

AVIS

ENV.22.71.AV

Permis d'urbanisation visant la création de logements
(Imarden) rue du Paquis à Halanzy, AUBANGE

Avis adopté le 15/06/2022

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Immarden SA
- *Auteur de l'étude :* Impact
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 24/05/2022
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 22/06/2022 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* / (visio-conférence le 09/06/22)
- *Audition :* 13/06/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue du Paquis, au sud du village d'Halanzy
- *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 :

Il s'agit de créer 80 appartements, 15 logements unifamiliaux et un parc sur 2,72 ha au sud du village d'Halanzy, à 500 m de la Grand-Place, au sud du chemin de fer (ligne 165). Le terrain est en pente. Deux phases d'urbanisation sont prévues. L'accès se trouvera rue du Paquis à l'ouest. Le terrain est actuellement une prairie et partiellement en friche.

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.

Le Pôle tient avant tout à émettre deux réserves sur ce dossier :

- il se localise sur une zone humide à dominante argileuse et partiellement sur schistes-cartons. Malgré la mise en œuvre d'une série de mesures visant à tenir compte de ces contraintes géotechniques lors de la construction, le Pôle s'interroge sur le choix de cette implantation et sur les conséquences que pourraient avoir le drainage du terrain et de la désaturation des argiles gonflantes sur les constructions alentours ;
- la demande portant uniquement sur l'urbanisation partielle du site, certaines extensions apparaissent sous la forme de départs de voirie vers le centre de l'îlot et le sud ; surfaces non concernées actuellement par la demande, mais qui auront des incidences environnementales, notamment en matière de mobilité. C'est pourquoi le Pôle regrette qu'un schéma d'orientation local n'ait pas été réalisé pour la zone.

En outre, le Pôle ne peut actuellement apprécier l'intégration architecturale du projet à l'harmonie du village, en particulier pour les blocs d'appartements, les permis d'urbanisme n'étant logiquement pas encore déposés. Le Pôle demande que ce point fasse l'objet de toute l'attention de la commune lors du dépôt des demandes de permis ultérieures.

Cela dit, le Pôle relève que le demandeur s'engage à suivre toutes les recommandations qui le concernent. Certaines devront s'appliquer cependant aux permis ultérieurs ; le Pôle en reprend certaines en fin d'avis.

Il tient à insister sur les points suivants :

- Conservation de l'orme âgé : inclure l'individu dans les plans et en écarter les zones de construction de part et d'autre afin d'en assurer la sauvegarde (espace suffisant et non imperméabilisé). En effet, le Pôle constate que, malgré la recommandation de l'auteur, l'orme en question n'est pas présent sur les plans de la demande et les zones de construction semblent inchangées. Il s'agira en outre de prendre toutes les précautions lors du chantier pour préserver le système racinaire et les parties aériennes de l'arbre.
- Densité : prévoir une densité brute comprise entre 30 et 35 logements / ha.
- Verger collectif : collaborer avec le Parc Naturel pour les plantations et l'entretien.
- Milieu biotique : suivre toutes les recommandations de l'étude – espèces indigènes, haies vives, entretien adéquat des pelouses et haies, maintien des fruitiers, haies et lisières, mise en place de prairie de fauche, ensemencement des bassins de rétention en prairie humide...

En ce qui concerne le bruit du chemin de fer, le Pôle s'interroge sur le devenir des parcelles qui se situent entre le projet et le chemin de fer ; elles auraient avantageusement été intégrées au périmètre, notamment dans l'optique de la gestion des impacts de la ligne de chemin de fer. Le Pôle entend bien qu'elles n'appartiennent pas au demandeur.

A propos de la gestion des eaux pluviales, le Pôle constate que toutes les recommandations de l'étude ont été intégrées (drainage périphérique, fossé, dispositifs de rétention). Il regrette que le réseau d'égouttage des eaux claires débouche in fine dans un égout unitaire, alors que la STEP de Musson est déjà en

surcharge hydraulique. Il note qu'il s'agit actuellement la seule solution trouvée en collaboration avec le gestionnaire, mais demande qu'une meilleure solution de valorisation soit recherchée le plus rapidement possible.

