par dérogation à l'article 2.2, lorsque les déchets sont dirigés vers un centre de tri autorisé, les différentes fractions de déchets secs non dangereux visées peuvent être regroupées par le producteur dans un même contenant.

Ce regroupement de déchets est autorisé pour autant qu'il ne compromette pas l'efficacité des opérations de tri, de recyclage ou de valorisation ultérieures des fractions visées à l'article 2.2.

**Article 2.4.** : §1<sup>er</sup>. L'exploitant conserve pendant minimum deux ans la preuve du respect de l'obligation de tri pour chaque fraction concernée.

Les moyens de preuve suivants sont admis :

- des contrats, factures ou attestations délivrées par un collecteur ou gestionnaire d'une installation de traitement de déchets ;
- en cas d'utilisation, pour tout ou partie des fractions visées à l'article 2.2, des services organisés par la commune du siège d'exploitation tels que prévus à l'article 1er de l'arrêté du 5 mars 2008 relatif à la gestion des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et à la couverture des coûts y afférents, la preuve que le règlement communal ou le cas échéant le règlement d'accès au parc conteneurs de l'intercommunale de gestion de déchets à laquelle la commune est affiliée autorisent l'acceptation des déchets du producteur ou détenteur.



**§2.** Les contrats, factures ou attestations visés au §1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> tiret mentionnent au minimum les informations suivantes :

- 1° l'identité des parties ;
- 2° la nature des déchets ainsi que, pour chaque fraction, la capacité des contenants collectés ou la quantité de déchets déposée ;
- 3° les fréquences et lieux de collecte.

### **3. Conditions particulières relatives à la gestion des déchets dangereux**

**Article 3.1.** : Les déchets dangereux provenant de l'exploitation de l'installation sont tenus séparés d'autres déchets. Le mélange de déchets dangereux avec d'autres déchets dangereux ou avec d'autres déchets, substances ou matières est interdit.

**Article 3.2.** : Il est interdit de se débarrasser des déchets dangereux, si ce n'est :

- 1° soit, en les confiant à un tiers bénéficiant de l'agrément requis pour assurer la collecte ou à un tiers autorisé pour effectuer le regroupement, le prétraitement, l'élimination ou la valorisation des déchets dangereux ;
- 2° soit, en les confiant à une installation située en dehors du territoire de la Région wallonne, après s'être assuré que cette installation satisfait aux conditions que lui impose la législation qui lui est applicable pour procéder à l'élimination ou la valorisation de ces déchets.

**Article 3.3.** : §1<sup>er</sup>. L'exploitant est tenu de déclarer au Département du Sol et des Déchets les quantités de déchets dangereux qu'il a produits. Il transmet à cet effet les informations qui figurent dans le registre visé à l'article 1.7.

**§2.** La déclaration s'effectue selon les modalités fixées par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 avril 1992 relatif aux déchets dangereux.

**§3.** L'exploitant consulte le Département du Sol et des Déchets pour définir le modèle du formulaire de déclaration.

**§4.** Toute modification de la nature ou de la composition des déchets déclarés doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration auprès du Département du Sol et des Déchets.

### **4. Conditions particulières relatives à la gestion des huiles usagées**

**Article 4.1.** : Il est interdit :

- 1° de déposer ou de laisser couler des huiles usagées, en quelque lieu que ce soit où elles peuvent polluer l'environnement, notamment dans ou sur le sol, dans les eaux de surface ou les eaux souterraines, dans les égouts, les canalisations ou les collecteurs ;
- 2° de brûler des huiles usagées ;
- 3° d'ajouter ou de mélanger à des huiles usagées de l'eau ou tout corps étranger, tel que solvants, produits de nettoyage, détergents, antigel, autres combustibles et autres matières avant ou pendant la collecte ou avant ou pendant le stockage ;
- 4° lors du stockage et de la collecte, de mélanger les huiles usagées avec des PCB ou avec des déchets dangereux ;
- 5° de mélanger volontairement des huiles synthétiques, animales ou végétales avec des huiles minérales ;
- 6° de se débarrasser d'huiles usagées sauf à les remettre à des collecteurs agréés ou à des centres de regroupement, de prétraitement, d'élimination ou de valorisation autorisés.



