

AVIS

ENV.22.24.AV

Permis d'urbanisme de construction groupée (Zest RED) visant la création de logements rue de la Croisette et route de Champion à Waret-la-Chaussée, EGHEZEE

Avis adopté le 21/02/2022

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Zest RED s.r.l.
- *Auteur de l'étude :* ABV Environnement s.c.r.l.
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 26/02/2022
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 25/02/2022 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 18/02/2022 (visioconférence)
- *Audition :* 21/02/2022

Projet :

- *Localisation :* entre la rue de la Croisette et la route de Champion à Waret-la-Chaussée
- *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 :

Construction de 43 maisons unifamiliales à 3 chambres, isolées ou jumelées (R+1+T maximum) sur un terrain de 3,33 ha actuellement en pâture. Le site est repris en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'assainissement collectif mais aucune station d'épuration n'existe actuellement. Le projet sera divisé en deux parties sans connexion carrossable entre elles en raison de la différence de relief (une modification du relief du sol de maximum 2 m sera nécessaire) : une partie basse à l'ouest, avec 25 maisons et un bassin d'orage, et une partie haute à l'est, avec 18 maisons. Ces deux parties seront reliées par un cheminement modes doux en connexion avec un sentier existant qui sera en partie conservé.

1. AVIS

1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement émet 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.

En effet le projet s'implante au sein d'une zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur et en zone d'habitat villageois à caractère résidentiel au Schéma de développement communal (SDC). Il permet également de répondre à une demande en logement.

Cependant le Pôle constate différents points faibles, tant au niveau du contexte dans lequel le projet prend place qu'au niveau du projet lui-même. Ainsi en ce qui concerne le contexte, bien que le village soit repris en zone d'assainissement collectif au PASH¹, aucune station d'épuration n'existe ni n'est planifiée² dans le programme d'investissement de la SPGE³. Le Pôle demande dès lors d'étudier la faisabilité et la pertinence environnementale de prévoir une petite installation d'épuration collective reprenant les eaux usées de tout le projet.

Toujours en ce qui concerne le contexte, le Pôle relève une localisation relativement excentrée associée à une absence de commerces et services à proximité, une faible desserte en transport en commun et l'absence de piste cyclable, ce qui implique une utilisation presque exclusive de la voiture.

Par ailleurs, le projet prévoyant principalement des maisons 4 façades, toutes à trois chambres, la mixité sociale sera relativement limitée, tout comme les lieux de rencontre. Enfin, des lots sont prévus en arrière de parcelles sans connexion à la route (lots 26B, 27B, 33B et 34B).

Afin d'améliorer le projet le Pôle demande, en plus de l'évaluation de la pertinence d'une installation d'épuration collective abordée ci-dessus, de :

- augmenter le nombre de maisons mitoyennes par le volume principal ;
- prévoir du logement ou un espace récréatif/vert (verger, potager collectif...) au droit des lots « B » situés en arrière de parcelles le long du sentier ;
- limiter les zones de cours avant imperméabilisées (en pavés béton) à la surface nécessaire pour y placer 2 voitures ;
- prévoir un plan de gestion extensif et favorable au développement de la biodiversité au droit des espaces verts collectifs (espace vert central au niveau du talus, autour du bassin d'orage et le long du sentier (lots « B ») le cas échéant) ;
- prévoir quelques bancs à proximité de l'espace vert central, des arrêts de bus et du bassin d'orage (proximité d'une potale et d'un arbre remarquable) ;
- prévoir des arceaux pour les vélos à proximité des espaces collectifs et de l'arrêt de bus.

Le Pôle appuie également les recommandations de l'auteur d'EIE. Il constate que le demandeur a tenu compte de la plupart d'entre elles. Le Pôle insiste particulièrement sur les recommandations suivantes qu'il complète comme suit :

- prévoir des citernes de type « Tempo » et les canalisations nécessaires au droit des logements pour assurer une réutilisation de l'eau de pluie au sein des habitations (WC...) ;

¹ Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique

² information confirmée en juillet 2019, comme signalé dans l'EIE

³ Société publique de gestion de l'eau

- s'assurer que la modification du relief n'engendre pas de nouveaux écoulements d'eau sur les parcelles voisines ;
- consolider le revêtement/fondation des « bandes d'impétrants renforcées » afin de permettre le croisement d'un camion et d'une voiture sans engendrer de dégâts au revêtement.

Etant donné l'important apport de terre prévu, le Pôle demande également d'être attentif à l'apparition et au développement d'espèces invasives lors ou à la suite du chantier et de prévoir un plan de gestion de la problématique, le cas échéant.

1.2. 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 la production d'une note complémentaire à l'EIE relatant l'évolution du projet et évaluant les éventuels impacts sur l'environnement des modifications apportées au projet initial.

