

AVIS

ENV.24.17.AV

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

Avis adopté le 07/02/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Plans modificatifs
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Imarden ZA
- *Auteur de l'étude :* Impact
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* Art. 93§3 du Décret permis environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 16/01/2024
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 15/02/2024 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE) et/ou de son complément
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 30/01/2024
- *Audition :* 29/01/2024

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 34 à 50 appartements, 26 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 Libramont-Bertrix-Athus). Le terrain, en pente, est situé à l'intérieur d'un îlot formé par la ligne de chemin de fer au nord, la rue du Paquis à l'ouest, le rue des Vergers à l'est et des prairies au sud. L'accès se trouvera rue du Paquis ; cette voirie servira d'amorce pour l'urbanisation du reste de l'îlot. Les gabarits sont de R+1 pour les maisons, avec toitures à versants ; R+2+T pour les immeubles, avec toitures à versants ou plates. Le terrain est actuellement occupé par des prairies et friches rudérales, une zone de patsart, des massifs boisés.

La demande initiale, déposée en 2022, prévoyait 80 appartements et 15 logements unifamiliaux.

1. AVIS

1.1. Préambule

Le Pôle Environnement a remis un avis sur la première mouture de ce dossier le 15/06/2022 (Réf. : ENV.22.71.AV). Le projet ayant subi quelques modifications, des plans modificatifs et un complément corollaire à l'étude d'incidences ont été déposés. Le présent avis reprend plusieurs points de l'avis précédent en les adaptant à la suite de l'évolution du projet et du contexte.

1.2. 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 et réserves du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.

- Densité : Le Pôle recommandait, en 2022, une densité de 30 à 35 logements / ha. Or elle s'élève entre 22 et 28 logements / ha dans la nouvelle version des plans. Etant donné qu'entretemps, un projet de Schéma de développement territorial (SDT) a été élaboré pour la Wallonie, et qu'il place le projet en zone de centralité villageoise, le Pôle estime acceptable la nouvelle densité proposée. En effet, le projet de SDT préconise des densités égales ou supérieures à 20 logements / ha dans ce type de zone.
- Parcelles enclavées : le Pôle s'interroge toujours 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 et, de manière générale, de la gestion des bordures du site. Le Pôle entend bien qu'elles n'appartiennent pas au demandeur et qu'elles sont aujourd'hui partiellement utilisées par les riverains et propriétaires (potagers, sentier).
- Orme âgé : l'orme exceptionnel repéré dans le dossier initial a vraisemblablement été couché par une tempête, comme le montrent les orthophotoplans historiques dès 2020 sur Walonmap, d'où il disparaît en 2022. Il est signalé « sur pied » dans l'étude d'incidences à la suite de son relevé en 2020 avant l'événement en question.
- Humidité du terrain et argiles gonflantes : le projet 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 toujours sur les conséquences potentielles que pourraient avoir le drainage du terrain et la désaturation des argiles gonflantes sur les constructions alentours.
- Station d'épuration de Musson : à 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 de la seule solution trouvée en collaboration avec le gestionnaire, mais demande qu'une meilleure solution de valorisation soit recherchée le plus rapidement possible.
- Verger : le Pôle suggère, comme l'auteur d'étude, de collaborer avec le Parc Naturel pour les plantations et l'entretien des fruitiers, et de se baser sur les résultats du Centre wallon de Recherches Agronomiques quant aux variétés des hautes tiges de la zone.
- 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, gestion des abords des bassins de rétention et du fossé...

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 ici.

- Densité et intégration paysagère : intégrer les bâtiments dans leur environnement et le tissu bâti. Le Pôle demande 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.

1.3. Avis sur la qualité du complément corollaire d'étude d'incidences sur l'environnement

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences et son complément corollaire contiennent les éléments nécessaires à la prise de décision.