Si l'huile usagée est remise à une personne établie dans une autre région ou un autre pays, le détenteur doit s'être assuré au préalable que cette personne est dûment autorisée à éliminer ou valoriser de l'huile usagée dans cette région ou dans ce pays.

**Article 4.2.** : Les dispositions de l'article 3.3 s'appliquent aux huiles usagées.

## **5. Conditions particulières relatives au stockage de déchets**

**Article 5.1.** : Les aires de stockage sont construites, aménagées et exploitées de manière à :

- 1° prévenir les accidents lors des opérations de chargement et de déchargement des véhicules ;
- 2° éviter la dispersion des déchets ;
- 3° limiter efficacement les nuisances pour le voisinage et l'environnement qui pourraient résulter de l'existence ou de l'exploitation des dépôts de déchets.

**Article 5.2.** : Les aires de stockage des déchets, autres qu'inertes, sont pourvues d'un revêtement solide et étanche construit en matériaux incombustibles. Ces aires sont conçues et exploitées de manière à éviter le rejet de toute substance polluante dans les eaux tant de surface que souterraine.

**Article 5.3.** : La stabilité des déchets est assurée en toute circonstance.

**Article 5.4.** : Lorsque ces déchets sont stockés dans des récipients mobiles, les informations permettant d'identifier les déchets, ainsi que les symboles de danger y associés, sont indiqués sur ceux-ci.

## **6. Conditions particulières relatives aux quantités maximales de déchets stockés sur le site de production**

**Article 6.1.** : Le stockage d'huiles usagées est limité à 500 litres.  
Le stockage de déchets dangereux est limité à 250 kg.  
Le stockage de déchets autres que dangereux est limité à 30 tonnes.

## **7. Remise en état en fin d'exploitation**

**Article 7.1.** : En fin d'exploitation, le site est remis en état.  
Les déchets sont évacués vers des installations dûment autorisées.

**Article 7.2.** : En cas de cessation définitive de toutes les activités, l'exploitant envoie à l'autorité compétente, au fonctionnaire technique et au fonctionnaire chargé de la surveillance, un plan de remise en état du site comprenant notamment les mesures qu'il a prises ou entend prendre afin d'assurer la mise en sécurité de toutes les installations.

## **8. Dispositions complémentaires relatives aux activités de construction**

**Article 8.1.** : L'entrepreneur met en place un plan de gestion des déchets qui favorise le recyclage et la valorisation des déchets issus du chantier.

**Article 8.2.** : L'entrepreneur évacue les déchets de construction au fur et à mesure de l'avancement des travaux et orientés vers les filières autorisées, sauf à être mis en œuvre sur le chantier après traitement dans le respect des dispositions de l'A.G.W. du 14 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets et de la réglementation relative au permis d'environnement.  
A aucune condition les déchets ne peuvent être abandonnés, enfouis tels quels ou brûlés sur le chantier.



**Article 8.3.** : Avant le démarrage des travaux, l'entrepreneur désigne un coordinateur déchets.

Le coordinateur détermine notamment les conditions particulières de sécurité à prendre tant en matière d'environnement que de la santé humaine pour le stockage, la manutention et l'évacuation des déchets présents sur le site. Il s'assure du respect des mesures de sécurité, des consignes de tri et d'entreposage, de la propreté du chantier, de la bonne tenue des documents de traçabilité des déchets. Tout incident survenant dans la gestion des déchets et lié au stockage, à la manutention ou à l'évacuation des déchets présents est immédiatement porté à sa connaissance.

**Article 8.4.** : §1<sup>er</sup>. L'exploitant établit et tient à jour avec ses sous-traitants éventuels un système documentaire relatif à la gestion des déchets. Ce système documentaire comprend :

- le plan particulier de gestion des déchets ;
- les bons d'évacuation des déchets ;
- le registre des déchets de chantier.

