

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
1	Généralité	Dans l'optique des remarques faites ci-dessous, les conditionnels utilisés dans la suite font référence à la condition "si un permis devait, malgré ces remarques, être délivré".
2	Généralité	Les remarques ci dessous proviennent, d'une part, de l'analyse des questions posées suite à la réunion d'information, d'analyses du dossier et de remarques collectées auprès des riverains. Une partie des questions posées suite à la réunion d'information n'a pas analysée ou a fait l'objet d'une réponse non factuelle
3	Généralité	L'auteur de l'EIE renvoie à la commune pour la question de la stratégie urbanistique concernant l'ensemble des lotissement (Q-R 81). La commune devrait préciser ses intentions
4	Généralité	L'avis des pompiers n'est pas disponible. Il s'agit d'un point essentiel à l'instruction du dossier
5	Généralité	Il est constaté que le dossier présenté garde son aspect "vendeur" avec une série d'affirmations non fondées par des faits, ce qui n'ajoute pas à la transparence
6	Généralité	La liste des
7	Généralité	Un grand nombre de citoyens regrette la difficulté d'accès aux documents à l'heure où tant de choses sont accessibles en ligne. La Commune prétend qu'il est question de RGPD et de droits d'auteur alors que l'enquête est publique et les documents également.
8	Paysage	En terme de densité, le fait d'avoir une zone d'habitat libre n'implique pas que l'on doive construire. La priorité absolue est la rénovation énergétique et la densification du bâti existant. Il y a lieu de passer d'un urbanisme extensif à un urbanisme circulaire. C'est d'ailleurs l'orientation que prend progressivement la Région, la Belgique et l'Europe. Les conditionnels utilisés dans la suite font référence à la condition "si un permis devait, malgré ces remarques, être délivré".
9	Paysage	A la question de la détérioration de l'environnement en général, l'auteur de l'EIE oppose le droit de bâtir en zone urbanisable au plan de secteur (Q-R 8). Effectivement, c'est le droit au même titre que le respects scrupuleux de la zone agricole et des prescriptions de densité. S'agissant des demandes de dérogation, l'argutie présentée en page 45 de l'EIE n'est pas acceptable. On peut concilier densification et limites de densité en laissant des parties de terrain libres (c'est l'usage le plus parcimonieux du sol que de ne pas l'artificialiser). Contrairement à ce qui est affirmé en page 1/13 de la partie 6.4, cela ne conduit pas nécessairement à des maisons 4 façades. L'ensemble 4 comporte 4 logements. Or, 0,3279 Ha x 5 hab max/Ha donne maximum 1 logement. Mieux vaut ne pas en mettre. S'agissant du reste de la parcelle, vu de manière globale, maximum 15 logements à l'hectare amène à 18 logements et moins si on regarde séparément chaque côté de la rue de l'Epine. La demande de dérogation porte donc sur une augmentation de plus de 25% du nombre de logements maximal autorisé. Ceci se marque particulièrement sur le côté sud de la rue de l'Epine. Il ne s'agit plus d'une dérogation à la marge. Ceci mène à La commune ne devrait pas se risquer à accepter une dérogation sur ce point
10	Paysage	S'agissant de la dérogation pour le nombre de logement, nous arrivons à un nombre admissible de 19 logements (sans pratiquer le "saucissonnage" pratiquer par ailleurs dans le dossier EIE qui réduirait encore le nombre) (Q-R 87). Rien ne justifie d'augmenter le nombre de logements si ce n'est un impératif économique. Les actions à privilégier le sont au niveau de la rénovation énergétique et de l'amélioration du bâti existant. C'est là que se trouvent les vraies sources de densification. Pour mémoire, le SSC de la commune prévoit toujours une augmentation possible de densité dans le cas de rénovation par subdivision de bâtiment existant (SSC page 7/40)
11	Paysage	LA demande de permis évoque, dans les motifs de dérogation, une organisation comme les fermes brabançonnaises autour d'une cour. Ni la cour, ni l'organisation autour d'une cour n'apparaissent. Cette référence est caduque et montre l'absence de justification de la demande de dérogation
12	Paysage	Du point de vue paysage, contrairement à l'annonce faite en réunion, le talus du chemin fait environ 90cm de hauteur à l'endroit de la jonction de la nouvelle voirie. On comprend le besoin d'accès mais il faut drastiquement réduire la longueur de talus détruit, notamment, en facilitant le tournant vers le bas et pas vers le haut de la rue.
13	Paysage	L'EIE donne une partie de réponse (Q-R 31). Il recommande effectivement de ne pas supprimer le talus pour l'entrée de la partie Est. Il revient aussi sur l'escalier et l'accès vélo d'un côté à l'autre de la rue (EIE p. 96). Celui-ci est présenté, par le promoteur, comme continuation du chemin 30 pour les piétons et les vélos. Cette continuation vers Vieusart est assez hypothétique et repose, pour la plupart, sur la commune et l'acceptation des propriétaires privés. Il s'agit d'un effort inutile là où, simplement, un escalier droit est largement suffisant (voir ce qui existe, plus bas, pour faire descendre le sentier vers la rue du village et pour lequel il n'y a même pas de marquage au sol). L'aménagement présenté est un aménagement urbain qui ne s'impose pas. Les vélos n'emprunteront pas ce chemin. Côté sud, l'escalier est intéressant pour apporter les poubelles dans un petit local qui doit être au niveau de la rue pour la récolte par le service de la voirie. Il est à remarquer que le permis introduit n'en tient absolument pas compte. Au surplus, la réponse à la question Paysage 02, page 7/13 du document 6.3 persiste à faire croire en l'utilité de cette débauche de matériaux. S'agissant de l'accès supérieur au lotissement; il est indispensable d'éviter l'encouragement à monter vers le haut de la rue de l'Epine. A ce titre, la connexion vers le haut doit être à angle droit ou carrément orientée vers le bas avec un obstacle matériel empêchant de mordre sur le terre-plein pour remonter.
14	Paysage	Du point de vue paysage, le chemin conduisant aux 5 maisons à gauche en montant la rue de l'Epine, est trop proche du talus. A la réalisation du coffre de voirie, le talus ne pourra pas être conservé. Prévoir un recul d'au moins 1m50
15	Paysage	Du point de vue paysager, les plans devraient montrer les adaptations prévues au relief (notamment au droit des bassins d'orage)
16	Paysage	Le promoteur ne tient aucun compte de la demande qui est pourtant simple à mettre en oeuvre et ce, malgré la recommandation de l'EIE (Q-R 30) qu'il n'a, apparemment, pas comprise

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
17	Paysage	<p>Le plan de mouvement des terres (Partie V - 5) ne montre pas de terrassement à cet endroit comme si la mare n'était pas prévue.</p> <p>Ceci est confirmé par la figure 45 de l'EIE.</p> <p>Cette figure monte aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fort déblai du côté haut du lotissement au droit du raccordement à la Rue de l'Epine : à limiter - fort déblai derrière le talus, en haut de la partie nord du lotissement pour avoir des jardins horizontaux : inutile; à supprimer, cela permettra d'évacuer moins de camions de terre - fort déblai derrière le talus, à la partie sud du lotissement pour avoir une voirie plus horizontale... inutile; Relief existant à maintenir - fort remblai avec un talus vers la zone agricole sur le tournant reliant la ligne de l'ensemble construit 4 et 3. Il y a lieu de faire un raccordement en pente douce (ce qui diminuera aussi la quantité de terre extraite du site) - fort remblai du côté N-E de la partie de lotissement à l'Est de la Rue de l'Epine qui amène à augmenter encore le surpomb des bâtiments sur le bâti existant de la Rue de la Commune. Il y a lieu d'éviter ces remblais. L'affirmation reprise dans le document 6.3 page 3/13 Hydros 6 comme quoi le remblai de 38 cm est infime est scandaleux. On devrait se trouver au droit du sol naturel sur une profondeur d'au moins 10 mètres des limites parcelaires <p>La réponse (Q-R 37) est muette sur ces constat montrant que la question nna pas été sérieusement vérifiée. Il s'agit d'un manquement de l'EIE.</p> <p>Par ailleurs, la réponse à la question Relief 01 page 6/13 du document 6.3 laisse à penser que les terres ne seraient pas évacuer.Le dossier ne devrait pas être instruit en l'état.</p>
18	Paysage	Du point de vue paysager, sous beaucoup de points de vue, le hameau du Taillis est absorbé dans le village par la continuité qui s'établit. Il y a beaucoup à perdre, a fortiori, si le projet n'est pas exemplaire à tous niveaux
19	Paysage	L'EIE ne donne pas vraiment de réponse (Q-R 32). Il considère que comme la zone est bâtable, on peut considérer que le hameau peut être absorbé par le village. Il ne faut pas oublier que le plan de secteur a été établi il y a près de 50 ans avec une vision, aujourd'hui, datée. Le promoteur n'a fait aucun effort pour établir cette rupture de continuité; au contraire, il densifie la construction au delà de la limite permise dans le haut du lotissement. A minima, la dérogation sur ce point devrait être refusée. Rappelons aussi que le SRM mentionne "La fin de l'étalement urbain est une priorité absolue"
20	Paysage	Du point de vue paysager, l'arrivée de la voirie au croisement Epine-Village-Delvaux efface complètement le côté droit du départ de la rue de l'Epine. Il faut garder celui-ci et diminuer la patte d'oie
21	Paysage	La réponse donnée par l'auteur de l'EIE ne change pas la question (Q-R 42). La seule possibilité serait de déplacer l'aboutissement de la voirie du lotissement en lien avec la Rue Fond Delvaux seule
22	Paysage	Du point de vue paysager situer l'égouttage de la partie gauche en montant dans le talus va mener à sa déconsolidation complète et à l'impossibilité d'y raccorder le haut de la rue
23	Paysage	Ok - A priori, les égouttages ne sont plus placés dans les talus
24	Paysage	Du point de vue paysager, la juxtaposition de toitures avec des inclinaisons différentes n'est pas propice à créer un ensemble homogène
25	Paysage	<p>La réponse de l'EIE (Q-R 36) indique qu'il n'y a pas d'imposition.</p> <p>Tout qui a introduit un permis à la commune s'est vu imposer une hauteur sous corniche et des pentes de toitures répondant à des critères précis. Ces mêmes règles doivent s'appliquer également au promoteur. Notamment, la hauteur sous corniche imposée est de 6m00. Les hauteurs annoncées montent à 7m04 (EIE p. 16). Le permis devrait imposer la hauteur sous corniche de 6m00</p> <p>Au surplus, s'agissant des orientations, le promoteur avait présenté 2 orientations perpendiculaires N-S et E-O; Si la zone nord présente 4 volumes avec, à peu près, ces orientations, la zone nord présente 2 orientations, l'une perpendiculaire à la rue (compréhensible) et l'autre aléatoire. Ce deuxième ensemble est cacophonique par rapport à son environnement. Telle orientation devrait être refusée dans le permis.</p>
26	Paysage	L'auteur de l'EIE refuse de se prononcer sur les caractères esthétiques du bâti (Q-R 6) La commune doit comprendre que la proposition est vécue comme une rupture plutôt que comme en harmonie par les riverains
27	Paysage	Du point de vue paysager, les pompes à chaleur sont toujours un coup de poing dans la figure. Il faut éviter les "armoires blanches" qui sont d'ailleurs rarement renseignées aux permis.
28	Paysage	L'EIE envisage bien que les pompes à chaleur soient de type air/eau. Ce sont les systèmes les moins efficaces en été et en hiver. Au surplus, ce sont des équipements bruyants qui défigurent le paysage (et ne pouvant être entourés de haies) et contribuant au réchauffement atmosphérique en été. La réponse (Q-R 34) cache la réalité. Les pompes à chaleur doivent être montrées sur les plans, élévations et vues colorées.
29	Paysage	Du point de vue paysage, même si le choix de couleur de briques et de mortier est anticipé à ce stade, il faudrait envisager des couleurs qui s'accordent avec le bâti environnant
30	Paysage	L'EIE ne se prononce pas sur la question (Q-R 33). Le promoteur estime que l'architecture "contemporaine" doit être en rupture coloristique avec son environnement. En fait, l'architecture contemporaine est celle qui se préoccupe des questions contemporaines, à savoir, la crise environnementale et sociale. L'architecture contemporaine se doit d'être en dialogue avec l'existant et non en rupture.
31	Paysage	Du point de vue paysager et pour des questions d'harmonie, il faudrait privilégier une teinte toiture noire et panneaux PV noirs

