

AVIS

ENV.21.150.AV

Permis unique visant la création de constructions groupées dans la ZACC 25 dite "Quartier Fariaux" à MONS – Classe 2

Avis adopté le 11/10/2021

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis unique
- *Rubrique(s) :* 70.11.01 (classe 2 soumis à EIE)
- *Demandeur :* Delzelle sa et Thomas & Piron Home sa
- *Auteur de l'étude :* ABV Development
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 26/08/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 25/10/2021 (60 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 7/10/2021
- *Audition :* 11/10/2021

Projet :

- *Localisation :* ZACC 25 Fariaux, au nord-est du centre-ville, chemin de la Procession
- *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 :

Il s'agit de construire 294 appartements en 13 immeubles et 58 maisons, ainsi que des parkings, sur une surface de 7,6 ha dans la ZACC « Quartier Fariaux » (17 ha) et en zone d'habitat. Le projet inclut la création de voiries, dont une boucle branchée au nord sur le chemin de la Procession, et d'espaces verts, en ce compris un potager collectif et une zone de jeu. Il nécessite un rabattement de nappe lors du chantier. Il constitue la phase 2 de la mise en œuvre de la ZACC ; celle-ci a fait l'objet d'un schéma d'orientation local (approuvé en 2013) dont la phase 1 est en cours de construction : elle comprend 234 appartements en 7 immeubles et 10 cellules commerciales.

L'égouttage est séparatif. Les eaux de pluie sont récoltées dans des citernes et dirigées vers un bassin d'orage paysager. A noter que, la nappe étant à très faible profondeur, aucune infiltration n'est possible. Les eaux usées seront traitées à la station de Wasmuel (250.000 EH). Le gabarit des immeubles est au maximum de R+3+penthouse. Il y aura 95 places de stationnement public, 109 privées extérieures et 222 privées en souterrain + 2 places/maison, ainsi que 36 emplacements vélo. 19 % de l'emprise seront rétrocédés à la commune (voiries, chemins, poches de stationnement). Les espaces verts sont en gestion différenciée. On attend environ 770 habitants.

Le terrain est occupé aujourd'hui par des prairies et cultures, et une zone boisée. Il est entouré d'habitat et d'équipements sportifs.

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 :

- de manière générale, sa grande clarté et sa structure limpide ;
- à propos de la mobilité voiture, l'examen des impacts des sorties sur le Chemin de la Procession, avec ou sans restriction de mouvements, et la prise en compte de l'urbanisation du solde de la ZACC ;
- la comparaison systématique du projet aux divers documents de planification communaux ;
- l'annexe réalisée par un bureau spécialisé consacrée à l'étude de la caractérisation hydrogéologique, du rabattement de nappe phréatique et de la gestion des eaux en phase d'exploitation.

Cependant, le Pôle regrette :

- la faiblesse du relevé de la faune sur le site (une journée en juin, conditions non précisées) ;
- dans le résumé non technique, une présentation trop détaillée pour un document de vulgarisation (128 pages, soit la moitié de l'EIE).

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 projet est en effet idéalement situé dans le centre de l'agglomération montoise et fait partie d'un ensemble encadré par un Schéma d'orientation local (SOL), implanté dans un parc participant à un maillage vert « écologique » et « social » conformément au Schéma de Développement Communal (SDC). Le Pôle note que le demandeur s'engage à suivre la plupart des recommandations de l'auteur. Il les appuie toutes et insiste particulièrement sur les suivantes, non prises en compte explicitement à l'heure actuelle :

- Cadre biologique : suivre les recommandations du bureau Apitrees sur le choix des espèces et leur gestion. Le Pôle pointe de plus :
 - o l'intérêt des nichoirs adaptés à plusieurs espèces (passereaux, chauves-souris, rapaces) qui peuvent être intégrés aux bâtiments dès leur conception / construction ;
 - o la nécessité d'un éclairage extérieur conçu de manière à limiter la pollution lumineuse pour les insectes (flux lumineux dirigés vers le bas, détecteurs de présence...);
 - o la création d'ouvertures dans les grillages ou l'utilisation de barrières à grandes ouvertures pour laisser passer la petite faune. A ce sujet, le Pôle demande que la préverdurisation des lots et/ou la pose de clôtures adaptées soit envisagée pour les maisons individuelles, afin d'éviter la pose de clôture par les habitants ;

