

AVIS

ENV.23.52.AV

Permis unique visant la phase II de la rénovation des anciennes papeteries de la Hulpe en bureaux et logements (« Les Berges de l'Argentine ») à LA HULPE

Avis adopté le 15/05/23

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis unique
- *Rubrique(s) :* 70.11.01
- *Demandeur :* Constructeur des Berges SA
- *Auteur de l'étude :* ARIES Consultants
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaires technique et délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 29/03/2023
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 28/05/2023 (60 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 10/11/2021, lors de la précédente demande d'avis
- *Audition :* 15/05/2023

Projet :

- *Localisation :* A proximité du centre de La Hulpe
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle, zone d'espaces verts (en révision : zone d'enjeu communal et zone d'espaces verts)
- *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 11,5 ha qui correspond aux anciennes Papeteries de La Hulpe et devenu site à réaménager. Le projet porte sur 207 logements (181 appartements en 13 immeubles + 26 maisons unifamiliales), une maison de repos de 90 chambres, l'accueil de professions libérales et 430 emplacements de parking. Il nécessite la modification des berges et du lit de l'Argentine, la démolition de quelques bâtiments, l'assainissement du sol en plusieurs endroits, ainsi qu'une ouverture de voirie. Le site se trouve à 600 m de la frontière régionale et de la commune d'Overijse, au sud-ouest de la ligne SNCB161 Bruxelles-Luxembourg et en bordure de Rixensart. Il fait face, du côté de la rue Dubois, au Grand Etang. Le terrain est partiellement compris dans le site Natura 2000 BE31002 « Vallée de l'Argentine et de la Lasne ».

Les gabarits des bâtiments seront au maximum de R+3+T. On comptera par ailleurs 384 emplacements de parcage pour vélos. Les eaux usées du projet seront dirigées vers la station d'épuration de Rosières, tandis que les eaux de pluie aboutiront dans plusieurs bassins d'orage, dont les trop-pleins se déversent dans l'Argentine. Les eaux de pluie de toiture sont reprises dans des citernes.

1. PREAMBULE

Le Pôle Environnement s'est prononcé sur une mouture précédente du projet le 15/11/2021 (réf. : ENV. 21.173.AV). Fin 2022, le demandeur a retiré sa demande et réintroduit une nouvelle sur un projet modifié, répondant à certaines des recommandations de l'étude d'incidences et remarques émises lors de l'enquête publique. Elles portent essentiellement sur la gestion des inondations : gestion des déblais-remblais et adaptation du relief, nouveau bassin inondable ; mais aussi sur quelques modifications urbanistiques (réorientation d'un bâtiment, déplacement de la plaine de jeu) et énergétiques (suppression des énergies fossiles), ainsi que sur l'adaptation du plan des plantations (dorénavant 338 abattages et 378 plantations). Le bureau d'étude a produit en février 2023 une actualisation de l'EIE, analysant le projet déposé en tant qu'alternative au projet étudié dans l'étude initiale. Au vu de ces éléments, le Pôle reprend son avis de 2021 en l'adaptant.

2. AVIS

2.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement remet 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 relève en effet que le projet est idéalement localisé par rapport aux équipements et services (commerces, gare, école...); cependant le terrain présente plusieurs contraintes : la pollution du sol, la nappe affleurante, l'aléa d'inondation, ainsi que la grande qualité biologique d'une partie du site, tant en Natura 2000 qu'en dehors. C'est pourquoi le Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur (dont certaines sont déjà suivies dans la demande de permis) et les complète comme suit :

- Inondation par débordement de l'Argentine : suivre les recommandations de l'étude encore d'actualité relatives à l'hydrologie et l'égouttage ;
- Eaux de ruissellement : gérer les eaux selon la note de gestion des ruissellements de la demande de permis. Le Pôle demande en outre d'augmenter les usages des citernes de valorisation, notamment par le rinçage des toilettes ;
- Milieu biologique : réhabiliter les berges de l'Argentine de manière écologique, telle que décrite dans la demande de permis et discutée avec les services provinciaux ;
- Milieu biologique : développer un partenariat avec une association de protection de la nature pour gérer la zone Natura 2000, ainsi que la zone humide en rive gauche, à l'est de l'immeuble D ; interdire la zone Natura 2000 comme zone de stockage ou de compostage. Le site étant déjà visiblement utilisé pour déverser les déchets de jardin, le Pôle appuie l'installation d'une ou deux zones de compostage au sein du site ;
- Milieu biologique : gérer toutes les invasives selon la note fournie dans la demande de permis. Le Pôle demande que toutes les mesures soient prises afin de prévenir l'expansion de ces espèces en cas d'exportation de terres, d'éviter le gyrobroyage et de travailler en concertation avec l'éco-conseiller communal ;
- Milieu biologique : suivre toutes les recommandations de l'étude en ce qui concerne la protection et l'accueil des espèces, et notamment : prévoir des clôtures permettant le passage des batraciens et de toute la petite faune, ainsi que des rigoles-barrières pour batraciens au droit des rampes de

parking ; végétaliser les toitures plates ; choisir un système d'éclairage adéquat (dirigé vers le sol, etc.) pour limiter l'impact sur les chauves-souris ; durant les travaux, protéger adéquatement les arbres à maintenir (Bio33 à Bio36), notamment les arbres à cavité ; réaliser le chantier avant la fin mars ; et prévoir dans le cadre bâti et les espaces verts des dispositifs d'accueil pour la petite faune (oiseaux, chauves-souris... cfr. illustrations dans l'étude d'incidences) ;

Le Pôle ajoute qu'il faut veiller à ce que les principes de gestion écologique des espaces verts soient bien retranscrits dans le règlement de copropriété ;

- Pollution du sol : réaliser les dernières études nécessaires et mener à bien les plans d'assainissement.

