

AVIS

ENV.21.173.AV

Permis unique visant la phase II de la rénovation des anciennes papeteries de la Hulpe (Constructeur des Berges) à LA HULPE

Avis adopté le 15/11/2021

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis unique
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Constructeur des Berges SA
- *Auteur de l'étude :* Aries consultants
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaires technique et délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 1/10/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 30/11/2021 (60 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 10/11/2021
- *Audition :* 15/11/2021

Projet :

- *Localisation :* A proximité du centre de La Hulpe
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle, zone d'espaces verts (en cours de révision : zone d'enjeu communale et ZEV)
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

La demande vise l'urbanisation d'un terrain de 11,5 ha qui correspond aux anciennes Papeteries de La Hulpe et devenu site à réaménager. Le projet porte sur 207 logements (181 appartements en 13 immeubles + 26 maisons unifamiliales), une maison de repos de 90 chambres, l'accueil de professions libérales et 430 emplacements de parking. Il nécessite la modification des berges et du lit de l'Argentine, la démolition de quelques bâtiments, l'assainissement du sol en plusieurs endroits, ainsi qu'une ouverture de voirie. Le site se trouve à 600 m de la frontière régionale et de la commune d'Overijse, au sud-ouest de la ligne SNCB161 Bruxelles-Luxembourg et en bordure de Rixensart. Il fait face, du côté de la rue Dubois, au Grand Etang. Le terrain est partiellement compris dans le site Natura 2000 BE31002 « Vallée de l'Argentine et de la Lasne ».

Les gabarits des bâtiments seront au maximum de R+3+T. On comptera par ailleurs 384 emplacements de parage pour vélos. Les eaux usées du projet seront dirigées vers la station d'épuration de Rosières, tandis que les eaux de pluie aboutiront dans plusieurs bassins d'orage (un paysager à lame d'eau permanente au centre du site en rive gauche et 4 bassins enterrés en rive droite), dont les trop-pleins se déversent dans l'Argentine. Les eaux de pluie de toiture sont reprises dans des citernes.

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 de nombreux éléments nécessaires à la prise de décision.

Elle aborde en effet, de manière très détaillée et appliquée au terrain, de nombreux aspects à traiter pour ce type de dossier. On citera par exemple l'analyse architecturale, celle des parkings, les recommandations fines en ce qui concerne le milieu biologique (éclairage, milieux d'accueil pour la faune, plans d'abattages et de replantations...).

Cependant, le Pôle regrette :

- la limitation de l'étude des effets cumulatifs des 14 autres projets d'urbanisation aux *perspectives démographiques* et à la *génération des flux de circulation* (cfr p.51 de l'EIE), en raison de l'éloignement des projets. Sachant que :
 - o les eaux usées de tous ces projets sont destinées à la même station d'épuration,
 - o que les exutoires de leurs eaux de ruissellement concernent tout le réseau hydrographique du bassin de l'Argentine (où se déploient d'importantes zones d'aléas d'inondation),
 - o et que les vallées de l'Argentine et de ses affluents sont concernées par Natura 2000 et assurent des relais fonctionnels avec les parties boisées sur coteaux ou sur plateaux en Natura 2000,cette limitation n'est pas justifiée et prive l'autorité d'une analyse complète des impacts cumulatifs des projets d'urbanisation sur deux problématiques majeures du territoire communal, à savoir la gestion des eaux et de la biodiversité, dans un contexte urbain très marqué ;
- le peu de renseignement quant à l'objectif et aux modalités de réalisation du réaménagement des berges de l'Argentine, ainsi qu'à leurs qualités biologiques initiales. Dès lors peu de recommandations précises sont émises ;
- l'établissement des mesures de rétention des eaux sur un scénario de retour d'évènements pluvieux extrêmes seulement de 25 ans, alors que le site est soumis à un aléa d'inondation faible et sachant qu'une séniorie occupera les lieux. Toutefois, le Pôle note qu'une étude complète est fournie dans la demande de permis et apporte les informations nécessaires pour des crues de période de retour de 200 ans ;
- l'absence d'une étude objectivée des effets du projet sur la quiétude de la faune en Natura 2000, notamment via les circulations pédestre et automobile (ainsi que des effets cumulatifs des autres projets) ;
- l'absence d'inventaire des cryptogames (macro-lichens et bryophytes, toutes espèces protégées par la Loi sur la conservation de la nature) assurément présents au sol mais aussi sur les nombreux arbres qui seront abattus ;
- l'absence de mention de l'obligation d'une demande de dérogation à la Loi sur la conservation de la nature (macro-lichens, bryophytes, batraciens, chauves-souris et castor).

