CESE Wallonie

Pôle Environnement

AVIS

ENV.21.98.AV

Permis d'urbanisation visant la création de 94 lots pour du logement unifamilial et des activités complémentaires à Udange, ARLON

Avis adopté le 23/06/2021

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 48
pole.environnement@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique :* 70.11.01 (classe 1)
- *Demandeur :* Prima House Liège
- *Auteur de l'étude :* CSD Ingénieurs Conseils
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I[er] du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 1/06/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 1/07/2021 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 15/06/2021
- *Audition :* 21/06/2021

Projet :

- *Localisation :* au nord-est du centre d'Udange, entre la route de Hirtzenberg, la rue de Buvange et de la Markewee
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural, zone agricole
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet concerne la création de 94 lots pour des logements unifamiliaux et activités complémentaires (commerces, services, équipements communautaires…), sur une superficie totale de 10,6 ha. Le projet se situe au nord-est du centre d'Udange, entre la route de Hirtzenberg, la rue de Buvange et de la Markewee. Le gabarit et la densité prévus sont du R+1+T et entre 8 et 12 logements/hectare. Une placette autour de laquelle les activités complémentaires (commerces, services) seront concentrées est prévue au sud-ouest du périmètre, à proximité du centre du village et de l'école maternelle. Une parcelle sera par ailleurs rétrocédée à la commune en vue d'y aménager des équipements communautaires en lien avec l'école. Le site est en zone d'assainissement collectif mais la station d'épuration est inexistante (travaux prévu début 2021[1]). L'égouttage sera de type séparatif. Le site est également bordé par 3 ruisseaux au nord et au sud, repris en zone d'aléa d'inondation élevé. Le projet est prévu en 3 phases du sud-ouest vers le nord-est et s'étalerait sur une période de 15 ans.

Historique : projet initié en 2007 par la société WUST (permis de lotir), refusé en 2010. Abandon du dossier et reprise du projet par Prima House en 2011 (permis d'urbanisation). Projet refusé en 2016 (notamment pour : phasage mal adapté, absence de dimensionnement des bassins d'orage, réalisation de puits infiltrants et problèmes concernant le réseau viaire). Ces points ont été adaptés pour le présent projet. Le Pôle a reçu une première demande en 2018 (EIE de novembre 2017) et n'a pas remis d'avis. CSD estime que l'EIE de 2017 reste valable et fournit un petit complément (2019) pour les quelques modifications qui permettent de répondre aux différentes demandes des riverains et des autorités et n'entrainent pas de changement dans les analyses et conclusions de l'EIE de 2017. Depuis 2019, certains aspects ont encore évolué (suppression des mares, réseau d'égouttage revu, 3 bassins d'orage).

[1] source : courrier SPGE du 21/07/2017.

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'analyse de la gestion des eaux jusqu'à la mesure d'indices biotiques dans les cours d'eau ;
- l'analyse paysagère.

Cependant, le Pôle regrette :

