

AVIS

ENV.20.64.AV

Permis d'urbanisme de constructions groupées à
ENGHIEN

Avis adopté le 19/10/2020

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- Type de demande : Permis d'urbanisme
- Rubrique(s) : 70.11.02
- Demandeur : Feeling Green s.p.r.l.
- Auteur de l'étude : ARCEA
- Autorité compétente : Collège communal

Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre Ier du Code de l'Environnement
- Date de réception du dossier : 21/09/2020
- Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) : 21/10/2020 (30 jours)
- Portée de l'avis :
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- Visite de terrain : 9/10/2020
- Audition : 19/10/2020

Projet :

- Localisation : Partie Est du village de Petit-Enghien, entre la chaussée de Bruxelles (N7) et la rue Brigade Piron
- Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural
- Catégorie : 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

La demande de permis concerne la construction de 28 logements collectifs répartis en 2 bâtiments, 37 logements unifamiliaux avec espaces verts privatifs et collectifs, la modification de la voirie existante et la mise en place d'espaces verts (comprenant des zones de rétention des eaux pluviales). Le site, d'une superficie de 2,3 ha, est situé dans la partie Est de Petit-Enghien, à proximité immédiate de la carrière de Bierghes. Le projet inclut la démolition des constructions existantes (site occupé par un terrain de foot avec buvette ainsi qu'une salle de fête. Ces installations ne sont plus en activité actuellement). Les bâtiments projetés ont des gabarits de R+1+T et R+2+T pour une partie des logements collectifs. Le réseau d'égouttage est séparatif. Actuellement, les eaux usées de l'égout situé rue Brigade Piron se rejettent dans le ruisseau du Tilleul au Bois et des unités d'épurations individuelles sont donc prévues pour les habitations. Le site ayant été anciennement utilisé par une briquetterie, une étude d'orientation a été réalisée et les résultats montrent que le sol est conforme pour une utilisation de type III (habitat).

1. AVIS

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

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

Le Pôle apprécie notamment :

- l'analyse du projet au regard du référentiel « Quartiers durables » en Région wallonne ;
- l'étude acoustique et vibratoire très didactique ;
- la qualité de l'étude relative à la gestion des eaux ;
- la prise en compte de la nécessité d'introduire une demande de dérogation à la loi sur la conservation de la nature pour la destruction des deux espèces protégées présentes (Epipactis et Criquet à ailes bleues).

Cependant, le Pôle regrette :

- le manque d'informations concernant la proportion de la population de criquets à ailes bleues présente sur le site par rapport à la population actuellement présente au niveau de la carrière. Cette précision est pourtant importante afin d'appréhender la part plus ou moins importante de cette population et de l'étendue nécessaire des mesures de compensation à mettre en place en faveur de ces individus ;
- l'incomplétude du relevé des espèces invasives et donc des mesures à leur appliquer, la visite de terrain ayant permis de repérer au moins 3 autres espèces (Prunier laurier-cerise, l'érable negundo, séneçon du Cap) ;
- l'absence d'information sur la présence de bryophytes et lichens, des espèces protégées, la visite de terrain ayant permis de vérifier l'abondance d'au moins une mousse dans les graviers ;
- le peu de prise en compte de la zone de dépendance d'extraction située juste en face du projet, qui pourrait, à terme, se retrouver exploitée et ainsi modifier considérablement les incidences évoquées dans la présente étude ;
- l'absence d'analyse de l'état de santé des arbres situés au niveau de la zone boisée faisant face au projet (zone de dépendance d'extraction citée ci-dessus). Ceux-ci étant dans un état de santé médiocre sont certainement voués à disparaître dans un futur proche et l'auteur d'étude devrait envisager ce scénario dans l'analyse des incidences au vu de la proximité immédiate de la carrière ;
- l'interprétation non actualisée de l'identification des arbres remarquables du site (« tout élément isolé de plus de 150 cm de circonférence »). Lors de la visite de terrain deux arbres au caractère remarquable ont été identifiés dont un cèdre qui mériterait tout particulièrement d'être préservé au vu de ses qualités ;
- l'absence de point relatif à la qualité de l'air et notamment l'analyse des effets de la carrière voisine.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

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 constate que le projet a été revu pour prendre en considération la majorité des recommandations de l'auteur d'étude. Il constate également que le projet, après recommandations, remplit au moins 19 objectifs/critères sur 25 du référentiel « quartiers durables » de la Région wallonne.

Le pôle regrette cependant, d'un point de vue mobilité, que ce lotissement de 2,3 ha assez dense reste fort orienté « voitures privées ». En effet, pour 37 maisons et 28 appartements (160 habitants projetés tous les âges confondus), le projet prévoit 114 emplacements de stationnement privatifs dont 40 emplacements ou garages en sous-sol pour deux petites voiries en boucle le long desquelles on trouve encore 38 emplacements visiteurs, soit au total 151 emplacements. Ceci correspond à deux emplacements par logement sauf pour les appartements une chambre.

Le Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- l'utilisation de citernes de récupération des eaux pluviales pour les usages domestiques. En effet, une réutilisation des eaux pluviales est envisageable pour environ 1/3 des consommations (entretien et arrosage, lessive, rinçage des toilettes). Le pôle constate cependant que, sur les plans, toutes les citernes d'eau de pluie, par maison ou pour les appartements ont un volume de 5.200 litres. Pour l'usage prévu, et compte tenu des étés secs, nous demandons que cette capacité soit portée à 10 m³ par citerne ;
- l'utilisation de matériaux drainants permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- concevoir les aménagements de façon à assurer la meilleure continuité possible avec le relief existant (jardin en gradins ou pentes douces, maisons « bel-étage », ...) ;
- le placement d'une vanne (ou autre dispositif) aux niveaux des ouvrages de sortie des bassins permettant la fermeture de ceux-ci en cas de pollution ;
- la réalisation d'aménagement sécurisant pour les piétons le long de la rue Brigade Piron ainsi que la création de liaisons cyclopédestres. Ceci permettrait également de se rapprocher des objectifs généraux du Guide Communal d'Urbanisme ;
- privilégier les espèces indigènes, adaptées au type de sol et à l'évolution du climat, pour toutes les plantations.

Le Pôle appuie également toutes les recommandations de l'auteur d'étude concernant la gestion des plantes exotiques invasives (repérage, éradication préalable à toute opération de défrichage et de mouvement de terres surtout au vu de la modification importante du relief du sol, ainsi qu'une évacuation/traitement des terres approprié).

Le Pôle suggère également d'aménager les toitures plates avec un substrat adéquat afin de créer de nouveaux milieux favorables aux criquets à ailes bleues.

Suite à la visite de terrain, le Pôle demande également d'envisager la préservation de certaines espèces végétales existantes sur le site, notamment le cèdre remarquable situé en bordure de la rue Brigade Piron.

2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

Le Pôle attire l'attention sur l'intérêt de la réalisation du tronçon manquant afin de raccorder les égouts de la rue Brigade Piron à la station de Bierghes, ceci en vue d'éviter toute pollution du ruisseau du Tilleul au Bois.

Le Pôle attire également l'attention de l'autorité compétente que le bureau d'étude recommande le réaménagement de la N7 sur toute la traversée de Petit-Enghien et d'y limiter la vitesse de circulation à maximum 50 km/h ainsi que la création d'un maillage continu cyclopédestre Ouest-Est permettant une liaison sécurisée entre les différents quartiers bâtis de Petit-Enghien et le centre du village.