

AVIS

ENV.24.36.AV

Permis d'urbanisation visant la création de logements
(Vlassimo) rue de Ferrières à OTTIGNIES-LOUVAIN-
LA-NEUVE - Recours

Avis adopté le 04/03/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Recours
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Vlassimmo sa
- *Auteur de l'étude :* Aster-consulting / CSD Ingénieurs
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* Art. 52 de l'AGW du 04 juillet 2002¹ Recours CWATUPE ?
- *Date de réception du dossier :* 6/02/2024
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* / pas de délai
- *Portée de l'avis :* Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 28/02/2024
- *Audition :* 4/03/2024

Projet :

- *Localisation :* entre les rues de Ferrières et Tienne du Pâturage
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat, zone agricole
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise l'urbanisation d'un terrain de 6,3 ha (dont 3,5 en zone d'habitat) par la création de 29 logements au maximum, une voirie branchée à l'ouest et au nord sur la rue de Ferrière, des cheminements piétons et une zone de convivialité, des zones vertes, un bassin d'orage.

Il se situe au sud-ouest d'Ottignies, limitrophe des communes de Genappe et Court-Saint-Etienne, localement entre les rues de Ferrières et Tienne du Pâturage. Sa partie nord, où la voirie est prévue, se trouve en zone agricole. Le terrain, globalement en pente vers le nord-est, est actuellement occupé par des herbages, des haies et alignements d'arbres, des sentiers, un hangar.

Le périmètre fait partie d'un PCA de 2012.

¹ Arrêté du gouvernement wallon relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

1. AVIS

Préambule :

Le Pôle Environnement est consulté pour la première fois sur ce projet. Après examen des informations fournies (notamment la décision de refus et le formulaire relatif aux recours, l'étude d'incidences, la note d'actualisation et la note d'expertise), le Pôle Environnement est en mesure de se prononcer tant sur l'opportunité environnementale du projet que sur la qualité des documents d'évaluation environnementale.

1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement émet un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet tel que présenté. En effet, il ne répond plus, pour le Pôle, aux enjeux de l'aménagement du territoire :

- il se localise dans une zone totalement dépourvue d'équipements et de services ;
- son profil d'accessibilité mène à un usage exclusif de la voiture ;
- il prévoit dès lors une densité inadaptée au contexte ;
- il propose une nouvelle voirie en zone agricole inopportune en ce qu'elle découle de la densité prévue autant qu'elle l'appelle.

Le Pôle Environnement a bien conscience que le projet répond à un Schéma d'orientation local (SOL, ancien PCA de 2013), mais souligne que celui-ci ne correspond plus à la conception du développement territorial telle que promue aujourd'hui par la Wallonie. Il est d'avis néanmoins que la portion du périmètre comprise dans la zone d'habitat pourrait être urbanisée, mais à des densités très faibles (par exemple 5 logements/ha, comme en offre la possibilité le Schéma de développement communal) et sans la nouvelle voirie. L'urbanisation serait ainsi cohérente avec le contexte urbanistique et paysager du quartier et en adéquation avec la voirie existante, c'est-à-dire la rue de Ferrières, extrêmement étroite. En outre, le Pôle demande que dans ce cas, le projet reprenne les éléments pertinents du SOL (PCA 2013), à savoir :

- la préservation du réseau de sentiers existant, typique et souligné par de la végétation et des micro-reliefs intéressants ;
- la conservation d'un maximum d'alignements d'arbres et de haies, en ce compris les arbres pouvant être qualifiés de remarquables selon l'article Art. R.IV.4-7 du CoDT, ainsi que du talus au sud-ouest ;
- la gestion des eaux de pluie ;
- la mise en valeur de la vue vers le nord.

1.2. Avis sur la qualité des documents d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'incidences initiale, note d'actualisation, note d'expertise)

Le Pôle Environnement estime que les documents d'évaluation des incidences environnementales contiennent les éléments nécessaires à la prise de décision.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

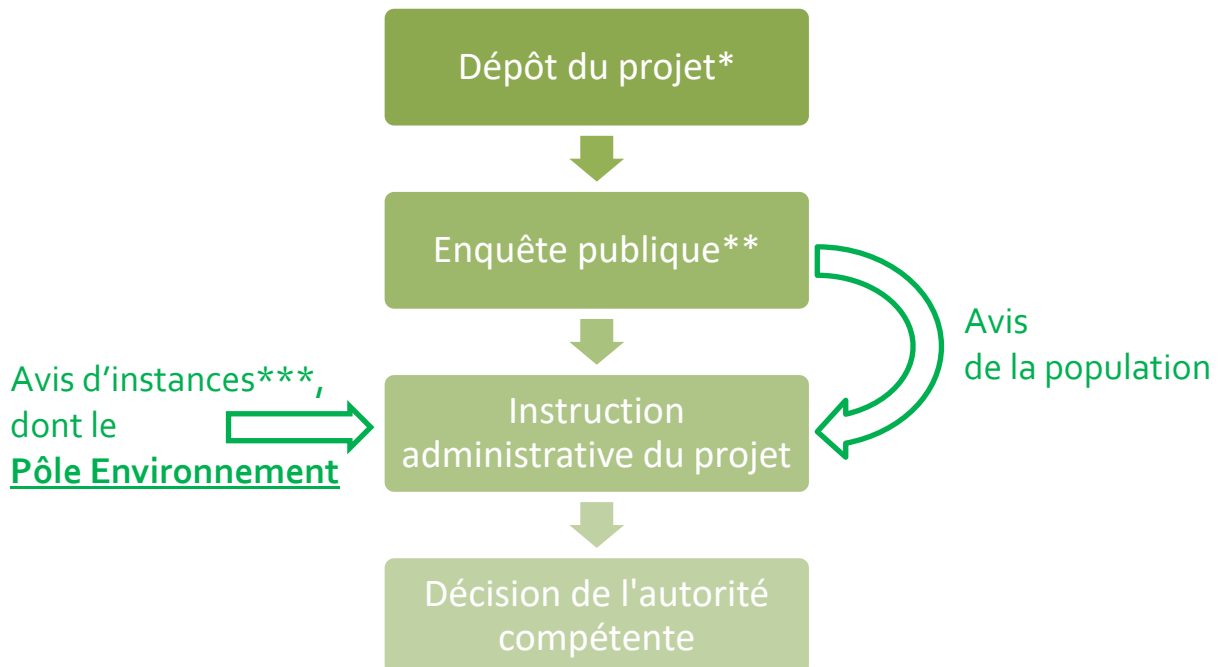
Quelle est la composition du Pôle ?

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.