

Références	
N° de dossier Environnement :	10004946/FGE.er
N° d'établissement Environnement :	10102277
Réf. Urbanisme :	4/PU3/2021/2179592
Réf. Commune de dépôt :	U202100002

Permis unique

Références : U202100002

DPA Namur-Luxembourg et Urbanisme Namur

Le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué

Vu la demande introduite en date du **16/11/2021** par laquelle :

- La Croisée des Champs
 - Avenue des Communautés 100 à 1200 WOLUWE-ST-LAMBERT

, ci-après dénommé l'exploitant, sollicite un permis unique pour construire 2 immeubles de logements (96 et 48 logements) avec parkings souterrains, démolir des garages et un hangar ainsi que des surfaces asphaltées, aménager des espaces extérieurs et créer une ouverture de voiries communales, sis chaussée de Namur (N4), chaussée de Tirlemont (N29) et chaussée de Wavre 33A à 5030 GEMBLoux (Sauvenière) ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

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

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu la demande d'avis au SPW ARNE - Direction de Namur du Département de la Nature et des Forêts datée du 17/11/2021 relatif au caractère complet de la partie Natura 2000 du formulaire de demande de permis, restée sans réponse à la date du présent arrêté, réputée favorable ;

Vu le procès-verbal de la séance de clôture de l'enquête publique qui s'est déroulée du **15/01/2022** au **08/02/2022** sur le territoire de la Ville de Gembloux, duquel il résulte que la demande a fait l'objet d'oppositions ou observations ;

Vu la synthèse des réclamations qui est la suivante :

- Les conclusions de l'étude de faisabilité du réseau de chaleur posent question. Cette étude mentionne l'absence de mixité de fonctions au sein du périmètre pour justifier l'impossibilité technique d'avoir recours au réseau de chaleur. Or, des fonctions diverses sont amenées à se développer au sein du site permettant dès lors d'envisager la solution du réseau de chaleur.
- L'autorité publique a la main pour imposer le recours au réseau de chaleur étant donné qu'il n'est pas dans l'intérêt du promoteur d'y avoir recours.
- Bien que les exigences PEB soient respectées, 95% des logements seront en surchauffe l'été nécessitant dès lors le placement d'appareils de conditionnement d'air. Cela impactera négativement les émissions de gaz à effet de serre de Gembloux,
- Les alternatives étudiées dans l'étude de faisabilité l'ont été avec légèreté et avec un parti pris pour les énergies fossiles.
- Le projet prend place sur une parcelle vierge de toute construction (prairie). Or, il convient de préserver des espaces verts à proximité du centre-ville.
- Le projet se développe sur une parcelle inscrite en zone d'aléas d'inondations. Les événements de juillet 2021 devraient pousser la Ville à avoir une autre réflexion sur le devenir de cette zone.
- Le projet se situe dans une zone de captage avec des risques d'érosions hydriques et de mouvements de terrains.
- Le dossier n'apporte aucune réponse aux risques d'affaissement pour les riverains.
- L'égouttage est renvoyé vers la Chaussée de Tirlemont où le réseau d'avaloirs ne fonctionne pas faute d'entretien.
- Le projet ne prévoit pas suffisamment de places de parking. Les voitures excédentaires vont squatter les rues avoisinantes.
- Absence de logements sociaux alors que le PRU le prévoyait,
- Nombre très limité de logements PMR.
- Le parking silo n'est pas envisagé par la SNCB. Le parking navetteurs va se répercuter dans le quartier.
- Le projet est axé principalement sur la mobilité douce, ce qui est positif mais méconnaît totalement la réalité d'utilisation des voitures pour venir à la gare.
- Le quartier est totalement oublié en termes d'entretien.
- Analyse du GRACQ avec des propositions d'aménagements et d'adaptations du projet en faveur des modes doux.
- Les documents du permis mis en ligne ne reprennent pas ceux relatifs à l'ouverture de voirie, au raccord avec la N4.

- La densité brute du PRU est de 85 log/ha alors que celle du projet est de 257 log/ha et s'en écarte donc d'un facteur 3.
- La distance séparant les 2 immeubles est insuffisante, ce qui occasionnera une gêne pour les futurs occupants et dès lors une perte qualitative d'habitabilité certaine.
- Le rapport plancher/sol est beaucoup trop élevé et traduit une surcharge programmatique.
- Le coefficient d'occupation du sol est trop élevé et ne permet dès lors pas une bonne gestion des eaux pluviales (capacité d'infiltration).
- L'accessibilité de l'immeuble 2 ne se fait pas en lien direct avec le domaine public.
- Les normes d'incendie doivent être respectées (notamment l'accessibilité).
- Les ombres portées entre les 2 immeubles sont préjudiciables.
- Il conviendrait de limiter le nombre d'appartements pour chaque hall d'entrée (maximum 10).
- L'organisation interne des logements doit être revue afin d'éviter les vis-à-vis gênants entre les 2 immeubles.
- Les vues en perspectives dans le dossier ne tiennent pas compte du relief.
- Le cordon végétal le long de la N4 devrait être maintenu contrairement à ce qui est prévu.
- Le skyline du projet entrera en conflit avec les bâtiments historiques (faculté, beffroi, ...).

Vu l'avis **favorable conditionnel** du Collège communal de la Ville de Gembloux envoyé le 18/02/2022, repris en annexe 3 ;

Vu l'avis **favorable** de l'instance FLUXYS BELGIUM, réceptionné le **12/04/2022**, rédigé comme suit :

« Fluxys Belgium ne possède pas d'installations de transport de gaz naturel influencées par votre demande. Nous ne voyons dès lors pas d'objection à la délivrance du permis repris sous objet. » ;

Vu l'avis **favorable sous conditions** de l'instance SPW ARNE - DSD - Direction de l'Assainissement des Sols, réceptionné le **14/01/2022**, rédigé comme suit :

« Les parcelles cadastrées GEMBLOUX, 1er division, section A, ns 99F3, 103D, 108G2, 109D, 110F, 110G, 110H, 118M et 127V3, objet de la demande de permis sont reprises en couleur pêche à la Banque de Données de l'Etat des Sols.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une étude combinée, approuvée le 20 mai 2016 avec la conclusion que des pollutions sont présentes au droit de la parcelle 127V3 pour un usage de type résidentiel (type III). Ces pollutions ne doivent pas faire l'objet d'un assainissement.

Cependant, des mesures de sécurité sont définies en regard de ces pollutions, et sont consignées dans le certificat de contrôle du sol qui a été délivré pour cette parcelle.

En conséquence, la Direction de l'Assainissement des Sols du Département du Sol et des Déchets émet un avis favorable sur la demande de permis unique, dans le respect des conditions suivantes :

- *tous travaux entraînant le remaniement ou l'excavation de sols pollués doivent faire l'objet d'un suivi par un expert agréé en gestion des sols pollués qui assurera la traçabilité des mouvements de sols pollués et la compatibilité de leur destination.*

Les terres excavées sont gérées en conformité avec la législation en vigueur.

- *A l'issue de la réalisation des travaux, le demandeur fait réaliser un rapport par un expert agréé en gestion des sols en vue d'une actualisation du certificat de contrôle du sol concernant la parcelle cadastrée GEMBLoux, 1^e division, section A, n° 127V3. Ce rapport veille notamment à démontrer, s'il échet, le maintien du confinement requis au droit de la zone polluée Z2. » ;*

Vu l'avis **favorable sous conditions** de l'instance SPW ARNE - DRCB - DDR - Cellule GISER, réceptionné le **21/02/2022**, rédigé comme suit :

« AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

Des axes de concentration du ruissellement (LIDAXES, d'importance faible à très élevé) sont cartographiés à proximité du projet (voir carte ci-dessous). Ces axes sont confirmés par des aléas d'inondation par ruissellement. Un premier axe (drainant les eaux de surface provenant d'un bassin versant supérieur à 100 ha) est identifié comme provenant de l'Ouest et longe le côté sud du projet avant d'atteindre la parcelle 99F3. Dans les faits, cet axe n'est pas efficace en surface (contenu du contexte en amont de celui-ci). Un autre axe (d'importance faible à moyenne ; drainant les eaux de surface provenant d'un bassin compris entre 3 et 20 ha) est identifié sur la chaussée de Namur. Cependant, cet axe est identifié sur le côté Nord (le long des parcelles 110L, 103F, etc...) de la nationale. Dans les faits cet axe ne traversera pas la voirie pour rejoindre le côté proche du projet. Le projet n'est donc pas impacté par cet axe. De plus, cet axe en arrivant au niveau du rond pont ne devrait pas être repris par la parcelle 99F3 comme indiqué par LIDAXES mais devrait rester au niveau des voiries.

Dès lors, le projet n'est pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales provenant des nouvelles surfaces imperméabilisées, les projets ont fait réaliser des études pour vérifier la capacité d'infiltration du sol. Un réseau de noues pour gérer les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par les deux immeubles et d'une grande partie espaces publics (voiries internes, etc...) sera créé. Chacune de ces noues a une surverse ou un trop plein permettant en cas de débordement de guider l'eau vers la noue aval. Les débordements seraient dirigés vers le fond de vallée du site où une chambre de visite munie d'une grille ramène l'eau vers le Rabauby, etc...

Au vu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis favorable sous conditions :

a) qu'ils ne s'avancent sur le nu du mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparant des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée ;

b) qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que des canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc...

2. La propriété est clôturée suivant l'alignement prescrit.

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75 m, qu'il soit ou non surmonté d'une grille ; la hauteur totale ne peut dépasser 2,25 m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 0,50 m en arrière de l'alignement prescrit ; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 1,50 m ; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 15 avril.

Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur.

3. Il est toléré, dans les clôtures prévues à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.3**, des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées prévues à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.3**. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas être établies en face d'arbres existants de la route.

4. Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières (5°) aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnerie ou bétonnée, ni rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies ; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses. Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures mitoyennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustibles sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières (3°).

5. Il ne peut être formé sur le nu du mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après :

a) Trottoir ou accotement en élévation

► Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres.

► Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

► Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) Trottoir et accotement de plain-pied

► Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1 m du bord de la chaussée proprement dite.

► Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

6. Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (2°).

7. Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible, et ce, dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,40 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,65 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0,015 m.

Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, doivent être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement.

8. Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

9. Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (1°).

Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne peut, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.

10. La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.

11. Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route.

12.

a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.

c) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans les conditions particulières (article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**25). Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé sur 1,50 m de hauteur minimum. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.

d) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.

e) L'impétrant est en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.

f) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.

13. Il est loisible à l'impétrant de remblayer au niveau de l'accotement, le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction. Le cas échéant, il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction Générale des Autoroutes et des Routes.

14. Moyennant autorisation délivrée par la Direction Générale des Autoroutes et Routes sur sa demande, l'impétrant peut remblayer le fossé pour autant qu'il y établisse un aqueduc.

15. L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police.

Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue ; un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que besoin.

16. Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction Générale des Autoroutes et des Routes.

17. Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.6**, incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.

18. Le délai de validité du présent avis se limite à un an.

19. Les plans approuvés et le permis unique, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

20. L'impétrant ne met la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du chef de district les indications nécessaires à cet effet.

21. cet avis formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et la zone de recul. Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code wallon sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CoDT)

B. CONDITIONS PARTICULIÈRES (...) » ;

Vu l'avis **favorable sous conditions** de l'instance SPW ARNE - DEE - Direction des Eaux Souterraines de Namur, réceptionné le **24/02/2022**, rédigé comme suit :

« A l'analyse détaillée de ce dossier, en phases de mise en œuvre comme d'exploitation du présent projet mieux décrit en objet et en termes de pressions qualitative et quantitative sur la ressource en eau souterraine, l'implantation objet de la présente demande de permis, telle que présentée par le demandeur dans son contexte local, permet d'appréhender la nécessité effective de devoir mettre en œuvre des pompages temporaires en vue de permettre la construction des infrastructures projetées, en particulier celles prévues en sous-sol et sous la surface piézométrique des nappes d'eau souterraine en présence.

Les opérations de pompage prévues sont susceptibles d'induire une influence significative sur le système hydrogéologique local et de générer un risque non négligeable, à suivre et à maîtriser en cours de mise en œuvre, d'atteinte aux biens et infrastructures voisins du chantier concerné. Le présent dossier requiert par conséquent l'imposition d'une surveillance hydrogéologique quantitative appropriée (débitmétrique et piézométrique) qui n'est pas suffisamment précisément prévue et décrite par le demandeur dans son dossier.

Le dispositif de pompage prévu est suffisamment précisément décrit dans sa nature comme dans son phasage et consiste en une ceinture de canules filtrantes mise en œuvre en périphérie d'une fouille ouverte (pas d'isolation prévue vis-à-vis des nappes d'eau souterraine en présence). La nappe d'eau souterraine principalement concernée est celle contenue dans les sables de la Formation de Bruxelles (masse d'eau souterraine RWE051 – code nappe 210). La nappe d'eau souterraine contenue dans cette unité hydrogéologique n'est pas prévue pour être isolée de la fouille. Sur la base des éléments de caractérisation du système hydrogéologique local concerné, les débits d'eau souterraine à pomper lors de la phase de rabattement sont estimés à environ 10 m³/h en régime stationnaire moyen (max. 40 m³/h au démarrage de l'installation), représentant un prélèvement total estimé à environ 40 000 m³ sur la durée prévue du rabattement (180 jours).

Ces opérations doivent être mises en œuvre dans le respect des conditions sectorielles qui prescrivent notamment en leur article 20 alinéa 2 d'isoler autant que possible les fouilles de la nappe phréatique et de réduire l'exhaure au maximum en temps et en volume. La profondeur importante de la fouille (6 à 8 m sous la surface topographique actuelle) tout comme les rabattements significatifs à atteindre au droit de celle-ci (3 m à 4 m sous le niveau statique naturel) interrogent la Direction des Eaux Souterraines quant au choix fait par le demandeur de travailler en fouille ouverte talutée sans aucune isolation de celle-ci vis-à-vis des nappes d'eau souterraine en présence. Malgré un rabattement assez important à atteindre, les volumes à pomper restent relativement faibles. La Direction des Eaux Souterraines n'ayant aucune expertise reconnue du point de vue de l'appréciation de ce choix technique, elle se contente de le souligner.

