

# AVIS

ENV.21.118.AV

---

Permis d'urbanisme de constructions groupées visant  
la création de logements rue du Presbytère à  
Bonnelles, SERAING

Avis adopté le 18/08/2021

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique(s) :* (classe 2 soumis à EIE)
- *Demandeur :* Thomas & Piron SA
- *Auteur de l'étude :* Pissart ae
- *Autorité compétente :* Collège communal

### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 24/06/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 23/08/2021 (30 + 30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* / (visio-conférence le 12.08.21)
- *Audition :* 16/08/2021

### Projet :

- *Localisation :* Dans le noyau villageois de Bonnelles
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

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

Le projet vise à urbaniser un terrain de 1,79 ha dans le centre de Bonnelles, sur les hauteurs de Seraing, par la construction de 28 habitations unifamiliales. Il s'agit d'un intérieur d'îlot entre les rues de l'Eglise, de Fraigneux, Lorraine, des Messes, du Châtaigner et du Presbytère ; l'accès se faisant par cette dernière. On note aussi un accès secondaire via le Clos des Châtaigniers. Les habitations, majoritairement semi-mitoyennes et de gabarit R+1+T, s'organisent autour d'une voirie principale en cul-de-sac. Un cheminement modes doux rejoint la rue Fraigneux, un autre prolonge le chemin des Messes et traverse le projet. Deux placettes sont prévues.

L'égouttage est séparatif, les eaux de pluie étant temporisées sous voirie et infiltrées à la parcelle (une citerne de 7500l par habitation avec trop-plein vers puits d'infiltration); les eaux usées sont acheminées vers la STEP de Liège-Sclessin. Actuellement le terrain est occupé par des prairies de fauche, quelques haies et alignements d'arbres ; on trouve une petite zone boisée au sud ainsi qu'une petite zone humide, le long du ruisseau de Bonnelles.

## 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.**

Elle présente en effet des analyses détaillées et, quand c'est possible, chiffrées, de tous les aspects relatifs à ce type de dossier. Le Pôle apprécie notamment :

- la liste des remarques des riverains suite à la RIP ainsi que, pour chaque thématique, un résumé des principales préoccupations des riverains en début de chapitre ;
- la présentation des projets en cours dans l'entité de Bonnelles : logement, voirie ;
- le repérage des arbres intéressants et éventuellement visibles de l'espace public, avec indication de ceux à conserver dans le projet ;
- dans le chapitre mobilité, les précautions méthodologiques liées aux conditions de la covid, précisément renseignées ;
- la comparaison systématique du projet à divers documents de référence : Schéma boncellois d'affectation et d'urbanisme (SBAU), Guide wallon du stationnement, Référentiel « Quartiers durables ».

Le Pôle constate que la réalisation du projet peut contribuer à maintenir et même à améliorer la qualité de la zone boisée qui borde le ruisseau. A cet égard, le Pôle aurait apprécié une information plus détaillée quant aux caractéristiques du ruisseau de Bonnelles, ce qui aurait permis d'émettre, le cas échéant, des recommandations relatives à sa préservation ou son amélioration.

### 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.**

Il note tout d'abord que le demandeur a déjà intégré certaines des recommandations de l'auteur ou s'engage à les réaliser. Le Pôle les appuie néanmoins toutes et insiste particulièrement sur les suivantes :

- préciser certains principes de gestion des eaux pluviales, et en particulier dédier ces eaux, à la parcelle, à la valorisation domestique ; le Pôle ajoute qu'une capacité de rétention suffisante doit être assurée ;
- réaliser les essais de perméabilité complémentaire au niveau des lots 20 à 22 ;
- ne pas compromettre l'intégrité ou la santé des peupliers rue de Lorraine lors de la pose du réseau d'égouttage ;
- mettre en place un plan de gestion différenciée des espaces verts (voir point 2) ;
- préciser les principes d'éclairage des voiries et espaces publics, notamment en vue de limiter la pollution lumineuse ;
- assurer la connexion avec la rue des Châtaigniers (cf. remarque aux autorités compétentes).

Par ailleurs, le Pôle note que :

- le demandeur a l'intention de réaliser les plantations en limite de parcelles avant la vente des lots. Il l'encourage à procéder de la sorte ;
- l'offre en stationnement n'a pas été adaptée dans la demande de permis. Selon l'étude d'incidences, elle doit être réduite car elle excède largement les recommandations du Guide de stationnement (40 places préconisées contre 80 prévues). Le Pôle ne trouve pas au dossier de justification de cet écart ;
- la voirie n'est pas prévue en espace partagé. Le projet s'y prête pourtant bien selon l'EIE.