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
32	Paysage	Voir Il n'a été tenu aucun compte de la proposition; Au surplus, les panneaux photovoltaïques ne sont pas dessinés sur les plans. La pose des panneaux va donner lieu à un horrible patchwork qui disparaîtrait en utilisant un revêtement de toiture en ardoises. L'auteur de l'EIE trouve que l'appréciation est subjective (Q-R 29), ce qui est léger. Actuellement, le promoteur semble ne pas vouloir installer de panneaux solaires (à confirmer avec une bonne approche Q-ZEN). En tout état de cause, si ce n'est lui, ce seront les propriétaires qui le feront. Le permis d'urbanisme ne pourrait être accepté sur base de représentation sans les panneaux solaires et montrant le contraste des couleurs
33	Mobilité	Pour les questions de sécurité routière et d'importance de trafic, l'auteur de l'EIE réfute l'argument et considère l'impact limité (Q-R 84). La commune ne peut être aveugle à la situation locale et considérer l'impact limité
34	Mobilité	Pour les questions de sécurité routière et d'importance de trafic, l'auteur de l'EIE reconsidère l'impact limité (Q-R 18). Voir les commentaires sur l'étude de trafic
35	Mobilité	S'agissant de la question des nombres de logement existant dans les rues donnant sur le carrefour et du trafic supplémentaire, l'auteur de l'EIE répond que la zone est urbanisable au plan de secteur (Q-R 88). Il ne répond donc pas à la question
36	Mobilité	Le problème de mobilité est nié (caché) dans ce dossier. Tant qu'une varie solution (passant par une étude de mobilité sérieuse), quelles que soient les améliorations et bonnes intentions exprimées, les conditions minimales de la densification du village de Dion ne seront ni rencontrées ni mises en oeuvre.
37	Mobilité	Pour d'impact des autres projets, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité et report la charge de la sécurité sur la police (Q-R 93). Il ne répond pas à la question. Une étude d'incidence se doit d'approcher la question de manière globale. Il y a manquement dans les réponses données
38	Mobilité	Les questions principales de la mobilité sont bien et mal posées à la page 13 de l'EIE : BIEN : il faut envisager la mobilité jusqu'aux 3 axes principaux de desserte routière : E411, N4, N25 et Chaussée de Huy. Pour ce faire, il faut également introduire dans l'étude l'ensemble du potentiel de densification de la zone (voir page 43/44 de l'annexe 3 de la partie II reprenant le SSC), les configurations des voiries et les comptages aux différents carrefours. MAL : même l'auteur de projet continue à penser 100% voiture. Aujourd'hui, il existe un parking de 4.000 places à Louvain-la-Neuve en relation avec la gare où il y a 3 trains par heure. La gare est aisément accessible en vélo et un peu plus difficilement en bus. Il est temps que le canevas d'analyse passe en mode XXIème siècle. Toute analyse de mobilité n'abordant pas la question de manière globale (territoires, densification et modes de circulation) au mieux, ne renseigne rien, au pire relève de la tromperie
39	Mobilité	Le dossier présente une "étude de mobilité" concluant qu'il n'y a aucun problème. Si l'étude fait appel à un logiciel performant en la matière, son utilisation pêche de nombreux égards : - Le logiciel est fait pour analyser des situations globales (ici, ce serait depuis les axes de circulations principaux tels la nationale 25, la chaussée de Huy et la E411). - dans le logiciel, les rues de l'Epine et Fond Delvaux ont erronément été considérées comme voies à double sens sans contraintes. Or, le logiciel en question permet de simuler les contraintes de largeur et de passage étroit, ce qui change fondamentalement les conclusions - Ici, on étudie un carrefour et 100m de chemin seulement et non l'impact global, ce qui est vraiment utile - Le constat que les gens attendent et passent alternativement à la rue de l'Epine et à la rue Fond Delvaux entraîne le fait qu'il n'y a pas de problème au carrefour. Si on considère ce temps d'attente, on est actuellement en niveau de service D ou E et non en niveau A - L'étude ne prend pas en compte les flux existants - L'étude se trompe dans sa schématisation des sorties des lotissements sur la rue de l'Epine en faisant descendre les véhicules venant du côté est (impossible) et remonter ceux de la partie ouest - L'étude se base sur des moyennes des pointes horaires et non sur les maximum des pointes horaires (rapport 1 à 3) - L'étude "force" la valeur des véhicules remontant du lotissement vers la rue de l'Epine à 0, ce qui ne sera pas la vérité. Cela ne pourra être réduit qu'en supprimant la patte d'oie à la montée - L'étude prend l'hypothèse de "scaling" de la situation existante. Une voiture qui attend le passage d'une autre n'est pas la même chose que 5 voitures attendant le passage de 5 autres surtout avec un temps de passage long et l'impossibilité de "stocker" 5 voitures - La question de la mobilité posée par les riverains de longue date concerne l'ensemble des connexions au réseau principal. Faire l'étude à si petite échelle et tirer pareille conclusion est une reconnaissance implicite qu'une étude plus large n'aboutirait pas aux mêmes conclusions - Compte tenu de ce qui précède, l'étude présentée doit être considérée comme non sérieuse et non professionnelle à minima à défaut d'être considérée comme une tentative de désinformation et de tromperie manifeste Néanmoins, maniée par un utilisateur expérimenté sur la zone reliant les grands axes et en prenant la totalité des lotissements en préparation, on aurait un véritable outil d'analyse des impacts et de décision.

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
40	Mobilité	<p>L'auteur de l'EIE fait son analyse de trafic au point 6.2.6</p> <p>Cette analyse se concentre sur le carrefour et non sur les rues qui le desservent.</p> <p>Il n'y a pas d'analyse de la répartition du trafic de transit / trafic local sur les voies locales</p> <p>Il n'y a aucune analyse sur les destinations finales de la part de trafic de transit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le trafic allant vers la rue Fond Delvaux a pour destinations majoritaires Bruxelles et Louvain-la-Neuve, - celui vers la rue de l'Epine va vers Louvain-la-Neuve - celui vers la rue de la Commone va vers Gistoux - celui vers la rue du Village va vers la Chaussée de Huy et Wavre <p>Les habitants de Tout-Vent voulant rejoindre Louvain-la-Neuve emprunteront la rue de la Commone comme une partie de ceux allant vers Bruxelles (contrairement à l'affirmation du point 6.2.7)</p>
41	Mobilité	<p>L'auteur de l'EIE analyse la circulation supplémentaire attendue au point 6.2.7</p> <p>Ses hypothèses amènent à des sous-estimations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - taille des ménages : 2,49 personnes (moyenne de la commune). Si on regarde le futur lotissement, on peut avoir environ 110 personnes pour 24 logements soit 4,6 - taux de motorisation : l'important taux de voitures de société est ignoré par l'étude. On peut, au moins, l'estimer à 50% du nombre de voitures privées - il est clair, comme l'indique le comptage horaire fait, que la pointe de trafic se fait sur une heure et non deux <p>Par rapport aux chiffres pris en compte, on devrait multiplier les résultats par 5,2 avec, pour résultat, EVILLAS 86 , VILLAGE 65 et Tout-Vent 215, total 366 (par rapport au calcul de l'auteur de l'EIE EVILLAS 36 , VILLAGE 13 et Tout-Vent 43, total 92)</p>
42	Mobilité	<p>L'auteur de l'EIE analyse la circulation supplémentaire attendue au point 6.2.7</p> <p>Ses hypothèses amènent à des sous-estimations : autre approche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A chaumont-Gistoux, compte tenu de la population (11.630 hab), de la taille moyenne des ménages (2,49 pers), des ménages sans voiture (11,9%), du nombre de véhicules (8.971), on obtient environ 2 voitures par logement (ou ménage) soit 48 voitures (si on considère qu'on n'évolue pas, notamment, avec du partage de voiture) et non - il est clair, comme l'indique le comptage horaire fait, que la pointe de trafic se fait sur une heure et non deux <p>Par rapport aux chiffres pris en compte, on devrait multiplier les résultats par 2.6 avec, pour résultat, EVILLAS 47 , VILLAGE 35 et Tout-Vent 117, total 199 (par rapport au calcul de l'auteur de l'EIE EVILLAS 36 , VILLAGE 13 et Tout-Vent 43, total 92)</p>
43	Mobilité	<p>Sur base des données transmises dans le dossier et de notre calcul le plus modéré de véhicules à prendre en compte, nous arrivons à conclure une augmentation de plus de 70% du trafic sur base du lotissement EVILLAS et, autres lotissement compris, de 126% pour la rue de Village et 218% sur les autres rues.</p> <p>Sachant que le croisement est impossible dans la rue Fond Delvaux et dans la Rue du Taillis,</p> <p>Sachant que le temps d'attente 1 voiture pour 1 voiture est actuellement de l'ordre de 30 secondes (Niveau de service D selon le tableau "Analyse des conditions de circulation existante" de l'étude d'AGORA</p> <p>Doubler puis tripler le trafic va mener à des situations où plusieurs véhicules vont devoir attendre de part et d'autre et un niveau de service qui va en crese se dégrader vers E ou F (pire situation de l'échelle).</p> <p>Au carrefour étudié devraient s'engager, en moyenne, plus d'une voiture à la limite avec un temps d'attente de 30 seconde. Ceci est une garantie de blocage du carrefour et de la rue.</p> <p>Avec une sortie du lotissement Evillas vers la Rue de l'Epine, le tronçon jusqu'au carrefour va aussi être le siège de blocages, entraînant un fort risque de détourner le trafic vers le haut et de créer des bouchons sur le haut de la rue du Taillis.</p>
44	Mobilité	<p>Du point de vue mobilité, on comprend que les lotissements (ici 24 logements et ailleurs, on a netendu parler d'environ 70) devront essentiellement être déservis par la Rue Fond Delvaux. Avec 24/68 logement, le présent lotissement devrait supporter 1/4 des coûts d'aménagement et élargissement de voirie (session de terrain et provision financière). Cfr aussi le point 2.1.13.2 du programme stratégique transversal 2019-2024 de la commune</p>
45	Mobilité	<p>Voir aussi la remarque sur la Rue Fond Delvaux.</p> <p>L'auteur de l'EIE rejete cette question vers la commune (Q-R 49). Ce n'est pas une solution. C'est rejeter une partie importante de la responsabilité liée à la création de ce lotissement. L'économie globale du projet nécessite de prendre en compte l'ensemble de ses conséquences et de ne pas les considérer comme "externalités" (effets systémiques dont les acteurs économiques se déchargent sur la communauté). Tant que les promoteurs refusent de prendre la part correcte de cette responsabilité, un des blocages de base subsistera.</p>
46	Mobilité	<p>Pour la question de l'impact des projets sur la rue Fond Delvaux, l'auteur de l'EIE répond que le promoteur n'est pas concerné car hors de son terrain (Q-R 91). L'ensemble des riverains est intéressé par l'impact sur le territoire. Tant que le promoteur n'écouterà pas, il ne le comprendra pas, il lui sera impossible de proposer de réelles solutions et l'acceptabilité de son projet sera réduite à rien.</p>

