

AVIS

ENV.23.67.AV

Permis d'urbanisation visant la création de logements
entre les rues du Hangar, Saint-Paul, Grande Bruyère
et des Wallons à WELKENRAEDT - Plans modificatifs

Avis adopté le 12/06/2023

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique(s) :* 70.11.01
- *Demandeur :* Scheen Immo
- *Auteur de l'étude :* SEN5
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 22/05/2023
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 21/06/2023 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 9/06/2023
- *Audition :* 12/06/2023

Projet :

- *Localisation :* entre les rues du Hangar, des Wallons, Grande Bruyère et St-Paul
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural (ZHCR), zone d'aménagement communal concerté (ZACC)
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le périmètre du projet couvre 12,2 ha, dont 3,6 en ZHCR et 8,6 dans une ZACC affectée en ZHCR par un Schéma d'orientation local approuvé en 2021. Il correspond à l'îlot qui s'étend entre les rues du Hangar, des Wallons, Grande Bruyère et St-Paul. Le terrain est actuellement occupé par des prairies, entourées des fonds de jardins des habitations des rues citées ci-dessus. Il se situe à 20 minutes à pied (1 km) du centre-ville et de la gare.

La demande vise à créer environ 238 logements dont un quart d'appartements (résidences R+2) et trois quarts de maisons, majoritairement (semi-)mitoyennes; une voirie principale et des voiries secondaires, quatre accès, un réseau modes doux, des espaces verts à hauteur de 30%.

Deux demandes ont déjà été déposées en 2021 et 2022, le permis ayant alors été refusé. Les plans modificatifs aujourd'hui déposés portent sur de légères modifications: relief du sol, circulation, revêtements...

1. AVIS

1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

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

En effet, si le projet répond à une demande en logement de manière assez centrale dans l'agglomération de Welkenraedt et correspond strictement au SOL de 2021, le Pôle constate que le projet s'inscrit dans un espace présentant :

- d'une part, un habitat d'intérêt communautaire (HIC), une pelouse calaminaire, rare en Wallonie (cet habitat couvre 51 ha au total en Wallonie, dont 46 en Natura 2000, l'objectif étant d'étendre cette surface d'au moins 2 ha) ;
- et d'autre part certains milieux typiques du Pays de Herve, intéressants tant d'un point de vue paysager qu'écologique avec un patrimoine dendrologique également rare (alignement de chênes têtards centenaires, cépée centenaire de frênes...).

C'est pourquoi le Pôle conditionne son avis favorable aux trois points suivants :

- Placer les lots concernés par la Violette calaminaire en zone verte naturelle

La pelouse calaminaire (HIC) doit être préservée et restaurée. Elle se compose, comme le Pôle l'a constaté sur le terrain, d'une partie typique et identifiée comme HIC dans l'étude d'incidences, et d'une partie restaurable bien plus vaste où l'on retrouve de manière plus éparse les plantes typiques de ces pelouses, dont la Violette calaminaire (strictement protégée par la Loi sur la conservation de la nature). La première partie se trouve actuellement, sur le plan, en zone de jardin et la seconde en zone capable de construction. La pelouse serait donc vouée à disparaître – le Pôle étant convaincu qu'une charte à passer avec les futurs propriétaires (évoquée dans le dossier) ne garantira pas la conservation de ce milieu dans les jardins. C'est pourquoi le Pôle demande que les lots concernés soient placés en zone verte naturelle et qu'une gestion active adéquate lui soit réservée.

- Revoir ou supprimer les 5 lots pour maisons unifamiliales les plus au sud

Le terrain présente, au sud, des haies rustiques variées et typiques, dans un milieu présentant une belle variété d'espèces et biotopes (fourrés, prairie permanente humide à lychnis fleur de coucou et cardamine des prés...). Sur le plan déposé, elles sont vouées à disparaître pour leur partie alignée nord-sud et se trouveront en zone de jardin dans leur partie parallèle à la limite de parcelle – le Pôle étant convaincu qu'une charte à passer avec les futurs propriétaires (évoquée dans le dossier) ne garantira pas la conservation de ce milieu dans les jardins. C'est pourquoi le Pôle demande que la zone verte destinée à accueillir le bassin d'orage à niveaux soit prolongée vers l'ouest afin d'englober la haie rustique, et ceci jusqu'au chêne remarquable (alignement est-ouest puis nord-sud).

