

Permis d'urbanisation rue du Beau Séjour à MESSANCY

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique :* 70.11.01
- *Demandeur :* Walterre scrl., Eghezée
- *Auteur de l'étude :* CSD Ingénieurs Conseils sa., Loyers
- *Autorité compétente :* Collège communal de Messancy

Avis

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 18/08/2017
- *Délai de remise d'avis :* 30 jours
- *Visite de terrain :* 30/08/2017
- *Audition :* 4/09/2017

Projet :

- *Localisation :* Terrains à proximité de la rue du Beau Séjour à Messancy
- *Situation au plan de secteur :* zone d'habitat, zone d'espaces verts, zone de réservation
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Projet immobilier relatif à la construction de 18 maisons unifamiliales (R+1+T) sur un terrain de 1,97 ha situé à Longeau, un petit hameau isolé à 2 km du centre de Messancy (densité nette 11 log/ha). Le projet se situe à l'arrière de la rue du Beau Séjour et de ses habitations. Il sera accessible via une petite voirie en cul-de-sac à créer. Au plan de secteur il est inscrit en zone d'habitat (ZH) et en zone d'espaces verts (ZEV) pour la pointe ouest. ZH et ZEV sont recouvertes d'un périmètre de réservation à l'ouest (projet d'autoroute A28). Le site présente un relief important (pente de 10 à 15%) orienté sud-est. Le ruisseau de la Messancy coule à 150 m à l'est et présente des aléas d'inondation moyens à élevés en aval du site. Le réseau d'égouttage sera séparatif et un bassin d'orage sous voirie est prévu.

1. AVIS**1.1. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences**

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences ne contient pas tous les éléments essentiels nécessaires à la prise de décision.

Sur le fond :

Le Pôle regrette:

- la faiblesse de l'analyse biologique. Celle-ci ne permet pas une identification complète et correcte des habitats en présence et dès lors de leur sensibilité et de leur potentiel. Les recommandations s'en trouvent par conséquent trop générales et non appliquées au site. A tout le moins, l'analyse devrait comprendre :
 - o un inventaire des espèces (faune et flore) effectué à une période adéquate (le moment auquel l'inventaire a été effectué devrait également être stipulé) ;
 - o une caractérisation et cartographie des habitats jusqu'au troisième niveau de la classification WalEUNIS afin d'identifier le ou les types de prairies présentes ;
 - o un relevé des éléments aux alentours du projet participant au maillage écologique (qu'ils aient un statut ou non) et des interactions possibles entre eux.

Le Pôle suspecte par ailleurs la présence d'arbres remarquables sur le site (selon art.R.IV.4-7 du CoDT) et peut affirmer qu'il recèle en outre des espèces protégées, vu la présence de mousses et de lichens ;

- l'absence d'information de l'impact du projet sur l'activité agricole ;
- l'absence de représentations en coupe du relief et de l'écoulement des eaux ainsi que l'absence d'une visualisation du projet depuis la voie publique qui aurait pu démontrer l'importance de la modification du paysage depuis celle-ci et les incohérences urbanistiques éventuelles entre les lotissements de la rue du Beau Séjour.

Le Pôle apprécie toutefois :

- l'analyse critique du projet du point de vue de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- la prise en compte de projets dans les environs du projet (parc éolien à 1500 m au nord-ouest, projet d'autoroute A28).

Sur la forme :

Le Pôle apprécie le point reprenant les caractéristiques environnementales générales.

Il regrette toutefois :

- certaines recommandations formulées dans le texte mais non reprises dans les conclusions et/ou les recommandations de chapitre ;
- l'absence de mention de l'avis du DNF concernant la conservation des arbres (ce document n'a pas été joint à la demande, voir point 1.3) ;
- certains éléments non localisés sur carte (PIP, SGIB) ;
- quelques coquilles rédactionnelles ;

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale

Le Pôle Environnement remet un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet.

Le Pôle constate, comme relevé à juste titre par l'auteur d'étude, que le projet ne permet pas de rencontrer les critères d'aménagement du territoire et d'urbanisme durable et cohérent que sont notamment : la centralité, la structuration de l'habitat, la mixité (fonctionnelle et générationnelle)... En effet, le projet prend place à plus de 20 min à pied du centre, n'est desservi immédiatement par aucun service, prend place sous la forme d'un 'cul-de-sac' à l'arrière d'une urbanisation en ruban de maison '4-façades'.

Le Pôle estime aussi que le projet crée une incohérence urbanistique à travers l'implantation de maisons à toitures plates accolées à la voirie, dans un contexte de maisons à doubles pans de toiture bien écartées de la voirie comme c'est le cas dans le bâti traditionnel lorrain.

En outre, les caractéristiques physiques du site du projet sont peu favorables à une urbanisation : relief marqué, qualité paysagère, valeur patrimoniale du marquage culturel multiséculaire en banquettes bocagères relativement bien conservée, et enfin la sensibilité biologique du site.

1.3. Remarques à la commune de Messancy

Le Pôle constate deux aberrations du plan de secteur le long de la rue du Beau Séjour :

- l'inscription d'une zone d'habitat le long de la rue du Beau Séjour alors que des terrains identiques le long de la rue Schmit¹ sont inscrits en zone d'habitat à caractère rural, affectation plus conforme à la réalité de terrain de ces deux rues ;
- l'élargissement de la zone d'habitat le long de la rue du Beau Séjour sur des terrains en pente tandis que le long de la rue Schmit la zone d'habitat à caractère rural se limite au bas de pente le long de la voirie.

La prise de connaissance de la situation de terrain suite à l'examen de cette demande de permis d'urbanisation ainsi la qualité biologique de la zone du projet mais aussi de la ZACC qui va vers Athus laisse penser qu'il serait opportun de réaliser un schéma d'orientation local (SOL) autour du quartier Beau Séjour en vue de corriger le zonage des espaces à haute valeur biologique en les convertissant en zone naturelle au plan de secteur. Le projet de schéma de développement communal (SDC) en cours de réalisation constitue une opportunité d'inscrire ce projet de SOL.

Le Pôle signale que la partie 7 « Dossiers technique voirie et équipement, avis » de la demande de permis, n'a pas été jointe au dossier reçu.

¹ La rue du Beau Séjour et la rue Schmidt sont de part et d'autre de la Messancy et de la voie ferrée, dans le même contexte paysager et urbanistique, à savoir lié à un hameau villageois (Longeau), initialement bien séparé des centres urbains ou villageois d'Athus et de Messancy