Compte tenu de la nature du projet, de l'absence d'ouvrages de prise d'eau souterraine actifs proches susceptibles d'être influencés de manière potentiellement préjudiciable, et compte tenu du caractère impératif de la mise à sec de l'excavation prévue avec un rabattement prédéfini à atteindre, il apparaît qu'un monitoring détaillé tant des volumes effectivement pompés que de l'influence des pompages effectués sur la piézométrie à la périphérie immédiate du périmètre du projet du demandeur et de la fouille concernée, à proximité de cibles extérieures potentiellement sensibles à des rabattements excessifs, prime sur la fixation de volumes maximums autorisés dont un dépassement, éventuellement significatif, ne peut de toute façon pas être exclu si les objectifs de rabattement le nécessitent et que l'influence

corollaire sur la piézométrie à l'extérieur des fouilles reste acceptable (à l'appréciation et sous la responsabilité exclusive du demandeur).

Les débits prévisionnels mentionnés par le demandeur dans son dossier sont donc considérés comme indicatifs et aucun volume maximum autorisé ne sera fixé dans le présent avis, étant entendu que les conditions sectorielles auxquelles ces pompages temporaires sont soumis prévoient, en leur article 20, alinéa 6, qu' « afin d'éviter toute contestation avec les riverains en cas de dégâts éventuels aux immeubles et infrastructures voisines, l'exploitant établit un état des lieux préliminaire avant le début des travaux et un état de recollement après travaux. », disposition dont découle implicitement la souscription par le demandeur d'assurances appropriées, l'établissement d'états des lieux contradictoires, la constitution d'un cautionnement,...

Les pompages temporaires d'eau souterraine requis pour la mise en œuvre du présent projet, quelles que soient leur nature et leur localisation, sont soumis aux Conditions Sectorielles relatives aux prises d'eau souterraine (A.G.W. du 12 février 2009) et plus particulièrement à leurs articles 15 à 22. Tout risque d'atteinte à la qualité de la ressource en eau souterraine, notamment par des hydrocarbures ou des substances dangereuses, du fait des installations et activités prévues par le demandeur sur le site objet de la présente demande, doit être réduit à des valeurs négligeables et doit pouvoir être géré par l'existence d'installations de stockage, de collecte et de rétention parfaitement étanches et de capacité suffisante ainsi que par la disponibilité, sur site et en quantités suffisantes, de kits anti-pollution appropriés. Toute pollution constatée par l'exploitant ou portée à sa connaissance, atteignant ou risquant d'atteindre la nappe d'eau souterraine, est immédiatement signalée à l'Administration et prise en charge par le demandeur.

La surveillance hydrogéologique quantitative requise, corollaire à l'autorisation de mise en œuvre des pompages temporaires, s'articule comme suit :

- Les volumes exhaurés doivent être précisément comptabilisés par la mise en place de dispositifs de comptabilisation de l'entièreté des volumes d'eau souterraine prélevés. Ces compteurs doivent chacun être équipés d'un robinet situé à leur aval immédiat et exclusivement destiné à permettre, le cas échéant, le prélèvement d'échantillons de l'eau souterraine pompée en vue de la réalisation d'analyses chimiques. L'installation doit permettre aisément et rapidement le prélèvement d'échantillons d'eau souterraine sans aucun arrêt du pompage ni démontage de tout ou partie de l'installation, que le demandeur a l'obligation d'adapter à cette fin. Les index des compteurs doivent être relevés à une fréquence minimale hebdomadaire, dans toute la mesure du possible un même jour fixe de la semaine afin de garantir un intervalle de mesure constant. Les index hebdomadaires ainsi relevés doivent être consignés au format électronique dans un fichier Excel qui doit être transmis sans délais à la Direction des Eaux Souterraines dès que celle-ci en fait la demande ;*
- L'influence des pompages effectués sur la piézométrie à la périphérie immédiate du périmètre du projet du demandeur considéré dans son ensemble comme de la fouille considérée individuellement, à proximité de cibles extérieures potentiellement sensibles à des rabattements excessifs (bâtiments, voiries, égouttage, réseau hydrographique,...) doit être précisément mesurée dans le temps et dans l'espace sur un nombre suffisant de piézomètres judicieusement positionnés sur le pourtour intérieur du périmètre du projet considéré dans son*

ensemble et bien évidemment à l'extérieur de la fouille. Outre les piézomètres déjà existant qui doivent être maintenus et suivis aussi longtemps que possible tant que leur démantèlement n'est pas nécessaire, les nouveaux piézomètres à réaliser, au nombre de 4 au minimum à répartir au mieux à l'extérieur immédiat de la ceinture de cannes filtrantes en fonction de la position des cibles extérieures potentiellement sensibles à des rabattements excessifs, doivent être effectifs et leur suivi initié avant tout démarrage des pompes. Le plan d'implantation de ces nouveaux piézomètres doit être transmis à l'Administration préalablement au démarrage des pompes. Ils doivent être relevés à une fréquence minimale hebdomadaire, dans toute la mesure du possible un même jour fixe de la semaine afin de garantir un intervalle de mesure constant. Les niveaux d'eau hebdomadaires ainsi relevés doivent être consignés au format électronique dans un fichier Excel qui doit être transmis sans délais à la Direction des Eaux Souterraines dès que celle-ci en fait la demande.

- En phase d'exploitation du présent projet et en termes de pressions quantitatives sur le système hydrogéologique local, le demandeur a l'obligation de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de minimiser l'influence des niveaux construits en sous-sol, dans la zone saturée des nappes d'eau souterraine en présence, sur l'écoulement et la piézométrie desdites nappes en comparaison de la situation initiale telle que caractérisée par le demandeur. Afin de permettre d'objectiver cette influence éventuelle, le demandeur a l'obligation de maintenir les piézomètres susmentionnés et de les suivre à une fréquence hebdomadaire après l'arrêt des pompes temporaires, jusqu'au retour de la piézométrie à des conditions statiques naturelles stabilisées.

- Dans les trois mois qui suivent le terme des pompes temporaires et le suivi susmentionné post-pompes de la piézométrie, le demandeur doit transmettre à la Direction des Eaux Souterraines un rapport technique incluant au minimum l'agenda des travaux, un plan actualisé localisant les fouilles et leur isolation éventuelle de la nappe phréatique, les ouvrages de rabattement et les piézomètres de surveillance mis en œuvre, et un historique détaillé des pompes ainsi que l'ensemble des données volumétriques et piézométriques relevées, compilés et interprétés sous formes tabulaire, graphique et cartographique.

En phase d'exploitation du présent projet et en termes de pressions qualitatives sur la ressource en eau souterraine, le choix a été fait par le demandeur de gérer les eaux pluviales par réinfiltration au moins partielle de celles-ci dans le sous-sol. Compte tenu de la faible profondeur de la surface piézométrique de la nappe alluviale et donc de la vulnérabilité élevée de celle-ci à d'éventuelles pollutions de surface, notamment par des hydrocarbures ou des substances dangereuses, du fait des installations et activités prévues par le demandeur sur le site, les mesures suivantes doivent être respectées :

- Toute réinfiltration à haute conductivité hydraulique et directement connectée aux nappes d'eau souterraine en présence est formellement interdite. Les dispositifs de réinfiltration des eaux pluviales doivent être conçus et le cas échéant modifiés afin que la réinfiltration se fasse de manière aussi diffuse que possible au travers d'horizons d'épaisseurs et de conductivités hydrauliques comparables à celles des terrains anthropiques ou naturels initialement présents ;

- Toute réinfiltration directe sans traitement des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées de parcage et de circulation des véhicules motorisés quels qu'ils soient est

formellement interdite. Les eaux de ruissellement des surfaces concernées doivent être collectées et conduites vers des séparateurs d'hydrocarbures judicieusement dimensionnés avant tout rejet dans le réseau séparatif des eaux claires. Le gestionnaire de la voirie est tenu de faire entretenir à sa charge tant le dispositif concerné de collecte et d'amenée des eaux de ruissellement vers les séparateurs d'hydrocarbures que ces derniers eux-mêmes, si nécessaire par les soins d'un entrepreneur agréé à cet effet ;

Compte tenu du choix de réinfiltration au moins partielle des eaux pluviales dans le sous-sol et à défaut de pouvoir en interdire l'utilisation, il est fortement recommandé au demandeur ainsi qu'aux futurs gestionnaires des emprises concernées de limiter au maximum l'usage de toute substance susceptible de polluer la nappe d'eau souterraine, en particulier les produits phytopharmaceutiques, et de privilégier dans toute la mesure du possible des méthodes d'entretien alternatives plus respectueuses de l'environnement. Le strict respect des recommandations d'usage des fabricants constitue le minimum à exiger des utilisateurs éventuels de telles substances.

Enfin, concernant la situation du site objet de la présente demande de permis à l'intérieur du tracé de la zone de prévention éloignée du captage de Rabauty – code ouvrage 40/6/8/004 – de la SWDE, situé à environ 650 m au sud-est du site objet de la présente demande, il doit être signalé qu'en raison de problèmes qualitatifs et quantitatifs observés sur cette prise d'eau, la SWDE a décidé de la mettre hors service au 31 décembre 2019 (notification formelle à l'attention de la Direction des Eaux Souterraines effectuée par courrier en date du 11 octobre 2021). Ce site de prise d'eau souterraine potabilisable est donc définitivement abandonné et ses zones de prévention, qui seront prochainement abrogées, n'ont donc plus à être prises en considération dans la conception et la mise en œuvre du présent projet.

En conséquence et compte tenu de ce qui précède, la Direction des Eaux Souterraines remet un avis favorable conditionné à la prise en compte et au strict respect de l'ensemble des mesures susmentionnées. » ;

Vu l'avis **favorable sous conditions** de l'instance Agence Wallonne de l'Air et du Climat, réceptionné le **02/03/2022**, rédigé comme suit :

« 1. Examen de la demande

Comme suite à votre courrier référencé 10004946/FGE.er 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 de construction de nouveaux immeubles à proximité de la gare de Gembloux. La présente demande vise les immeubles de logement numérotés 1 et 2. Elle comprend une phase de démolition de bâtiments existants et de zones asphaltées.

Le formulaire de demande mentionne les bâtiments suivants :

Bâtiment	Affectation du bâtiment et/ou dénomination
----------	--

B1	<i>Immeuble à appartement avec parking en sous-sol</i>
B2	<i>Immeuble à appartement avec parking en sous-sol</i>
B3	<i>Cabine électrique HT</i>
B4	<i>Cabine gaz</i>

Le formulaire de demande mentionne les installations suivantes :

- I01 : Chaudière gaz avec production d'eau chaude sanitaire, Ensemble 1, 461 kW ;
- I02 : Ventilation parking sous-sol -1 et sous-sol -2 Ensemble 1, 3.450 m³/h ;
- I03 : Groupe motopompe diesel pour sprinklage parking Ensemble 1, 129 kW ;
- I04 : Chaudière gaz avec production d'eau chaude sanitaire, Ensemble 2, 261 kW ;
- I05 : Ventilation parking sous-sol -1 Ensemble 2, 3.000 m³/h ;
- I16 : Prise d'eau souterraine, 9,8 m³/h.

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

40.60.01 Classe 3	<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>
45.91.01 Classe 3	<i>Installations nécessaires a un chantier de construction ou de démolition : engins et outillages d'une puissance installée de plus de 250 kW, y compris les installations de traitement de déchets, à l'exclusion des engins de génie civil (camions, grues, bulldozers, matériels d'excavation, engins de manutention) et des engins et outillages mis sur le marché après le 30.12.1996 et porteurs du marquage CE attestant du niveau de puissance acoustique maximum admis.</i> <i>Sans préjudice des installations mobiles désignées par le Gouvernement, la rubrique s'applique à l'exclusion de toute autre rubrique, sauf en ce qui concerne les installations visées aux rubriques 26.65, 41, 45.1, 63.12.06.07 et 63.12.08 et à partir du moment où la limite inférieure de classe 3 des rubriques 63.12.05.01, 63.12.05.02 et 63.12.05.04 est atteinte</i>
45.92.01 Classe 3	<i>Installations nécessaires a un chantier de construction ou de démolition : cribles et concasseurs sur chantier.</i> <i>Sans préjudice des installations mobiles désignées par le Gouvernement, la rubrique s'applique à l'exclusion de toute autre rubrique, sauf en ce qui</i>

	concerne les installations visées aux rubriques 26.65, 41, 45.1, 63.12.06.07 et 63.12.08 et à partir du moment où la limite inférieure de classe 3 des rubriques 63.12.05.01, 63.12.05.02 et 63.12.05.04 est atteinte
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

L'exploitant déclare que le projet engendre des rejets atmosphériques sous forme de gaz de combustion des chaudières, des gaz d'échappement du groupe motopompe et de ventilation des parkings et que le projet n'engendre pas de nuisances olfactives perceptibles à l'extérieur de l'établissement.

L'étude d'incidences sur l'environnement (résumé non technique, rapport du 4 novembre 2021) précise au point 3.2.4 : « Plus précisément, en ce qui concerne les ensembles 1 et 2 des immeubles à appartements, les espaces de stationnement seront répartis de la façon suivante.

- Pour l'ensemble 1, le parking sous-sol est aménagé sur deux étages. Le premier étage comprend 45 emplacements automobiles ainsi que deux locaux de 176 emplacements vélos complémentaire au local vélo prévu au rez (14 emplacements). Le deuxième étage compte 54 emplacements automobiles. L'ensemble 1 du projet comptabilise un total de 99 emplacements voitures.

- Pour l'ensemble 2, le parking sous-sol se développe sur 1 seul étage et comprend 49 emplacements automobiles et un local de 67 emplacements vélos complémentaire à ceux prévus au rez (23 emplacements).»

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

1.1. Production de chaleur :

Diverses **installations** de production de chaleur seront présentes sur le site d'exploitation :
Élément polluant généré : gaz de combustion.