§2. Le plan particulier de gestion des déchets communiqué comporte au minimum les points suivants :

- l'identification de l'entreprise ;
- l'identification du projet ;
- l'identification des collecteurs/transporteurs ;
- l'identification des centres de traitement de déchets ;
- les informations relatives à la gestion des déchets :
  - \* les types de déchets qui seront produits par le chantier ;
  - \* la provenance du déchet selon l'activité (excavation, construction) ;
  - \* les moyens mis en oeuvre pour le stockage et le tri sélectif des déchets ;
  - \* la destination prévue des déchets par type de déchets ;
- la détermination avec les firmes ou organismes qui évacuent des déchets d'un parcours des camions qui limite les nuisances occasionnées aux riverains des voiries empruntées.

§3. Tout camion qui quitte le chantier avec des déchets de ce chantier doit être porteur d'un bon d'évacuation dont un exemplaire est conservé sur le chantier ou au dépôt de l'entreprise.

§4. La collection des bons d'évacuation ou la collection de l'information reprise sur ces bons dans un système informatique forme le registre des déchets du chantier qui est tenu à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance pendant cinq ans.

## D - conditions en matière de protection/lutte contre l'incendie

**Article 1<sup>er</sup>.** Avant la mise en œuvre du projet et avant chaque modification des lieux ou des circonstances d'exploitation susceptibles de modifier les risques d'incendie ou de sa propagation, l'exploitant consulte, par l'intermédiaire du Bourgmestre, le service d'incendie territorialement compétent sur les mesures à prendre et les équipements à mettre en œuvre en matière de prévention et de lutte contre les incendies et explosions, dans le respect de la protection du public et de l'environnement (notamment le respect des prescriptions reprises dans le rapport du 18/10/2019 de la Zone de Secours).

## E - conditions en matière d'accès aux parkings souterrains

- L'accès et la présence dans les parkings de véhicules utilisant le gaz (LPG-GPL) comme carburant sont interdits.



- Au niveau de chaque entrée des parkings est écrit en lettres majuscules d'au moins 200 mm de haut le texte suivant :

**"ENTRÉE INTERDITE AUX VÉHICULES UTILISANT UN GAZ DE PÉTROLE"  
Ce texte figure au moins en français et en néerlandais.**

- De chaque côté des entrées des parkings, est peint ou fixé, d'une manière bien visible pour les conducteurs de véhicules voulant pénétrer dans les parkings, un signal d'interdiction d'accès des véhicules LPG (panneau L1) conforme au modèle prévu en annexe II de l'arrêté royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG .



## F – recommandations de l'EIE

Sans préjudice des conditions émises ci-avant, l'exploitant respecte les recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences.

**Article 8.** Le présent permis est accordé jusqu'au 20 août 2039 en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme.

**Article 9.** Le présent permis est exécutoire selon les dispositions de l'article 46 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

**Article 10.** Le permis est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les trois ans à compter du jour où le permis devient exécutoire conformément à l'article 46.

Par dérogation à l'alinéa précédent et sans préjudice de l'article 55, § 3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement lorsqu'une sûreté est imposée conformément à l'article 55, § 1er, du décret ce délai commence à courir à partir :

- 1° du jour suivant l'expiration du délai de recours contre la décision prévu à l'article 95, § 2, du décret ;
- 2° du lendemain de la notification qui est faite au demandeur de la décision rendue sur recours ou, à défaut, du lendemain du délai qui était imparti à l'autorité de recours pour envoyer sa décision en vertu de l'article 95, § 7, du décret.

La péremption s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande de l'exploitant, le permis est prorogé pour une période de cinq ans. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé aux alinéas précédents.

La prorogation est accordée par l'autorité qui était compétente en première instance pour délivrer le permis dont la prorogation est demandée.

