

AVIS

AT.23.118.AV

Construction d'un ensemble d'habitations unifamiliales à ANDERLUES– Plans modificatifs

Avis adopté le 22/12/2023

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Plans modificatifs
- *Rubrique(s) :* 70.11.02
- *Demandeur :* Groep Huyzentruyt NV
- *Auteur de l'étude :* Dr(ea)²m scprl
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. D. IV.42 du CoDT
- *Date d'envoi du dossier :* 05/12/2023
- *Date de remise d'avis :* 30 jours
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE) et du complément corollaire
 - Objectifs du projet conformément aux objectifs définis par l'art.1^{er} §1^{er}, alinéa 2 du Code du Développement territorial (CoDT)
- *Audition :* 19/12/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue du Vieux Cimetière, Anderlues
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat (ZH), zone de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC)
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet déposé initialement visait l'urbanisation de 3,97 ha en intérieur d'îlot, à 500 m au nord-ouest du centre d'Anderlues, à proximité du Bois de Warimé et du Terril du 6. Entouré par les fonds de jardin des rues J. Wauters, du Vieux Cimetière, des Combattants et de la Cité des Aulniats, le terrain doit accueillir 100 logements, dont 16 publics, des voiries de desserte, des espaces publics, des bassins d'orage ainsi que, d'ouest en est, une coulée verte - axe paysager structurant. On compte trois accès : deux rue du Vieux Cimetière et un Cité des Aulniats. Il s'agit actuellement d'une parcelle agricole et d'anciens terrains de foot, en ZH et ZSPEC, à la limite entre le centre urbanisé d'Anderlues et la zone de campagne séparant Anderlues et la commune de Binche à l'ouest.

Le demandeur a introduit des plans modificatifs et un complément corollaire à l'étude d'incidences afin de répondre aux avis des différentes instances et de l'enquête publique. Le complément étudie notamment des caractéristiques du projet déposé en première instance mais non étudiés dans l'étude initiale car elles étaient justement l'objet d'une alternative proposée par celle-ci. Il s'agit essentiellement de la création d'un espace public central est-ouest et l'extension aux parcelles voisines pour augmenter les surfaces des bassins d'orage. Les plans modificatifs déposés reprennent quant à eux des modifications de voirie :

- l'adaptation du raccord de la voirie projetée avec la rue du Vieux Cimetière,
- la fermeture de la partie du cheminement doux qui donnait accès aux bassins d'orage et la mise en place d'une barrière, ainsi que d'une clôture et d'une haie simple autour des bassins,
- la modification du cheminement piéton autour des bassins d'orage, qui en fait le tour complet,
- l'implantation d'une cabine ORES dans un lot entre le lot 46 et la coulée verte.

AVIS

Préambule

Le Pôle rappelle qu'en première instance, il a émis un avis favorable sur le projet en regrettant néanmoins certains points (Réf. : AT.22.114.AV du 23/12/2022).

Au vu des modifications apportées au plan et du complément corollaire à l'étude d'incidences, le Pôle reprend et adapte ci-dessous cet avis.

Avis sur les objectifs du projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

Le Pôle salue la densité relativement élevée choisie pour le quartier et qui s'appuie sur le Référentiel Quartiers Durables. Il note que l'intérêt général est garanti par la construction de logements publics en zone de services publics et d'équipements communautaires (16 logements sur 100).

Le Pôle relève que l'auteur du complément d'étude a apporté des réponses aux regrets émis dans l'avis AT.22.114.AV. Toutefois, ceci n'a entraîné aucune modification aux plans. C'est pourquoi il réitère en partie ces regrets. Le projet :

- ne propose pas une variété de logements suffisante,
- ne se réfère pas au projet de rénovation urbaine « quartier centre »,
- ne semble pas se connecter à un maillage vert et bleu alentour ni à un réseau de modes doux.

Avis sur la qualité du complément corollaire d'étude d'incidences sur l'environnement

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le complément corollaire est de bonne qualité et complète utilement l'étude initiale.



Samuël SAELENS
Président