Enfin, le Pôle demande que la gestion des espaces publics, rétrocédés à la commune, suive les recommandations de l'auteur d'étude et du Pôle reprises ci-dessous.

## **2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES**

Sans remettre en question la qualité de l'étude, force est de constater que ce projet ne nécessitait pas l'intervention et l'analyse d'un bureau d'études d'incidences agréé. Or, le Pôle rappelle que la prérogative laissée aux autorités compétentes d'imposer la réalisation d'une étude d'incidence à des projets non soumis d'office à telle étude est réservée aux projets « *susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement* » (cf. Art. D. 65 §2 du Code de l'environnement) et ne doit pas être détournée à d'autres fins avec le risque sous-jacent de mener à la paralysie du processus.

Outre cette considération générale, le Pôle demande aux autorités communales, concernant les espaces publics rétrocédés à la Ville de Seraing, de :

- diversifier les aménagements favorables à la biodiversité et au cadre de vie ;
- mettre en place un plan de gestion différenciée des espaces verts ;
- assurer la continuité de l'itinéraire modes doux vers la rue de Fraigneux et veiller à ce qu'il n'y ait pas de dépôts de déchets par les riverains ou autres. Le Pôle ajoute que la qualité de la zone boisée et des rives du ruisseau doit être assurée ;
- assurer la connexion avec la rue des Châtaigniers. A cet égard, le Pôle estime que l'ajout de potelets ne se justifie pas et qu'il serait par contre pertinent d'assurer un bouclage en évitant les culs de sac.

En ce qui concerne les cheminements lents (chemin des Messes et connexion vers la rue de Fraigneux), le Pôle environnement invite la commune à déterminer quel itinéraire sera privilégié pour rejoindre le RaVeL, et d'adapter les revêtements des deux chemins à aménager au sein du projet en conséquence, l'un devant être accessible aux vélos, l'autre pouvant conserver un revêtement entièrement naturel.

---

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

---

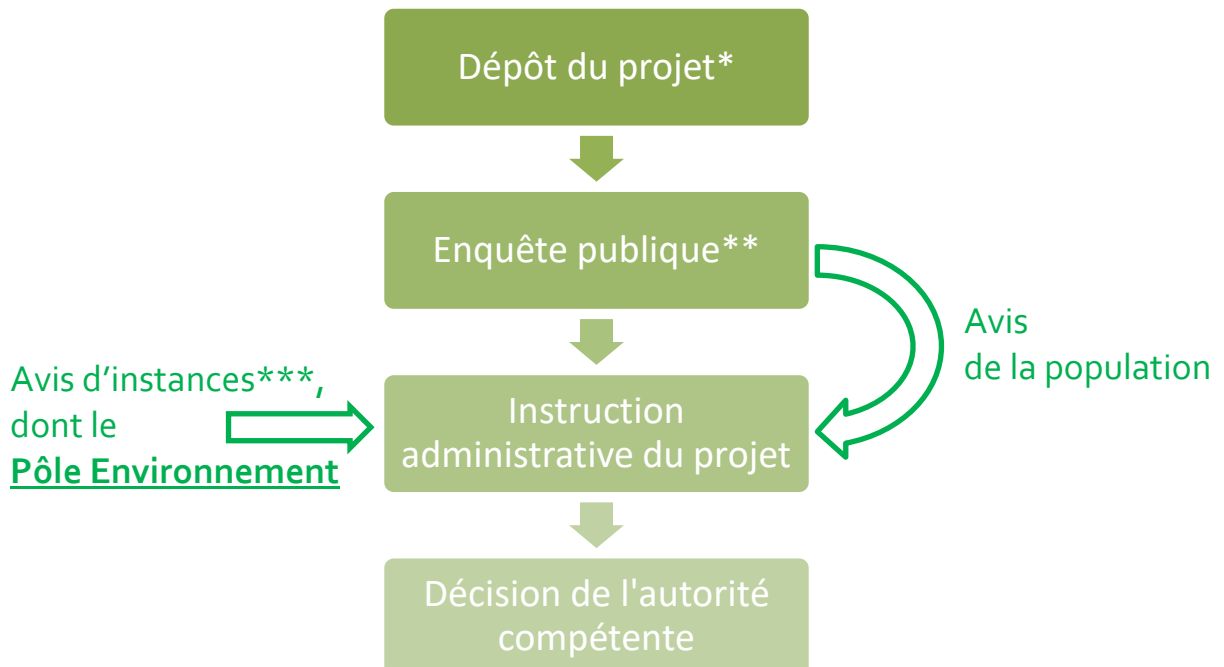
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

→ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

*Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?*



\* Demande de permis ou projet de plan ou programme

\*\* Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

\*\*\* Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.