Installations	Type :	Combustible :	Etat :	Puissance thermique:
I.01	Chaudière	Gaz naturel	Neuf	461 kW
I.04	Chaudière	Gaz naturel	Neuf	261 kW

1.2. Production d'électricité

Une **installation** de lutte contre l'incendie sera présente sur le site d'exploitation :

Installations	Descriptif :	Durée de fonctionnement
---------------	--------------	-------------------------

1.03	Groupe de sprinklage, moteur diesel, 129 kW	---
-------------	---	-----

1.3. Parking souterrain :

Diverses **installations** comprenant des emplacements de parking seront présentes sur le site d'exploitation. Elément polluant : gaz d'échappement lié à la circulation des véhicules.

Installations	Type :	Bâtiment	Capacité :
Non précisé	Parking souterrain	Ensemble 1	45 places
			54 places
Non précisé	Parking souterrain	Ensemble 2	49 places

1.4. Chantier :

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

2. Avis

X Favorable sous conditions

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

3. Conditions particulières d'exploitation

Titre de la condition particulière d'exploitation (...) »

Vu la demande d'avis adressée à l'instance CESE Wallonie - Conseil Economique Social et Environnemental de Wallonie en date du **23/12/2021**, restée sans réponse à la date du présent arrêté ;

Vu la demande d'avis adressée à l'instance SPW ARNE - DEE - Direction des Eaux de surface en date du **23/12/2020**, restée sans réponse à la date du présent arrêté, réputé favorable ;

Vu la demande d'avis adressée à l'instance SPW TLPE - DEB - Direction des Bâtiments durables en date du **23/12/2021**, restée sans réponse à la date du présent arrêté, réputé favorable ;

Vu la demande d'avis adressée à l'instance SPW ARNE - DNF - Direction de la Nature et des Espaces verts en date du **23/12/2021**, restée sans réponse à la date du présent arrêté, réputé favorable ;

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 **10/11/2021**, transmise par celle-ci au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué par envoi

postal du **16/11/2021** et enregistrée dans les services respectifs de ces fonctionnaires en date du **16/11/2021** ;

Considérant que la demande a été jugée incomplète par le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué par courrier commun du **06/12/2021**, que les documents manquants ont été transmis à la commune dans les délais prescrits et réceptionnés par le fonctionnaire technique en date du **07/12/2021** ;

Considérant que la demande a été jugée complète et recevable en date du **23/12/2021** 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 que la demande est relative à des actes et travaux visés à l'article D IV 22, 6° du Code du Développement Territorial, qu'en conséquence le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué sont l'autorité compétente pour connaître de la présente demande de permis unique ;

Considérant que l'instruction du dossier a été suspendue du **23/12/2021** au **18/08/2022** en ce que le projet implique une modification de la voirie publique visée par le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que, en application de l'article 92 § 5 du décret relatif au permis d'environnement, les délais ont été prolongés de 30 jours pour l'envoi de notre décision ;

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise à construire 2 immeubles de logements (96 et 48 logements) avec parkings souterrains, démolir des garages et un hangar ainsi que des surfaces asphaltées, aménager des espaces extérieurs et créer une ouverture de voiries communales ;

Considérant que l'établissement projeté se situe sur les parcelles cadastrales suivantes :

Identification sur le plan	Référence cadastrale	Statut dans le formulaire
P001	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0099 F 003	NOUVEAU
P002	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0103 D	NOUVEAU
P003	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0108 02 D	NOUVEAU
P004	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0108 02 E	NOUVEAU
P005	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0108 02 F	NOUVEAU
P006	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0108 02 G	NOUVEAU
P007	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0109 D	NOUVEAU
P008	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0110 F	NOUVEAU
P009	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0110 G	NOUVEAU
P010	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0110 H	NOUVEAU
P011	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0118 M	NOUVEAU
P012	GEMBLOUX 1 DIV section A parcelle n° 0127 V 003	NOUVEAU
P013	GEMBLOUX 1 DIV section _ parcelle n° 0000 (en partie)	

Considérant que, à l'analyse de la demande, les installations et/ou activités visées par le projet sont classées comme suit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des

projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol :

N° 40.10.01.01.01 – Classe 3

Transformateur statique relié à une installation électrique d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1.500 kVA

N° 40.60.01 – Classe 3

Installation de combustion dont la puissance thermique nominale est égale ou supérieure à 0,1 MW thermique et inférieure à 1 MW thermique

N° 41.00.03.02 – Classe 2

Installation pour la prise d'eau souterraine non potabilisable et non destinée à la consommation humaine d'une capacité de prise d'eau supérieure à 10 m³/jour ou à 3 000 m³/an et inférieure ou égale à 10.000.0000 m³/an

N° 45.12.02 – Classe 2

Forage et équipement de puits destinés à une future prise d'eau souterraine (hormis les forages inhérents à des situations d'urgence ou accidentelles)

N° 45.91.01 – Classe 3

Engins et outillages d'une puissance installée de plus de 250 kW, y compris les installations de traitement de déchets, à l'exclusion des engins de génie civil (camions, grues, bulldozers, matériels d'excavation, engins de manutention) et des engins et outillages mis sur le marché après le 30/12/1996 et porteurs du marquage CE attestant du niveau de puissance acoustique maximum admis

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

N° 63.12.05.02.01 – Classe 3

Installation de stockage temporaire de déchets non dangereux, à l'exclusion des activités visées sous 63.12.05.03 lorsque la capacité de stockage est supérieure à 30 t et inférieure ou égale à 100 t

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° 70.11.01 –

Projet de lotissement comprenant une superficie de 2 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagements divers liés à la mise en œuvre du lotissement

N° 90.10.01 – Classe 2

Déversement d'eaux usées industrielles telles que définies à l'article D 2, 42°, du Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'Eau, dans les eaux de surface, les égouts publics ou les collecteurs d'eaux usées : Rejets supérieurs à 100 équivalent-habitant par jour ou comportant des substances dangereuses visées aux annexes Ière et VII du Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre Ier du Code de l'Environnement ;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat et zone de dépendance d'extraction ;

Considérant qu'un Schéma de Développement communal (07/02/1996) est d'application ;

Considérant que le projet est situé en espace bâti de gabarit moyen et en espace bâti en ordre semi-continu au Guide communal d'urbanisme ; que le projet est couvert par un SOL (PCAD 32 « de la Gare » du 18/09/2007) ;

Considérant que le bien est situé dans un périmètre de remembrement urbain ;

Considérant que le bien est situé dans le long de voiries régionales ;

Considérant que la demande porte sur l'urbanisation d'un bien d'une superficie supérieure à 2 hectares ; que le projet a fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que cette étude d'incidences, le formulaire de demande de permis unique et ses annexes, l'annexe 4, le formulaire de déclaration PEB initiale, l'étude de faisabilité ainsi que les plans suffisants pour appréhender l'impact du projet sur son environnement ;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 10/01/2022 au 08/02/2022 a suscité 9 courriers de réclamation ;

Considérant la synthèse des remarques formulées lors de l'enquête publique reprise in-supra ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du collège communal de Gembloux repris en annexe 3 ;

Considérant que deux axes de concentration du ruissellement sont cartographiés à proximité du site par l'application LIDAXES ; qu'ils sont confirmés par des aléas d'inondation par ruissellement ;

Considérant que le premier axe provient de l'Ouest et longe le côté Sud du projet avant d'atteindre la parcelle 99F3 ; qu'il n'est pas efficace en surface ;

Considérant que le second axe est identifié sur la Chaussée de Namur ; que cet axe ne traversera pas la voirie pour rejoindre le côté proche du projet ;

Considérant que le projet n'est dès lors pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement ;

Considérant que l'exploitant a fait réaliser une étude pour vérifier la capacité d'infiltration des eaux de pluies dans le sol ; qu'un réseau de noues doit être créé afin de gérer les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par les deux immeubles et d'une grande partie des espaces publics ; que les débordements des noues sont dirigés vers le fond de vallée du site ;

Considérant l'avis favorable précité sous conditions du SPW ARNE DRCB Cellule GISER ;

Considérant que la demande nécessite la création de voiries communales ;

Considérant le décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que le dossier comporte une justification de la modification et de création de voiries communales au regard des compétences de la Commune en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité et de commodité de passage dans les espaces publics ;

Considérant que, sur base de ces éléments et des résultats de l'enquête publique, le Conseil communal a marqué son accord, en sa séance du 25/08/2022, sur les implications de voiries qu'engendre le projet ;

Considérant que les conditions émises dans cette décision doivent être respectées ;

Considérant que du point de vue de l'urbanisme, le projet consiste à construire 2 immeubles à appartements (96+48 unités) avec parkings souterrains et à aménager des espaces extérieurs avec création de voiries publiques ;

Considérant que la présente demande porte sur la phase 1 du secteur 3 du PRU « N4- Croisée des Champs » et porte sur les actes et travaux suivants :

- Le démontage de structures légères (boxes de garage et hangar « frisomat ») ;
- La démolition de zones asphaltées ;
- La construction de deux immeubles à appartements (96 et 48 unités) ;
- L'ouverture des voiries communales du secteur 3 (réalisation phasée) ;
- L'aménagement des espaces publics (abords paysagers et voiries) ;
- La construction d'une cabine électrique HT pour l'alimentation des immeubles ;
- La construction d'une nouvelle station de gaz pour l'alimentation de la ville de Gembloux en remplacement de l'ancienne située sur la parcelle d'un propriétaire voisin ;
- L'aménagement de points de collecte des déchets avec tri sélectif ;

Considérant que la demande s'inscrit totalement dans le périmètre de remembrement urbain (PRU) adopté en 2020 ;

Vu le rapport des actes et travaux projetés, détaillant le programme du projet ;

Considérant qu'une série de points soulevés par le collège en son avis du 19/05/2022 ont fait l'objet d'une réponse argumentée, point par point, de la part du demandeur en date du 30/06/2022 ;

Considérant que, comme le détaille le collège communal en son avis, le projet est conforme aux affectations du plan de secteur ; d'une part parce que les affectations envisagées sont conformes aux articles du CoDT (immeubles à appartements en zone d'habitat), d'autre part parce que les nouvelles voiries sont acceptées en zone d'activité économique vu l'article D.II.23 ;

Considérant que, comme le détaille encore le collège communal, le projet tel que proposé ne rencontre pas les prescriptions ni le plan de destination du SOL (PCAD dit « de la gare ») ; que celui-ci présente des écarts par rapport aux zones d'implantation et par rapport au découpage du domaine public ;

Considérant que plus récemment, un PRU a été élaboré sur la zone, qui propose un aménagement de l'espace public différent de celui repris au plan de destination du SOL ;

Considérant que malgré cette différence, le projet proposé rencontre bien les objectifs du SOL ;

Considérant les motivations apportées par le demandeur aux différents écarts sollicités ;

Considérant que les conditions permettant d'accepter ces écarts semblent réunies ;

Considérant en effet que le projet ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le SOL ; que celui-ci ne contient pas spécifiquement ces objectifs, qui ont été mis en exergue par le conseil communal et peuvent se résumer comme suit : requalifier le site de la gare, requalifier le site Eurofonderie, développer le front de la N4, étendre les entreprises Melotte, étendre l'école fondamentale du Collège catholique de Gembloux, mettre en place des projets résidentiels dans certaines rues à l'Ouest du chemin de fer, étendre le RAVeL sur la ligne SNCB 147 ;

Considérant que le PRU conserve ces objectifs, et précise que les 3 premiers s'appliquent à la partie côté Est du chemin de fer ;

Considérant que le projet, qui s'inscrit dans les options du PRU, rencontre donc celles du SOL ;

Considérant par ailleurs que le projet contribue à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis, comme le demandeur le justifie et l'explique, dans sa note jointe en annexe « Note d'intention architecturale » et au chapitre « Urbanisme et paysage » de l'étude d'incidences ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre de remembrement urbain dit « Quartier de la gare » (AR du 09/10/2020) ; que celui-ci est délimité par les voies de chemin de fer et infrastructures techniques qui s'y rapportent à l'Ouest, par la chaussée de Bruxelles (N4) au Nord-Est et par la chaussée de Tirlemont (N29) au Sud-Est ;

Considérant que le PRU a pour objectif de requalifier, de développer, et d'aménager de manière qualitative des fonctions urbaines qui nécessitent la création et la modification de la voirie et d'espaces publics ; que ce PRU encadre le développement de ce nouveau quartier autour d'espaces publics bien définis à l'Est de la gare de Gembloux ;

Considérant qu'au niveau du programme résidentiel, le PRU prévoit un maximum de 85 logts/ha, ce qui revient à un maximum théorique de 1200 logements sur l'ensemble du périmètre ; que ce programme est assorti de diverses fonctions mixtes pouvant se développer sur environ 33500 m² ;

Considérant que le PRU vise la création d'une nouvelle structure d'espaces publics, autour desquels les projets immobiliers doivent s'organiser sur le site ;

Considérant que le PRU contient, dans son chapitre 6, une illustration des options d'aménagement du PRU, secteur par secteur ; que le présent projet constitue une première phase du secteur 3 ;

Considérant que le projet s'inscrit point par point dans la vision défendue par le PRU ; que les écarts aux autres outils applicables sont induits par le respect de ces options d'aménagement et peuvent donc être justifiés par cette vision qui, elle-même, a fait l'objet d'un rapport d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que le présent projet respecte donc les options et objectifs fixés par le PRU ;

Considérant que le projet rencontre également les objectifs en termes d'affectations préconisées par le SDC ;

Considérant que le projet présente des écarts par rapport au Guide communal d'Urbanisme, mais ne remet pas en question les objectifs dudit Guide ;

Considérant que la densité du projet, remise en question par certains réclamants lors de l'annonce de projet, n'est pas à remettre en question car elle correspond à celle préconisée par le PRU ;

Considérant que les documents reprenant des recommandations de densité se sont succédés pour le site : SDC, SOL, et ensuite PRU ; que les recommandations ont évolué en fonction des réflexions globales en aménagement du territoire propres à leur époque ;

Considérant qu'il semble donc adéquat que la densité reflète celle que préconise l'outil le plus récent (PRU) ; que cette densité est inspirée indirectement du référentiel porté par la Région wallonne ;

Considérant que la densité pour chacune des phases du projet a été calculée pour correspondre maximum au total attendu et que le projet y répond, à un logement près ;