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
47	Mobilité	<p>S'agissant du carrefour avec la Rue Fond Delvaux, la caractérisation des voies est trouble. L'auteur de l'EIE la considère comme une voie de collecte locale (p. 100). Il rappelle néanmoins que son statut au SDC n'est pas clair (p. 105). La partie entre le carrefour avec la Rue de la Commune et le groupement de maison du côté de la Rue du Brocsous n'est pas défini alors que jusqu'à la rue du Brocsous, il s'agit d'une voirie "collecteur communal".</p> <p>Une voirie "collecteur communal" à double sens doit comporter 2 voies de 3m de large comme c'est le cas de la rue de la Commune.</p> <p>La voirie doit présenter un profil adéquat vis-à-vis de son rôle et de sa hiérarchie (p. 106)</p> <p>Tant que la Rue Fond Delvaux n'aura pas acquis ces caractéristiques, elle restera une voirie locale dont devrait être exclus le trafic de transit.</p> <p>En d'autres mots, tant que cette question n'est pas résolue, aucun des lotissements prévus sur le village de Dion-le-Mont ne devrait être établi</p>
48	Mobilité	<p>Pour les questions de sécurité routière et d'importance de trafic à la rue du Village, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité (Q-R 83). Il est à noter que son analyse de la voirie est incomplète car elle ne signale pas la présence des activités spécifiques de la rue (page 101)</p> <p>Pour les questions de sécurité routière lors du chantier et le passage préférentiel des camions rue du Village, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité. Il n'a même pas fait d'étude de la situation avec les 132 camions. Sa recommandation du point 13.5.3 doit être renforcée et l'accès par les rues du Village, de la Commune, de l'Epine et du Taillis doit être interdite et non découragée. Ceci devrait être une exigence du permis.</p>
49	Mobilité	<p>Pour les questions de sécurité routière et d'importance de trafic à la rue du Village, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité et report la charge de la sécurité sur la police (Q-R 89). Il est à noter que son analyse de la voirie est incomplète car elle ne signale pas la présence des activités spécifiques de la rue (page 101). La commune appréciera aussi le rejet de responsabilité</p>
50	Mobilité	<p>Pour les questions de sécurité routière et d'importance de trafic à la rue du Village, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité et report la charge de la sécurité sur la police (Q-R 90). La commune appréciera aussi le rejet de responsabilité</p>
51	Mobilité	<p>Pour les questions de sécurité routière sur les 2 rues desservant l'école, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité et report la charge de la sécurité sur la police (Q-R 92). La commune appréciera aussi le rejet de responsabilité</p>
52	Mobilité	<p>Pour les questions de sécurité routière compte tenu des activités scolaires, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité et report la charge de la sécurité sur la police (Q-R 94). La commune appréciera aussi le rejet de responsabilité</p>
53	Mobilité	<p>Pour les questions de sécurité routière et d'importance de trafic à la rue du Village, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité et report la charge de la sécurité sur la police (Q-R 90). La commune appréciera aussi le rejet de responsabilité. L'auteur de l'EIE n'a visiblement pas été voir la configuration de la rue et le trafic.</p>
54	Mobilité	<p>S'agissant de la rue du Village, l'auteur de l'EIE la considère comme une voie de collecte locale en 2 x 1 bande (p. 101) alors qu'elle se réduit à 1 x 1 bande sur une bonne longueur dû au stationnement et aux obstacles posés par la commune. Il ne signale pas, non plus que la rue comporte une sortie d'école, une sortie d'église, un espace socio-culturel et une crèche qui empêche de considérer qu'il s'agisse d'autre chose que d'une voirie locale.</p>
55	Mobilité	<p>Pour les questions de mobilité rue de la Sarte, l'auteur de l'EIE considère l'impact limité et report la charge de la sécurité sur la police (Q-R 97). La commune appréciera aussi le rejet de responsabilité. Il est à remarque que l'auteur de l'EIE se permet des conclusions sans avoir d'évaluation de la situation de ladite rue. Ce n'est pas sérieux.</p>
56	Mobilité	<p>Du point de vue mobilité, la Rue de l'Epine et la Rue du Taillis doivent rester des circulations locales. La "patte d'oie" de raccord doit être réduite et faciliter la liaison avec le base de la Rue de l'Epine. Telle que dessinée, elle est plus importante que le débouché de la Rue de l'Epine sur la Rue du village. De plus, la liaison vers le haut de la Rue de l'Epine va à l'encontre de la desserte principale Rue Fond Delvaux. En conclusion, réduire drastiquement la surface de la patte d'oie, faire un petit arrondi vers le bas et un angle droit vers le haut.</p>
57	Mobilité	<p>La réponse donnée (Q-R 48) réfère au chapitre 6 de la partie 3 et recommande de revoir l'aménagement du carrefour. L'auteur de l'EIE parle du carrefour du bas. A cet effet, il faut rappeler la hiérarchie viaire. La sortie du lotissement doit respecter la priorité avec un STOP et non une priorité de droite comme indiqué à la vue en plan générale (Partie IV-1)</p>
58	Mobilité	<p>La réponse donnée (Q-R 48) ne répond qu'à la moitié de la question.</p> <p>En haut du lotissement, la liaison droite vers le haut de la rue de l'Epine et la rue du taillis doit être à angle droit voire avec un angle facilitant l'accès vers ou depuis la partie basse de la Rue de l'Epine. Rappelons que le SDC indique que les quartiers résidentiels doivent être protégés du trafic de transit.</p> <p>L'intention marquée par les auteurs de l'étude de mobilité (pour laquelle nous avons de nombreux doutes) est qu'il n'y ait pas de véhicules montant. Cet angle droit doit être protégé par un dispositif empêchant de passer sur le terre-plein. Ce carrefour doit être corrigé.</p> <p>La signalisation doit être un un STOP et non une priorité de droite comme indiqué à la vue en plan générale (Partie IV-1) pour éviter de coincer le trafic sur la partie basse de la Rue de l'Epine</p>
59	Mobilité	<p>Pour le sens d'accès à la partie du lotissement au sud de la rue de l'Epine, l'auteur de l'EIE recommande effectivement de l'orienter vers le carrefour de la Rue du village (Q-R 14). Les plans présentés ne vont pas dans ce sens et la réponse à la question MOB-06 page 7/13 du document 6.3 est négative. Le promoteur a pensé qu'on parlait de cheminement pmr, ce qui n'est pas le cas. L'auteur de l'EIE parlait de l'accès des véhicules. Dans la situation actuelle, on renvoie le trafic vers la rue de l'Epine qui n'a pas vocation à être une voirie de transit. Le permis devrait refuser la solution proposée</p>
60	Mobilité	<p>Pour le sens d'accès à la partie du lotissement au sud de la rue de l'Epine, l'auteur de l'EIE recommande effectivement de l'orienter vers le carrefour de la Rue du village (Q-R 15). Les plans présentés ne vont pas dans ce sens. Le permis devrait refuser la solution proposée</p>

