

# AVIS

ENV.22.128.AV

---

Schéma d'orientation local visant le développement  
de la zone d'aménagement communal concerté  
(ZACC) n°1 dite « Driesch II » à AUBEL

Avis adopté le 14/11/2022

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Initiateur* : BATICO
- *Demandeur* : Conseil communal d'AUBEL
- *Auteur du RIE* : SEN5
- *Autorité compétente* : Conseil communal

### Avis :

- *Référence légale* : Art.D.II.12§3 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date d'envoi du dossier* : 21/10/2022
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur)* : 5/12/2022 (45 jours)
- *Visite de terrain* : 4/11/2022 et visioconférence préparatoire le 9/11/22
- *Audition* : 14/11/2022

### Projet :

- *Localisation* : Centre d'Aubel
- *Affectation proposée* : Zone d'habitat à caractère rural

### Brève description du projet et de son contexte :

Il s'agit d'une ZACC de 18,9 ha, bâtie à 65% (10 permis d'urbanisation ont été mis en œuvre, principalement sur le pourtour). Elle s'étend entre la rue de Gorhez au nord et les rues des Bocages et de Messitert au sud, à 5 minutes à pied du centre d'Aubel, des commerces et services, ainsi que du RaVel. Les surfaces libres sont actuellement des prés de fauche. La société Batico est propriétaire du principal terrain vierge. On trouve dans le périmètre une ligne électrique aérienne, un ru et une zone humide, et plusieurs arbres et haies remarquables. Le périmètre du SOL couvre la ZACC ainsi que la zone d'habitat autour.

Le projet de SOL permettrait la création de 130 à 160 nouveaux logements (soit 298 à 362 habitants), organisé en quatre poches de densités variant de 10-12 à 25-30 lgmt/ha. Un seul accès carrossable à la poche centrale est prévu rue des Bocages, tandis qu'un réseau de cheminements réservés aux modes actifs parcourt la zone. Le réseau de haies est conservé et renforcé, tout comme la liaison écologique traversant le périmètre du nord au sud. A l'est près du centre, on trouve à la carte des orientations une aire de stationnement et une aire mixte. Enfin, quatre lieux de rencontre, dont deux existants, sont prévus.

## AVIS

### Avis sur le projet de schéma d'orientation local (SOL)

**Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur le projet de schéma d'orientation local moyennant la prise en compte des remarques suivantes.**

Il répond en effet à une demande en logement (besoin estimé à 340 nouveaux logements d'ici 2034) en orientant l'urbanisation vers le centre de l'entité, répondant ainsi aux objectifs d'utilisation rationnelle du territoire et de limitation de l'étalement urbain. L'apport de 130 à 160 logements (soit 300 à 360 habitants) correspondrait à une augmentation de 7 à 8,5% de la population aubeloise. Le Pôle entend que pour l'heure, seule la poche C fait l'objet d'une intention de mise en œuvre.

Le projet répond aussi à un besoin en stationnement dans l'optique de désengorger la rue de Battice.

La ZACC Driesch II est jugée prioritaire sur les deux autres, également proches du centre d'Aubel.

Le Pôle constate que la plupart des recommandations du RIE ont été intégrées dans les objectifs spécifiques et transversaux du projet de SOL et à la carte des orientations. Le Pôle tient à insister sur les points suivants, qui devront pour certains être suivis d'effet lors de la délivrance ultérieure des permis :

- préserver et renforcer le cadre bocager (OT4) : les haies rustiques et arbres remarquables présents sur le site, tout comme la zone boisée, confèrent en effet au périmètre, un cadre typique et de qualité qu'il convient de maintenir et d'étendre. Le Pôle souligne que cet objectif doit trouver son application lors des décisions futures sur les permis, par exemple en ce qui concerne les haies entre les parcelles privées et la préservation des arbres remarquables. En terrain public, le Pôle appuie la réalisation d'un plan des plantations et l'application d'une gestion différenciée ;
- mettre en œuvre la liaison écologique : le Pôle insiste ici sur la gestion de la zone humide. Il s'agit de préserver un caractère naturel, paysager et écologique à son point bas, qu'il reste une simple zone humide ou accueille également un bassin de temporisation (fonction des essais de perméabilité). A ce propos, le Pôle appuie la réalisation d'un crapauduc sous la rue de Gorhez. Le réseau bocager dans le reste du SOL renforcera la liaison écologique, tout comme les toitures vertes, qu'il conviendra également de favoriser lors des décisions sur les permis. A propos de la zone boisée longeant la poche B, il conviendra de la préserver au maximum lors de la conception de l'accès à cette poche. Enfin, le Pôle estime utile de prévoir dans les indications le régime de compensation en cas de destruction d'éléments du bocage ;
- mettre en place un réseau séparatif (OT6) : selon le Pôle, l'utilisation de matériaux (semi-perméables) et la récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques devront également percoler dans les permis futurs. A propos des eaux usées, la capacité du réseau devra être confirmée avant la mise en œuvre de chaque permis (levée des 'points noirs' de l'égouttage prévue à terme).