**Article 11.** L'exploitant est tenu :

- 1° de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances et inconvénients de l'établissement ;

- 2° de signaler immédiatement à l'autorité compétente tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice aux intérêts visés à l'article 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- 3° de fournir toute l'assistance nécessaire pour permettre aux fonctionnaires et agents compétents de mener à bien leurs actions visées à la partie VIII du volet décretaal du livre 1er du code de l'environnement ;
- 4° de conserver, sur les lieux même de l'établissement où à tout endroit convenu avec l'autorité compétente, l'ensemble des permis ou déclarations en vigueur, toutes décisions prescrivant des conditions complémentaires d'exploitation, ainsi que le registre des modifications intervenues et la liste des incidents et accidents visés au 2° ;
- 5° de conserver également aux mêmes lieux, tous les rapports, certificats et procès-verbaux émanant d'organisme de contrôle, de visiteurs ou d'experts, et ayant trait à la sécurité ou la salubrité publique ;
- 6° d'informer l'autorité compétente et le fonctionnaire technique de toute cessation d'activité au moins 10 jours avant cette opération sauf cas de force majeure ;
- 7° de remettre le site, en fin d'exploitation, dans un état satisfaisant au regard de la protection de l'homme et de l'environnement ;
- 8° de porter à la connaissance de l'autorité compétente, du collège communal et du fonctionnaire technique, au moins 15 jours à l'avance, la date fixée pour la mise en œuvre du permis.

**Article 12.** Toute transformation ou extension d'un établissement de classe 1 ou de classe 2 qui ne consiste pas en :

- 1° le déplacement de l'établissement ;
- 2° la transformation ou l'extension de l'établissement entraînant l'application d'une nouvelle rubrique de classement autre que de classe 3 ou étant de nature à aggraver directement ou indirectement les dangers, nuisances ou inconvénients à l'égard de l'homme ou de l'environnement, et affectant le descriptif ou les plans annexés au permis ou encore une source d'émission de gaz à effet de serre spécifiés ;

doit être consignée par l'exploitant dans un registre.

Tous les ans, à la date anniversaire du présent arrêté et pour autant que l'établissement ait subi des transformations ou extensions, l'exploitant envoie une copie de la liste des transformations ou extensions intervenues au cours de l'année écoulée au fonctionnaire technique et au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'établissement, et à l'organisme désigné si la transformation ou l'extension affecte notablement une source d'émission de gaz à effet de serre spécifiés.

**Article 13.** L'exploitant est tenu de notifier à l'autorité compétente son intention de céder l'exploitation de son établissement, en tout ou en partie, à une tierce personne. Le cessionnaire est tenu de signer conjointement la notification, en confirmant par écrit avoir pris connaissance du permis, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le présent permis.

**Article 14.** Sans préjudice des poursuites pouvant être exercées en vertu du Code pénal, les contraventions au présent arrêté seront constatées et punies conformément à la Partie VIII - *Recherche, constatation, poursuite, répression et mesures de réparation des infractions en matière d'environnement* - des dispositions décretales et réglementaires du Livre 1er du Code de l'Environnement.

**Article 15.** Un recours auprès du Gouvernement wallon, à l'adresse du SPW ARNE, 15 Avenue Prince de Liège à 5100 JAMBES est ouvert à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt, ainsi qu'au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué.



Sous peine d'irrecevabilité, le recours doit être adressé par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou remis contre récépissé au fonctionnaire technique compétent sur recours - Service public de Wallonie c/o Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 NAMUR (Jambes) - dans un délai de vingt jours :

- 1° à dater de la réception de la décision pour le demandeur, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué ;
- 2° à dater du premier jour de l'affichage de la décision pour les personnes non visées au 1°. Si la décision est affichée dans plusieurs communes, le délai est prolongé jusqu'au vingtième jour suivant le premier jour de l'affichage dans la commune qui y a procédé la dernière.

Le recours n'est pas suspensif de la décision attaquée, sauf s'il est introduit par le fonctionnaire technique ou le fonctionnaire délégué.

Le recours est introduit selon les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, et, notamment, en utilisant exclusivement le formulaire repris à l'annexe XI de l'arrêté précité.