Le complément est particulièrement bien structuré et très lisible. Le Pôle regrette, comme dans son précédent avis, qu'il n'indique pas le nombre de passages de trains sur la ligne voisine. Néanmoins la note du demandeur dans le dossier déposé indique des passages de 13 trains par sens et jour de semaine, ce qui est assez limité. Du reste, l'étude recommande une isolation phonique adaptée pour les bâtiments.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le projet porte, comme lors de la précédente demande, uniquement sur l'urbanisation partielle du site (c'est-à-dire la zone d'habitat entre les rues du Paquis et des Vergers). Certaines extensions apparaissent sous la forme de départs de voirie vers l'ouest, le sud et l'est. Or celles-ci auront des incidences environnementales, notamment en matière de mobilité. Une vision d'ensemble de l'îlot paraît tellement nécessaire que le demandeur en a ébauché une esquisse pour alimenter la réflexion sur le projet déposé. C'est pourquoi le Pôle regrette qu'un schéma d'orientation local n'ait pas été réalisé pour la zone.

Le Pôle note qu'une ou plusieurs demandes de permis d'urbanisme vont suivre et que le ou les promoteurs ne sont pas encore connus. Etant donné les remarques du point 1.1, le Pôle demande que, s'il ne s'agit pas d'un promoteur unique, la commune assure la prise en compte intégrée des contraintes du terrain : gestion de l'eau, intégration paysagère, humidité, argiles gonflantes...

Il demande en outre à la commune d'Aubange, que le (ou les) permis qui seront déposés et la gestion des périmètres rétrocédés fassent l'objet de toute son attention. Il s'agit notamment :

- de suivre les recommandations concernant les permis d'urbanisme qui seront déposés dans la suite de la procédure (voir point 1.1 ci-dessus et pages 64-67 du complément corollaire) ;
- de prévoir une gestion écologique des espaces verts et des dispositifs de rétention des eaux de pluie, une fois ces parties de périmètre rétrocédées.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

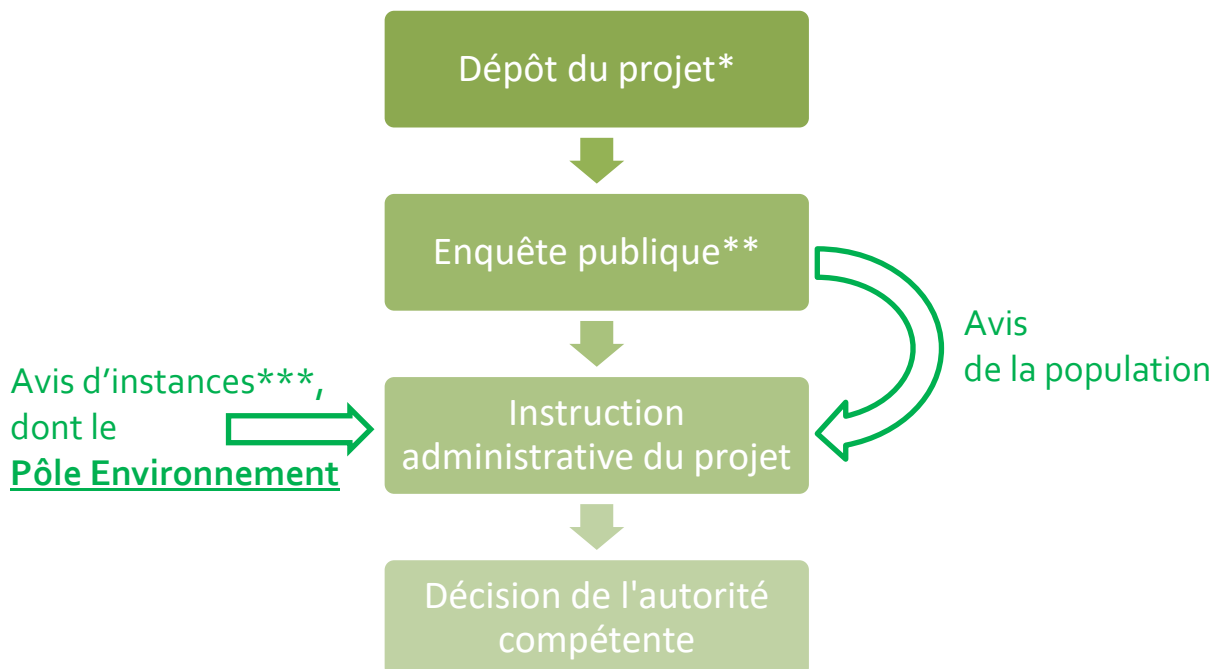
Quelle est la composition du Pôle ?

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.