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 relève en effet que le projet est idéalement localisé par rapport aux équipements et services (commerces, gare, école...); cependant le terrain présente plusieurs contraintes : la pollution du sol, la nappe affleurante, l'aléa d'inondation, ainsi que la grande qualité biologique d'une partie du site, tant en Natura 2000 qu'en dehors. C'est pourquoi le Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur (dont certaines sont déjà suivies dans la demande de permis) et les complète comme suit :

- Inondation par débordement de l'Argentine : suivre les recommandations de l'étude, et notamment ajuster le niveau des rez-de-chaussée. Le Pôle relève que, d'après la note fournie dans la demande de permis, le volume disponible pour l'étalement des crues de l'Argentine en situation projetée semble suffisant ;
- Eaux de ruissellement : gérer les eaux selon la note de gestion des ruissellements de la demande de permis. Le Pôle demande en outre d'augmenter les usages des citernes de valorisation, notamment par le rinçage des toilettes ;
- Milieu biologique : réhabiliter les berges de l'Argentine de manière écologique, telle que décrite dans la demande de permis et discutée avec les services provinciaux ;
- Milieu biologique : développer un partenariat avec une association de protection de la nature pour gérer la zone Natura 2000, ainsi que la zone humide en rive gauche, à l'est de l'immeuble D ; interdire la zone Natura 2000 comme zone de stockage ou de compostage. Le site étant déjà visiblement utilisé pour déverser les déchets de jardin, le Pôle appuie l'installation d'une ou deux zones de compostage au sein du site ;
- Milieu biologique : gérer toutes les invasives selon la note fournie dans la demande de permis. Le Pôle demande que toutes les mesures soient prises afin de prévenir l'expansion de ces espèces en cas d'exportation de terres, d'éviter le gyrobroyage et de travailler en concertation avec l'éco-conseiller communal ;
- Milieu biologique : suivre toutes les recommandations de l'étude en ce qui concerne la protection et l'accueil des espèces, et notamment : prévoir des clôtures permettant le passage des batraciens et de toute la petite faune, ainsi que des rigoles-barrières pour batraciens au droit des rampes de parking ; végétaliser les toitures plates ; choisir un système d'éclairage adéquat (dirigé vers le sol, etc.) pour limiter l'impact sur les chauves-souris ; durant les travaux, protéger adéquatement les arbres à maintenir (Bio33 à Bio36), notamment les arbres à cavité ; réaliser le chantier avant la fin mars ; et prévoir dans le cadre bâti et les espaces verts des dispositifs d'accueil pour la petite faune (oiseaux, chauves-souris... cfr. illustrations dans l'étude d'incidences) ;

Le Pôle ajoute qu'il faut veiller à ce que les principes de gestion écologique des espaces verts soient bien retranscrits dans le règlement de copropriété ;

- Pollution du sol : réaliser les dernières études nécessaires et mener à bien les plans d'assainissement.

Le Pôle suggère en outre que :

- la zone Natura 2000 et une partie de l'aulnaie-frênaie hors Natura 2000 soit interdite en libre accès au public par le placement d'une clôture restant perméable pour la faune. Pour le Pôle, la limitation d'accès est nécessaire au retour sur le site des espèces cavernicoles d'intérêt communautaire, très sensibles au dérangement (pics et chiroptères);
- les parkings souterrains puissent servir de bassin d'immersion en cas d'évènements pluvieux exceptionnels ;
- des emplacements de stationnement vélo pour les visiteurs soient prévus en surface à divers endroits du site.