Considérant qu'au niveau du PRU, cette densité a été basée sur une surface de plancher maximale pour chacune des phases ;

Considérant que la densité de logements de cette phase est conforme aux objectifs du PRU ;

Considérant que les différents points détaillant l'approche programmatique du PRU ne sont pas tous rencontrés dans cette première phase, mais que c'est à l'échelle de l'ensemble du projet qu'ils doivent l'être ; que le projet offre déjà une certaine diversité au sein des logements ;

Considérant que cette phase 1 propose en effet le nombre de penthouses avec terrasses souhaités, des logements adaptables PMR ;

Considérant que le collège communal rappelle à juste titre à l'exploitant que les phases suivantes devront répondre globalement aux attentes en termes de diversité du programme ; notamment aux points suivants : structure type résidence-service, logements à disposition d'de l' AIS, logements de type collocations (étudiants ou jeunes actifs..) ;

Considérant que le collège regrette que des appartements adaptés PMR ne soient pas envisagés dans cette première phase ;

Considérant que l'on peut imaginer que si les biens sont vendus à l'avance, le choix peut être donné à l'acquéreur ; que la modification ne porte normalement pas sur la structure et ne doivent donc pas faire l'objet d'un permis ;

Considérant par contre que la réclamation soulevant le fait que ce type de logement ne propose souvent qu'une chambre ou deux, semble justifiée ; qu'il serait dès lors judicieux de proposer au moins deux logements adaptables (ou adaptés) 3 chambres pour l'ensemble du projet, dans les prochaines phases ;

Considérant que la mixité des logements souhaitée est rencontrée, étant donné que les logements vont du studio au 3 chambres ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la remarque relative à la nécessité d'un permis de location émises par le collège communal ; que si le demandeur veut échapper à cela, il y aura lieu de réunir les studios entre eux pour en faire des duplex ;

Considérant que le projet doit se conformer strictement aux articles 414 et 415 du Guide régional d'urbanisme, et répondre aux remarques mises par l'ASBL Plain-pied qui vont dans ce sens ;

Considérant que le collège communal a questionné Elia et que l'avis favorable conditionnel de ce dernier doit être respecté ;

Considérant l'avis favorable de Fluxys indiquant qu'il ne possède pas d'installations de transport de gaz naturel qui pourrait être influencée par le projet ;

Considérant que le collège répond de manière fondée et appropriée au sujet de l'aléa d'inondation (risque moyen par ruissellement), entre autres aux inquiétudes des réclamants ;

Considérant que le projet doit être strictement conforme à l'ensemble des impositions reprises dans le rapport d'avis du service incendie compétent ;

Considérant que les conditions listées par Infrabel dans son avis doivent être également strictement respectées ;

Considérant que le projet doit respecter également strictement les conditions émises par le SPW – Mobilité, et plus précisément les conditions particulières ;

Considérant que le projet comporte une réseau viaire composé de voiries secondaires, voiries partagées et voies vertes ;

Considérant que le projet respecte le schéma fixé par le PRU tout en apportant certaines adaptations ; que cependant seulement une partie des voiries sera réalisée dans cette première phase du projet ;

Considérant que la question se pose de savoir si la voirie secondaire V02, vu qu'elle sera utilisée en sens unique, ne devrait pas être réduite en largeur ; que le demandeur répond avec justesse que le plan de l'ensemble des voiries et abords publics fait partie du PRU adopté en 2020 et d'autres types de réflexions ; qu'il semble tard pour revenir sur ce point ;

Considérant que la voirie 04 qui est prévue entièrement dédiée aux modes doux accueillera provisoirement les véhicules, à double sens sur un tronçon, pour permettre de desservir les parkings en sous-sol ;

Considérant que cette voie verte devra être aménagée à terme en espace entièrement dédié aux modes doux conformément aux dispositions du PRU ;

Considérant que provisoirement, elle devra être aménagée comme la V02 ;

Considérant que la demande du Gracq, relayée par le service mobilité de la ville, de déplacer la piste cyclable de la voie V10 vers le côté « immeubles », ne peut obtenir suite favorable étant donné que cette piste sera reliée aux aménagements existants ou futurs au nord et au sud ;

Considérant que le collège souligne que l'espace de rencontre et le tourne-à-droite prévus au niveau du croisement des voiries V02-V03 peuvent ou doivent être améliorés ; que cela paraît justifié et que cette connexion doit donc être revue selon les remarques émises par le collège en son avis ;

Considérant que le demandeur s'engage par écrit à créer un plateau comme au croisement de la V09-V02 ;

Considérant que la voie verte V08.1 ne sera pas réalisée complètement sur tout son développement lors de cette première phase ; que cependant le demandeur est invité à intégrer l'aménagement complet de cette voie verte dans la phase 1B et 2A et de ne pas attendre la phase 4 ;

Considérant qu'il doit être prévu que lorsque la venelle sera raccordée à la voirie V02, elle le soit au même niveau ;

Considérant que des emplacements de stationnement sur l'espace public le long de la nouvelle voirie, à destination des visiteurs, sont prévus ainsi qu'une poche de parking située en perpendiculaire à la voirie (123 emplacements + 13 PMR) ;

Considérant que le projet, comme le PRU l'imposait, répond au critère de 1 place de stationnement voiture par logement sur domaine privé ;

Considérant que pour le bâtiment 1 le parking est aménagé sur deux étages ; que le premier étage comprend 45 emplacements automobiles et 176 emplacements vélos complémentaire au local vélo prévu au rdc ; que le second étage comporte 54 emplacements automobiles ;

Considérant que pour le bâtiment 2 le parking se développe sur un seul étage comprenant 49 emplacements automobiles et un local vélos de 67 emplacements complémentaires à ceux prévus au rdc ;

Considérant que le collège souhaite que l'acte de base de la copropriété reprenant l'imposition de lier les places de stationnement aux appartements lui soit soumis pour approbation ;

Considérant que cette imposition ne peut faire l'objet d'une condition dans un permis d'urbanisme, mais que le demandeur est invité à s'entendre avec le collège à ce sujet ;

Considérant que chaque place de stationnement doit être équipée de l'infrastructure de raccordement permettant de procéder ultérieurement à l'installation de bornes de recharge ;

Considérant que le parking doit répondre aux normes récentes en la matière ;

Considérant qu'au total sur le site, 288 emplacements automobiles et 307 emplacements vélos sont prévus ;

Considérant que le demandeur explique avoir placé au mieux les places de stationnement PMR vis-à-vis des ascenseurs, en tenant compte des aléas techniques ;

Considérant que le collège souligne que les deux places PMR sont comptées dans le ratio de 1 place par appartement or elles ne devraient pas ; qu'il semble difficile d'ajouter encore des places dans l'espace parking et que par ailleurs une solution devrait pouvoir être trouvée facilement, par exemple en n'obligeant pas de lier un parking à certains petits logements comme les studios ;

Considérant qu'au point de vue des stationnements vélos sécurisés, il convient d'en ajouter quelques-uns dans l'immeuble 1 de manière à répondre précisément aux exigences du PRU ; que le demandeur s'engage à le faire ;

Considérant que le demandeur est tenu d'intégrer la demande du service de mobilité d'utiliser des U renversés à proximité de chaque entrée piétonne et de laisser un espace pour vélos cargos ou remorques de vélos ; que le demandeur souligne que certaines entrées en sont pourvues et s'engage à y répondre à chaque fois que ce sera techniquement possible ;

Considérant que la remarque concernant la pente d'accès au local vélos de l'immeuble 2 paraît tout à fait justifiée et qu'une réponse adéquate doit être fournie par le demandeur en concertation avec le service mobilité de la ville ;

Considérant que le demandeur fait savoir qu'au vu des différentes contraintes, la pente vers le sous-sol ne peut être revue et qu'aucun ascenseur supplémentaire ne peut être placé ; qu'il rappelle qu'un local vélos se trouve déjà au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que le Gracq propose la mise en place d'un parking vélo supplémentaire ; que le PRU intègre cette demande en proposant des lieux possibles pour les parkings vélos mais qu'il n'est pas prévu un tel aménagement dans cette première phase ;

Considérant que les nouvelles voiries internes au périmètre du projet sont destinées à devenir publiques et qu'une rétrocession à la ville devra intervenir ;

Considérant que le présent projet permet d'assurer un maillage correct entre les voiries du projet et celles qui existent ; ceci en vue d'une bonne intégration du projet dans le flux de mobilité existant ;

Considérant que le réseau viaire du projet tend globalement à s'intégrer par la place qu'il donne aux modes doux, l'éclairage public et le mobilier urbain prévus, des matériaux adaptés à la durabilité et à l'entretien aisé ;

Considérant que le Décret Voirie est d'application, et que le Conseil communal a accepté la demande de rétrocession, justifiée en bonne et due forme par le demandeur ;

Considérant que le tracé et les dimensions des espaces à verser au domaine public rencontrent les objectifs fixés par le PRU ;

Considérant que l'étude d'incidences sur l'environnement indique que pour l'impact du projet sur la mobilité, qu'actuellement l'offre de stationnement aux abords du projet est suffisante ; que la construction du projet n'aura pas d'impact sur l'offre actuelle car le projet répond à son propre besoin en stationnement ;

Considérant qu'hormis sur la Chaussée de Tirlemont, les flux projetés resteront inférieurs aux capacités maximales théoriques des voiries ; que toutefois la mise en œuvre du projet accentuera la saturation du rond-point des 3 Clés ; que cette approche doit s'inscrire dans une vision globale et prospective de la mobilité au niveau communal ;

Considérant que des remarques de réclamants vont dans le sens de demander que le quartier soit exemplaire au niveau énergétique par l'utilisation d'un réseau de chaleur, entre autres ; que celles-ci sont certainement pertinentes, tout comme les explications apportées par le collège communal, ainsi que son intention de lancer une étude technique sur la question ;

Considérant cependant qu'à partir du moment où la réglementation en vigueur en matière d'énergie est respectée, il n'est pas envisageable de refuser un permis sur base d'un choix technique de chauffage ; qu'on ne peut qu'encourager le demandeur à communiquer avec la ville et de s'ouvrir à d'autres bureaux d'études car il est également dans son intérêt de réduire la consommation énergétique du quartier ;

Considérant que suite à la réponse relativement floue du demandeur à ce sujet, la ville ne semble pas insister sur ce point ;

Considérant que le demandeur est également invité à réfléchir à la suite du projet, étant donné que de nouvelles conclusions viendront peut-être s'ajouter en cours de route et qu'il serait effectivement fort regrettable qu'une partie du quartier ne puisse être reliée à un futur réseau de chaleur ;

Considérant que l'établissement est repris en régime d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Sambre, au sein du bassin technique de la station d'épuration de Corroy-le-Chateau (Code 92142/01) qui est en service ;

Considérant que les eaux usées domestiques issues des différents bâtiments sont évacuées dans le réseau d'égouttage public (R1 et R2) ;

Considérant que les eaux pluviales sont infiltrées (noues plates et en V) ;

Considérant que le projet se situe en zone de prévention éloignée IIb d'un captage d'eau potable « Rabaugy G1 » exploité par la SWDE ; qu'en raison de problèmes qualitatifs et quantitatifs observés sur cette prise d'eau, la SWDE a décidé de la mettre hors service au 31 décembre 2019 ; que ce site de prise d'eau souterraine potabilisable est donc définitivement abandonné et ses zones de prévention, qui seront prochainement abrogées, n'ont donc plus à être prises en considération dans la conception et la mise en œuvre du présent projet ;

Considérant que lors du chantier les eaux d'exhaure sont caractérisées comme eaux industrielles (R3) ;

Considérant que les opérations de pompage prévues sont susceptibles d'induire une influence significative sur le système hydrogéologique local et de générer un risque non négligeable, à suivre et à maîtriser en cours de mise en œuvre, d'atteinte aux biens et infrastructures voisins du chantier concerné ; que le présent dossier requiert par conséquent l'imposition d'une surveillance hydrogéologique quantitative appropriée (débitmétrique et piézométrique) ;

Considérant que le dispositif de pompage prévu est précisément décrit dans sa nature comme dans son phasage et consiste en une ceinture de canules filtrantes mise en œuvre en périphérie d'une fouille ouverte (pas d'isolation prévue vis-à-vis des nappes d'eau souterraine en présence) ; que la

nappe d'eau souterraine principalement concernée est celle contenue dans les sables de la Formation de Bruxelles (masse d'eau souterraine RWE051 – code nappe 210) ;

Considérant que la nappe d'eau souterraine contenue dans cette unité hydrogéologique n'est pas prévue pour être isolée de la fouille. Sur la base des éléments de caractérisation du système hydrogéologique local concerné, les débits d'eau souterraine à pomper lors de la phase de rabattement sont estimés à environ 10 m³/h en régime stationnaire moyen (max. 40 m³/h au démarrage de l'installation), représentant un prélèvement total estimé à environ 40 000 m³ sur la durée prévue du rabattement (180 jours) ;

Considérant que les conditions sectorielles de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2012 déterminant les conditions sectorielles relatives au forage et à l'équipement de puits destinés à une future prise d'eau souterraine qui prescrivent notamment en leur article 20 alinéa 2 d'isoler autant que possible les fouilles de la nappe phréatique et de réduire l'exhaure au maximum en temps et en volume ; que la profondeur importante de la fouille (6 à 8 m sous la surface topographique actuelle) tout comme les rabattements significatifs à atteindre au droit de celle-ci (3 m à 4 m sous le niveau statique naturel) interrogent la Direction des Eaux Souterraines quant au choix fait par le demandeur de travailler en fouille ouverte talutée sans aucune isolation de celle-ci vis-à-vis des nappes d'eau souterraine en présence ;

Considérant que malgré les rabattements assez faibles à atteindre, les volumes à pomper sont relativement importants, principalement en raison des conductivités hydrauliques assez élevées qui caractérisent l'aquifère alluvial concerné ;