Un certain nombre de recommandations devront être relayées lors des demandes de permis d'urbanisme, et notamment :

- Densité et intégration paysagère : intégrer les bâtiments dans leur environnement et le tissu bâti. Le Pôle comprend que des densités relativement élevées soient privilégiées en raison de la proximité de la gare et du village d'Halanzy. Il demande dès lors que soient utilisés un style architectural et des matériaux qui s'intègrent au mieux dans le tissu bâti, tant pour les maisons individuelles que pour les immeubles à appartements. Dans cette optique, une demande de permis de constructions groupées semble la plus adéquate.
- Sol et sous-sol : en raison de la nature et de l'humidité du terrain, suivre toutes les recommandations de l'auteur en la matière – étude de stabilité, prise en compte des schistes-cartons, drainage et éventuels cuvelages étanches.
- Gestion des eaux pluviales : prévoir la réutilisation des eaux de pluie dans les logements.
- Bruit du chemin de fer : doter les logements d'une isolation phonique efficace selon la norme NBN S 01-400-1.

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

Il regrette cependant qu'elle n'indique pas le nombre de passages de trains, en particulier le trafic de marchandises de nuit, ni ne propose d'analyse des niveaux de bruit qui auraient été relevés.

Concernant le résumé non technique, le Pôle aurait préféré un parallélisme de la numérotation (et sous-divisions) des chapitres pour faciliter la prise en main du dossier.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle demande à la commune d'Aubange :

- de suivre les recommandations concernant les permis d'urbanisme qui seront déposés dans la suite de la procédure (voir point 1.1 ci-dessus) ;
- de prévoir une gestion écologique des espaces verts et bassins de rétention, une fois ces parties de périmètre rétrocedées.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

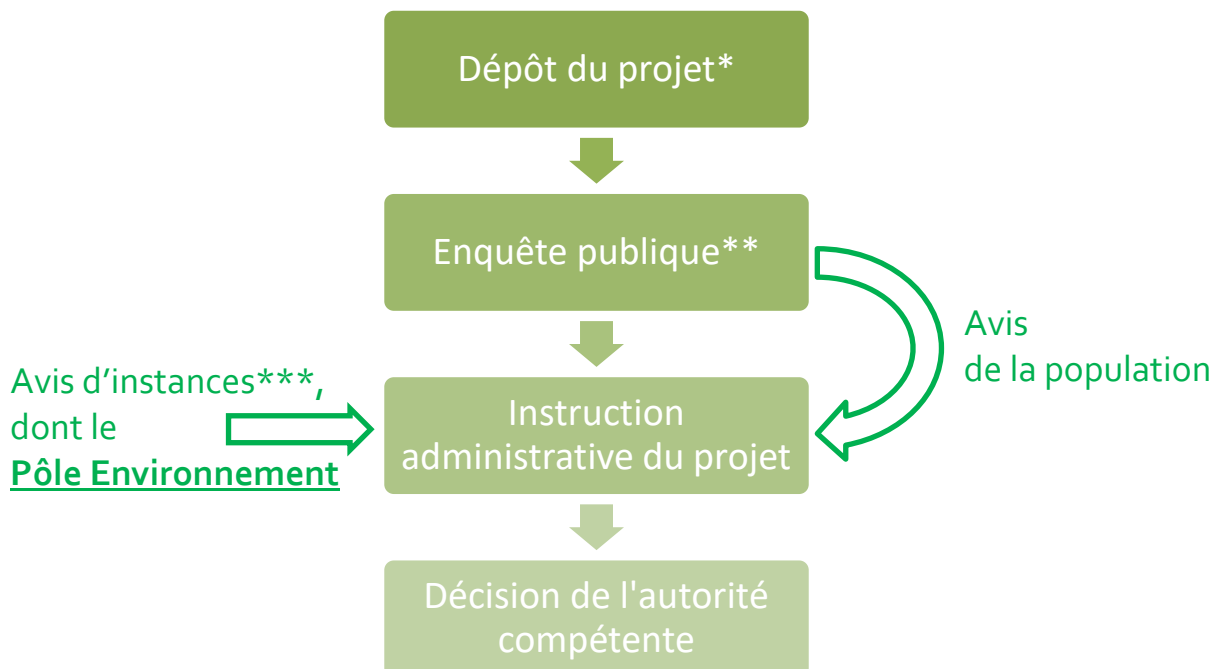
Quelle est la composition du Pôle ?

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.