Le Pôle suggère en outre que :

- la zone Natura 2000 et une partie de l'aulnaie-frênaie hors Natura 2000 soient interdites en libre accès au public par le placement d'une clôture restant perméable pour la faune. Pour le Pôle, la limitation d'accès est nécessaire au retour sur le site des espèces cavernicoles d'intérêt communautaire, très sensibles au dérangement (pics et chiroptères) ;
- des emplacements de stationnement vélo pour les visiteurs soient prévus en surface à divers endroits du site.

Enfin le Pôle rappelle que pour que le projet puisse être mis en œuvre et selon les dispositions de l'article D.IV.88 du CoDT, le demandeur doit obtenir une dérogation à la Loi sur la conservation de la nature pour les espèces impactées et se plier aux éventuelles conditions de cette dérogation si elle est accordée.

De plus, le Pôle regrette que le demandeur n'ait pas suivi les recommandations suivantes de l'auteur d'étude :

- réduire le nombre de places de stationnement voiture (selon le Plan provincial de Mobilité) ;
- placer 5% de logement public dans les immeubles.

2.2. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences, et notamment l'étude du projet modifié (alternative 3), contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

3. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle recommande à la commune de procéder à une étude des effets cumulatifs des 15 projets d'urbanisation en cours sur son territoire, en particulier sur les aspects de mobilité, de risque d'inondation (avec des hypothèses sévères comme des temps de retour sur 100 ans) et d'altération du réseau écologique (trames verte, bleue et noire), en particulier du site Natura 2000.

A travers l'examen de plusieurs de ces projets, le Pôle constate l'abondance et la grande variété d'espèces exotiques invasives qui détériorent l'état de conservation des habitats et invite la commune à déployer un programme ambitieux de lutte en impliquant les habitants et les entreprises.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

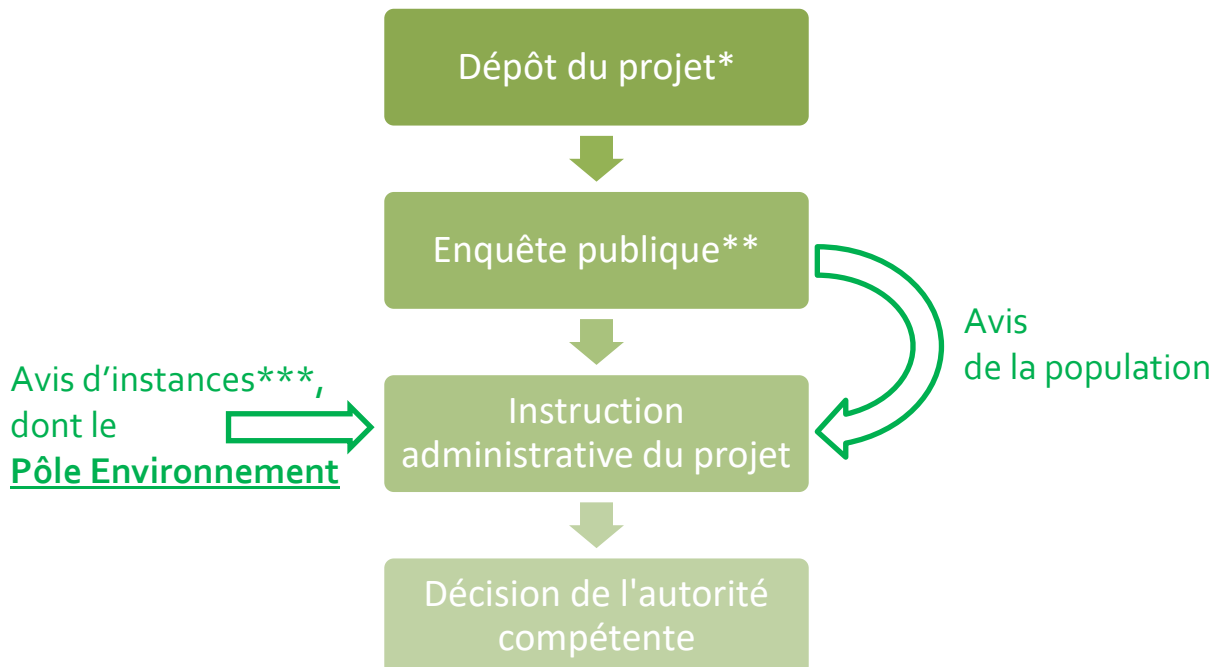
Quelle est la composition du Pôle ?

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.