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
61	Mobilité	Pour le sens d'accès à et la vision privative de la partie du lotissement au sud de la rue de l'Epine, l'auteur de l'EIE recommande effectivement de l'orienter vers le carrefour de la Rue du village mais ne se prononce pas sur l'aspect du non intérêt de la commune à la reprise (Q-R 16). La commune devrait refuser de rendre cette partie publique
62	Mobilité	Du point de vue mobilité, l'ajout de places de parking "publiques" au nombre de place règlementaire donne une vision "tout à la voiture". Le parquage peut se faire en voirie, sur le haut de la Rue du village. 30% de places supplémentaires semble inadapté.
63	Mobilité	La réponse donnée (Q-R 47) réfère au chapitre 6 de la partie 3 et indique qu'il faut éviter la parpage en voirie (où? Rue de l'Epine, Rue Fond Delvaux?) Le calcul du stationnement se base sur le document CeMatheque n°41 de 2015 (non revu à ce jour). Un calcul saucissonné et ne prenant pas en compte les options vélo aboutit à une recommandation de 56 places privées et publiques. Notre calcul avec cette même base que nous estimons datée arrive à 50 véhicules comme un maximum sans tenir compte des changements indispensables d'usage (remplacement de places voiture par des places vélo). Notons que l'auteur de l'EIE surestime le besoin, ose noter (p. 122) que le nombre de véhicule sur la parcelle (61 prévus) est inférieur au besoin estimé (!). Notons aussi que l'identification des places au plan n'est pas claire. Notons aussi que pour les études de trafic, l'auteur de l'EIE travaille sur une base de 36 véhicules ... On sous-estime l'impact trafic et on surestime le parpage : le tout à la voiture est un concept daté. Il faudrait tabler sur un maximum de 50 véhicules, emplacements vélos publics compris (c'est ce qui se fait déjà ailleurs)
64	Mobilité	Du point de vue mobilité, la proximité entre une place de parking et le lieu de domicile est un facteur qui influence l'usage de la voiture individuelle dans les modes de déplacements quotidiens. Il faudrait analyser un concept différent
65	Mobilité	L'auteur de l'EIE argumente qu'on ne peut pas faire grand chose sinon améliorer les liaisons cyclo-piétonnes (Q-R 50) Selon la présentation de quartier intégrant des populations de tranches d'âge et de niveau socio-économiques différents, on ne peut plus considérer 2 voitures par ménage. Au surplus, le futur va vers l'utilisation partielle de véhicules partagés et de mobilité douce. Il y a donc lieu de considérer 1 voiture et des places pour les vélos à proximité et quelques emplacements pour voitures et vélos en voirie, non dédié à un logement particulier. Ceci est une véritable solution locale qui n'empêche pas de continuer les réflexions au niveau global type "parkings vélo à proximité des arrêts de bus". La réponse Mob-07, page 8/13 du document 6.3 semble montrer que c'est prévu; Cette approche devrait faire l'objet d'une modification des plans
66	Mobilité	En matière de mobilité, il faudrait prévoir un nombre suffisant de parkings vélo publics
67	Mobilité	La réponse partisane de l'EIE (Q-R 46) renvoie au chapitre 6 de la partie 3 qui indique, in fine du point 6.3.8, en page 123, que "l'aménagement de stationnement vélo à destination des visiteurs ne semble pas indispensable". Comment encourager la mobilité douce si ce n'est ainsi? Il faut passer à une vision du XXIème siècle. L'absence de places vélo publiques est, aujourd'hui, un non-sens. Le permis devrait poser des exigences en ce sens à l'appui du SDC : permettre une utilisation du vélo plus aisée à l'échelle communale
68	Mobilité	Du point de vue mobilité, mettre des place de co-voiturage à disposition n'a pas de sens sauf si l'ensemble du parquage se fait à l'écart des maisons. Cette dernière solution encourage le covoiturage dans le quartier.
69	Mobilité	L'auteur de l'EIE mentionne la présence de parking public (Q-R 51). Selon notre calcul, il y aurait 24 emplacement voiture à proximité des 24 logements, des emplacements vélo accompagnant ces emplacements, 16 parkings voiture publics et 10 emplacements vélo publics
70	Mobilité	En matière de mobilité, il faudrait prévoir 1 borne de recharge privée par logement
71	Mobilité	La réponse partisane de l'EIE (Q-R 44) est qu'il n'existe aucune obligation. L'EIE page 141 rappelle l'obligation naissant pour la construction de bâtiments qui sont liés à plus de 10 emplacements de parking (équipement de chaque place). En page 142, il est prétendu qu'il ne construisait pas 10 emplacements jouxtant un bâtiment détenu par un même titulaire. Bravo le détournement... Cela montre l'état d'esprit du promoteur et de l'auteur de l'EIE : du saucissonnage et une absence complète de vision Notons que l'abri commun appartient à la copropriété ainsi que l'ensemble des stationnement communs relèvent aussi de la copropriété. Ils doivent donc être équipés. Si la commune devrait reprendre une telle voirie, elle ne doit pas reprendre les emplacements de parking car elle devra les équiper elle même
72	Mobilité	En matière de mobilité, il faudrait prévoir 50% des places publiques pourvues de borne de recharge
73	Mobilité	La réponse partisane de l'EIE (Q-R 45) est qu'il n'existe aucune obligation. Certes, hormis ce qui est repris ci-dessus. Ceci confirme qu'EVILLAS bâtit pour le passé.
74	Mobilité	A la question du sentier 30 côté village, l'auteur de l'EIE indique qu'il est pris en compte (Q-R 11). La commune devrait communiquer son intention par rapport à la liaison jusque Vieusart (côté sud). A défaut, les discussions sur le sentier 30 restent un discours vide et les aménagement prévus (notamment traversée de la Rue de l'Epine) largement sur-considérés
75	Mobilité	A la question du sentier 30, l'auteur de l'EIE indique qu'il est pris en compte (Q-R 9). La commune devrait communiquer son intention par rapport au lotissement SCAM (côté nord) et par rapport à la liaison jusque Vieusart (côté sud). A défaut, les discussions sur le sentier 30 restent un discours vide
76	Mobilité	A la question du sentier 30 côté village, l'auteur de l'EIE indique qu'il est pris en compte (Q-R 10). La probabilité est effectivement plus forte de voir ce sentier recréé dans le projet SCAM

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
77	Eau	<p>L'analyse hydrologique était incomplète. Heureusement, l'analyse de l'EIE est plus précise. Elle mentionne le déficit de capacité d'absorption.</p> <p>Caractère aggravant, la mare sur laquelle compte l'analyse EIE est supprimée</p> <p>Autre caractère aggravant, l'évolution climatique avec la fréquence augmentée des épisodes extrêmes n'est pas prise en compte. Par exemple, l'IRM considère que les phénomènes extrêmes, aujourd'hui, amènent un débit supplémentaire de l'ordre de +10%. Dans le futur, les événements probables à 50 ans auront probablement une fréquence plus proche des 25 ans (qui est la base du calcul de l'EIE) > +15%</p> <p>Contrairement à ce que dit l'étude hydrologique, le plan d'égouttage montre que les trop-pleins des maisons sont raccordés au réseau eau de voiries; il faut prendre ce point en compte dans les calculs</p> <p>Il faut prendre en compte le salissement des surfaces d'infiltration dans le temps en augmentant les surfaces infiltrantes</p> <p>Il y a lieu de conclure que le calcul présenté par le promoteur doit être refait de manière beaucoup plus conservative sans quoi, le projet présente un vrai risque pour le lotissement et le territoire aval.</p> <p>Dans le document 6.3, page 3/13 Hydro 04, le promoteur ne prétend pas recalculer les volumes, dès lors, encore moins de prendre les mesures conservatoires utiles.</p> <p>Dans la demande, le promoteur dit gérer tous le ruissellement. Si l'intention semble y être, les moyens mis en oeuvre ne le sont pas.</p> <p>La commune devrait refuser d'instruire le dossier sans ce recalcul avec un exposé clair des données météorologiques, des surfaces d'écoulement et des coefficients de sécurité pris en compte. Il est d'ailleurs dommage de faire tant d'efforts pour ne pas réussir à contenir les eaux in fine.</p>
78	Eau	<p>Au total, le projet présente 8 citernes de 15.000 l et 1 citerne de 8.000 l. Il faut prévoir stockage et infiltration. Les valeurs d'infiltration ne sont pas données et le calcul n'est pas fait pour chaque partie desservie. Le permis ne peut être instruit sans ces calculs faits avec les coefficients de sécurité adéquats</p>
79	Eau	<p>Pour les questions des bassins de rétention, l'auteur de l'EIE renvoie à la commune (Q-R 85). Le promoteur a "oublié" ses bonnes intentions d'origine et la position de la commune devient, dès lors, un élément important dans l'évaluation du projet proposé</p>
80	Eau	<p>Le projet n'apporte aucune réponses aux problèmes actuels d'écoulement d'eau vers la rue du Village et la Rue de la Commune en cas d'évènement pluvieux important (fréquence en augmentation). L'étude d'incidence (EIE p. 14 parle de bassins (pluriel) puis d'une mare. Ces ou cette mare ne figurent pas au plan. Ils sont restés dans la communication mais ne sont pas devenus réalité. Le projet refuse de contribuer à la situation actuelle</p>
81	Eau	<p>Pour les questions d'inondation, l'auteur de l'EIE renvoie à la commune (Q-R 85). Le promoteur ne construira aucun bassin de rétention et son calcul est, de l'aveu même de l'auteur de l'EIE, sous estimé et, à notre estime, ce dernier calcul sous-estime la situation future (dérèglement climatique et hypothèses GIEC)</p>
82	Eau	<p>Pour les questions d'égouttage des eaux usées, l'auteur de l'EIE renvoie (Q-R 100). Pour nos chers voisins, les réponses se trouvent au point 3.3.3 de la partie 3. Le réseau est séparatif (eaux usées seules) et se déverse dans l'égoût existant rue de la Commune. En haut du lotissement, il y a une attente pour un futur raccordement de la rue de l'Epine en diamètre 400mm</p>
83	Eau	<p>Du point de vue paysager, la position, le nombre et la forme des bassin(s) diffère selon les slides (not. slides 13 et 14). Est-il hors (slide 15) ou dans (slide 18) la prairie</p>
84	Eau	<p>L'auteur de l'EIE réfère à la partie 2 qui indique qu'il y a une mare. En partie 3, page 63, il prétend qu'une mare de retenue est prévue au projet.</p> <p>Les mares ne sont pas dessinées sur les plans. Elles figurent seulement sur la figure 34 de l'EIE (page 63).</p> <p>La mare "prévue au projet" ne figure ni sur le plan d'égouttage ni sur le plan de terrassement. La suppression est confirmée par le document "référentiel quartier durable", critère 11, page 5/9 et dans le document 6.4 Hydro 2 page 3/13 "Vendue" pour ses aspects biodiversité, la mare a disparu.</p> <p>Attention, le système d'infiltration était déjà réputé sous-dimensionné.</p>
85	Eau	<p>En matière de gestion d'orage, il faudrait compter de l'ordre de 3 à 5 m³ indépendamment de la récupération d'eau de pluie</p>
86	Eau	<p>C'est ce qui a été fait (Q-R 069) mais il n'y a que 5 m³ donc pas de stockage d'eau de pluie pour les maisons</p>
87	Eau	<p>En matière de récupération d'eau, il faudrait privilégier des citernes de 20 m³ (consommation eau de pluie d'un ménage pour une période sèche de 2 mois avec un minimum d'arrosage)</p>
88	Eau	<p>L'auteur de l'EIE indique que la question est optionnelle (Q-R 68) et il ne la recommande même pas.</p> <p>La proposition de 5 m³ de récupération est en dessous des prescriptions communales. Les 5m³ supérieurs ont vocation à servir de rétention d'orage. La cuve de base doit donc faire 15 m³.</p> <p>Au surplus, elles ne permettent, ni de couvrir les périodes de sécheresse, ni l'arrosage ou le nettoyage et encore moins d'être prêt pour les évolutions climatiques du futur. C'est aujourd'hui qu'il faut mettre en place les bonnes mesures d'autant que ré-intervenir ultérieurement est extrêmement onéreux voir physiquement impossible. Les citernes dessinées aux plans de permis ne sont pas conformes : elle ne reprennent que les volumes de rétention d'orage (5 m³) sans réserve de réemploi de l'eau. Le permis ne pourrait être délivré sur cette base et devrait recommander de passer à des capacité de stockage supérieures. Il serait de l'intérêt du promoteur de communautariser les citernes par ensemble bâti.</p> <p>Contrairement à ce que reprend l'étude hydrologique, les trop-pleins d'orage des bâtiments se rejette sur le système central.</p>
89	Eau	<p>En matière de récupération d'eau, il faudrait offrir la possibilité aux acheteurs d'augmenter la capacité de base au delà des 20m³</p>