Considérant que compte tenu de la nature du projet, de l'absence d'ouvrages de prise d'eau souterraine actifs proches susceptibles d'être influencés de manière potentiellement préjudiciable, et compte tenu du caractère impératif de la mise à sec de l'excavation prévue avec un rabattement prédéfini à atteindre, il apparaît qu'un monitoring détaillé tant des volumes effectivement pompés que de l'influence des pompages effectués sur la piézométrie à la périphérie immédiate du périmètre du projet du demandeur et de la fouille concernée, à proximité de cibles extérieures potentiellement sensibles à des rabattements excessifs, prime sur la fixation de volumes maximums autorisés dont un dépassement, éventuellement significatif, ne peut de toute façon pas être exclu si les objectifs de rabattement le nécessitent et que l'influence corollaire sur la piézométrie à l'extérieur des fouilles reste acceptable (à l'appréciation et sous la responsabilité exclusive du demandeur) ;

Considérant que les débits prévisionnels mentionnés par le demandeur dans son dossier sont donc considérés comme indicatifs et aucun volume maximum autorisé n'est fixé dans le présent avis, étant entendu que les conditions sectorielles auxquelles ces pompages temporaires sont soumis prévoient, en leur article 20, alinéa 6, qu' « *afin d'éviter toute contestation avec les riverains en cas de dégâts éventuels aux immeubles et infrastructures voisines, l'exploitant établit un état des lieux préliminaire avant le début des travaux et un état de recollement après travaux.* », disposition dont découle implicitement la souscription par le demandeur d'assurances appropriées, l'établissement d'états des lieux contradictoires, la constitution d'un cautionnement,... ;

Considérant que les pompages temporaires d'eau souterraine requis pour la mise en œuvre du présent projet, quelles que soient leur nature et leur localisation au sein du périmètre du présent projet, sont soumis aux Conditions Sectorielles relatives aux prises d'eau souterraine (A.G.W. du 12 février 2009) et plus particulièrement à leurs articles 15 à 22 ;

Considérant que la demande comporte une note de dimensionnement de l'égouttage ainsi qu'une analyse du schéma de gestion des eaux démontrant la faisabilité du projet ;

Considérant que le projet va générer des déchets en phase de chantier, tels que des déchets de démolition et d'excavation, qui feront l'objet d'une gestion spécifique dans le respect de la législation en vigueur et qui seront pris en charge par des organismes agréés ;

Considérant qu'en phase d'exploitation, les déchets générés sont assimilés à des déchets ménagers ; que la gestion de ceux-ci se fait au moyen de 16 containers enterrés ; que cette pratique permet une optimisation du tri ;

Considérant que les parcelles cadastrées GEMBOUX, 1er division, section A, ns 99F3, 103D, 108G2, 109D, 110F, 110G, 110H, 118M et 127V3, sont reprises en couleur pêche à la Banque de Données de l'Etat des Sols ; qu'elles ont fait l'objet d'une étude d'orientation combinée à une étude de caractérisation approuvée le 20 mai 2016 avec la conclusion que des pollutions sont présentes au droit de la parcelle 127V3 pour un usage de type résidentiel (type III) ; que ces pollutions ne doivent pas faire l'objet d'un assainissement ;

Considérant que des mesures de sécurité sont définies dans le certificat de contrôle du sol délivré pour cette parcelle ;

Considérant que, conformément à l'article D.IV.54 du CoDT, l'autorité compétente peut, outre les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité ; que, au titre de charge d'urbanisme, des actes et travaux peuvent être imposés au demandeur en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal ;

Considérant que la ville de Gembloux expose et justifie les charges imposées, à savoir : la cession du parc Crelan afin de lui donner un statut public ; qu'il s'agit d'une condition préalable à la mise en œuvre du PRU ;

Considérant que l'imposition de cette charge semble justifiée et avait été discutée préalablement avec le demandeur ;

Considérant que le traitement architectural des immeubles projetés répond aux objectifs du RCU mais qu'il y a lieu de souligner une différence qualitative entre les deux immeubles ;

Considérant que le traitement de l'immeuble bordant la N4 est adapté à sa situation au point de vue du gabarit varié, des jeux de volume en façade avant, du traitement des façades à l'aide de détails dans le traitement des matériaux, etc... ;

Considérant que l'immeuble 2 présente une architecture beaucoup plus basique, aux lignes moins affinées ; que l'horizontalité des baies et des séries de balcons n'est pas souhaitable dans le paysage gembloutois dont ce n'est pas la caractéristique ;

Considérant que l'enduit en façade simplement percé de ces baies à tendance horizontale renvoie au stéréotype de l'immeuble retrouvé souvent en banlieue, sans grande identité et dont le vieillissement laisse à désirer ; que l'enduit, matériau facile et bon marché, n'est sans doute pas le plus indiqué pour des immeubles à gérer en co-propriété car son entretien, sa réfection, son remplacement auront plus vite un coût qu'avec un autre matériau plus durable ;

Considérant que celui-ci sera visible avec peu de recul étant donné sa situation entourée de plusieurs autres immeubles ; que pour cela il peut être accepté, mais que le demandeur est invité à s'inspirer de la recherche architecturale de l'immeuble 1 pour la suite du projet ;

Considérant que les autres phases devront faire l'objet d'une recherche pour obtenir plus de verticalité dans les façades (que l'immeuble 2), une certaine animation due non seulement aux ouvertures mais aussi au travail de matériau plus riches et plus durables ;

Considérant que le projet présente plusieurs écarts au SOL et au GCU, que le demandeur justifie globalement dans l'annexe 4 ; que ces écarts se justifient effectivement car le projet est conforme aux options et objectifs fixés par le périmètre de remembrement de la gare adopté postérieurement ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de s'opposer aux écarts sollicités ;

Considérant que l'ouverture du parc au public permettra d'offrir aux futurs habitants et aux riverains du projet un espace vert qualitatif ;

Considérant que certains réclamants remettent en question le bien fondé de construire un nouveau quartier aussi dense à cet endroit de la ville ; que les réponses sont apportées notamment par l'étude d'incidences préalable au PRU ; qu'il semble aller de soi qu'un site situé à côté d'une des gares les mieux situées et les plus desservies de Wallonie permette une densification de ce type et qu'il s'agit bien d'un aménagement du territoire durable ;

Considérant que le collège, dans son avis, remet les chiffres à leur place et démontre que la réclamation n'est pas recevable sur ce point ;

Considérant qu'il est également relevé que les gabarits seraient en rupture avec le bâti existant ;

Considérant que ceux-ci ont été fixés par le PRU également et répondent à des besoins en termes de densification, sans apporter de nuisance objective au voisinage ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'inquiétude quant à la saturation de chaussées qui rendrait les interventions des services de secours compliquées, il faut savoir que le PRU a été étudié en concertation avec les services de secours et validée sous certaines conditions qui devront être respectées par le demandeur ;

Considérant que le collège répond de façon détaillée au questionnaire relatif au problème du stationnement des navetteurs ; qu'un parking silo est programmé par le PRU en cas de pression trop importante en stationnement dans le quartier ;

Considérant que les remarques portant sur la création d'une école sont prématurées et qu'il ne s'agit pas du présent projet ;

Considérant que le collège apporte également une réponse détaillée aux questionnements sur l'augmentation du trafic et la saturation des grands axes ; notamment en expliquant que le PRU vise, en limitant à une place de stationnement par logement, à limiter la pression automobile sur la zone ;

Considérant que les plans visés par l'un des réclamants, qui seraient absents du dossier, étaient pourtant consultables en ligne ;

Considérant qu'une réclamation vise des défaillances dans la qualité de l'urbanisation même (distances minimales suggérées et rapport plancher/sol) ; que celle-ci a été fixée au niveau du PRU et qu'il y a tellement de critères à prendre en compte qu'il est difficile de présenter un projet parfait ;

Considérant qu'il en va de même pour la suggestion pertinente de limiter chaque hall d'entrée à une dizaine de familles afin de garder un lien social intéressant ;

Considérant qu'au niveau de l'accessibilité aux immeubles par les services de secours, il faut souligner que la zone de secours elle-même a validé le projet à ce niveau ;

Considérant qu'aux conditions émises, le projet ne compromet pas la destination de la zone ni son caractère architectural ;

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 l'autorisation 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 autorisation 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, 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, ainsi qu'assurer le bien-être animal et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité ;

Considérant que le paragraphe premier de l'article 25 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement prévoit que la durée de validité d'un permis d'environnement est de vingt ans au maximum ; que cette durée se calcule à partir du jour où la décision octroyant le permis devient exécutoire, conformément à l'article 46 du même décret ; qu'au demeurant, il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation comme le souligne le mot « maximum » ;

Considérant que par souci de clarté, il importe que l'exploitant reçoive une autorisation dont le terme apparaît clairement dans son dispositif ; qu'il s'indique, en conséquence, de donner une date certaine à la date d'échéance du présent permis d'environnement ;

Considérant que, parmi les dates connues par les fonctionnaires technique et délégué, l'une de celles connues avec certitude est la date à laquelle la présente demande a été déclarée complète et recevable à savoir le **23/12/2021** ; qu'il convient de déterminer la date d'échéance du présent permis d'environnement, en ajoutant à cette date le terme de vingt ans, soit le **23/12/2041**, de manière à ne pas pénaliser l'exploitant vu la durée de validité de celui-ci ;

ARRÊTENT

Article 1. §1 . L'exploitant est autorisé à construire 2 immeubles de logements (96 et 48 logements) avec parkings souterrains, démolir des garages et un hangar ainsi que des surfaces asphaltées, aménager des espaces extérieurs et créer une ouverture de voiries communales, sis chaussée de Namur (N4), chaussée de Tirlemont (N29) et chaussée de Wavre 33A à 5030 GEMBOUX (Sauvenière), 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.

§2 Les écarts au GCU et au SOL sont **accordés**.

Article 2. Sont autorisés dans l'établissement, les bâtiments, installations, activités, procédés et dépôts principaux suivants :

Bâtiment(s)	Statut
B001 immeuble à appartements avec parking en sous-sol	NOUVEAU
B002 immeuble à appartements avec parking en sous-sol	NOUVEAU
B003 cabine électrique HT	NOUVEAU
B004 cabine gaz	NOUVEAU

Installation(s)		Quantité nominale	Quantité autorisée	Statut
I001	Chaudière gaz avec production d'eau chaude sanitaire Bâtiment 1	461 kWth	Nominale	NOUVEAU
I002	Ventilation parking sous-sol (99 emplacements automobiles et 176 emplacements vélos) Bâtiment 1	3450 m³/h	Nominale	NOUVEAU
I003	Groupe motopompe diesel pour sprinklage parking Bâtiment 1	129 kW	Nominale	NOUVEAU
I004	Chaudière gaz avec production d'eau chaude sanitaire Bâtiment 2	261 kWth	Nominale	NOUVEAU
I005	Ventilation parking sous-sol (49 emplacements voitures et 67 emplacements vélos) Bâtiment 2	3000 m³/h	Nominale	NOUVEAU
I006	Rabattement d'eau souterraine (eaux d'exhaure)	9,8 m³/h	Nominale	NOUVEAU

Dépôt(s) de déchets		Quantité autorisée	Statut
DD001	conteneurs de chantier pour tri sélectif des déchets de construction (3 x 15 m³ et 3 x 7 m³)	66 m³	NOUVEAU
DD002	16 conteneurs enterrés pour tri sélectif	80 m³	NOUVEAU

Rejet(s) d'eaux			Statut
RE001	Rejet à l'égout		NOUVEAU
RE002	Rejet à l'égout		NOUVEAU
RE003	Rejet en eaux de surface ou voies artificielles d'écoulement		NOUVEAU

Déversement(s)		Débit / Superficie	Statut
DEV001	Déversement d'eaux usées domestiques dans le rejet RE002		NOUVEAU
DEV002	Déversement d'eaux usées domestiques dans le rejet RE002		NOUVEAU
DEV003	Déversement d'eaux usées domestiques dans le rejet RE002		NOUVEAU
DEV004	Déversement d'eaux usées domestiques dans le rejet RE002		NOUVEAU
DEV005	Déversement d'eaux pluviales dans le rejet RE001		NOUVEAU
DEV006	Déversement d'eaux pluviales dans le rejet RE001		NOUVEAU
DEV007	Déversement d'eaux pluviales dans le rejet RE001		NOUVEAU
DEV008	Eaux d'exhaure		NOUVEAU

Rejet(s) atmosphérique(s) canalisé(s)		Hauteur minimale	Statut
RA001	Gaz de combustion chaudière Ensemble 1	31 m	NOUVEAU
RA002	Rejet moteur ventilation parkings Ensemble 1	1 m	NOUVEAU
RA003	Gaz d'échappement groupe motopompe diesel Ensemble 1	21 m	NOUVEAU
RA004	Gaz de combustion chaudière Ensemble 2	20 m	NOUVEAU

Rejet(s) atmosphérique(s) canalisé(s)	Hauteur minimale	Statut
RA005 Rejet moteur ventilation parking Ensemble 2	1 m	NOUVEAU

Article 3. Sont autorisées les installations et/ou activités du projet objet de la demande, visées par les rubriques suivantes :

N° 40.10.01.01.01 - Classe 3

Transformateur statique relié à une installation électrique d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1.500 kVA

N° 40.60.01 - Classe 3

Installation de combustion dont la puissance thermique nominale est égale ou supérieure à 0,1 MW thermique et inférieure à 1 MW thermique

N° 41.00.03.02 - Classe 2

Installation pour la prise d'eau souterraine non potabilisable et non destinée à la consommation humaine d'une capacité de prise d'eau supérieure à 10 m³/jour ou à 3.000 m³/an et inférieure ou égale à 10 000 0000 m³/an

N° 45.12.02 - Classe 2

Forage et équipement de puits destinés à une future prise d'eau souterraine (hormis les forages inhérents à des situations d'urgence ou accidentelles)

N° 45.91.01 - Classe 3

Engins et outillages d'une puissance installée de plus de 250 kW, y compris les installations de traitement de déchets, à l'exclusion des engins de génie civil (camions, grues, bulldozers, matériels d'excavation, engins de manutention) et des engins et outillages mis sur le marché après le 30/12/1996 et porteurs du marquage CE attestant du niveau de puissance acoustique maximum admis

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

N° 63.12.05.02.01 - Classe 3

Installation de stockage temporaire de déchets non dangereux, à l'exclusion des activités visées sous 63 12 05 03 lorsque la capacité de stockage est supérieure à 30 t et inférieure ou égale à 100 t

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° 70.11.01 -

Projet de lotissement comprenant une superficie de 2 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagements divers liés à la mise en œuvre du lotissement

N° 90.10.01 - Classe 2

Déversement d'eaux usées industrielles telles que définies à l'article D.2, 42°, du Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'Eau, dans les eaux de surface, les égouts publics ou les collecteurs d'eaux usées Rejets supérieurs à 100 équivalent-habitant par jour ou comportant des substances dangereuses visées aux annexes Ière et VII du Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau

Article 4. Les conditions applicables au projet objet de la demande, sont les suivantes :

- I. Les dispositions de 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
- II. Les dispositions du Règlement général sur les installations électriques rendues obligatoires dans les établissements dangereux, insalubres ou incommodes par l'arrêté royal du 02 septembre 1981
- III. Les dispositions du Règlement Général pour la Protection du Travail (Titres II et III) [prescriptions non abrogées]
- IV. Les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2004 déterminant 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
- V. Les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 déterminant les conditions sectorielles relatives aux installations pour la prise d'eau souterraine potabilisable ou destinée à la consommation humaine et aux installations pour la prise d'eau souterraine non potabilisable et non destinée à la consommation humaine et plus particulièrement les articles 15 à 22
- VI. Les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2012 déterminant les conditions sectorielles relatives au forage et à l'équipement de puits destinés à une future prise d'eau souterraine et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002
- VII. Les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 décembre 2006 déterminant les conditions intégrales relatives aux transformateurs statiques d'électricité d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1 500 kVA
- VIII. Les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 octobre 2007 déterminant les conditions intégrales relatives aux installations de stockage temporaire de déchets non dangereux

Ces conditions peuvent être consultées sur le site <http://environnement.wallonie.be>.