- le caractère daté des données biologiques (2016), récoltées tardivement (septembre) et ne permettant pas d'appréhender la réelle richesse biologique du site ;
- l'absence d'une cartographie détaillée des habitats sur la propriété et sa périphérie selon la typologie WalEunis qui aurait permis de :
  - mettre en évidence la présence éventuelle de prairies moyennement fertilisées (E2.11b) voire maigres (E2.2) attractives pour la Pie-grièche écorcheur ;
  - déterminer de manière précise les habitats forestiers au nord du projet ;
- le peu d'information sur le « corridor écologique » à réaliser entre le Bois d'Atebësch et l'école. De plus celui-ci n'apparaît pas clairement sur le plan masse ou le plan de destination ;
- l'absence d'analyse de la pertinence de l'installation d'un tel corridor alors qu'il ne se raccorde à aucune zone centrale forestière au sud ;
- la minimalisation de l'impact du projet sur les espèces d'oiseaux bocagères (pies-grièches, tariers) et sur les chauves-souris ; et donc l'absence de recherche de mesures d'atténuation (recommandations en matière d'éclairage nocturne) ou compensatoires en se basant sur les informations les plus récentes du formulaire des données standards (FDS) du site Natura 2000 « Bassin du ruisseau de Messancy » ;
- l'absence de mention de la présence d'espèces invasives dans la zone du projet ;
- l'absence de discussion sur la possibilité d'aménager une mare de débordement servant de bassin d'orage dans la partie nord située en zone agricole au plan de secteur et, en lien, d'évaluation de l'impact sur l'agriculture ;
- les informations contradictoires entre, d'une part, l'affirmation selon laquelle les arbres et haies présents seront préservés, et d'autre part la recommandation d'abattage en période hivernale ;
- l'absence d'analyse des incidences sur l'activité agricole.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement remet un avis favorable conditionnel sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous, en particulier l'obligation de l'installation d'une mesure compensatoire envers les espèces d'oiseaux des prairies bocagères, sont prises en compte.

Le Pôle note à la lecture de l'EIE p. 62 que le site Natura 2000 « Bassin du ruisseau de Messancy », situé à 900 m du projet, héberge « les derniers couples reproducteurs du Tarier des prés (*Saxicola ruberta*) et comporte une quinzaine de couples de Pie-grièche écorcheur ». Le FDS publié sur le site de la Commission européenne précise que ne survivent que maximum 4 couples de ce Tarier et 5 couples de cette Pie-grièche.
Le Pôle note encore sur base des observations dans la zone du projet (à un moment tardif pour évaluer la reproduction des oiseaux), la présence de la Pie-grièche écorcheur mais aussi d'une autre espèce de Tarier, le Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*) (EIE p. 64).

Le Pôle ne peut donc suivre l'analyse optimiste de l'EIE (pp 66-67), qui explique que le SGIB 2189 directement au sud du projet, constituera un milieu de substitution. En effet, celui-ci ne bénéficie pas d'un statut fort de protection et n'a pas fait l'objet d'une évaluation de l'évolution probable de son état de conservation. Il en est de même concernant les structures bocagères subsistant juste à côté du projet.

Pour le Pôle il s'agit donc, avant la mise en œuvre du projet, de s'assurer qu'une surface significative à proximité immédiate du site soit non seulement aménagée en haies ou lisières étagées à base de fruitiers épineux, mais aussi formée de prairies maigres. Celles-ci pourraient être utilement restaurées à base de foins contenant de nombreuses graines de rhinanthes venant des prairies en Natura 2000 à l'est du projet. La partie tout indiquée pour cette mesure compensatoire, selon le Pôle, se situe au nord et nord-est du périmètre. Elle inclurait la partie des parcelles du demandeur en zone agricole au plan de secteur ainsi que des parcelles voisines à l'est (prairies à priori moins fertilisées – à vérifier en fonction de l'historique du parcellaire agricole). L'acquisition de ces dernières pourraient s'envisager par un échange de terres avec le solde en zone agricole des parcelles du demandeur, situées à l'est du périmètre, le long de la rue de la Markewee (Cf. plan joint).

Par ailleurs, le Pôle note que la construction de la station d'épuration d'Udange a été inscrite au programme des travaux de la SPGE pour le début 2021. Le Pôle demande que celle-ci soit opérationnelle pour l'arrivée des premiers habitants sur le périmètre d'étude.

De même, concernant l'alimentation en eau, la SWDE envisageait de renforcer la production d'eau pour tout le village et de remettre en état les canalisations jusqu'à l'entrée du nouveau quartier d'ici 2020. Le Pôle demande que ces travaux soient également réalisés pour l'arrivée des premiers habitants.