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
90	Eau	L'auteur de l'EIE indique "effectivement" (Q-R 70); On peut donc espérer qu'il se rallie à la recommandation. Devrait figurer dans les recommandations du permis. cela permet d'envisager l'arrosage durant les périodes chaudes alors que plus que probablement l'arrosage sera interdit durant ces périodes dans un futur proche (n'oublions pas le classement international de la Belgique au niveau du stress sur l'eau, juste après le Maroc et comme 2ème pays le plus stressé d'Europe. Ceci étant notamment dû à la pollution des nappes phréatiques supérieures et à l'usage inconsidéré de l'eau potable). La commune devrait recommander au promoteur d'offrir cette option aux acheteurs
91	Eau	Avec les surfaces "vertes", il est aberrant de réinfiltrer toute l'eau sans se soucier des questions d'arrosage qui se feront avec de l'eau potable, ce qui est aberrant
92	Eau	Du point de vue de l'eau, une récupération des eaux grises a été mentionnée en réunion. Est-ce encore une citerne supplémentaire ou une information erronée?
93	Eau	L'auteur de l'EIE indique qu'eau grise est une erreur (Q-R 71); C'est pourtant le terme utilisé en réunion d'information qui visait des eaux peu souillées. Ceci est resté un pur discours de commerciale
94	Eau	Du point de vue eau, le slide représentant l'égouttage utilise le même code couleur pour les égouts et d'autres lignes (rouge). Le réseau réel n'est pas clair
95	Eau	Ok : Les plans proposés dans la demande de permis sont plus clairs que ceux de la séance d'information (Q-R 43)
96	Energie	Le permis présente un très gros dossier PEB avec de nombreux résultats, peu d'informations sur les hypothèses liées aux bâtiments et des recommandations qui ne sont pas suivies par le demandeur. Il n'y a pas de protection contre les surchauffes et il y a plus que de forts doutes sur la solution de refroidissement. La solution qui va être mise en place (pompes à chaleur air-eau sous forme d'armoires blanches en façade) est la solution la moins chère et la moins efficace en cas de température très basse ou très haute. Elle n'est pas recommandée par l'auteur du dossier PEB. Il n'est pas du tout clair que les bâtiments puisse atteindre le niveau Q-ZEN De plus, l'auteur justifie la non nécessité de rencontrer l'exigence d'électromobilité alors que plus de 10 emplacement jouxtent chaque bâtiment, ce qui met en doute son impartialité
97	Energie	Du point de vue énergétique, on peut rappeler les conclusions du document "Comprendre l'exigence Q-ZEN et évaluer son impact sur la conception des bâtiments" de la Région Wallonne : (1) "En conclusion : en étant plus performant que le U _{max} réglementaire et en tendant vers K20, on minimise le recours à des technologies particulières et à la mise en oeuvre d'ER, dont la durée de vie est plus courte que l'isolation. Maximiser les performances thermiques de l'enveloppe, c'est donner la priorité aux choix lourds et pérennes, comme la forme (compacité), l'enveloppe et l'orientation du bâtiment. Difficilement modifiable dans le futur, ces choix conduisent à des bâtiments d'une qualité durable. D'autre part, on se ménage des marges de liberté en anticipant sur les exigences futures : économies sur les rénovations futures ou possibilités d'investissements vers des technologies émergentes. On limitera les besoins de chaud en privilégiant les systèmes passifs (constructifs) et en évitant le recours aux systèmes actifs / Hi-tech." et (2)"Se souvenir que Q-ZEN est un minimum réglementaire à atteindre, un « 10/20 » tout juste acceptable et à peine compatible avec les objectifs à 2050. D'où l'importance de soigner l'enveloppe qui ne sera vraisemblablement plus refaite d'ici 2050." La présentation a été totalement muette sur les aspects énergétiques. S'il veut être exemplaire et prêt pour 2050, le projet doit renforcer l'isolation et l'étanchéité à l'air voir d'aller jusqu'à un niveau passif.
98	Energie	L'auteur de l'EIE répond négativement à la demande de bâtiments passifs répondant le mieux aux objectifs futurs "business as usual today" (Q-R 4). Cela signifie que, dû au mode de construction, il ne sera jamais possible de s'adapter à ce qui sera la norme à partir de 2030 en vue de l'objectif Nearly Zéro Energie / Zéro Emissions - Le permis devrait recommander ce standard (15 kWh/m ² .an)
99	Energie	Du point de vue énergétique, on peut rappeler les conclusions du document "Comprendre l'exigence Q-ZEN et évaluer son impact sur la conception des bâtiments" de la Région Wallonne : (1) "En conclusion : en étant plus performant que le U _{max} réglementaire et en tendant vers K20, on minimise le recours à des technologies particulières et à la mise en oeuvre d'ER, dont la durée de vie est plus courte que l'isolation. Maximiser les performances thermiques de l'enveloppe, c'est donner la priorité aux choix lourds et pérennes, comme la forme (compacité), l'enveloppe et l'orientation du bâtiment. Difficilement modifiable dans le futur, ces choix conduisent à des bâtiments d'une qualité durable. D'autre part, on se ménage des marges de liberté en anticipant sur les exigences futures : économies sur les rénovations futures ou possibilités d'investissements vers des technologies émergentes.
100	Energie	L'auteur de l'EIE renvoie au dossier PEB (Q-R 61). Il apparaît néanmoins de ses diverses remarques que, derrière un discours d'exemplarité (soutenu à mauvais escient par l'auteur de l'EIE), on travaille à minima? sans vision de moyen terme, pour créer les problèmes de demain.
101	Energie	Du point de vue énergétique, les sources solaires et géothermiques (profonde) sont à privilégier
102	Energie	Du point de vue énergétique, la commune a signé la convention des maires avec des objectifs élevés en termes énergétiques et climatiques (réduction de 55% GES à l'horizon 2030). La construction neuve est un exercice responsable de très fortes dépenses énergétiques. Il est fondamental que le projet soit élaboré et analysé pour obtenir un retour sur investissement environnemental rapide (analyse de cycle de vie). Le résultat de cette analyse devrait figurer dans l'analyse d'incidence
103	Energie	L'auteur de l'EIE indique qu'on atteint le niveau requis aujourd'hui pour le PEB (Q-R 62). Il laisse la responsabilité aux futurs acquéreurs. Même les panneaux photovoltaïques sont optionnels. La charge de l'atteinte du Q-ZEN est renvoyée aux futurs acquéreurs et n'est pas garantie par le promoteur

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
104	Energie	L'auteur de l'EIE réfère au PEB et au justificatif de "satisfecit" fait en réponse aux questions précédentes (Q-R 64); Il ne répond pas à la question de retour sur investissement environnemental sauf à exclure les analyses de cycle de vie pour lesquelles nous proposons qu'il se mette à jour; Le PAEDC fixe une série d'objectifs pour 2030. Le GIEC nous informe par ailleurs de l'évolution future et l'Union européenne a pris des engagements pour 2050 qu'elle discute actuellement d'anticiper (vers 2040). On ne peut se permettre de créer, aujourd'hui, les problèmes de demain. Les maisons auraient de l'ordre de 15/20 ans alors qu'elles devraient y être zéro énergie et zéro émissions. La conception du lotissement se fait as usual (respectant juste le cadre actuel) bien qu'elle se "vend" comme exemplaire. L'exemplarité, c'est être responsable pour demain, surtout en matière de construction.
105	Energie	Du point de vue énergétique, il est présenté une approche bioclimatique qui dépend des orientations (slide 8). La rose des vents présente une orientation différente que sur le slide 15. Il faut vérifier la réalité de l'approche bioclimatique et corriger les slides incorrects
106	Energie	Du point de vue énergétique, il y a lieu de prendre en compte l'objectif 5.1.3 du Programme stratégique transversal 2019-2024 de la commune (développement des énergies renouvelables). Actuellement, cela semble une "option".
107	Energie	L'auteur de l'EIE indique que le point est traité le PEB (Q-R 63). Ses remarques, par ailleurs, montrent que le chapitre énergies renouvelables est traité à minima (économique) et qu'il s'agit, effectivement, d'une option. Pourtant, au point 7.3.1, il indique encore que les logements seront équipés de panneaux photovoltaïques. On comprend difficilement qu'un permis puisse encore être accordé dans ces conditions
108	Energie	L'auteur de l'EIE réfère au chapitre 9 (Q-R 65). L'approche bioclimatique n'est pas prise en compte pour les questions de surchauffe. Il n'est pas prévu de protections solaires et les briques foncées vont ammasser la chaleur en été. Les orientations présentées N-S et E-O sont à peu près observées pour la partie Nord du lotissement. Elles ne sont pas souhaitables dans la partie sud pour la question des alignements du bâti existant auquel il se raccorde
109	Energie	Du point de vue énergétique, il est présenté une approche bioclimatique. Il y a lieu d'étudier la pente des versants en fonction de l'orientation et de la captation solaire
110	Energie	L'auteur de l'EIE indique que chaque bâtiment bénéficie d'un versant S - SO (Q-R 66), ce qui n'est pas la réalité de tous les ensembles. Ceci ne porte pas nécessairement à conséquence car les orientations présentées N-S et E-O sont à peu près observées pour la partie Nord du lotissement. Elles ne sont pas souhaitables dans la partie sud pour la question des alignements du bâti existant auquel il se raccorde. La variation des pentes de toiture annoncée 36° à 46° n'est pas propice à trouver une harmonie et est difficilement compréhensible
111	Energie	L'auteur de l'EIE renvoie au PEB (Q-R 57). L'attention est attirée également sur le besoin de calepinage en fonction des panneaux solaires. Il est recommandé de vérifier la possibilité d'utiliser les versants nord. A l'analyse du dossier, on voit que le promoteur ne met pas de panneaux photovoltaïques, éléments mis en avant lors de la séance d'information et nécessaire pour obtenir le niveau Q-ZEN
112	Energie	Du point de vue énergétique, vu les orientations différenciées des versants et en vue d'augmenter l'autoconsommation, il y serait judicieux que les panneaux relèvent de la copropriété et que leur gestion soit centralisée
113	Energie	L'auteur de l'EIE indique que le promoteur a fait le choix d'un système individuel (Q-R 59). Il est rappelé que la mise en place de communautés d'énergie fait l'objet d'un type d'action repris au plan d'action énergie durable climat de la commune (PAEDC - Chaumont-Climat) et de l'intention de demander la mise en oeuvre de ce type de solutions dans le cadre des développements de lotissement. Notamment, le géocooling est la solution la moins énergivore pour le refroidissement (après le fait d'éviter les surchauffes). Cette analyse devrait faire l'objet de l'analyse de faisabilité Q-ZEN pour les énergies renouvelables. Ce type de système s'accorde tout à fait avec une co-propriété et a déjà été mise en oeuvre, notamment, en Brabant flamand. La situation s'y prête indubitablement. Le promoteur devrait inclure l'analyse de faisabilité de ce système dans son analyse Q-ZEN
114	Energie	Du point de vue énergétique, les arbres doivent être choisis pour éviter l'ombre sur les panneaux photovoltaïques. Voir, en fonction de la position, à choisir des arbres avec une taille à maturité conforme
115	Energie	L'auteur de l'EIE réfère au plan d'aménagement paysager (Q-R 67); Il justifie du positionnement des arbres pour des raisons de bioclimatisme. Hormis pour l'ensemble 1, il y a peu d'arbres protégeant du rayonnement du sud. Au surplus, la taille des arbres telle que dessinée aux plans dépasse les faîtes de toîts. La question n'a donc pas été traitée et une remarque devrait figurer dans les obligations du permis. Enfin, les arbres semblent plus disposer en fonction de quelques points de vision arbitraires, ce qui donne, notamment, un alignement d'arbres proche mais non parallèle à l'ensemble 4. Ceci devrait être corrigé
116	Energie	Au point 2.4 de l'EIE (page 54), on élimine la possibilité de caves. Ceci a un effet positif au niveau des terrassements et au niveau du transport des terres. Néanmoins, que faire lorsque l'obligation d'augmenter l'autoconsommation sera la norme? Où placer des batteries? La solution de communauté d'énergie permettrait de régler la question en un seul point. Le permis devrait demander d'analyser la chose dans l'analyse de faisabilité énergies renouvelables de Q-ZEN
117	Energie	Le formulaire statistique renseigne qu'il y aura une pompe à chaleur et ventilation double flux. Les panneaux photovoltaïques ne sont pas prévus alors qu'ils sont recommandés par l'étude de faisabilité PEB. L'étude PEB parle de locaux techniques / buanderie qui sont trop petits. Ceci posera un problème dans le futur avec les exigences relatives
118	Energie	Le promoteur ne prévoit aucune borne de recharge pour voiture ni pré-équipement car, sur ce sujet en particulier, il prend individuellement chaque logement comme base de calcul. Or, la norme se rapporte au bâtiment. Chaque ensemble étant jouté par plus de 10 emplacements, la norme d'électromobilité s'impose. Le dossier PEB est trompeur sur la question. La commune devrait refuser d'instruire ce dossier en l'état.

