

Permis d'urbanisation à Sart-lez-Moulin (COURCELLES)

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique :* 70.11.01
- *Demandeur :* Landel sprl, Courcelles
- *Auteur de l'étude :* CSD Ingénieurs Conseils sa
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 22/05/2018
- *Délai de remise d'avis :* 30 jours
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidence sur l'environnement
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 6/06/2018
- *Audition :* 11/06/2018

Projet :

- *Localisation :* Rue Sart-lez-Moulin et rue de Hubes
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté, zone d'habitat
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

La demande porte sur la construction d'un quartier résidentiel avec possibilité de services, commerces de proximité et d'équipements communautaires (résidence-service). Le site s'implante au sud-ouest de la commune de Courcelles dans une ancienne zone de charbonnage. Il est actuellement en friche mais un terrier y était auparavant localisé dans sa partie sud-est. Au plan de secteur, il se situe principalement en ZACC avec une petite partie en zone d'habitat. Un SOL (anciennement RUE) a été réalisé pour cette ZACC. La densité nette prévue dans le projet est de 47 logements/ha. Un projet d'urbanisme (création de 14 maisons unifamiliales et d'un immeuble de 9 appartements) s'implante juste à côté du site (même demandeur que le projet).

Une étude de sol a été réalisée en 2016, elle a relevé une pollution du sol dans les remblais avec des dépassements en métaux lourds, HAP et huiles minérales. Une étude de risques a été réalisée. Aucune hypothèse de menace grave pour la santé humaine, l'eau souterraine ou les écosystèmes n'a été retenue pour un usage résidentiel avec potager.

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.

Au niveau du contenu

Le Pôle apprécie notamment :

- la prise en considération du projet d'urbanisme situé sur la parcelle voisine, cela dans les différents chapitres de l'étude ;
- le chapitre relatif au paysage, patrimoine et urbanisme, spécifiquement l'analyse des vis-à-vis avec les maisons avoisinantes, l'analyse urbanistique du projet ainsi que les recommandations qui en découlent ;
- un résumé non technique accessible et complet.

Cependant, le Pôle regrette les éléments suivants :

- l'absence de calcul détaillé relatif au dimensionnement du bassin de rétention en site propre alors que celui-ci fait partie des recommandations du bureau d'étude. Ce dernier recommande toutefois de le dimensionner en considérant une pluie de 25 ans ;
- le peu d'informations poussées et d'analyse approfondie sur l'affectation de la zone d'équipements communautaires (proposition de résidence service).

Au niveau de la forme

Le Pôle apprécie la qualité générale de l'étude, tout particulièrement la présence d'illustrations graphiques des recommandations urbanistiques ainsi que la présence d'illustrations en 3D du projet.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale

Le Pôle Environnement remet un avis favorable conditionnel sur l'opportunité environnementale du projet, la condition étant que la densité nette soit revue à la baisse et corresponde au maximum à celle définie dans le Schéma d'orientation local (SOL).

Le Pôle relève en effet que la densité nette prévue dans le projet est supérieure à celle suggérée dans le SOL (30 à 35 logements/ha) alors que celle-ci est déjà nettement supérieure à celles existantes dans le quartier et à celle proposée dans le projet de Schéma de développement communal (SDC) (20 logements/ha au maximum).

Le Pôle remarque en outre que certaines recommandations urbanistiques de l'auteur de l'étude, non suivies par le demandeur, auraient contribué à la diminution de cette densité (telle que la suppression d'une zone mixte d'habitat et la création d'une zone verte depuis l'accès de la rue de Sart-lez-Moulin ou la limitation des hauteurs des bâtiments sur la placette à R+2+T).

Il estime dès lors que le projet prévoit une urbanisation trop intensive du site et considère qu'il serait judicieux de revoir la densité afin qu'elle corresponde au maximum à celle définie dans le SOL. Ceci permettrait, selon le Pôle, une meilleure intégration dans le contexte tout en respectant, comme mentionné par l'auteur de l'étude, les intentions du « *Référentiel quartiers durables* ».

Par ailleurs, le Pôle appuie toutes les autres recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- réaliser, préalablement à la demande de permis d'urbanisme, des essais CPT¹ au droit des bâtiments projetés dans la zone de contrainte du puits de mine Saint-Michel ainsi que des essais 'à la plaque' au droit des bâtiments et constructions projetées dans la zone de remblais ;
- dimensionner les dispositifs d'infiltration prévus sur le site pour des pluies de 25 ans ;
- assurer la visibilité en sortie du site en connexion avec la rue Sart-lez-Moulin. Si cela ne peut être réalisé, autoriser uniquement les mouvements rentrants ;
- prendre des mesures de prévention contre la dissémination des espèces invasives relevées sur le terrain et les éradiquer ;
- préalablement à la phase de chantier, réaliser un inventaire de l'entomofaune afin de s'assurer de l'absence de *Oedipoda caerulescens* sur le site du projet. En cas de présence de cette espèce, réaliser les travaux de nivellement du site en été. Le Pôle insiste sur le fait que c'est surtout au moment de la mise à nu de terrain qu'il conviendra d'être attentif à la présence de cette espèce ;
- encourager les installations de chauffage et de ventilation centralisées dans les immeubles à appartements au détriment des unités individuelles ;
- prévoir, pour les habitations unifamiliales, l'installation d'une citerne de récupération d'eau de pluie avec un système de distribution pour les toilettes, l'entretien, l'arrosage..., d'une capacité minimale de 5000 l ;
- permettre l'accessibilité aisée aux services de secours au niveau de la connexion avec la rue des Hubes ;
- considérer le bruit aérien existant lors de la conception des bâtiments et veiller au respect de la norme en vigueur.

Le Pôle demande également d'étudier attentivement l'évacuation du trop-plein des bassins de rétention qui sont prévus dans le projet au sein du terrain. En effet, le Pôle a été informé lors de la visite sur place que ce trop-plein serait dirigé sur le reste du SOL, soit sur un terrain privé qui n'appartient pas au demandeur, et ceci sans évaluation environnementale. Une solution à ce propos devra être trouvée (infiltration sur site possible selon l'auteur de l'étude).

¹ Cone Penetration Test