Le Pôle appuie la plupart des recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- prévoir les raccords aux ruisseaux d'Odenbach et de Schleischmülhen à ciel ouvert dans la mesure du possible ;
- prévoir pour chaque logement des citernes de 10 m³ dont 5 m³ de temporisation et 5 m³ de récupération afin de réutiliser l'eau de pluie pour les toilettes, l'entretien, l'arrosage. Limiter le débit d'ajutage de ces citernes à 0,2 l/s ;
- prévoir la réalisation de plantations pour favoriser l'avifaune et plus particulièrement la pie-grièche écorcheur :
    - au sein des parcelles du projet : haies composées notamment de prunellier et d'aubépine ;

- le long de la route traversant le périmètre du projet du nord au sud : plantations composées notamment d'aubépine et de sorbier des oiseleurs ;

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le Pôle note que le projet déposé prévoit 3 bassins d'orage dont la capacité totale rejoint les recommandations de l'EIE.

Le Pôle demande également :

- d'intégrer / encourager au cahier des indications :
  - l'utilisation de technologies de réduction de la consommation d'eau et d'énergie ;
  - la végétalisation des toitures plates ;
  - la mitoyenneté par la volume principal ;
  - la plantation obligatoire des limites mitoyennes ;
- d'être attentif au réaménagement du tracé originel de l'impasse du Hirtzenberg tel qu'illustré dans l'EIE p 26 et qui n'apparait au plan masse ;
- de s'assurer, auprès du gestionnaire, que la pollution lumineuse de l'éclairage public et son impact sur la faune nocturne, notamment les chiroptères, seront limités (faisceau dirigé vers le bas, bande spectrale etc.) ;
- lors des chantiers, de veiller à la non introduction et la non dispersion d'espèces invasives.

Le Pôle attire l'attention de la commune sur le fait qu'un certain nombre des recommandations évoquées plus haut devront être relayées lors des demandes de permis d'urbanisme (citernes et réutilisation d'eau de pluie, plantations, toitures vertes, espèces invasives…).

Enfin, vu l'ampleur du projet par rapport à la taille du village, le Pôle insiste particulièrement sur le respect du phasage.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle note la présence de plusieurs amorces de voiries ou d'espaces partagés à aménager ultérieurement. Il regrette le manque de vision globale pour l'aménagement de l'ensemble de l'îlot délimité par la route de Hirtzenberg, la rue de Buvange et de la Markewee qui aurait pu faire l'objet d'un Schéma d'orientation local (SOL).

