

AVIS

ENV.23.140.AV

Permis d'urbanisation visant la création de logements
rue d'Evrehailles à YVOIR

Avis adopté le 20/12/2023

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique :* 70.11.01 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* DURABRIK
- *Auteur de l'étude :* ABV
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 30/11/2023
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 30/12/2023 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Réunion préparatoire :* 14/12/2023 et visite de terrain le 13/12/2023
- *Audition :* 18/12/2023

Projet :

- *Localisation :* rue d'Evrehailles
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

La demande vise l'urbanisation d'un terrain de 10,4 ha sis en ZACC mise en œuvre en zone d'habitat par un SOL. Le projet prévoit la construction d'habitations unifamiliales à l'est et à l'ouest du site et la construction d'immeubles à appartements ou logements groupés dans la partie centrale autour d'une place et d'un jardin public. La voirie principale traversera le site d'est en ouest et reliera le plateau du Launois (où un projet en zone de loisirs est à l'étude) à la rue d'Evrehailles (N937). Le quartier comprendra entre 190 et 230 logements, correspondant à une densité maximale de 22 lgts/ha, qui se répartissent comme suit : entre 116 et 151 habitations unifamiliales et entre 64 et 80 appartements ou villas appartements. Les eaux pluviales seront reprises par un réseau de noues et bassins infiltrants. Les eaux usées seront rejetées dans le réseau du SPW de la N937.

Le projet est mitoyen du site Natura 2000 BE35010 « Vallée du Bocq ». Une zone tampon entre le projet et ce site est prévue. Le SGIB 464 « Basse vallée du Bocq » couvre la moitié est du terrain.

1. AVIS

1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement émet un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet.

Les raisons en sont les suivantes :

- il se situe en dehors de toute polarité. Si l'étude d'incidences signale qu'il se trouve « à proximité du centre et de sa gare », le Pôle fait remarquer qu'il s'agit d'une proximité à vol d'oiseau. La distance est de 1,5 km du centre à l'entrée du site par l'unique route et la dénivellation est importante entre les deux.
- le projet est peu accessible en modes alternatifs à la voiture, pour les questions de distance et de relief citées ci-dessus, par le manque de cheminement piéton ou de piste cyclable sur la rue d'Evrehailles (un trottoir existe sur sa portion la plus proche d'Yvoir, mais n'atteint pas l'entrée du site), ainsi que par la faiblesse de la desserte en bus.
- la zone ne dispose d'aucun équipement, commerces ou services.
- l'absence de réflexion d'ensemble sur la commune (type Schéma de développement communal) ne permet pas de juger de l'opportunité de la mise en œuvre du projet par rapport à d'autres zones (potentiel en zone d'habitat ou en ZACC), ni de la densité prévue.
- une incertitude persiste quant à la réalisation du projet dans la zone de loisirs adjacente (Landal Green Parks), qui conditionne en partie le projet déposé (voirie, égouttage), mais également la réalisation d'un hypothétique sentier qui permettrait de relier, de manière sécurisée pour les modes actifs, le projet et le centre d'Yvoir via la zone de loisirs.
- des incertitudes existent en matière de conservation de la richesse biologique des lieux et du site Natura 2000 BE35010 voisin, par notamment la gestion de la zone tampon. Celle-ci est, dans le projet, à charge des futurs propriétaires des parcelles, ce qui semble inopportun pour garantir la protection du site Natura 2000.

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, mais souffre de quelques faiblesses exposées ci-dessous. Elles n'empêchent cependant pas le lecteur d'appréhender les enjeux du dossier.

Ainsi le Pôle Environnement regrette :

- l'absence de critique de la densité proposée. Elle de 15 à 20 logements / ha, ce qui est inadapté au vu des constats posés ci-dessus. Le Pôle entend qu'elle traduit le souhait des autorités communales et régionales, et ce depuis les prémices du projet en 2010, comme cela lui a été communiqué lors de la réunion préparatoire ;
- l'absence de projection démographique et de la demande en logement pour la commune d'Yvoir. Elles auraient pu être reprises directement du SOL ;
- Des choix d'échelle qui ne permettent pas de visualiser le projet dans un contexte élargi : réseau des voiries, disponibilité des services et commerces... Ces informations auraient pu être fournies au moins jusqu'à Yvoir d'une part, Evrehailles de l'autre ;

- une analyse incomplète du projet au regard des objectifs du SDT (Schéma de développement territorial) et de la Stratégie régionale de Mobilité.