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
119	Energie	Du point de vue énergétique, il y aurait lieu d'étudier la possibilité d'un réseau énergétique de 5ème génération (températures 10°-30%) basé sur une géothermie profonde et une production de base centralisée (pompe à chaleur pour le chaud et géocooling pour le froid)
120	Energie	L'auteur de l'EIE indique que le promoteur a fait le choix d'un système individuel (Q-R 58). Il est rappelé que la mise en place de réseau d'énergie fait l'objet d'un type d'action repris au plan d'action énergie durable climat de la commune (PAEDC - Chaumont-Climat) et de l'intention de demander la mise en oeuvre de ce type de solutions dans le cadre des développements de lotissement. Notamment, le géocooling est la solution la moins énergivore pour le refroidissement (après le fait d'éviter les surchauffes). Cette analyse devrait faire l'objet de l'analyse de faisabilité Q-ZEN pour les énergies renouvelables. Ce type de système s'accorde tout à fait avec une co-propriété et a déjà été mise en oeuvre, notamment, en Brabant flamand. La situation s'y prête indubitablement. Le promoteur devrait inclure l'analyse de faisabilité de ce système dans son analyse Q-ZEN
121	Energie	Malgré la demande explicite faite suite à la réunion d'information, aucune réponse factuelle n'a été donnée car l'auteur de la faisabilité PEB n'a pas étudié la solution de d'un réseau énergétique de 5ème génération (températures 10°-30%) basé sur une géothermie profonde qu'il ne connaît visiblement pas. Il n'évoque ni l'un ni l'autre. La géothermie profonde est moins chère que la géothermie de surface (chiffres à l'appui) et les réseaux de 5ème génération sont des réseaux autonomes sur un quartier et ne demande pas de se raccorder à 500m. Il s'accordent parfaitement à des pompes à chaleur. Ce type de système permet des économies d'énergie très importantes, notamment, par la stabilité des températures du sol. La commune devrait demander de compléter la faisabilité PEB
122	Energie	Du point de vue énergétique (surchauffe et production énergétique), il faudrait éviter les vélux sur les versants Sud et Ouest (objectif 5.1.4.2 du Programme stratégique transversal 2019-2024 de la commune)
123	Energie	L'auteur de l'EIE ne répond pas à la question et renvoie vers le PEB (Q-R 60). La protection solaire est une des bases de l'architecture bioclimatique (établies il y a 50 ans). La question reste fondamentale, notamment, quand on voit que les vues de façade ne comportent aucun volet (l'architecture contemporaine proposant de très belles solutions de volets bois coulissants) et quand on lit la réponse Q-R 23 où l'auteur de de l'EIE indique que les screens sont des options. Avec les question de réchauffement climatique, il ne devrait plus y avoir la moindre discussion ni financière ni urbanistique sur la question. Le permis devrait imposer d'avoir des protections solaires (avant d'admettre des solutions électromécaniques de refroidissement)
124	Energie	Du point de vue énergétique, il faut éviter les surchauffe : fenêtres orientation sud et ouest : prévoir un système de volets mobiles à figurer dans le plan de permis (objectif 5.1.4.2 du Programme stratégique transversal 2019-2024 de la commune)
125	Energie	L'analyse PEB semble montrer que le refroidissement est électro-mécanique. Ceci signifie qu'avec le réchauffement du climat, la consommation énergétique augmentera. La première mesure contre la surchauffe est de prévoir des protections solaires sur les orientations S à O et éventuellement E. Rien n'est prévu. Il serait étonnant que le critère de surchauffe soit rencontré. Le calcul PEB donne des résultats qu'il est difficile de comprendre sans avoir les hypothèses relatives aux bâtiments étudiés
126	Energie	Notamment, durant les mois de mi-saison (A, M, S et O), il faut en même temps chauffer et refroidir > destruction d'énergie a fortiori, en devant faire de l'eau chaude sanitaire et impossibilité à réaliser avec un seul engin. Pour information, l'annexe 3 de la PEB n'indique pas quel est le système de refroidissement. Il ne faut pas que la déclaration préalable PEB soit encore une promesse qui cache la réalité. La commune devrait faire analyser ces documents et les hypothèses prises pour les bâtiments avant de prendre position et s'assurer que ces hypothèses sont transformées en engagements réels
127	Energie	Globalement, derrière un discours de vente creux, se cache une opération n'engageant aucune exemplarité sur les aspects énergétiques et émissions du bâti, loin s'en faut. Il est inquiétant de voir l'auteur de l'EIE s'associer à cette propagande fallacieuse
128	Climat	Du point de vue climatique, les actions prises en rapport avec la résilience sont à développer
129	Climat	L'auteur de l'EIE réfère au chapitre 7 de la partie 3 (Q-R 73) qui ne comprend aucune recommandation. - Au point 7.2.4, il omet, notamment, d'envisager un axe 4 relatif à la diminution de la mobilité par voiture et à l'augmentation des autres modes - Au point 7.3.1, il y a une erreur dans le calcul des émissions. Le calcul doit être fait en énergie primaire (énergie électrique x 2,5); Par ailleurs, le ménage moyen de Chaumont-Gistoux émet plus d'équivalents carbone que la moyenne belge ce qui nécessite d'être plus attentifs à la consommation énergétique; La consommation de annoncée est une puissance (minorée pour le PACS air/air) pour le chauffage uniquement. Il faudrait interdire les pompes réversibles et privilégier le géocooling. - Au point 7.3.2, le risque de surchauffe n'est pas évoqué, le risque d'inondation ne tient pas compte des prévisions GIEC et les quantités utiles d'eau de plus stockées sont sous-estimées - Au point 7.5, on omet de mentionner que l'artificialisation des sols diminue la captation de CO2 et la question du carbone nécessaire / énergie grise de la construction
130	Climat	Du point de vue climatique, la commune a signé la convention des maires avec des objectifs élevés en termes énergétiques et climatiques (réduction de 55% GES à l'horizon 2030). La construction neuve est un exercice responsable de très fortes émissions. Il est fondamental que le projet soit élaboré et analysé pour obtenir un retour sur investissement environnemental rapide (analyse de cycle de vie). Le résultat de cette analyse devrait figurer dans l'analyse d'incidence
131	Climat	L'étude ne répond pas à la question; le PAEDC fixe une série d'objectifs pour 2030. Le GIEC nous informe par ailleurs de l'évolution future et l'Union européenne a pris des engagements pour 2050 qu'elle discute actuellement d'anticiper (vers 2040). On ne peut se permettre de créer, aujourd'hui, les problèmes de demain. Les maisons auraient de l'ordre de 15/20 ans alors qu'elles devraient y être zéro énergie et zéro émissions. La conception du lotissement se fait as usual (respectant juste le cadre actuel) bien qu'elle se "vend" comme exemplaire. L'exemplarité, c'est être responsable pour demain, surtout en matière de construction.
132	Climat	Au point 2.4 de l'EIE (page 54), on entrevoit la possibilité de chauffage au gaz. Ce mode de chauffage devrait être exclu pour de nouveaux bâtiments. A priori, le promoteur annonce pompe à chaleur et double flux (formulaire statistique). D'après l'étude PEB, c'est pire que le gaz (semble néanmoins questionnable)