Article 5. Les conditions d'exploitation particulières applicables au projet objet de la demande, sont les suivantes :

1 URBANISME :

1.1. Urbanisme:

1.1.1. le projet doit se conformer strictement aux articles 414 et 415 du Guide régional d'urbanisme, et répondre aux remarques mises par l'ASBL Plain-pied qui vont dans ce sens ;

1.1.2. l'exploitant respecte, dans la mesure des possibilités techniques, ses engagements pris par courrier du 30/06/2022 en réponse aux 52 points émis par le Collège communal en date du 20/06/2022 (cf avis du Collège joint en annexe 3) ;

1.1.3. la voirie secondaire VO2 doit avoir un caractère résidentiel et la vitesse maximale doit être limitée à 30 km/h; les aménagements de la voirie doivent rencontrer cet objectif et doivent être présentés à la ville de Gembloux avant toute mise en œuvre ;

Charges d'urbanisme :

1.1.4. La cession à titre gratuit, quitte et libre de toute charge, du parc Crélan, afin de lui donner un statut public. Le parc est repris sous liséré mauve au plan dressé par le bureau d'études TECCON en date du 23/11/2018, et présente une contenance d'un hectare 01 are, 30 ca.

Incendie

1.1.5. L'exploitant fait réaliser une visite de contrôle du SRI compétent préalablement à l'exploitation de l'établissement et se conforme aux éventuelles remarques émises dans le rapport de prévention en résultant.

1.2. Impétrants

1.2.1. Elia

1.2.1.1. Pour les liaisons souterraines, la distance de sécurité multidirectionnelle est de 50 cm par rapport aux installations

1.2.1.2. Pour les lignes haute tension aériennes, les distances de sécurité à respecter sont liées à la tension. La tension est exprimée en kV (1 kV= 1000 Volts)

1.2.1.3. L'accès aux postes à haute tension est strictement interdit et par ailleurs, des mesures de sécurité spécifiques sont d'application pour des travaux à proximité de ces postes

1.2.1.4. Les éventuelles futures installations sont matérialisées par des traits rosés discontinus sur le plan annexé. Pour toute précision relative au projet, nous vous invitons à contacter le Contact Center

EXECUTION DE TRAVAUX A PROXIMITE DES LIGNES AERIENNES A HAUTE TENSION

Consignes de sécurité : (à communiquées à tous les corps de métiers, entrepreneurs ou sous-traitants qui exécuteront des travaux sur le chantier

1.2.1.5. L'article du livre 3 de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique Partie 7, Chapitre 7.1 sous-section 7.1.3.6 prescrit des distances de sécurité à respecter vis-à-vis de la position la plus défavorable des conducteurs à haute tension. En cas de doute sur la position la plus défavorable des conducteurs, il y a lieu de stopper immédiatement les travaux et de contacter le Contact Center d'Elia qui prendra les dispositions nécessaires.

1.2.1.6. Les distances de sécurité doivent être strictement respectées. Aucune personne, aucun engin, ni aucun objet ne peut s'approcher en aucune circonstance des conducteurs des lignes aériennes. Un arc mortel peut se produire par simple rapprochement avec une pièce sous tension.

Le contact n'est pas nécessaire. L'interposition d'une planche ou d'un matériau isolant, ne constitue en aucune façon une protection suffisante. Une attention particulière du responsable de chantier est notamment requise lors de l'utilisation ou du déplacement de grues, poutres, fers à béton, ...; ainsi qu'en cas de projections, par exemple d'eau, de poussières ou de limailles en direction des éléments sous tension.

1.2.1.7. Les pièces métalliques de grande taille à proximité des lignes à haute tension sont soumises au phénomène d'induction. Il y a donc lieu d'envisager la mise à la terre d'équipements tels que notamment les échafaudages, les élévateurs à nacelle, les grues, ...

1.2.1.8. Travaux avec grue :

En cas de visibilité réduite (conditions atmosphériques, avant le lever du soleil, ...), les travaux avec grue ne peuvent commencer que lorsque les installations (lignes de haute tension et/ou pylônes) soient suffisamment visibles

Aucun élément d'une grue ne peut en aucun cas et à aucun moment surplomber nos installations aériennes

Avant toute implantation et utilisation de grues tour, une demande d'analyse de compatibilité avec les installations d'Elia doit être introduite au contact center d'Elia

1.2.1.9. Travaux à proximité des pylônes :

Les pylônes doivent rester accessibles en permanence. Aucune entrave (matériaux, excavations, plantations, ...) ne peut limiter l'accès aux abords immédiats de la base des pylônes. Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres et être le plus court et le plus direct en partant de la voie publique et doit permettre d'y mener à l'aide de véhicules, le matériel indispensable à rétablissement, la surveillance, l'entretien et la réparation des lignes

En aucun cas, la stabilité des pylônes ne peut être compromise. Si, dans le cadre des travaux, des excavations ou des remblais doivent être effectués à moins de 15 mètres des massifs en béton des fondations des pylônes, il y a lieu de communiquer au Contact Center d'Elia pour accord le détail des interventions pour les domaines suivants : terrassement, remblais, rabattement de nappe, drainage forcé et planning des travaux envisagés, y compris les mesures spécifiques qui seront mises en œuvre, telles que soutènement des fouilles, pompages, Si, une circulation d'engins de chantier est envisagée à moins de 15 mètres des pylônes, le détail de celle-ci (type d'engin, fréquence, ...) et des mesures de protection doit également être communiqué au Contact Center d'Elia pour accord

1.2.1.10. Plantations à proximité des lignes aériennes à haute tension :

Aucune plantation d'arbres pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres n'est admise dans une zone de 25 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes à haute tension ; ceci afin d'éviter des travaux d'élagages ultérieurs

EXECUTION DE TRAVAUX A PROXIMITE DE CABLES SOUTERRAINS A HAUTE TENSION, DE SIGNALISATION ET/OU DE FIBRES OPTIQUES

CONSIGNES DE SECURITE (à communiquer à tous les corps de métiers, entrepreneurs ou sous-traitants qui exécuteront des travaux sur le chantier)

1.2.1.11. Travaux à proximité des conducteurs :

Les indications figurant sur les plans d'Elia ne peuvent être considérées que comme des renseignements permettant de déterminer la situation exacte des câbles par l'exécution manuelle de courtes tranchées transversales ou de sondages

Les informations figurant sur les plans d'Elia sont valables pour une période maximale de 6 mois. Passé ce délai, si les travaux n'ont pas encore été réalisés, une nouvelle demande doit être introduite de préférence par le biais du portail : www.klim-cicc.be

Si, les plans fournis ne couvrent pas l'entièreté de la zone de travail, des plans complémentaires doivent être demandés. Aucune extrapolation du tracé ne peut être faite

Un câble n'est pas nécessairement posé en ligne droite. Des déviations latérales sur la largeur de la tranchée du câble sont toujours possibles.

Il est également possible que certains points de référence aient changé à la suite d'une modification de la numérotation des maisons ou de travaux de voirie. Il y a donc lieu d'examiner la correspondance entre le plan et l'environnement

La réglementation existante impose plusieurs obligations aux entrepreneurs effectuant des travaux à proximité de câbles électriques. Les principales sont (voir article du Livre 3 de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique Partie 9, Chapitre 9.3 sous-section 9.3.6.1) : Aucun travail de terrassement, de pose de revêtement ou autre ne peut être entrepris dans le voisinage d'un câble électrique souterrain sans consultation préalable du propriétaire du sol, de l'autorité qui a la gestion de la voie publique éventuellement empruntée et du gestionnaire du câble. La présence ou l'absence des repères prévus à l'article du Livre 3 de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique Partie 5, Chapitre 5.2 sous-section 5.2.10.2 et Partie 9, Chapitre 9.1 Section 9.1.4 ne dispense pas de cette consultation. Outre cette consultation, l'exécution proprement dite d'un travail ne peut être commencée qu'après avoir procédé à la localisation des câbles.

Il ne peut être fait usage de machines ou engins mécaniques dans la zone comprise entre deux plans verticaux situés à 50 cm des deux côtés du câble sans que l'entrepreneur et le gestionnaire du câble ne se soient accordés au préalable sur les conditions à observer

1.2.1.12. Pour les câbles haute tension :

Il est interdit d'enlever les dalles couvres-câbles.

Les câbles ne peuvent être ni enfouis, ni manipulés.

Si, un croisement de câbles souterrains à haute tension est prévu, veuillez prendre contact avec les services d'Elia 8 semaines à l'avance

Si, un drainage des eaux souterraines est prévu dans une tranchée ouverte à proximité des câbles, nous demandons de prendre des mesures suffisantes afin d'éviter un effondrement de la tranchée et une exposition de nos câbles

Pour les câbles de signalisation et les fibres optiques, il arrive qu'aucune profondeur minimum ne soit imposée et que certains câbles soient posés sans protection. Par conséquent, il est nécessaire de conserver une marge de sécurité appropriée en cas d'utilisation d'engins mécaniques à proximité de ce type de câbles. Cette précaution est indispensable pour éviter tout endommagement

Aucune installation ne peut être construite dans une zone de 1 mètre de part et d'autre des nappes de câbles.

Si un de nos câbles venait à être endommagé lors de l'exécution des travaux, il est de l'intérêt du responsable de ces dégâts de le signaler immédiatement afin d'éviter tout dommage supplémentaire, par exemple suite aux infiltrations d'eau

1.2.1.13. Plantations à proximité des liaisons souterraines :

Pour des raisons de sécurité et d'accès aux câbles souterrains, la plantation d'arbres n'est pas autorisée dans une zone de 2 mètres de part et d'autre des nappes de câbles. Des petits arbustes à faible enracinement (profondeur maximale de 40 cm) peuvent être acceptés. Dans ce cas, il a lieu de tenir compte d'éventuels dégâts aux plantations en cas de nécessité de travaux de réparation au niveau des câbles.

EXECUTION DE TRAVAUX A PROXIMITE DES POSTES HAUTE TENSION

CONSIGNES DE SECURITE (à communiquer à tous les corps de métiers, entrepreneurs ou sous-traitants qui exécuteront des travaux sur le chantier)

1.2.1.14. Travaux à proximité d'un poste haute tension :

Aucun surplomb de notre propriété et de nos installations n'est accepté (grue, matériel, ...)

Aucune projection de quoi que ce soit ne peut franchir la clôture du poste

Si une quantité conséquente de poussière est générée, il y a lieu d'éviter que celles-ci puissent se diriger en direction des équipements haute tension ; ces poussières pouvant en perturber le bon fonctionnement.

Il y a lieu de prendre les mesures nécessaires afin de limiter les vibrations et secousses ; ces vibrations pouvant avoir un impact négatif sur le fonctionnement des équipements. En cas de doute, nous vous suggérons de prendre contact avec les services d'Elia

L'accès au poste ne peut en aucune manière être entravé.

En aucun cas, la stabilité des terrains et des supports de la clôture ne peut être compromise par l'exécution de fouilles ou de remblais. Si des terrassements susceptibles d'affecter cette stabilité sont envisagés, nous demandons de communiquer à Elia le détail des interventions, y compris les mesures spécifiques de soutènement des fouilles, de pompages, ..., et de sécurité qui sont mises en œuvre

1.2.2 Infrabel:

1.2.2.1. La construction et les aménagements extérieurs ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine du chemin de fer

1.2.2.2. Tout aménagement irréversible est interdit dans la zone de réservation de 15m à compter du rail extérieur de la voie ferrée

1.2.2.3. Respecter la loi du 27 avril 2018 donnant les prescriptions à respecter pour les plantations et les constructions aux abords du chemin de fer et plus particulièrement le chapitre 3 art 19 à 24

1.2.2.4. L'accès à la construction doit se faire uniquement par la voirie publique

1.2.2.5. Un égouttage adéquat est prévu afin qu'aucune évacuation d'eau ne soit dirigée vers le domaine du chemin de fer

1.2.2.6. Les maîtres d'ouvrage et leurs ayant droits renoncent à toute plainte concernant le bruit et les vibrations par le passage des trains et par les travaux à la plate-forme ferroviaire aux abords du lotissement I de la construction

1.2.2.7. Les travaux d'établissement et l'usage des nouvelles constructions se font aux risques et périls exclusifs du demandeur au point de vue des désagréments qui pourraient provenir du fait de l'exploitation du chemin de fer, tels qu'éboulements, trépidations des convois ou autres causes

1.2.2.8. La zone dangereuse créée par la circulation des mouvements ferroviaires ne peut en aucun cas être pénétrée par du matériel ou du personnel ou des matériaux. Cette zone dangereuse est déterminée par un gabarit dont l'espace centré sur la voie s'étend jusqu'à des plans perpendiculaires au plan de roulement des rails et situés à 1m50 du premier rail de la voie la plus proche

1.2.2.9. Travaux au voisinage des installations de traction électrique (caténaire) : la mise hors tension des installations de traction électrique est obligatoire pour tout travail qui amènerait une personne quelconque ou un objet tenu par cette personne ou des matériaux ou du matériel, à s'approcher à moins de 3m d'une pièce sous tension

1.2.2.10. L'accès à la plate-forme ferroviaire en exploitation est formellement interdit pour toute personne extérieure et pour les matériaux et le matériel nécessaire à la réalisation des travaux prévus dans cette autorisation

* * * * *

2. GESTION DE LA QUALITE DU SOL :

2.1. Tous travaux entraînant le remaniement ou l'excavation de sols pollués doivent faire l'objet d'un suivi par un expert agréé en gestion des sols pollués qui assure la traçabilité des mouvements de sols pollués et la compatibilité de leur destination.

