

# AVIS

Réf. : ENV.17.24.AV

Date d'approbation : 30/10/2017

## Assainissement ancienne sablière et projet immobilier « Jardins de la Balbrière », rue du Corbeau à OTTIGNIES - LOUVAIN-LA-NEUVE

### DONNEES INTRODUCTIVES

#### Demande :

- *Type de demande :* Permis unique
- *Rubrique :* 70.11.02
- *Demandeur :* Les Jardins de la Balbrière S.A., Ottignies-Louvain-la-Neuve
- *Auteur de l'étude :* ASTER Consulting sprl, Rixensart
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaires technique et délégué

#### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 03/10/2017
- *Délai de remise d'avis :* 60 jours
- *Visite de terrain :* 26/10/2017
- *Audition :* 30/10/2017

#### Projet :

- *Localisation :* Rue du Corbeau, Ottignies
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat, zone de services publics et d'équipements communautaires, zone d'espaces verts, zone forestière
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

#### Brève description du projet et de son contexte :

Projet d'assainissement d'une ancienne sablière remblayée, aménagement d'un parc paysager, ouverture et réfection d'une voirie privée existante, construction de 24 appartements + stationnements ainsi que de 20 maisons unifamiliales (R à R+1+T) sur 10,6 ha. Le Schéma de structure communal (1997) et le Règlement communal d'urbanisme (1998) confirment le Plan de secteur (PdS) en y ajoutant une sensibilité paysagère. Un périmètre d'intérêt paysager ADESA a été déterminé sur une partie du site. Ce dernier est en partie couvert par le SGIB « Sablière du Bois du Corbeau » (n°651). Les contraintes du milieu et du PdS induisent deux zones d'habitat distinctes : au N-O

comprenant 9 logements unifamiliaux en ordre ouvert et au S-E comprenant 2x2 immeubles et 11 habitations unifamiliale. Le solde est occupé par un parc public (environ 6,7 ha). La densité nette est de 14,5 logements/ha. Deux places de parking/logement sont prévues. Le réseau d'égouttage existant est unitaire. Les maisons seront pourvues de citernes (5000 l +2500 l). Une ligne à haute tension (70 kV) traverse le site au S-E.

## 1. AVIS

### 1.1. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences

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

#### Sur le fond :

L'étude analyse correctement tous les éléments généralement étudiés pour ce type de projet.

Le Pôle apprécie notamment :

- l'analyse systématique du projet en phase de réalisation et en phase d'exploitation ;
- le point spécifique lié à l'analyse des incidences du projet d'assainissement ;
- la considération d'une alternative de mobilité permettant un accès Sud ;
- la formulation de recommandations détaillées en matière de gestion des espèces invasives présentes sur le site.

Cependant, le Pôle regrette :

- le manque d'analyse plus critique de la densité prévue par le projet étant donné la proximité de la gare (1 km à vol d'oiseau - moins de 30 min à pied et 15 min à vélo). L'auteur se concentre sur son adéquation avec le SSC (1997) et le quartier environnant sans la remettre en question de manière plus poussée (notamment aux regards de documents de références tels : « Politique d'aménagement du territoire du 21<sup>o</sup>siècle », « Référentiel quartiers durables ») ;
- le fait que l'étude mentionne des écarts au RCU sur différents points sans les préciser. Lors de la visite de terrain, il a été précisé que ces écarts sont minimes et essentiellement liés aux trois lots G, H et T (notamment architecture singulière et plus contemporaine et recul à l'alignement important) ;
- l'absence de précision sur le SGIB présent au Nord du site et des interactions éventuelles possibles. Pour rappel, selon le Pôle, l'analyse biologique doit comprendre, en plus de l'inventaire des espèces et de la caractérisation et cartographie des habitats selon la classification WalEUNIS réalisés par l'auteur, un relevé des éléments aux alentours du projet participant au maillage écologique et des interactions possibles entre eux ;
- l'absence de relevé des bryophytes et lichens.

Le résumé non technique est bien documenté. Il manque toutefois d'informations sur le projet d'assainissement.

#### Sur la forme :

L'étude est claire, bien structurée et agrémentée de nombreuses figures illustrant le propos.

Toutefois, un plan général d'implantation du projet fournissant une vue d'ensemble du projet et permettant de distinguer clairement les différents aménagements aurait été apprécié (les différents lots et leur numérotation, les parkings...).

---

**1.2. Avis sur l'opportunité environnementale**

---

**Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.**

Le Pôle apprécie que le projet immobilier soit couplé à l'assainissement et qu'il prévoie d'emblée la restauration des milieux sableux intéressants sur le plan écologique. Par ailleurs, il tient compte des recommandations du bureau d'étude. Parmi ces dernières, le Pôle appuie particulièrement :

- gérer les espèces invasives présentes préalablement à la phase des travaux. Des précautions particulières de prévention contre la dissémination de la Renouée du Japon devront être prises ;
- instaurer un plan de gestion pour le parc. Un accord pourrait être trouvé avec une association de protection de la nature afin d'assurer la bonne mise en œuvre de ce plan de gestion ;
- limiter l'accès du public à certaines zones du parc (butte de sable et à la falaise de sable), ceci afin de limiter l'impact du piétinement sur des espèces menacées de la flore, et d'assurer une certaine quiétude aux Hirondelles de rivage en période de nidification ;
- prévoir un volume de 36 m<sup>3</sup> de temporisation des eaux de pluie pour les eaux collectées sur les toitures des immeubles ;
- supprimer une quinzaine d'emplacements de parking en vue d'atteindre de l'ordre de 2 emplacements de stationnement par logement, y compris le stationnement public.

De plus, le Pôle demande que la liste des bryophytes et lichens soit établie et qu'une demande de dérogation soit déposée si ces espèces sont menacées.

Concernant la ligne à haute tension traversant la partie est du site, le Pôle a été informé lors de la visite de terrain qu'il est prévu de la démanteler.