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
133	Sol	Du point du sol, il est rappelé que le sol non artificialisé (y compris déblais-remblais) joue un rôle très important dans la captation du CO2 et de l'eau
134	Sol	Du point du sol, la voirie perméable ne peut être salée. Prévoir cette interdiction et un dégagement mécanique dans l'acte de copropriété
135	Sol	Du point du sol, le voeu du promoteur (non souhaitable pour la commune) est de faire le transfert de la voirie perméable au domaine public. Vu qu'elle ne peut être salée. Prévoir cette interdiction et nécessite un dégagement mécanique, il s'agira, soit d'un coût de déneigement élevé pour la commune soit d'un risque environnemental ou de sécurité. L'EIE n'envisage par l'alternative de non transfert (Q-R 20), ce qui constitue un manquement.
136	Sol	Du point du sol, la cour pavée côté droit de la re de l'Epine en descendant est démesuré... le tout pour qu'un camion poubelle puisse se retourner et éviter que les habitants parcourent 20m pour placer leur poubelle dans un local poubelle à placer au niveau accessible par le service de voirie en restant sur la rue
137	Biodiversité	Du point de vue paysager, la limite de la zone de prairie partagée varie selon les slides (not. slides 13 et 14). Qu'en est-il exactement,
138	Biodiversité	La prairie fleurie peut se deviner sur les plans. Elle est, en partie, sur la zone agricole. L'auteur de l'EIE renvoie à la partie 2 (Q-R 38). Il omet de mentionner sa recommandation (EIE p. 76) indiquant la nécessité d'une copropriété dans la mesure où ce genre d'aménagement nécessite un suivi afin que la végétation initialement plantée perdure dans le temps. De ce fait, le promoteur n'y répond pas dans le document 6.3, Bio-07 page 4/13. Le promoteur devrait présenter son projet d'acte de copropriété et son règlement intérieur afin de clarifier la question. Sans ce document, la commune ne peut avoir aucune certitude. Elle devrait demander ce document pour instruire le dossier.
139	Biodiversité	Du point de vue paysager, préciser la force des plants afin de ne pas obtenir l'image annoncée après 15 ou 20 ans seulement
140	Biodiversité	La réponse (Q-R 40) renvoie à l'exécution. Il n'y a pas d'information ni d'engagement formel dans le dossier sur la force des arbres au moment de la plantation. C'est un point qui doit figurer dans une demande de permis (essence et force).
141	Biodiversité	Du point de vue paysager, les haies longeant la rue de l'Epine doivent être placées en retrait sur la tête de talus
142	Biodiversité	Contrairement à l'avis de l'auteur de l'EIE (Q-R 41), il ne s'agit pas d'un élément subjectif mais de bonne pratique dont l'objectif est de protéger le talus de la déconsolidation. Tout professionnel est en mesure de comprendre cela. Le plan devrait indiquer une cote d'écartement. Ceci n'impose aucune contrainte additionnelle sur le promoteur.
143	Biodiversité	L'auteur de l'EIE répond positivement à la question des plantations (sans exigence, toutefois, sur les forces des arbres) (Q-R 4) Cette information doit figurer au permis
144	Biodiversité	L'auteur de l'EIE répond positivement à la question des plantations (sans exigence, toutefois, sur les forces des arbres) (Q-R 5) Cette information doit figurer au permis
145	Biodiversité	L'auteur de l'EIE a fait une recommandation, non pas en partie 2 (Q-R 56) mais au chapitre 4 de la partie 3; La formulation juridique de la propriété n'est pas un acte requis pour la demande de permis. Néanmoins, beaucoup d'annonces faites par le promoteur seront du pur vent si ils ne sont pas traduits en termes d'engagements clairs. On voit, par ailleurs, que la tendance est de transmettre, dans toutes les parties, conséquences et responsabilités communes vers les instances publiques, ce qui préfigure la (non) volonté de créer une copropriété et une gestion commune du lotissement. Le promoteur devrait transmettre le projet des documents de propriété avant délivrance d'un permis
146	Biodiversité	Du point de vue de la flore, lors de la présentation, il a été évoqué la notion de "pré-fleuri". Il s'agit d'un concept qui exige de refaire et ressemer l'espace au moins tous les 3 ans. Ceci sera-t'il une réalité (obligation de retranscription dans l'acte de propriété) ou un effet d'annonce?
147	Biodiversité	L'éclairage public doit être programmé pour éviter les pollutions lumineuses de nuit (couloirs noirs à sauvegarder)
148	Matériaux	Du point de vue des matériaux, il devrait être envisagé des matériaux à faible empreinte environnmentale
149	Matériaux	L'auteur de l'EIE fait une recommandation en ce sens (Q-R 52). Le permis devrait reprendre cette recommandation comme imposition pour diminuer les valeurs d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) lors de la construction
150	Matériaux	Du point de vue des matériaux, il n'y a pas d'analyse de circularité : par exemple, utilisation de mortier à la chaux, seule manière (par rapport aux mortiers au ciment) de récupérer les briques en fin de vie
151	Matériaux	L'auteur de l'EIE indique avoir fait une recommandation en ce sens (Q-R 53). En fait, il ne le fait pas (hormis, à la marge, pour le recyclage des matériaux). A fortiori, en page 44, il exclut l'adaptabilité des logements qui est le véritable enjeu aujourd'hui La circularité impose de penser au futur : démontabilité et récupération des matériaux ou encore adaptabilité. Le projet présenté ne va pas dans ce sens qui est pourtant celui que nous imoiose la crise environnementale. Une recommandation, voire une analyse de certains points devrait être imposée dans le permis
152	Déchets	Du point de vue des déchets et en relation avec le projet de maraichage, il faudrait envisager un espace pour la création d'un compost commun
153	Déchets	L'auteur de l'EIE répond que c'est recommandé au chapitre 10 de la partie 3 (Q-R 72). Il devrait relire ses notes : au chapitre 10, il n'a aucune recommandation. Encore une fois, c'est resté un pur discours commercial acr rien ne figure aux plans
154	Déchets	Pour la partie du lotissement au sud de la rue de l'Epine, le promoteur prévoit une placette dont le seul sens est de permettre aux camions de se retourner. L'usage le plus fréquent serait le camion de poubelles. Plutôt que de prévoir cette fastidieuse manœuvre, le permis devrait imposer un local poubelles à côté d'un escalier menant de la rue à cette partie de lotissement, au niveau de la rue. Il ne paraît pas anormal de demander aux habitants de marcher un peu pour déposer leurs sacs dans un conteneur. Ceci permettrait de ne pas rendre inutilement compliquée la vie des services de voirie. Suite à la réponse pour les déchets, point 10 page 9/13 du document 6.3, il est juste nécessaire que la plateforme soit transformée en local (pour éviter que les animaux détruisent les sacs) et mise au niveau de la rue. Le permis devrait exiger cette modification

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
155	Population	Du point de vue population et démographie, s'il est vrai que l'âge moyen dans la commune est élevé, on constate que les jeunes se lançant dans la vie quittent la commune. Il y aurait lieu de prévoir un minimum de logements accessible à cette catégorie d'âge
156	Population	L'EIE ne donne pas réponse à la question (Q-R 27). L'auteur n'a pas bien analysé le projet : il y a seulement 4 logements qui pourraient accueillir un jeune ménage. Ce sont les 4 logements T1a qui sont les logements pmr. Pour le reste, la solution proposée par le promoteur est que les jeunes ménages vivent chez leurs parents (Partie I, page 4/5). Il en va de même pour les seniors qui doivent vivre chez leurs enfants. Les dispositions des logements ne permettent pas l'indépendance des lieux. L'objectif social annoncé ne vaut donc que pour les pmr. Pour le reste, il s'agit de logements de 3 chambres avec combles aménageables. Ceci ne répond évidemment pas aux ambitions annoncées. Le public visé est un public pouvant acheter ce type de bien, donc un public plus âgé avec famille plus large. On constate que l'argutie présentée à la page 1/13 du document 6.4 est vide de sens. A contrario, l'absence de logements pour petites unités de ménage devrait conduire à réduire la taille du bâti ou à les rendre véritablement adaptables en plus de logement, option rejetée, notamment, dans l'EIE en page 44
157	Population	Du point de vue population, si l'on comprend que la construction immédiate d'un espace à usage commun soit confronté à l'absence d'usage pré-établi, le projet devrait néanmoins prévoir un tel espace dans la demande de permis quitte à laisser sa construction pour une phase ultérieure, à charge de la copropriété quand elle sera établie.
158	Population	L'espace commun pour abriter des activités prévu relève d'un dessin d'élève en première année d'architecture. Il n'y a pas de véritable réflexion sur convivialité. La possibilité d'extension est théorique. Cet espace doit pouvoir être conçu avec les habitants. Mieux vaut, probablement réserver l'espace, le permis et un budget pour l'option R+T et introduire un permis rectificatif quand l'espace aura été réfléchi avec les habitants. L'EIE se montre peu intéressé par la question (Q-R 28) et la renvoie au demandeur
159	Socio-économique	Du point de vue socio-économique, en l'état, le transfert de voirie profiterait uniquement aux nouveaux propriétaires (courrier, ramassage des déchets, ...). Il y a lieu de démontrer l'intérêt de la commune à reprendre en charge la voirie : ex : mise en place d'un égouttage permettant de reprendre le dessus de la Rue de l'Epine, exemplarité environnementale du quartier, ... Il y a lieu d'analyser différentes pistes.
160	Socio-économique	L'EIE ne répond pas à la question (Q-R 21 : "il s'agit d'une pratique courante") et n'envisage par l'alternative de non transfert, ce qui constitue un manquement.
161	Socio-économique	Du point de vue socio-économique, y-a-t'il une analyse des coûts d'exploitation (life cycle cost) du type de voirie proposé (pavement + dalles gazon
162	Socio-économique	L'auteur de l'EIE doit se mettre à jour. Aujourd'hui, l'analyse de life cycle cost devient d'usage courant dans la construction. elle permet d'évaluer les coûts sur le long terme (construction, maintenance, réparation) et la longévité de l'ouvrage. La réponse "ce genre d'analyse n'est pas effectué dans le cadre d'un projet de construction d'un nouveau quartier" (Q-R 26) n'est pas acceptable et ne défend pas le transfert de ce type de nouvelles voiries à la commune. La commune courrait un fort risque à l'accepter.
163	Socio-économique	Du point de vue socio-économique, en l'état, le transfert de voirie côté gauche en montant vers le Taillis n'a aucun intérêt pour la commune et profiterait uniquement aux nouveaux propriétaires (courrier, ramassage des déchets, ...). Il n'y a pas d'intérêt pour la commune à reprendre en charge cette voirie : garder comme clos privé
164	Socio-économique	Du point de vue socio-économique, en l'état, le transfert de voirie côté gauche en montant vers le Taillis n'a aucun intérêt mais le promoteur continue à vouloir en faire le transfert. De son côté, l'EIE ne répond pas à la question (Q-R 22 : "il s'agit d'une pratique courante") et n'envisage par l'alternative de non transfert, ce qui constitue un manquement.
165	Socio-économique	Pour le transfert de la voirie, l'auteur de l'EIE indique que les nouveaux riverains payeront leurs taxes (Q-R 12). Ce n'est pas le sens de la question évoquée par ailleurs. Le transfert de la voirie proposé n'est plus que probablement pas souhaitable (il faudrait une évaluation des coûts sur la vie de l'ouvrage). Côté sud de la rue de l'Epine, il est même totalement inutile et déconseillé.
166	Socio-économique	Pour le transfert de la voirie, l'auteur de l'EIE indique que les nouveaux riverains payeront leurs taxes (Q-R 13). Ce n'est pas le sens de la question évoquée par ailleurs. Le transfert de la voirie proposé n'est plus que probablement pas souhaitable. Côté sud de la rue de l'Epine, il est même totalement inutile et déconseillé.
167	Socio-économique	Le promoteur préjuge du fait que les voiries seront acceptées par la commune. Notamment, le point Bio-08 du document 6.3, page 5/13 montre cette orientation. La Commune devrait être libre de ce choix qui, rappelons-le, n'est probablement pas à son avantage et certainement pas pour la partie du lotissement au sud de la rue de l'Epine qui est un clos privé.
168	Socio-économique	Du point de vue socio-économique, on sait que les améliorations énergétiques nécessitent une mise de fond plus importante mais avec un retour sur investissement relativement rapide. Il y aurait lieu d'analyser la réalisation du projet en DBFM (conception-réalisation-financement-maintenance) qui est une formule intéressante pour un investisseur qui peut conserver la partie FM ou la transmettre
169	Socio-économique	L'EIE (Q-R 23) constate simplement que l'approche du projet est suffisante. en effet, tout ce qui est décrit est la norme ou simplement la bonne pratique. Le projet n'est donc pas exemplaire mais business as usual en 2023. L'auteur de l'EIE ne se pose aucune question ou ne répond pas aux question de prise en compte des objectifs à terme (zéro émissions) qui sont connus. Selon l'EIE, la protection solaire (protection contre la surchauffe) et les panneaux photovoltaïques (énergies renouvelables) sont "optionnels" alors qu'ils font partie de l'approche Q-ZEN qui est obligatoire. Le permis ne pourrait être accordé si son titulaire considère les exigences Q-ZEN comme optionnelles et devrait donc imposer la mise en oeuvre des moyens pour les respecter.
170	Socio-économique	Du point de vue socio-économique, il est noté la proposition de mettre à disposition de la commune les 3 Ha de terre agricole. Quel accès est prévu à cette zone?