Les terres excavées sont gérées en conformité avec la législation en vigueur.

2.2. A l'issue de la réalisation des travaux, le demandeur fait réaliser un rapport par un expert agréé en gestion des sols en vue d'une actualisation du certificat de contrôle du sol concernant la parcelle cadastrée GEMBLoux, 1^e division, section A, n° 127V3. Ce rapport veille notamment à démontrer, s'il échet, le maintien du confinement requis au droit de la zone polluée Z2.

* * * * *

3. REJETS ATMOSPHERIQUES :

CHAPITRE I^{er}. Généralités

- 1.1. 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 ;
- 1.2. *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 ;*
- 1.3. *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 ;*
- 1.4. *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 ;*
- 1.5. *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.*
- 1.6. *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.*
- 1.7. *L'exploitant aménage des ouvertures dans les conduits d'évacuation en vue des mesures de contrôles. Ces ouvertures sont réalisées conformément à la procédure CWEA (Compendium Wallon des méthodes d'Echantillonnage et d'Analyse) qui décrit les aménagements des conduits industriels nécessaires à la réalisation des contrôles à l'émission dans le cadre de la lutte contre la pollution atmosphérique. Ces ouvertures, ainsi que leurs abords sont aisément accessibles de façon à pouvoir effectuer ces mesures en toute sécurité et sans préavis.*

CHAPITRE II. Limitations

Chaudières ≤ 400 kW

1.8. L'exploitant se conforme aux dispositions présentes dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 avril 2011, et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014.

1.9. Pour les chaudières alimentées en combustibles liquides ou gazeux dont la puissance nominale utile est inférieure ou égale à 400 kW, l'exploitant veille :

- à ce que celles-ci respectent les niveaux d'émission de CO et de NOx définis dans l'arrêté royal du 08 janvier 2004 réglementant les niveaux des émissions des oxydes d'azote (NOx) et du monoxyde de carbone (CO) pour les chaudières de chauffage central et les brûleurs alimentés en combustibles liquides ou gazeux dont le débit calorifique nominal est égal ou inférieur à 400 kW, modifié par l'arrêté royal du 17 juillet 2009 ;
- à ce que celles-ci respectent les exigences de rendement définies dans l'arrêté royal du 18 mars 1997 concernant les exigences de rendement pour les nouvelles chaudières à eau chaude alimentées en combustibles liquides ou gazeux.

Chaudières > 400 kW et < 1 MW

1.10. Les installations respecteront les valeurs d'émission suivantes :

NOx < 150 mg/Nm³

CO < 100 mg/Nm³

Les valeurs mesurées sont rapportées aux conditions suivantes : gaz sec – pression : 1.013 hPa – température : 273 °K – teneur en oxygène de 3 %

Parc de stationnement fermé

1.11. 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 ;*

1.12. 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 19.

1.13. Lorsque le système de ventilation visé à l'article 12 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.

1.14. 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.*

1.15. 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.

1.16. 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.

1.17. Il est interdit d'entreposer dans l'établissement des matières combustibles ou inflammables.

1.18. L'exploitant limite les émissions olfactives et de poussières provenant de l'établissement.

1.19. 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/m³) ;*

2° *la teneur moyenne calculée sur toute période de 15 minutes ne dépasse pas 90 ppm (103 mg/m³) ;*

3° *la teneur instantanée ne dépasse pas 150 ppm (171 mg/m³).*

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/m³) de moyenne sur une période de huit heures consécutives.

1.20. Lorsque le système de ventilation visé à l'article 12 est de type mécanique, il peut ne fonctionner que lorsque le parc de stationnement fermé est utilisé.

1.21. 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.

Chantier : Machines, engins et groupes électrogènes

1.22. 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.

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

Chantier : Emissions diffuses de particules

1.24. 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.

1.25. 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.

1.26. 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 III. Contrôles

Généralités :

1.27. Les opérations de contrôles sont effectuées aux frais de l'exploitant par un laboratoire agréé selon les dispositions de la loi du 28 décembre 1964 relative à la prévention de la pollution atmosphérique 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.

1.28. 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.

1.29. 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.

1.30. 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.

1.31. 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.

1.32. 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).

1.33. 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.

1.34. Les valeurs limites d'émission sont considérées comme non respectées si les résultats des mesures réalisées, diminués de l'incertitude de la méthode de mesure, sont supérieurs aux valeurs limites d'émission. Dans les autres cas, elles sont considérées comme respectées. Lorsque l'incertitude de la méthode de mesure n'est pas connue, c'est le résultat de la mesure qui est comparé à la valeur limite d'émission.

1.35. *Lorsque le résultat des mesures indique un non-respect des normes de rejet, l'exploitant en informe sans délai le fonctionnaire chargé de la surveillance.*

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.*

Contrôle de l'émission de la chaudière > 400 kW et < 1 MW

1.36. Le bon fonctionnement de la chaudière est contrôlé en mesurant les concentrations en polluants pour lesquels des limites ont été fixées :

- *Tous les 2 ans*
- *À la demande du fonctionnaire chargé de la surveillance ;*

1.37. La campagne de mesure comprend au minimum deux mesures pour chaque point de rejet lors du fonctionnement normal de la chaudière.

1.38. 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.

1.39. 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.

1.40. 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.

1.41. 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.

1.42. 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.

Parc de stationnement fermé

1.43. L'exploitant fait contrôler le respect des valeurs limites en monoxyde de carbone visées à l'article 19 chaque fois qu'il y a un doute quant à la qualité de l'air.

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

1.45. 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/m³) ou lorsque la teneur instantanée d'un capteur/détecteur atteint 100 ppm (114 mg/m³). 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.

1.46. 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/m³) ou lorsque la teneur instantanée d'un capteur/détecteur atteint 400 ppm (456 mg/m³). 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.

1.47. 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.

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

1.49. 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.

1.50. 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.*

1.51. Lorsqu'ils sont installés, les systèmes visés à l'article 50, 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.

1.52. L'exploitant tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance, pendant trois ans, les résultats des contrôles visés à l'article 50 ainsi que les certificats d'étalonnage visés à l'article 51.

1.53. 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.

* * * * *

4. GESTION DES EAUX :

4.1. Gestion des eaux usées :

- l'exploitant prend contact avec l'INASEP- service épuration des eaux avant tout travaux de déplacement du collecteur ainsi que pour information concernant le rejet des eaux d'exhaure conformément aux conditions du présent arrêté.
- l'exploitant installa un regard de visite avant tout raccordement à l'égout
- l'exploitant fournit à l'INASEP et à la commune les plans as built du nouveau tronçon de collecteur et du réseau séparatif posé dans le cadre du lotissement

Généralités – Gestion des flux d'eaux usées au sein de l'établissement

4.1.1 Les eaux générées par le projet sont évacuées par cinq points de rejet identifiés comme suit :

<i>Rejet</i>	<i>Déversement</i>	<i>Nature des eaux</i>	<i>Milieu récepteur</i>
R1	DEV5 à DEV7	Eaux usées domestiques (B1)	Rejet en égout
R2	DEV1 à DEV4	Eaux usées domestiques (B2)	Rejet en égout

R3	DEV8	Eaux usées industrielles (Eaux d'exhaure)	Rejet en égout
----	------	---	----------------

4.1.2. L'exploitant établit un plan reprenant les rejets numérotés conformément à l'article 1. Un schéma de tous les réseaux et un plan des égouts sont établis par l'exploitant, régulièrement mis à jour, notamment après chaque modification notable, et daté. Le plan des réseaux de collecte des effluents doit faire apparaître les secteurs collectés, les points de branchement, regards, avaloirs, postes de relevage, postes de mesure, vannes manuelles et automatiques...

Ils sont tenus à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance ainsi que des services d'incendie et de secours.

Toute création d'un nouveau point de rejet ou toute modification de la localisation physique d'un point de rejet d'eaux usées domestiques ou d'eaux pluviales fait l'objet d'une notification dans le registre des modifications.

Toute modification de la localisation physique du point de rejet d'eaux usées industrielles, sans modification du milieu récepteur, fait l'objet d'une notification dans le registre des modifications.

Conditions de déversement des eaux issues de l'établissement

4.1.3. Conventions d'écriture

a) Les conditions générales, sectorielles et particulières de déversement sont mentionnées respectivement par les lettres G, S et P entre parenthèses.

b) les conditions de déversements sont exprimées en valeur maximale à respecter à tout moment.

Section 1^{ère}. Conditions de déversement relatives aux R1 à R2 - D1 à D7 : rejet d'eaux usées domestiques

4.1.4. L'établissement est tenu de respecter les dispositions du Code de l'Eau et en particulier les articles R.277 à R.283 relatifs au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires pour la gestion de ses eaux usées domestiques et pluviales.

Section 2. Conditions de déversement relatives au R3 – D8: rejet d'eaux usées industrielles (eaux d'exhaure)

4.1.5. Les conditions applicables au rejet R3 – déversement n°8 relatif au rejet d'eaux usées industrielles, sont les suivantes :

1° La concentration maximale instantanée en demande biochimique en oxygène à 5 jours en présence d'allyle thio-urée ne peut excéder 15 mg O₂/l (G) ;

2° La concentration maximale instantanée en détergent anioniques, cationiques et non-ionique ne peut excéder 3 mg/l (G) ;

- 3° La concentration maximale instantanée en indice hydrocarbure C10-C40 ne peut excéder 5 mg/l (G) ;
- 4° La concentration maximale instantanée en matières en suspension ne peut excéder 60 mg/l (G) ;
- 5° La concentration maximale instantanée en matières sédimentables ne peut excéder 0,5 ml/l (G) ;
- 6° La température ne peut être supérieure à 30°C (G) ;
- 7° Le pH maximum ne peut être supérieur à 9 (G) ;
- 8° Le PH minimum ne peut être inférieur à 6.5 (G) ;
- 9° Les eaux déversées ne peuvent pas contenir les substances dangereuses et les polluants spécifiques visés à l'annexe VII de la partie réglementaire du Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, autres que ceux visés ci-dessus (G).

Conditions de surveillance et auto-surveillance

Section 1^{ère}. Généralités.

4.1.6. Localisation des rejets

Les point de rejet autorisés sont localisés sur le plan annexé à la demande.

4.1.7. Déversements accidentels et dépassement des conditions de déversement

Tout déversement accidentel, impliquant le non-respect des conditions de déversement est signalé au fonctionnaire chargé de la surveillance et à l'organisme d'assainissement compétent si le rejet se fait en égout public.

4.1.8. Stockage de produits

Les matières premières, produits finis, hydrocarbures, déchets, ... sont stockés dans des aires bétonnées permettant leur récupération en cas d'écoulement ou d'épanchement accidentel afin d'éviter toute pollution des eaux souterraines, eaux de surface et égouts.

En cas d'écoulement accidentel, les substances répandues sur le sol ne peuvent en aucun cas être déversées dans un égout public, une eau de surface ordinaire, une voie artificielle d'écoulement ou dans les eaux souterraines. Elles sont immédiatement neutralisées, détruites et/ou évacuées.

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées sont récoltées et traitées de façon appropriée.

4.1.9. Méthodes d'analyse

Les méthodes à suivre pour l'échantillonnage et l'analyse pour le contrôle de la conformité de la qualité physique, chimique et biologique des eaux déversées aux conditions émises dans le présent permis sont celles actuellement utilisées ou approuvées par l'Institut Scientifique de Service Public, rue du Chéra, 200, 4020 LIEGE.

Des méthodes d'analyse alternatives ayant le même degré de précision, d'exactitude et une sensibilité au moins aussi grande peuvent cependant être proposées par le titulaire du permis.

4.1.10. Chambres de contrôle

Les eaux usées industrielles drainées par le rejet R3 D3 sont déversées par une conduite unique.

Les eaux déversées sont évacuées en passant par un dispositif de contrôle composé, par exemple, d'une chambre de visite propre à chaque déversement et répondant aux exigences suivantes :

- Permettre le prélèvement aisé d'échantillons des eaux déversées et des eaux entrantes ;
- Permettre, à la demande ou à l'initiative de l'administration le prélèvement d'échantillons proportionnels au débit mesuré des eaux déversées ;
- Être facilement accessible sans formalité préalable ;
- Être placé à un endroit offrant toute garantie quant à la quantité et la qualité des eaux ;

Délai et obligations pour le respect des conditions

4.1.11. Les conditions relatives à la qualité des eaux déversées sont à respecter dès la réception du permis.

4.1.12. L'exploitant est tenu de respecter les conditions sectorielles prévues par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions sectorielles relatives aux chantiers d'enlèvement et de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante.

4.2. Gestion des eaux pluviales :

4.2.1. Faire vérifier et approuver le plan final de gestion des eaux pluviales provenant des nouvelles surfaces imperméabilisées par l'INASEP

4.2.2. Le projet prévoit une nouvelle voirie depuis la chaussée de Wavre se situant à proximité du point bas de la chaussée de Wavre. Des écoulements de la chaussée de Wavre peuvent être repris au niveau de cette voirie interne, il convient que ce surplus externe d'eau soit géré et pris en compte par le projet.