- Gestion des eaux de pluie :
 - o le Pôle insiste pour que soit mis en place, comme prévu au SOL, un double réseau de distribution interne aux immeubles, avec des citernes pour chacun de ceux-ci. Cette eau permettra d'alimenter les appartements pour différents usages domestiques, comme les toilettes ;
 - o le Pôle demande que le volume des citernes des maisons individuelles soit revu à la hausse (par exemple : 10 m³ au lieu de 5 m³ prévus dans la demande).

Le Pôle prend acte des précisions reçues lors de la visite de terrain concernant le fonctionnement du chauffage pour les appartements, constitué de convecteurs électriques par accumulation qui se chargeront de manière intelligente grâce à des panneaux solaires posés sur tous les toits d'une part et aux pointes du réseau d'autre part, évitant ainsi un surdimensionnement du réseau électrique HT.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle souligne, à l'attention de la Ville de Mons, qu'il s'agit de profiter de la localisation idéale du nouveau quartier en le connectant au centre-ville (et aux écoles) par les cheminements piétons et vélo adéquats, bien aménagés et sécurisés. Il pense en particulier à la réalisation de la piste / bande cyclable vers la rue du Tir.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

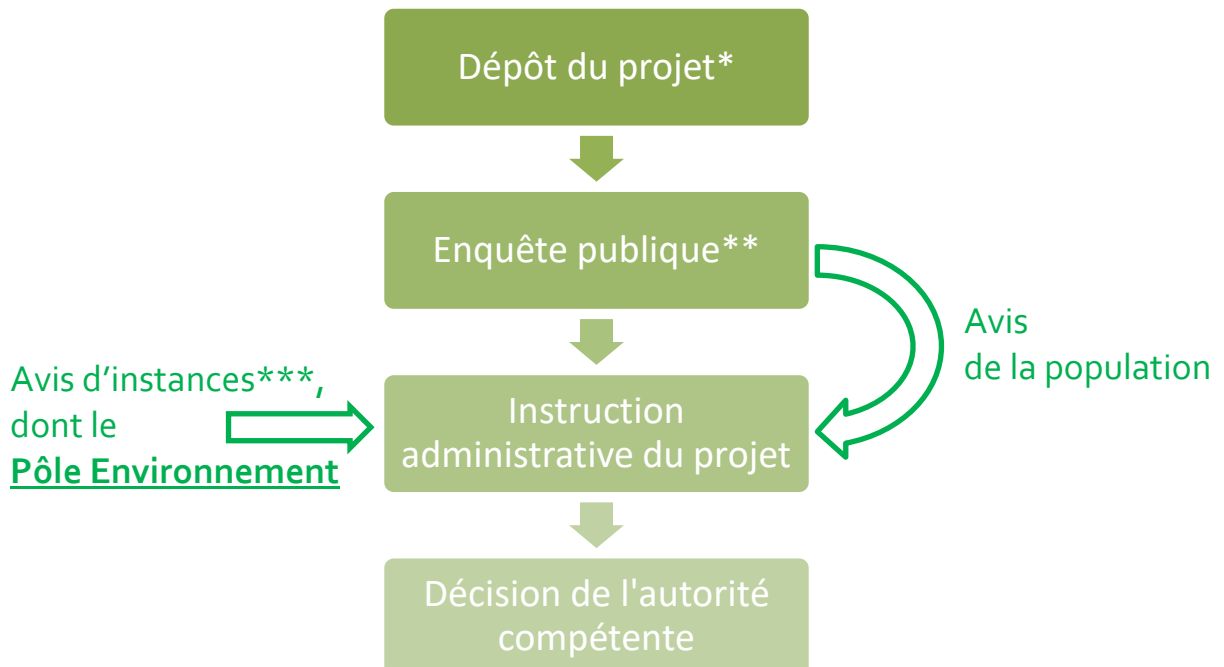
Quelle est la composition du Pôle ?

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.