Enfin le Pôle rappelle que pour que le projet puisse être mis en œuvre et selon les dispositions de l'article D.IV.88 du CoDT, le demandeur doit obtenir une dérogation à la Loi sur la conservation de la nature pour les espèces impactées et se plier aux éventuelles conditions de cette dérogation si elle est accordée.

De plus, le Pôle regrette que le demandeur n'ait pas suivi les recommandations suivantes de l'auteur d'étude :

- réduire le nombre de places de stationnement voiture (selon le Plan provincial de Mobilité) ;
- placer 5% de logement public dans les immeubles ;
- repositionner plus adéquatement la plaine de jeux du côté des logements et non plus avancée dans le bois ;
- réaliser des bacs de plantation pour potager collectif.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle recommande à la commune de procéder à une étude des effets cumulatifs des 15 projets d'urbanisation actuellement en cours sur son territoire, en particulier sur les aspects de mobilité, de risque d'inondation (avec des hypothèses sévères comme des temps de retour sur 100 ans) et d'altération du réseau écologique (trames verte, bleue et noire), en particulier du site Natura 2000.

A travers l'examen de plusieurs de ces projets, le Pôle constate l'abondance et la grande variété d'espèces exotiques invasives qui détériorent l'état de conservation des habitats et invite la commune à déployer un programme ambitieux de lutte en impliquant les habitants et les entreprises.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

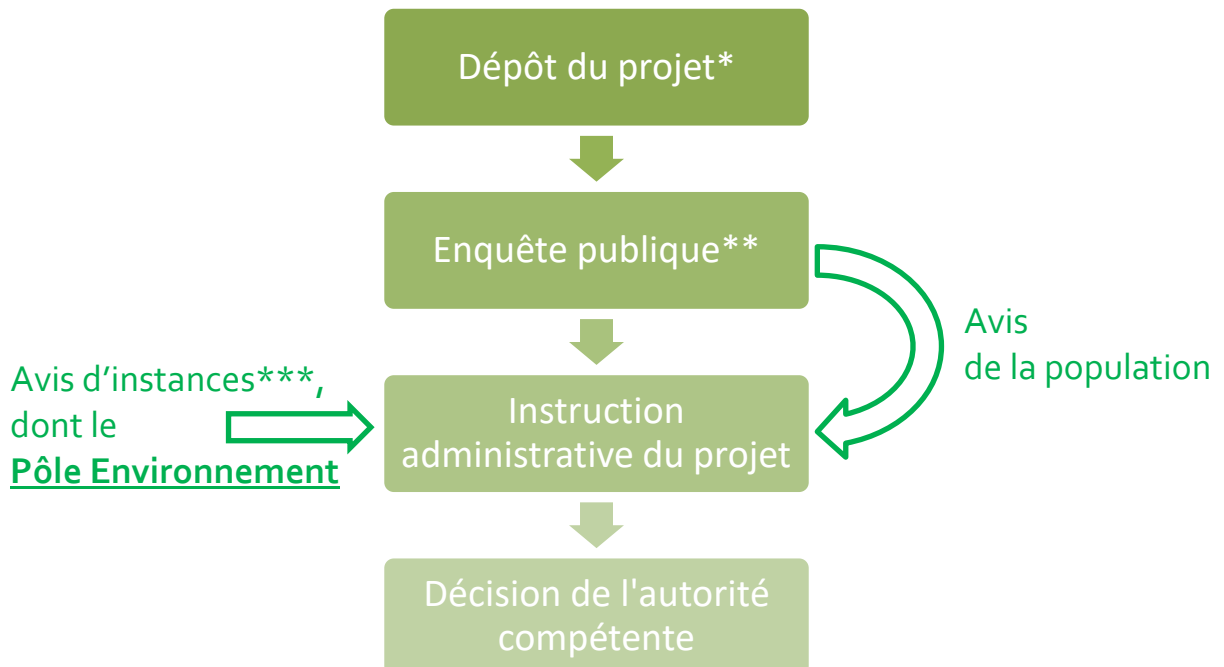
Quelle est la composition du Pôle ?

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.