4.3. Gestion des eaux souterraines :

4.3.1. Les volumes exhaurés doivent être précisément comptabilisés par la mise en place de dispositifs de comptabilisation de l'entièreté des volumes d'eau souterraine prélevés. Ces compteurs doivent chacun être équipés d'un robinet situé à leur aval immédiat et exclusivement destiné à permettre, le cas échéant, le prélèvement d'échantillons de l'eau souterraine pompée en vue de la réalisation d'analyses chimiques. L'installation doit permettre aisément et rapidement le prélèvement d'échantillons d'eau souterraine sans aucun arrêt du pompage ni démontage de tout

ou partie de l'installation, que le demandeur a l'obligation d'adapter à cette fin. Les index des compteurs doivent être relevés à une fréquence minimale hebdomadaire, dans toute la mesure du possible un même jour fixe de la semaine afin de garantir un intervalle de mesure constant. Les index hebdomadaires ainsi relevés doivent être consignés au format électronique dans un fichier Excel qui doit être transmis sans délais à la Direction des Eaux Souterraines dès que celle-ci en fait la demande ;

4.3.2. L'influence des pompages effectués sur la piézométrie à la périphérie immédiate du périmètre du projet du demandeur considéré dans son ensemble comme de la fouille considérée individuellement, à proximité de cibles extérieures potentiellement sensibles à des rabattements excessifs (bâtiments, voiries, égouttage, réseau hydrographique,...) doit être précisément mesurée dans le temps et dans l'espace sur un nombre suffisant de piézomètres judicieusement positionnés sur le pourtour intérieur du périmètre du projet considéré dans son ensemble et bien évidemment à l'extérieur de la fouille. **Outre les piézomètres déjà existant qui doivent être maintenus et suivis aussi longtemps que possible tant que leur démantèlement n'est pas nécessaire, les nouveaux piézomètres à réaliser, au nombre de 4 au minimum à répartir au mieux à l'extérieur immédiat de la ceinture de cannes filtrantes en fonction de la position des cibles extérieures potentiellement sensibles à des rabattements excessifs, doivent être effectifs et leur suivi initié avant tout démarrage des pompages. Le plan d'implantation de ces nouveaux piézomètres doit être transmis à l'Administration préalablement au démarrage des pompages.** Ils doivent être relevés à une fréquence minimale hebdomadaire, dans toute la mesure du possible un même jour fixe de la semaine afin de garantir un intervalle de mesure constant. Les niveaux d'eau hebdomadaires ainsi relevés doivent être consignés au format électronique dans un fichier Excel qui doit être transmis sans délais à la Direction des Eaux Souterraines dès que celle-ci en fait la demande.

4.3.3. En phase d'exploitation du présent projet et en termes de pressions quantitatives sur le système hydrogéologique local, le demandeur a l'obligation de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de minimiser l'influence des niveaux construits en sous-sol, dans la zone saturée des nappes d'eau souterraine en présence, sur l'écoulement et la piézométrie desdites nappes en comparaison de la situation initiale telle que caractérisée par le demandeur. Afin de permettre d'objectiver cette influence éventuelle, le demandeur a l'obligation de maintenir les piézomètres susmentionnés et de les suivre à une fréquence hebdomadaire après l'arrêt des pompages temporaires, jusqu'au retour de la piézométrie à des conditions statiques naturelles stabilisées.

4.3.4. Dans les trois mois qui suivent le terme des pompages temporaires et le suivi susmentionné post-pompages de la piézométrie, le demandeur doit transmettre à la Direction des Eaux Souterraines un rapport technique incluant au minimum l'agenda des travaux, un plan actualisé localisant les fouilles et leur isolation éventuelle de la nappe phréatique, les ouvrages de rabattement et les piézomètres de surveillance mis en œuvre, et un historique détaillé des pompages ainsi que l'ensemble des données volumétriques et piézométriques relevées, compilés et interprétés sous formes tabulaire, graphique et cartographique.

En phase d'exploitation du présent projet et en termes de pressions qualitatives sur la ressource en eau souterraine, le choix a été fait par le demandeur de gérer les eaux pluviales par réinfiltration au moins partielle de celles-ci dans le sous-sol. Compte tenu de la faible profondeur de la surface piézométrique de la nappe alluviale et donc de la vulnérabilité élevée de celle-ci à d'éventuelles pollutions de surface, notamment par des hydrocarbures ou des substances dangereuses, du fait des installations et activités prévues par le demandeur sur le site, les mesures suivantes doivent être respectées :

- Toute réinfiltration à haute conductivité hydraulique et directement connectée aux nappes d'eau souterraine en présence est formellement interdite. Les dispositifs de réinfiltration des eaux pluviales doivent être conçus et le cas échéant modifiés afin que la réinfiltration se fasse de manière aussi diffuse que possible au travers d'horizons d'épaisseurs et de conductivités hydrauliques comparables à celles des terrains anthropiques ou naturels initialement présents ;
- Toute réinfiltration directe sans traitement des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées de parcage et de circulation des véhicules motorisés quels qu'ils soient est formellement interdite. Les eaux de ruissellement des surfaces concernées doivent être collectées et conduites vers des séparateurs d'hydrocarbures judicieusement dimensionnés avant tout rejet dans le réseau séparatif des eaux claires. Le gestionnaire de la voirie est tenu de faire entretenir à sa charge tant le dispositif concerné de collecte et d'amenée des eaux de ruissellement vers les séparateurs d'hydrocarbures que ces derniers eux-mêmes, si nécessaire par les soins d'un entrepreneur agréé à cet effet ;

* * * * *

5. VOIRIE REGIONALE :

- 5.1. Niveau des seuils à l'alignement par rapport au niveau de la chaussée : MIN. : + 25cm MAX. : +40cm
- 5.2. Niveau du pied de la construction à l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée : + 20cm
- 5.3. La construction est à réaliser au-dessus du niveau de la voirie. En cas de non-respect de cette règle, le S.P.W. ne pourra être tenu pour responsable des problèmes d'écoulement des eaux affectant la propriété.
- 5.4. Le riverain assurera à ses frais l'écoulement des eaux de surface (caniveau, filet d'eau, fossé,)
- 5.5. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : 2 m.
- 5.6. Profondeur maximale du lieu du dépôt : 0 m. (pas de dépôt admis)
- 5.7. Profondeur de la zone de recul (Z.N.A.) : 0 mètres de la limite du domaine public.
- 5.8. En ce qui concerne le front de bâtisse, l'intéressé est néanmoins tenu de se conformer à la loi et aux prescriptions du fonctionnaire délégué et reprises dans les délibérations du Collège statuant sur la demande en permis de bâtir.

5.9. L'évacuation des eaux usées est de la compétence communale. L'autorisation de raccordement à la canalisation de voirie pour celle-ci ne peut être accordée par le SPW, Mobilité et Infrastructure (anciennement DGO1. Cette autorisation est subordonnée au transfert de propriété de la canalisation de voirie à la SPGE/commune comme égout. (Protocole SPW-DGO1-SPGE-SOFICO du 17-01/2018.)

* * * * *

Article 6. Le présent permis est exécutoire selon les dispositions de l'article 46 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Article 7. Le présent permis est accordé pour un terme expirant le **23/12/2041** en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et d'un permis d'urbanisme pour ce qui concerne les dépôts extérieurs. Hormis pour les dépôts extérieurs, le présent permis est accordé pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme.

Article 8. 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.

La péremption s'opère de plein droit.

Toutefois, à la demande de l'exploitant, le délai de mise en œuvre du 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.

Article 9. Le présent permis est frappé de caducité si l'établissement autorisé n'est pas exploité durant deux années consécutives.

Article 10. L'exploitant est tenu :

- a. de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances et inconvénients de l'établissement ;
- b. 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 ;
- c. de fournir toute l'assistance nécessaire pour permettre aux fonctionnaires et agents compétents de mener à bien leurs actions visées aux articles D.146 et D.162 du Code de l'environnement ;
- d. 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 point b ;

- e. 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 ;
- f. d'informer l'autorité compétente, le fonctionnaire technique et les fonctionnaires et agents désignés par le Gouvernement de toute cessation d'activité au moins 10 jours avant cette opération sauf cas de force majeure ;
- g. d'informer l'autorité compétente, le fonctionnaire technique et les fonctionnaires et agents désignés par le Gouvernement de la déclaration de la faillite dans les 10 jours de son prononcé sauf cas de force majeure ;
- h. de remettre en état le site, en fin d'exploitation, conformément à l'article 1^{er}, 13° du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- i. 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 11. Toute transformation ou extension d'un établissement de classe 1 ou de classe 2:

- a. qui ne consiste pas en un déplacement de l'établissement ;
- b. qui n'entraîne pas l'application d'une nouvelle rubrique de classement autre que de classe 3 ;
- c. qui n'est pas de nature à aggraver directement ou indirectement les dangers, nuisances ou inconvénients à l'égard de l'homme ou de l'environnement ;
- d. qui n'augmente pas le nombre d'animaux faisant l'objet du permis ou si cet accroissement n'est pas de nature à porter atteinte au bien-être des animaux;
- e. qui affecte 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 de modification**.

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.

Pour plus de détail, consulter sur le portail Wallonie.be la démarche « Transmettre le registre des transformations ou extensions d'un établissement de classe 1 ou 2 ».

Article 12. Si l'établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire de ce permis, l'exploitant cédant ou ses ayants droit et l'exploitant cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente c'est-à-dire au fonctionnaire technique. A cette occasion, le cessionnaire confirme par écrit avoir pris connaissance du permis, poursuivre la même

activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, quand le permis impose une sûreté, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

Pour plus de détail, consulter sur le portail Wallonie.be la démarche « Changer l'exploitant d'un établissement autorisé par permis d'environnement ».

Article 13. En cas de destruction partielle ou totale de l'établissement, l'exploitant doit saisir l'autorité compétente pour qu'elle décide si un nouveau permis doit être sollicité pour tout ou partie de l'établissement.

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 Code de l'environnement.

Article 15. Un recours auprès du Gouvernement wallon, à l'adresse du Service public de Wallonie Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 NAMUR (Jambes), est ouvert à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt, ainsi qu'au fonctionnaire technique, au fonctionnaire délégué et au collège communal de la commune sur le territoire de laquelle l'établissement où les actes et travaux concernés sont situés.

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 :

- a. à dater de la réception de la décision pour le demandeur, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué ;
- b. 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, le fonctionnaire délégué ou au collège communal de la commune sur le territoire de laquelle l'établissement où les actes et travaux concernés sont situés.

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 en utilisant le formulaire « 2 - Formulaire relatif aux recours ».

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 :

En expédition conforme selon les dispositions de l'article 176 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement au :

- demandeur La Croisée des Champs, Avenue des Communautés 100 à 1200 WOLUWE-ST-LAMBERT
- Collège communal de et à Gembloux, Parc d'Epinal à 5030 GEMBLOUX ;

En copie libre et par pli ordinaire, ou par courrier électronique

- **aux instances d'avis consultées :**
 - SPW ARNE - DSD - Direction de l'Assainissement des Sols, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 NAMUR (Jambes) ;
 - SPW ARNE - DRCB - DDR - Cellule GISER, Avenue Prince de Liège n° 7 à 5100 NAMUR (Jambes);
 - SPW MI - DR Namur-Luxembourg - Direction des routes de Namur, Avenue Gouverneur Bovesse n° 37 à 5100 NAMUR (Jambes) ;
 - SPW ARNE - DEE - Direction des Eaux Souterraines de Namur, Avenue Reine Astrid n° 39 à 5000 NAMUR ;
 - Agence Wallonne de l'Air et du Climat, Avenue Prince de Liège n° 7 à 5100 NAMUR (Jambes);
 - FLUXYS BELGIUM, Avenue des Arts n° 31 à 1040 ETTERBEEK ;
 - CESE Wallonie - Conseil Economique Social et Environnemental de Wallonie, Rue du Vertbois n° 13c à 4000 LIEGE ;
 - SPW TLPE - DEB - Direction des Bâtiments durables, Rue des Brigades d'Irlande n° 1 à 5100 NAMUR (Jambes) ;
 - SPW ARNE - DNF - Direction de la Nature et des Espaces verts, Avenue Prince de Liège n° 7 à 5100 NAMUR (Jambes) ;
- **au fonctionnaire chargé de la surveillance :**
 - Service Public de Wallonie - Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département de la Police et des Contrôles – Direction extérieure de NAMUR – LUXEMBOURG, Avenue Reine Astrid n° 39 à 5000 NAMUR

Article 18. La présente décision relative à l'établissement PE n° 10102277 est enregistrée sous le numéro de dossier 10004946 auprès de la Direction extérieure de NAMUR du Département des Permis et Autorisations.

Annexes :

1. Plans d'implantation et plans d'architecte
2. Plan cadastral
3. Avis du Collège communal de Gembloux du 25 août 2022

NAMUR, le 06 FEV. 2023



Anne DUPLAT

Fonctionnaire délégué



Giuseppe MONACHINO

Fonctionnaire technique



CONTACT

Permis d'environnement
Département des Permis et
Autorisations
DPA Namur-Luxembourg
Avenue Reine Astrid 39
5000 NAMUR

Permis d'urbanisme

Département de l'Aménagement du
Territoire et de l'Urbanisme
Urbanisme Namur
Place Léopold 3
5000 NAMUR

VOS GESTIONNAIRES

Permis d'environnement
Contact technique :
Frédérique GELENNE
frederique.gelenne@spw.wallonie.be
Contact administratif :
Edyta ROMANCZUK
edyta.romanczuk@spw.wallonie.be
(+32) 081/715363

Permis d'urbanisme

Contact technique :
Caroline BOULET
caroline.boulet@spw.wallonie.be
Contact administratif :
Marie-Laurence BOLAIN
marie-laurence.bolain@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

RÉFÉRENCES

Permis d'environnement : 10004946

Permis d'urbanisme :
4/PU3/2021/2179592

Commune : U202100002

CADRE LÉGAL

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