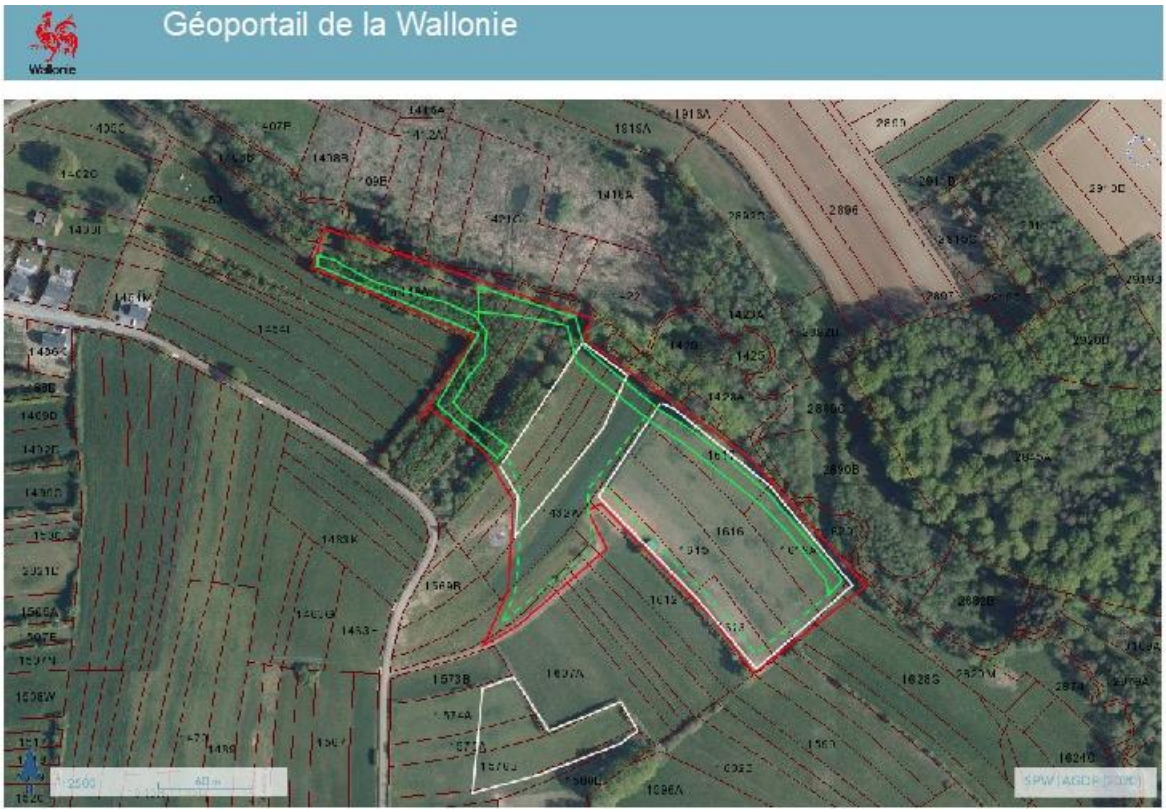
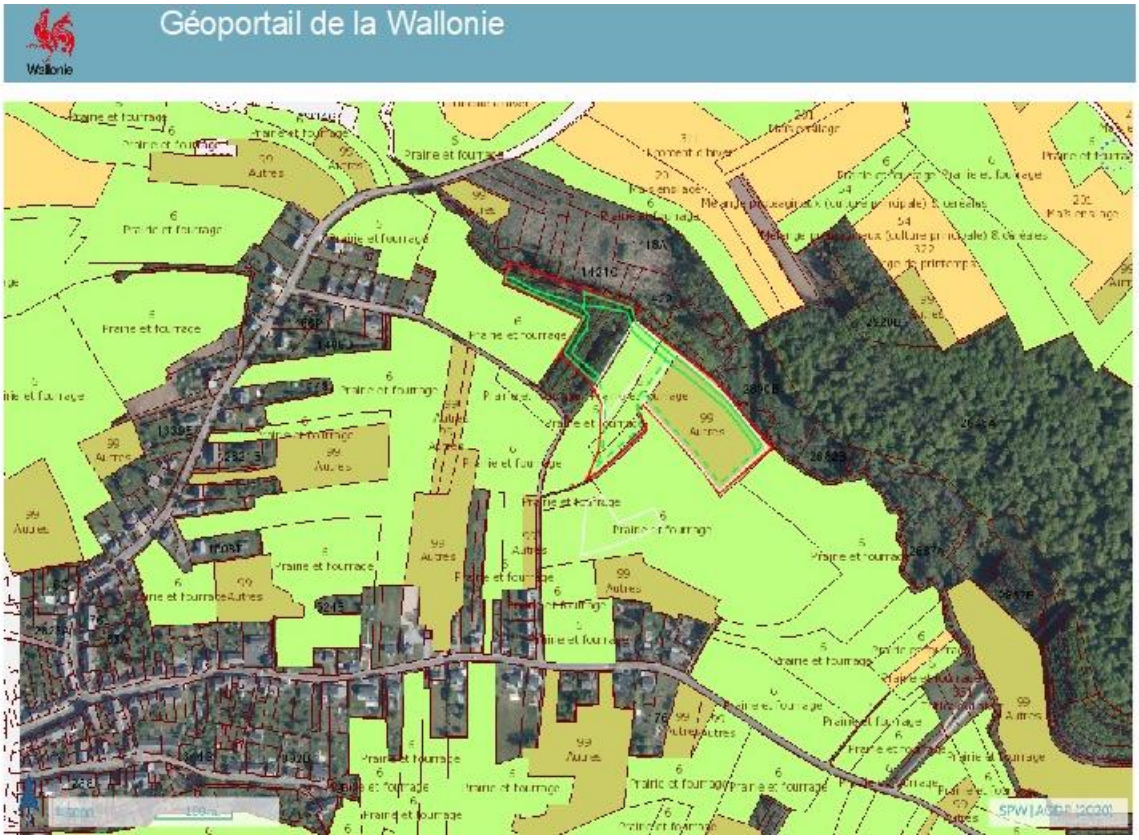