En outre, la commune d'Aubel ayant adopté un plan énergie-climat, il semblerait logique de promouvoir, dès les objectifs et indications du SOL, les économies d'énergie et la promotion des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.

A propos du réseau des voiries, le Pôle constate que l'accès unique à la poche C entraîne l'existence de culs-de-sac. Il note toutefois que le bouclage restera possible pour les services de secours via un accès réservé (rue A. Baltus) et que par ailleurs, le réseau dédié aux modes actifs est parfaitement connecté. Il importe de rendre le cheminement du nouveau quartier vers le centre d'Aubel le plus convivial, direct et accessible possible.

Le Pôle souligne que les recommandations ci-dessus sont valables également pour les zones déjà urbanisées du SOL.

### **Avis sur le rapport sur les incidences environnementales (RIE)**

---

**Le Pôle Environnement estime que le RIE répond à l'article D.VIII.33 §3 du CoDT.**

Il comprend toutes les informations et analyses utiles à ce type de dossier. Le Pôle apprécie en particulier que la réalisation du RIE ait été confiée à des personnes différentes des auteurs du projet de SOL. Leurs apports, clairement distingués dans le texte, complètent utilement les informations collectées dans le projet de SOL ou les mettent à jour, par exemple en matière de milieu biologique, de paysage, de démographie, de sous-sol, d'égouttage.

Le RIE répond également aux éléments intervenus en cours de procédure, comme la circulaire sur les inondations (résultat de la consultation de la cellule GISER) ou les demandes du DNF (liaison écologique locale, vérification quant aux amphibiens).

Les objectifs spécifiques et transversaux du SOL, ainsi que la carte des orientations, ont été revus sur la base des conclusions du rapport.

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

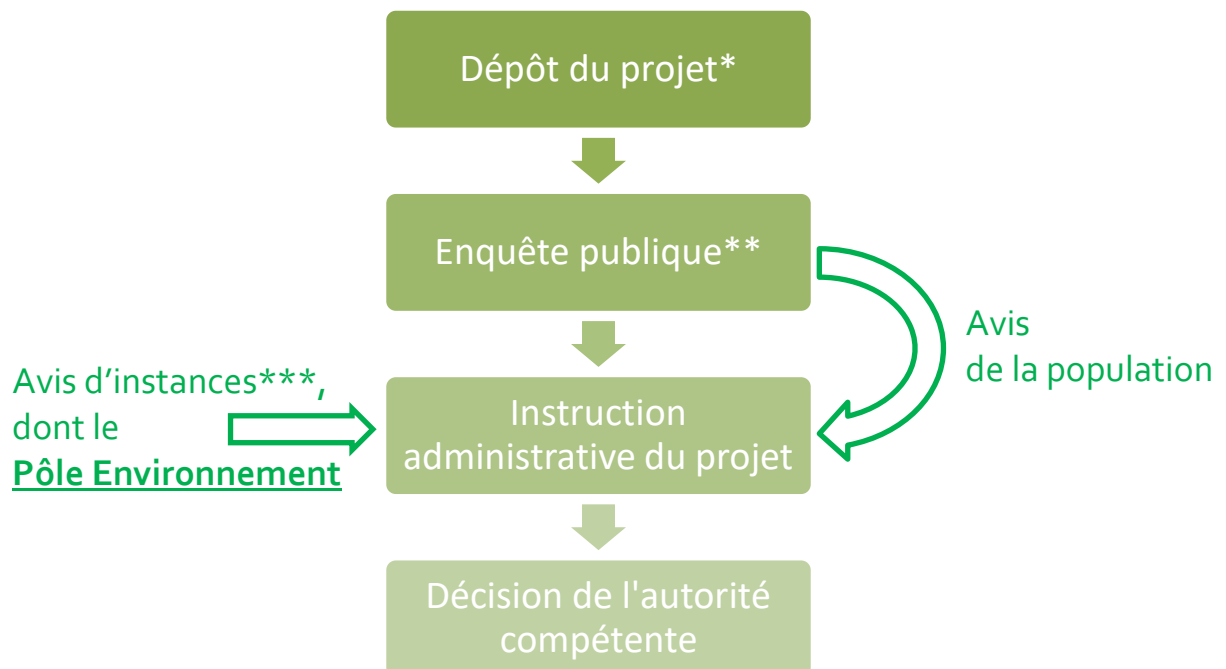
Quelle est la composition du Pôle ?

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.