

**AVIS**

ENV.21.24.AV

---

Permis d'urbanisation visant la création de logements  
à Pair, CLAVIER - Plans modificatifs

Avis adopté le 22/02/2021

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique(s) :* 70.11.01. (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* CLAVISMO SA
- *Auteur de l'étude :* CSD Ingénieurs Conseils s.a.
- *Autorité compétente :* Collège communal

### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre Ier du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 27/01/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 26/02/2021 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* /
- *Audition :* 22/02/2021

### Projet :

- *Localisation :* Rue de Pair, Pair
- *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 :

Le projet consiste en l'urbanisation d'un terrain de 4,05 ha rue de Pair à Pair (Clavier) à proximité des N66 et N63.

Un projet initial, de 2012, visait l'implantation de 36 logements unifamiliaux avec création d'une desserte en boucle. Suite aux avis reçus de plusieurs instances, le demandeur a souhaité modifier son projet. Plusieurs échanges avec la commune et le Fonctionnaire délégué ont été entrepris dans ce but.

Le projet modifié, déposé aujourd'hui, vise l'urbanisation du terrain en vue d'y implanter 23 logements unifamiliaux dont la plupart le long de la voirie existante, mis à part 7 d'entre eux qui se situeront en arrière-zone et seront desservis par des impasses ou accès privés.

## 1. PREAMBULE

Pour rappel, le CWEDD a émis un avis défavorable sur le projet initial le 24/03/2014 (Réf: CWEDD/14/AV.371).

Le Pôle s'interroge sur le statut qu'il convient d'accorder à la note environnementale réalisée en 2019 par le bureau CSD au regard de la réglementation en vigueur relative à l'évaluation environnementale des projets. En audition, CSD a précisé au Pôle que le choix d'établir cette note plutôt qu'un complément d'étude d'incidences résultait d'une analyse juridique externe. Le Pôle regrette de n'avoir pas eu connaissance de cette analyse au préalable.

## 2. AVIS

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

**Le Pôle Environnement estime que la note environnementale de 2019 n'actualise pas de manière complète et correcte l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée en 2012, au regard de l'évolution du contexte législatif et environnemental et de l'évolution du projet.**

En effet, cette note relative au projet modifié présente les lacunes suivantes :

- l'absence d'étude approfondie de l'intégration du projet modifié (et de ses options architecturales) dans son contexte bâti et non bâti. A ce propos, le Pôle rappelle la remarque suivante, émise par le CWEDD en 2014 : *l'auteur décrit l'organisation des noyaux villageois du vrai Condroz ainsi que celle du hameau de Pair, mais ne met pas le projet en perspective avec les caractéristiques de ceux-ci, dont notamment le découpage du parcellaire, l'implantation des bâtisses et la qualité de l'espace-rue. Seules quelques recommandations trop générales (type RGBSR) sont émises dans le corps de l'étude, alors qu'il aurait été pertinent de proposer une alternative graphique de configuration. Ces manquements sont d'autant plus étonnants que le Collège communal avait émis des observations et remarques préalables allant dans ce sens et que le projet entraînera une hausse de 60 à 80 %<sup>1</sup> de la population du hameau.*
- l'absence d'actualisation du cadre réglementaire et normatif lié à l'aménagement du territoire et l'urbanisme :
  - o le SDT et le CoDT ne sont pas mentionnés ;
  - o le lecteur n'est pas informé si d'éventuels nouveaux outils communaux ont été mis en place par la commune alors que le CWEDD, dans son avis, regrettait l'absence d'outil de gestion du territoire à l'échelle communale ;
  - o le complément de 2019 mentionne encore, dans les conclusions du chapitre « Urbanisme et Aménagement du territoire », la publication de « *l'actuel Ministre de l'Aménagement du territoire, Philippe Henry* » ;
- l'incohérence des recommandations en ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'urbanisme. En effet, l'auteur indique, au point 4.6.6 « Recommandations » : « *Plus aucune recommandation n'est émise sur le projet définitif pour ce volet environnemental* » alors que certaines recommandations sont proposées dans le corps du texte ;

<sup>1</sup> D'environ 50% dans le cadre du projet modifié.

- l'absence d'actualisation ou de mise à jour des éléments suivants repris dans l'étude de 2012 :
  - o certains chapitres, notamment relatifs à l'énergie ou au milieu humain. Or l'étude initiale date de 2012 et le projet présenté aujourd'hui est totalement modifié. Le Pôle constate que, dans de nombreux chapitres de la note environnementale (2019), l'auteur renvoie le lecteur à l'étude de 2012 en précisant « *Pas de changement par rapport à l'EIE de 2012* » ;
  - o la vue 3D permettant d'insérer le projet dans son cadre paysager (figure 53 de l'EIE de 2012) ;
  - o l'examen de l'orientation des constructions vis-à-vis des apports solaires passifs ;
- l'absence de prise en considération des chemins vicinaux situés en bordure du site et repris dans l'avis de la Province de Liège, Direction générale des Infrastructures et Environnement, Service de la Voirie vicinale ;
- l'absence de cartographie des éléments du patrimoine monumental ;
- l'absence d'annexes alors que celles-ci sont annoncées.