Illustration de la localisation du périmètre de la compensation proposée par le Pôle, en rouge. Il inclut les parcelles du demandeur en zone agricole au PdS ainsi que deux autres parcelles (contour blanc) a priori moins fertilisées (en fonction de l'historique du parcellaire agricole – cf. carte suivante- et de la granulométrie de l'orhophotoplan) qui pourraient être acquises en partie, par échange avec les parcelles en zone agricole délimitées en blanc au sud du bloc rouge.

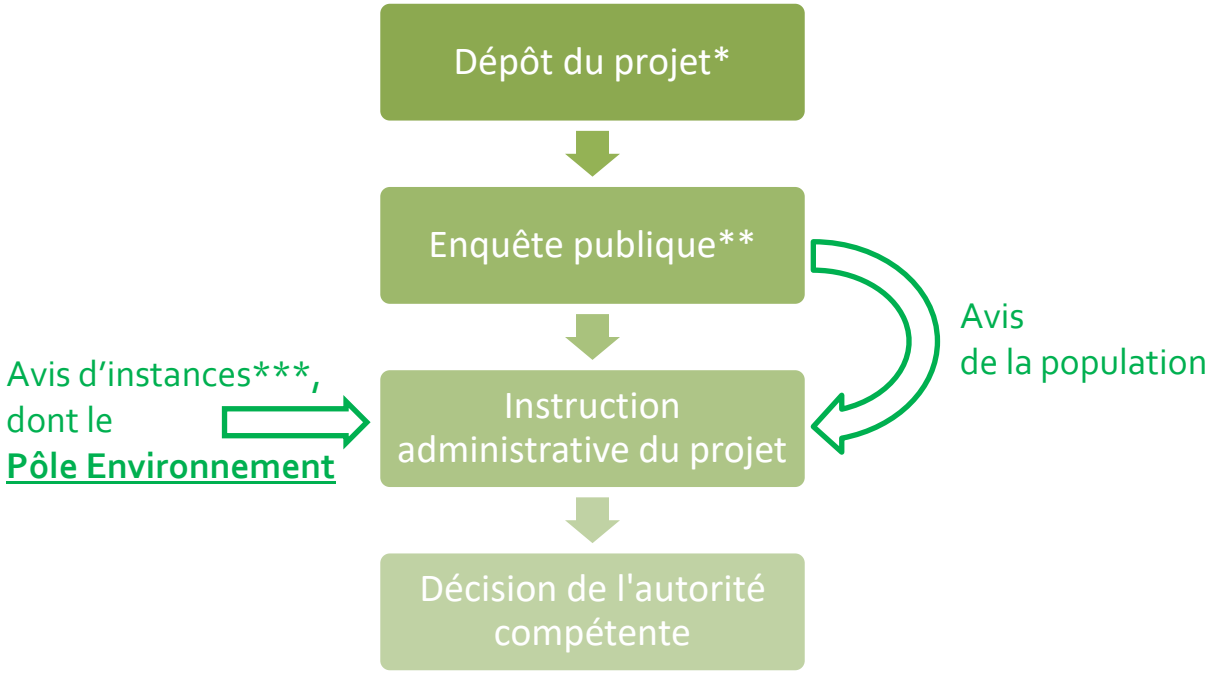


LE PÔLE ENVIRONNEMENT

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.