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
171	Socio-économique	La surface agricole cédable a été réduite à environ 2Ha49; Il n'y a qu'un accès réduit en haut du lotissement par la Rue de l'Epine. La situation de l'accès empêche toute activité autre que l'exploitation agricole traditionnelle; L'EIE répond à la question (Q-R 24)
172	Socio-économique	Du point de vue socio-économique, il est noté la proposition de mettre à disposition de la commune les 3 Ha de terre agricole pour du maraichage bio. Une étude a-t-elle été faite pour voir, en fonction du type d'agriculture réalisé à ce jour sur la parcelle et en amont, le réel potentiel d'agriculture bio (délai d'attente, précautions et aménagements)?
173	Socio-économique	L'EIE ne donne pas de réponse véritable à la question et ne recommande aucune étude du sol pour voir la possibilité alléguée par le promoteur de réaliser une culture bio, allégation qui reste pur "argument de vente" sans fondement (Q-R 25)
174	Socio-économique	A la question de la possibilité d'agriculture bio du fait des pratiques traditionnelles en amont, l'auteur de l'EIE ne répond pas (Q-R 19). Il ne propose pas non plus d'analyse du sol considéré (point 2.3.2 de la partie 3, page 54). Il serait utile de savoir quelle est la situation relative à la pénétration des substances phyto-sanitaires dans le sol en accord avec la législation
175	Socio-économique	L'auteur de l'EIE ne donne pas de réponse sur la limitation des bureaux (Q-R 2). A priori, c'est exclus dans les plans des bâtiments. Cette exclusion devrait être manifestée dans le permis
176	Socio-économique	L'auteur de l'EIE donne réponse à la question du bruit au point 8.3 de la partie 3 (Q-R 3)
177	Socio-économique	Pour les questions d'augmentation du public scolaires, l'auteur de l'EIE ne voit pas de problème (Q-R 95). On peut signaler qu'avec le vieillissement de la population, l'arrivée de jeunes enfants est positive. Néanmoins, vu la typologie de logements, il y a fort risque que les jeunes ménages et les sménages avec enfants en âge scolaire maternelle et primaire ne soient pas très nombreux
178	Socio-économique	Pour le paiement des bassins d'orage, l'auteur de l'EIE répond que celui du projet sera payé par le projet et celui du haut devrait être payé par la commune (Q-R 96). La commune n'a pas indiqué vouloir prendre ce bassin en charge et le promoteur compte remplacer la mare (dont on peut constater le bon fonctionnement) par des cuves d'infiltration (dont l'étude hydrologique montre le sous-dimensionnement). Il s'agit d'un point d'attention grave de conséquences possible pour la commune, surtout si elle reprend les voiries
179	Socio-économique	Pour les questions du caractère semi-rural de Dion, l'auteur de l'EIE renvoie à l'EIE qui ne dit rien (Q-R 99). L'auteur de l'EIE devait être fatigué au bout de l'exercice
180	Socio-économique	Compte tenu des éléments mis en place, il est nécessaire de permettre aux habitants d'utiliser correctement les lieux (ex : routes perméables > pas de salage, terrasses perméables > pas de nettoyage avec des produits chimiques, réduction des zones de tonte, usage réduit ou interdit des produits phytos ...). A défaut, l'impact environnemental sera même pire qu'une situation standard. En cas de permis, il devrait y avoir une exigence de mise en place d'un code de bonnes pratiques et de séances d'information.
181	Juridique	Du point de vue juridique, il est important que les annonces faites se traduisent, notamment, dans un projet d'acte de copropriété
182	Juridique	L'auteur de l'EIE aborde la question de la copropriété comme l'avait fait le promoteur lors de la séance d'information (Q-R 54); La formulation juridique de la propriété n'est pas un acte requis pour la demande de permis. Néanmoins, beaucoup d'annonces faites par le promoteur seront du pur vent si ils ne sont pas traduits en termes d'engagements clairs. On voit, par ailleurs, que la tendance est de transmettre, dans toutes les parties, conséquences et responsabilités communes vers les instances publiques, ce qui préfigure la (non) volonté de créer une copropriété et une gestion commune du lotissement. La mise en place d'une copropriété est d'autant plus importante que certains aspects du projet sont innovants (not. les voiries perméables, les abords proposés, le local commun, la gestion globale des eaux de pluie de voirie). ceci nécessite de prendre le temps d'expliquer, de mettre à disposition une information sur la manière d'utiliser et de maintenir. A défaut, le mieux peut amener le pire. Certaines obligations communes doivent aussi être retranscrites. Le promoteur devrait transmettre le projet avant décision sur un éventuel permis
183	Juridique	Du point de vue juridique, il y a lieu de faire une analyse de faisabilité des différentes technologies pouvant être mise en oeuvre (dans le cadre de la réglementation Q-ZEN). L'étude de faisabilité devrait déboucher sur une réalisation clairement exemplaire. Elle devrait se faire selon les principes d'analyse du cycle de vie.
184	Juridique	Nous aimerions préciser à l'auteur de l'EIE que des analyses de cycle de vie peuvent se faire à différentes étapes du processus avec des logiciels tels One click ou Totem d'accès facile. Dans sa réponse (Q-R 55), l'auteur de projet cite l'exemplarité. Certes, les aspects voirie et récolte des eaux de pluie en voirie va au-delà des usages actuels pour aller vers une obligation qui sera nôtre prochainement (déjà le cas en Flandre). Pour ce qui est du bâti, le choix des orientations (bioclimatisme) a été mis au point il y a 50 ans, les obligations de citerne d'eau de pluie 10m ³ (hors effet d'orage) est une obligation. L'infiltration des eaux excédentaires (au delà des 5 m ³) est une nouveauté utile. Pour rappel, il n'y a pas d'exigences Q-ZEN portant sur les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, pompes à chaleur, cogénération, biomasse...). Il y a par contre une obligation de faire réaliser une étude de faisabilité par un auteur d'étude de faisabilité agréé. Cette étude n'a pas envisagé différentes possibilités demandée et le promoteur met en oeuvre une solution déconseillée par l'auteur de l'étude.
185	Juridique	La note reprise au point 7.5 de l'EIE (p. 132) jette le trouble sur la formulation du permis : "aucune mesure spécifique n'est prise par le demandeur dans la mesure où les différents logements devront se conformer à la législation en vigueur afin d'obtenir leur permis de construction". Il est exclus de découper le projet en une série de permis consécutifs avec des demandeurs variés. Cela va à l'encontre de ce que le promoteur a annoncé. Le promoteur semble vouloir faire 4 chantiers différents. Il y a lieu que cela soit coordonné.
186	Chantier	Du point de vue de la mise en oeuvre, il faut prévoir un plan logistique pour éviter les encombrements de camions ou les camions à moitié vides et ce, tant pour l'arrivée (matières premières) que pour la sortie (déchets)

Liste détaillée des réclamations établie pour les voisins du Pisselet tranquille

N°	Thème	Demande
187	Chantier	L'auteur de l'EIE marque son accord mais reporte la réponse à plus tard (Q-R 74); Le promoteur indique, en réponse à Chantier-mobilité 10, pag 11/13 du document 6.3 qu'un plan de mobilité chantier sera établi avec les service communaux. Ce plan doit être établi en concertation avec les riverains et doit couvrir l'entièreté des aspects logistiques (matériel, groupage des livraisons, transport collectif des ouvriers, emplacements sur chantier, routes d'accès aux et depuis les grands axes routiers, ...). Ceci devrait faire partie des exigences du permis
188	Chantier	L'auteur de l'EIE marque son accord mais sa réponse est incomplète dans le document (Q-R 75); Ceci devrait faire partie des recommandations du permis
189	Chantier	Pour le plan logistique et la garantie bancaire, l'auteur de l'EIE ne se prononce et renvoie à la commune (Q-R 17). La commune devrait reprendre cette exigence au permis, à charge du promoteur (et non des entreprises pour éviter qu'elles se rejettent la balle)
190	Chantier	Du point de vue de la mise en oeuvre, il faut que les axes du plan de circulation pour que les camions soit maintenus en bon état
191	Chantier	L'auteur de l'EIE indique que les disposition de chantier et leur suivi vont dans ce sens (Q-R 79); le promoteur devrait déposer une caution et faire les états des lieux entrée, sortie et au moins une fois par semestre avec réparation correcte et immédiate. De surcroît, au moment des terrassements, il doit prévoir le décrottage des camions avant sortie (dispositif ad hoc) et le nettoyage des voiries au moins 1 x par jour. Le permis devrait reprendre ces points comme exigences
192	Chantier	L'auteur de l'EIE propose un état des lieux des maisons avant chantier. Ceci constitue une mesure conservatoire utile mais la réponse la plus effective est un plan de circulation des camions qui évite la rue de la Commone (Q-R 7)
193	Chantier	Du point de vue de la mise en oeuvre, il faut mettre en oeuvre le réemploi des matériaux de mise en oeuvre et un recyclage complet des autres
194	Chantier	L'auteur de l'EIE ne voit visiblement la circularité que dans le recyclage. La question va bien au delà (Q-R 76); L'utilisation de produits de réemploi ou les questions de démontabilité devraient faire partie des recommandations du permis
195	Chantier	Du point de vue de la mise en oeuvre, il faut avoir un plan de circulation pour que les camions rejoignent au plus vite les grands axes sans passer par des axes non prévus à cete effet (proscrire le passage par la Rue du Village, la Rue de la Commone et la Rue de l'Épine)
196	Chantier	L'auteur de l'EIE voit une impossibilité (Q-R 78); Nous avons l'expérience des chantiers où l'on bloque, sans vergogne, la rue pour une demi-heure ou plus sans information préalable et sans égards vis à vis des usagers de la part des ouvriers. Doit faire partie des exigences du permis; Il faut interdire le blocage de voirie avec pénalité à l'appui et mode de preuve simple (photo). Il faut que l'ensemble des déchargements et attentes se fasse sur le site. Il faut que chaque fournisseur reçoive un plan d'accès. Un chantier bien organisé n'est pas un chantier où tout le monde fait à sa guise. Il faut une maîtrise d'oeuvre unique qui coordonne l'ensemble. Devrait figurer dans les exigences du permis
197	Chantier	Du point de vue de la mise en oeuvre, il faut veiller à l'équilibre déblais-remblais pour diminuer le nombre de camions sortant
198	Chantier	La réponse de l'auteur de l'EIE est incomplète (Q-R 80). Les quantités ont été analysées mais sont encore très importantes. A certains endroits (côté zone agricole) il y a des talus inutiles. Une pente plus douce permettrait de diminuer les quantités. Nécessité de modifier les profils; Nécessité de comptage journalier des camions accessible aux riverains
199	Chantier	Du point de vue de la mise en oeuvre, il faut mettre en place une information régulière vers les riverains (webpage du projet avec planning des travaux, agenda de la semaine suivante et point de contact de chantier
200	Chantier	L'auteur de l'EIE réfère au chapitre 13 de la partie 3 (Q-R 77). La recommandation du point 13.5.7 (p. 163) couvre une partie de la réponse. Devrait faire partie des obligations du permis
201	Chantier	Du point de vue de la mise en oeuvre, il faut mettre en oeuvre des processus vertueux pour éviter les gaspillages, démolitions, ... (ex : démarche LEAN)
202	Chantier	L'auteur de l'EIE réfère au chapitre 13 de la partie 3 (Q-R 77). La recommandation du point 13.5.7 (p. 163) couvre une partie de la réponse. Devrait faire partie des recommandations du permis