Le Pôle s'interroge en outre sur les divergences entre l'étude de 2012 et la note de 2019. Par exemple, la première recommandait d'éviter les lots de fond : « *cette implantation n'est pas pertinente pour le bon aménagement des lieux et la structuration de l'espace* ». Cette recommandation et cette analyse ne sont plus reprises dans la note de 2019. Au contraire, celle-ci estime que ce choix d'implantation permet « *une valorisation des terrains arrières* ».

## **2.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet**

---

**Etant donné les manquements cités ci-dessus, le Pôle Environnement ne peut se prononcer sur l'opportunité environnementale du projet.**

Bien que le projet ait été amélioré par, notamment, l'implantation de lots en relation avec la voirie existante et par une densité revue à la baisse, les lacunes relevées ci-dessus ne permettent pas au Pôle d'émettre un avis circonstancié sur le projet.

Le Pôle s'interroge particulièrement sur les points suivants :

- le hameau de Pair est un noyau villageois du vrai Condroz, en pierre du pays, et la garantie d'en conserver les caractéristiques ne paraît être assurée, ni par le découpage parcellaire, ni par les options architecturales d'ensemble. Par exemple, celles-ci se réfèrent au « *RGBSR Condroz* », ce qui aurait dû au minimum faire l'objet de plusieurs illustrations concernant l'implantation et la structure du bâti ;
- le choix des revêtements des voiries (y compris le ralentisseur) qui devrait participer à la préservation des caractéristiques rurales de la zone ;
- le projet présente plusieurs lots en fond de parcelles desservis par un accès privatif alors que l'étude de 2012 mentionnait que « *cette implantation n'est pas pertinente pour le bon aménagement des lieux et la structuration de l'espace* ». Le projet aurait pu considérer une autre affectation pour ces lots en fond de parcelles pour une valorisation du contexte non bâti (telle qu'une lisière étagée) ;
- le projet entraînerait encore une hausse importante de la population du hameau ;
- le projet s'implante toujours dans un site qui présenterait, selon la note de 2019, une offre en transports collectifs peu attractive et ne constituant pas une réelle alternative à l'automobile.

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

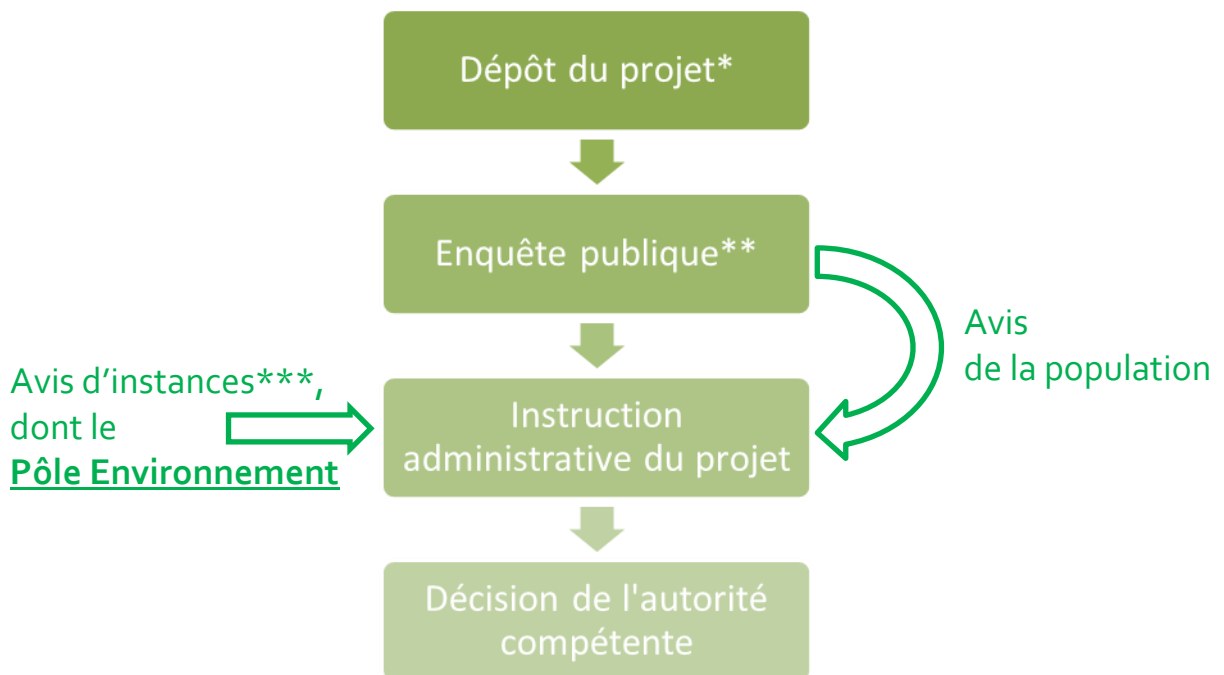
Le Pôle souligne l'intérêt de développer un outil de gestion du territoire à l'échelle communale de type Schéma de Développement communal. Il invite la commune à réaliser une telle analyse, de manière à cerner plus précisément les besoins et les éventuelles réponses à y apporter, en amont de la décision relative au projet objet du présent avis.

## 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.