- Garantir la pérennité de l'alignement de chênes remarquables

Cet alignement se trouve, sur le plan déposé, en zone de jardin. Le Pôle demande que des garanties supplémentaires soient apportées afin que cet alignement de chênes têtards soit maintenu dans son intégralité et entretenu de manière cohérente.

Les terrains constructibles ainsi convertis pourraient partiellement être 'compensés' par des surfaces reprises sur la coulée verte centrale et sur l'espace vert au nord-est, ceux-ci étant moins bien connectés – d'un point de vue écologique – que la bande sud proposée en zone verte au deuxième tiret.

En outre, le Pôle met en avant les réflexions et demandes suivantes.

- Si certains des arbres / haies / alignements remarquables devaient être détruits, cela nécessiterait une demande de permis. A l'instar de l'auteur d'étude, le Pôle rappelle que pour tout tronçon de haie perdu, une plantation compensatoire de haie rustique devra être prévue. Quant à l'éventuelle destruction de plants de Violette calaminaire, une dérogation à la Loi sur la conservation de la nature devrait être obtenue.
- La demande de permis devrait être accompagnée d'un plan des plantations et des abattages. Le Pôle rappelle que le projet s'inscrit en zone de haies remarquables (Pays de Herve). Il indiquerait clairement les arbres à conserver et à protéger lors des travaux (y compris rue du Millénaire – voir dernière remarque ci-dessous), ainsi que toutes les préplantations réalisées par le promoteur. Le Pôle plaide pour que les haies en limite de propriété, à tout le moins en fond de parcelle, soient préplantées.
- L'offre en stationnement évoquée initialement (1,5 places par logement), jugée suffisante dans l'étude d'incidences, a pourtant été augmentée dans la demande de permis (3 places / maison 4-façades, 2 places / maison, 1,5 places/appartement). Le Pôle estime non pertinente l'application de ces ratios élevés, en particulier à 20 minutes à pied du centre et de la gare ;
- En ce qui concerne les matériaux, le Pôle insiste fortement pour que le rapport urbanistique soit revu en son point 3.7 « *Hauteur des constructions et thème architectural* ». Si sa volonté est, a priori, de favoriser une unité architecturale et une cohérence dans les teintes et les matériaux, force est de constater que les prescriptions qui suivent ne traduisent pas cette volonté. Par exemple les matériaux de parement (moellons, briques claires à rouge, crépis...). Comme les alentours présentent une grande hétérogénéité architecturale, le projet est, pour le Pôle, une opportunité de créer un nouveau quartier cohérent et agréable. La suggestion de l'EIE de créer des ambiances par zone semble tout-à-fait pertinente.

En ce qui concerne :

- les particularités du sol et du sous-sol du périmètre (minières, puits de mine, risque de glissement de terrain), le Pôle constate que toutes les études nécessaires ont été réalisées pour mener à bien l'urbanisation du site en minimisant les risques ;
- la gestion des eaux de pluie, il constate que les capacités de tamponnement seront assurées par le bassin d'orage, agrandi ou non en fonction des possibilités d'infiltration à la parcelle ;
- la densité proposée, le Pôle l'estime pertinente et justifiée.

Enfin le Pôle relève qu'un élargissement de voirie est prévu rue du Millénaire pour desservir au mieux le nouveau quartier. Il insiste pour que la haie qui la longe soit protégée lors des travaux.

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 tient à en souligner la bonne qualité, et en particulier :

- son côté pédagogique, son style direct et sa lecture visuellement agréable (synthèses, explications encadrées, pictogrammes...);
- la référence à la séquence Eviter-Réduire-Compenser dans la partie consacrée à l'évaluation des incidences et aux recommandations ;

- l'analyse du projet au regard du Référentiel Quartiers Durables et des questions soulevées à la suite de la RIP.

