

AVIS

ENV.21.69.AV

Permis intégré visant la création d'un complexe
immobilier "La Promenade de Flos" à FLERON

Avis adopté le 07/05/2021

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- Type de demande : Permis intégré
- Rubrique(s) : 70.11.01 (non classé soumis à EIE)
- Demandeur : Matexi
- Auteur de l'étude : Pluris
- Autorités compétentes : Fonctionnaire technique, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- Date de réception du dossier : 11/03/2021
- Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) : 10/05/2021 (60 jours)
- Portée de l'avis :
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- Visite de terrain : / (Visioconférence organisée le 27/04/2021)
- Audition : 3/05/2021

Projet :

- Localisation : Centre-ville de Fléron – Avenue des Martyrs/Rue du Tiège
- 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 :

La demande consiste en la création d'un complexe immobilier sur une superficie de 14,1 ha, comprenant du logement et deux cellules commerciales. Le site du projet est localisé en plein cœur du centre-ville de Fléron, entre l'avenue des Martyrs, la rue du Tiège et la ligne 38. La demande porte sur la démolition des immeubles existants, la construction d'un parking souterrain (d'une capacité de 245 places pour les voitures et 178 places sécurisées pour les vélos), la construction d'immeubles à appartements, de rez-de-chaussée commerciaux (surface brute de 2780 m²), de rez-de-chaussée destinés à des bureaux ou professions libérales (surface brute de 520 m²) et la réalisation d'aménagements paysagers. Le nombre d'unités de logement prévu est de 173, comprenant des appartements de 1 à 3 chambres, certains adaptables PMR. Les gabarits proposés vont de R+3 à R+7. Le site est actuellement occupé au sud par l'entreprise Courtois et Fils. Le projet, situé en zone d'habitat au plan de secteur, vise la mixité des populations. Le réseau d'égouttage sera séparatif (eau de pluie et eaux usées).

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'étude consacrée à la gestion des eaux de pluies.

Cependant, le Pôle regrette :

- l'insuffisance de l'analyse des conséquences des écarts du projet au regard du guide communal d'urbanisme (GCU) et du Masterplan du centre de Fléron (volumétrie, gabarit, nombre d'emplacements de parking, ...);
- l'absence de photomontages permettant de visualiser les modifications paysagères des habitations voisines du projet. En effet, le Pôle signale que les incidences paysagères ne se réduisent pas uniquement à « l'inter-visibilité » décrite par le bureau (celle-ci est en effet bien analysée, et comparée avec un projet de gabarit plus réduit); le Pôle estime que des photomontages permettraient une meilleure appréhension du projet dans son environnement proche ;
- l'absence d'analyse des alternatives comprenant des gabarits correspondant davantage aux outils urbanistiques existants ;
- l'absence d'analyse des impacts paysagers éventuels de la demande sur la mise en œuvre du projet de construction situé au nord du Ravel ;
- la faiblesse du chapitre analysant l'impact du chantier. L'analyse devrait intégrer les problèmes de mobilité que génèrerait un tel chantier en plein cœur du centre-ville de Fléron, et analyser par ailleurs l'impact sur les autres commerces existants ;
- l'absence de recommandations concernant la gestion des invasives présentes sur le site (Buddleia) ;
- l'absence de mention des rubriques concernées par le projet au regard de l'AGW du 4 juillet 2002 arrêtant les projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement remet un avis favorable conditionnel sur l'opportunité environnementale du projet.

Le Pôle constate un nombre important d'écarts au GCU et au Masterplan, dont certains ont des impacts sur le bâti existant. C'est pourquoi le Pôle demande plus particulièrement une analyse des alternatives en termes de gabarit des volumes principaux correspondant davantage aux outils urbanistiques existants, et estime qu'il convient de démontrer, à l'aide notamment de photomontages, la bonne intégration paysagère du projet dans l'environnement bâti existant.

Les effets du chantier sur la mobilité mériteraient également d'être étudiés davantage afin d'en minimiser les impacts.

Pour le reste, le Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- réaliser des tests d'infiltration afin d'évaluer la capacité d'infiltration globale du site et des besoins de temporisation résiduaire ;
- maximiser l'utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics.

De plus, le Pôle demande de :

- réaliser les plantations et les aménagements des espaces végétalisés et des toitures à base d'espèces locales en proscrivant les espèces invasives extra-continentales ;
- procéder à une éradication des espèces invasives présentes sur le site et s'assurer de leur non dispersion.

Le Pôle suggère également une réflexion sur la faisabilité de récolter l'eau pluviale excédentaire des toitures afin d'alimenter une citerne qui serait utilisée pour l'arrosage des espaces publics.

Le Pôle note que le demandeur répond de manière détaillée aux recommandations de l'étude d'incidences et les intègre dans le projet.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

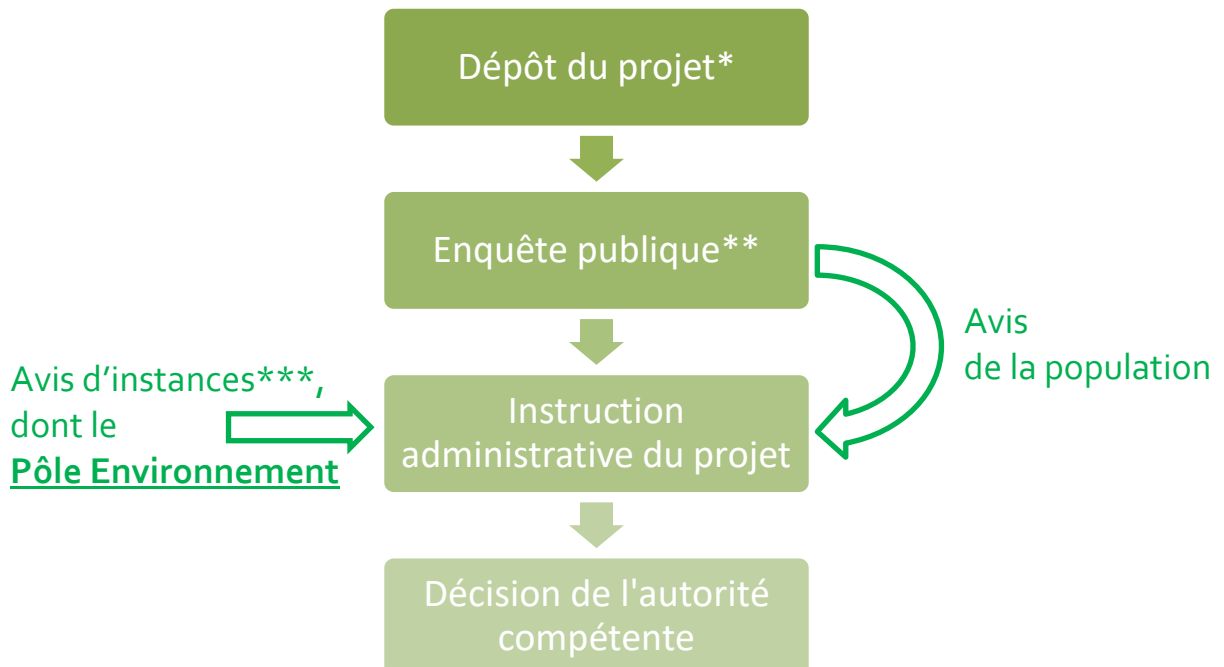
Quelle est la composition du Pôle ?

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.