Un droit de dossier de 25,00 euros est à verser sur le compte 091-2150215-45 (IBAN : BE44 0912 1502 1545 \ BIC : GKCCBEBB) du Département des Permis et Autorisations, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 NAMUR (Jambes).

**Article 16.** Dans les 10 jours qui suivent l'adoption de la décision cette dernière fait l'objet d'un avis - conforme aux dispositions de l'article D.29-22, § 2, alinéa 4, du livre 1er du code de l'environnement - affiché durant vingt jours aux endroits habituels d'affichage et, de manière parfaitement visible, sur le bien concerné par le projet.

**Article 17.** La décision est notifiée :

1. En expédition conforme et par envoi recommandé :
  - au demandeur, la S.A. DELZELLE, Chaussée de Mons n° 93 à 7090 BRAINE-LE-COMTE ;
  - au fonctionnaire technique du Service public de Wallonie - Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement - Département des Permis et Autorisations - Direction de Mons, Place du Béguinage n° 16 à 7000 MONS
  - au fonctionnaire délégué du Service public de Wallonie - Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie ;
2. En copie libre et par pli ordinaire :
  - au Collège communal de et à 7090 BRAINE-LE-COMTE ;
  - à l'AWAC - AGENCE WALLONNE DE L'AIR ET DU CLIMAT, avenue Prince de Liège n° 7 à 5100 NAMUR (Jambes) ;
  - à la CCATM DE SOIGNIES, Place Verte n° 32 à 7060 SOIGNIES ;
  - au Pôle Aménagement du Territoire, Rue du Vertbois n° 13 bte c à 4000 LIEGE ;



- à la DGO1 - D.141 - DIRECTION DES ROUTES DE MONS, Rue du Joncquois n° 118 à 7000 MONS ;
- à la DGO3 - DEE - EAUX DE SURFACE, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- à la DGO3 - DEE - EAUX SOUTERRAINES MONS, Rue Achille Legrand n° 16 à 7000 MONS ;
- à la DGO3 - DNF - DIRECTION EXTÉRIEURE DE MONS, Rue Achille Legrand n° 16 à 7000 MONS ;
- à la DGO3 - DRCE - DIR. DÉVELOPPEMENT RURAL - DIRECTION DES ESPACES VERTS, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- à la DGO3 - DSD - DIRECTION DE LA POLITIQUE DES DÉCHETS, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- à la DGO3 - DSD - DIRECTION DE LA PROTECTION DES SOLS, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- à la DGO4 - DEBD - ENERGIE & BÂTIMENT DURABLE, rue des Brigades d'Irlande n° 1 à 5100 NAMUR(Jambes) ;
- à FLUXYS S.A., Avenue des Arts n° 31 à 1040 ETTERBEEK ;
- à INFRABEL I ZONE CHARLEROI SADP, Quai de la Gare du Sud n° 1 à 6000 CHARLEROI ;
- au PÔLE ENVIRONNEMENT - CESW LIEGE, Rue du Vertbois n° 13 bte c à 4000 LIEGE ;
- à la ZONE DE SECOURS HAINAUT CENTRE Cuesmes, rue des Sandrinettes n° 29 à 7033 Cuesmes ;
- à la DGO3 - DPC - Direction extérieure de Mons, Boulevard Winston Churchill n° 28 à 7000 MONS

**Article 18.** La présente décision est enregistrée sous le numéro **20403** auprès de la Direction de Mons du Département des Permis et Autorisations.

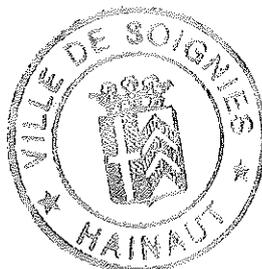
**PAR LE COLLEGE COMMUNAL,**

Fait à SOIGNIES, le 19/12/2019

Le Directeur général,



Olivier MAILLET



La Bourgmestre,



Fabienne WINCKEL