Il regrette néanmoins que la cartographie des habitats ait été réalisée selon une typologie vernaculaire, peu informative sur la qualité des milieux, plutôt que selon la typologie WalEunis qui se réfère à des listes de plantes et permet une qualification précise de la valeur écologique. Le Pôle a ainsi constaté que les prairies dites permanentes aux extrémités nord et sud du projet sont en fait des prairies moyennement fertilisées (E2.11b) restaurables en prairies maigres (E2.2), un autre HIC (6510), ce qui renforce la pertinence de la proposition de non-urbanisation de ces extrémités.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle tient à souligner deux aspects à l'attention des autorités communales.

- Le projet pourrait amener 550 habitants supplémentaires à Welkenraedt au terme des trois phases de mise en œuvre. Selon le Pôle, il s'inscrit dans le concept de centralité. Pour atteindre l'optimisation spatiale, il s'agit pour la commune de limiter parallèlement l'urbanisation dans les zones plus périphériques de son territoire.
- Tous les espaces publics seront rétrocédés à la commune. Le Pôle insiste sur la gestion différenciée des espaces verts, qui permettra de tirer profit et de mettre en valeur la variété des milieux présents, entre autres les zones humides ; et sur la gestion écologique des bassins d'orage et noues.

Le Pôle Environnement rappelle que selon l'article D.73 du Code de l'Environnement, le demandeur doit motiver les raisons pour lesquelles il ne suit pas les suggestions de l'étude d'incidences, ce qui n'est pas le cas pour ce dossier.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

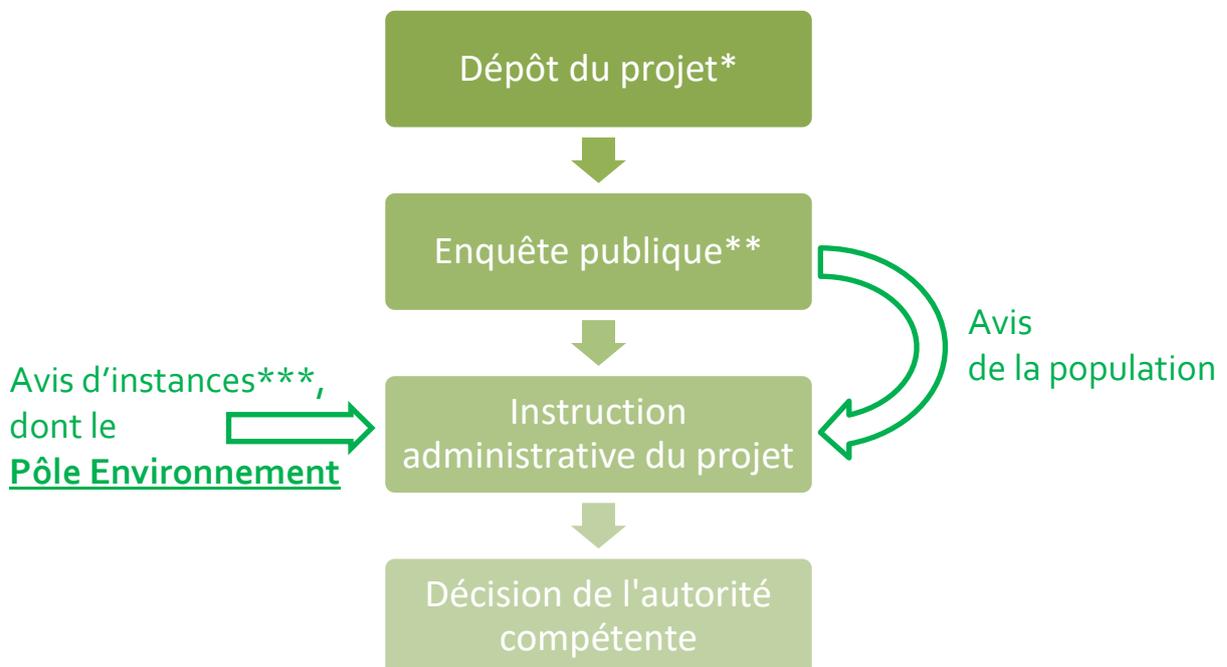
Quelle est la composition du Pôle ?

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.