Le Pôle regrette l'absence d'information sur la qualité du cours d'eau récepteur de l'égouttage du quartier et d'évaluation de la pertinence de prévoir une petite installation d'épuration collective au niveau du site.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle Environnement soutient les recommandations suivantes du bureau d'étude qu'il complète et qui sont destinées à la Commune, à la DGO¹, à ORES et autres services compétents :

- limiter la vitesse autorisée sur la route de Champion en entrée de Waret-la-Chaussée. L'aménagement sous forme de berme centrale qui sera créé devra à tout le moins être accompagné d'une signalisation de limitation de la vitesse. Cela est d'autant plus important que la distance de visibilité des automobilistes sortant du projet par la route de Champion est jugée insuffisante pour permettre aux usagers de s'insérer en toute sécurité dans le trafic et que des arrêts de bus et un passage piéton sont prévus à hauteur du projet ;
- prévoir un dégagement entre le filet d'eau et les ilots prévus rue de la Croisette afin de permettre le passage des cyclistes. Le Pôle note que cette recommandation permettrait de rejoindre les objectifs du PCM⁴ et du SDC qui prévoyaient respectivement, sur la rue de la Croisette, l'aménagement d'une bande cyclable suggérée et le développement d'un itinéraire cyclable en lien avec le projet « vélo-bus » ;
- s'assurer que l'espace entre les îlots prévus rue de la Croisette (rétrécissements doubles) soit encore suffisamment grand pour permettre le passage des bus, camions poubelles et pompiers ;
- prévoir un accotement aménagé permettant la circulation des piétons toute l'année le long de la rue de la Croisette à hauteur du projet ;
- éviter que l'éclairage engendre une pollution lumineuse et ne présente un impact néfaste sur l'environnement, la faune (insectes, oiseaux, chauves-souris) et la consommation énergétique.

⁴ Plan communal de mobilité

Le Pôle s'interroge sur l'emplacement de l'arrêt de bus en vis-à-vis du projet sur la route de Champion. En effet, il constate la présence d'une haie au droit de la parcelle à laquelle cet arrêt est prévu.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

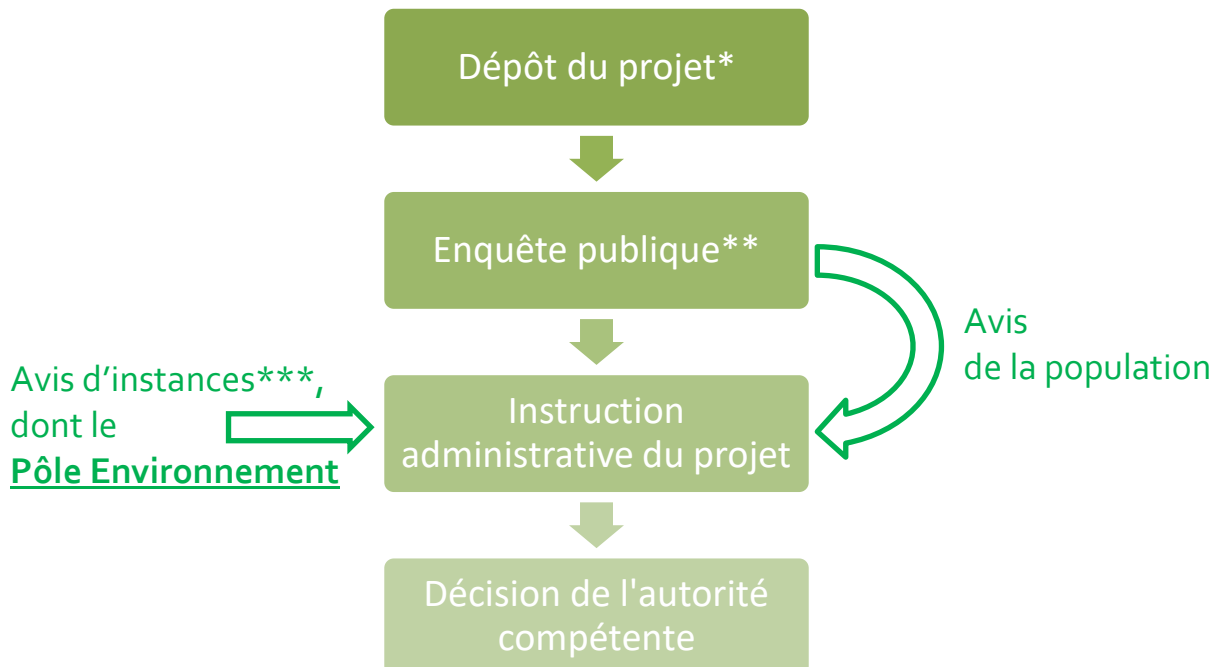
Quelle est la composition du Pôle ?

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.