En ce qui concerne l'évaluation des incidences sur le milieu biologique, le Pôle regrette ce qui suit :

- l'absence de relevé complet de la végétation ; seule une carte des arbres d'intérêt notable au niveau du bosquet central est présentée et, plus loin, la position de 2 tilleuls ;
- le nombre limité de relevé de la faune, alors que le site est mitoyen du site Natura 2000 BE35010 et couvert sur sa moitié est par le SGI B 464. L'évaluation appropriée des incidences (EAI) sur le site Natura 2000 le signale d'ailleurs : « *Sur base des données obtenues et des visites de terrain, il ne semble pas exister de population d'espèces d'intérêt communautaire au droit du Site. On rappellera toutefois que l'inventaire effectué s'est limité à 2 jours* » ;
- l'auteur n'étudie pas les liens entre les habitats biologiques présents dans le site Natura 2000 (figure 12 de l'EAI) et ceux présents dans le périmètre du projet (figure 56 de l'EIE), en particulier les impacts (et éventuelles compensations) de la perte de territoire de chasse pour des espèces d'intérêt communautaire (oiseaux et chauves-souris) ;
- enfin, en ce qui concerne la zone tampon de 10 m avec le site Natura 2000, pour partie existante et pour partie à constituer, le Pôle regrette l'absence de recommandation sur le mode de gestion de cet espace. Celui-ci est prévu à la parcelle dans la demande de permis, ce qui semble inopportun pour garantir la protection du site Natura 2000.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Vu le nombre d'interactions très important entre le projet voisin en zone de loisirs et le projet objet de la demande, le Pôle suggère de mener une réflexion globale sur tout le plateau du Launois, en tenant notamment compte des remarques ci-dessus.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

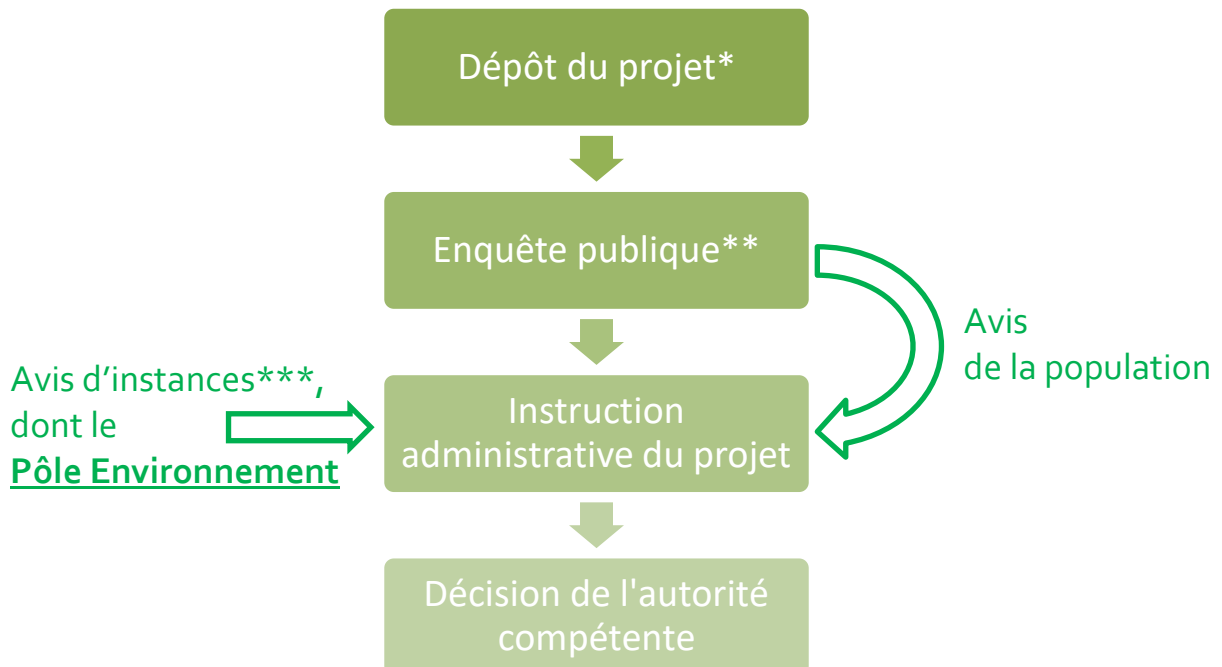
Quelle est la composition du Pôle ?

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.