

AVIS

Réf. : CWEDD/09/AV.274

Liège, le 16 février 2009

Objet :

**Demande de permis de lotir « Rue
Isolée » à Oignies (AISEAU-PRESLES)**

**Avis du CWEDD portant sur la demande de permis de lotir
« Rue Isolée » à Oignies (AISEAU-PRESLES)**

L'avis du CWEDD porte sur :

- la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement,
- la qualité du résumé non technique,
- l'opportunité environnementale du projet.

Quelques données de base et une description du projet (annexe) sont précisées.

1. DONNEES DE BASE

<u>Projet</u> :	Lotir un terrain de 6,64 hectares en 49 lots dont 45 destinés à des logements, pour un total de maximum 65 logements
<u>Demande</u> :	Permis de lotir
<u>Catégorie</u> :	1 – Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs
<u>Demandeur</u> :	Sprl ANTIK, Roselies
<u>Auteur de l'étude</u> :	EurEco, Verlaine
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal d'Aiseau-Presles
<u>Plan de secteur</u> :	Zone d'habitat et zone agricole (lot 49)
<u>Dossier reçu le</u> :	20 janvier 2009

Le projet est soumis de plein droit à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement (E.I.E.) en tant que « *Projet de lotissement d'une superficie de 2 hectares et plus* » (rubrique 70.11.01).

Une visite sur place du représentant du CWEDD avec l'auteur et un représentant de la commune a eu lieu le 10 février 2009.

Remarque préliminaire :

Conformément à l'article R. 81 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, le dossier soumis à l'avis du CWEDD est complet. Il comprend :

- *la demande de permis,*
- *l'étude d'incidences sur l'environnement,*
- *l'ensemble des observations et suggestions adressées conformément à l'article R.79 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement.*

2. AVIS SUR LA QUALITE DE L'ETUDE

Le CWEDD estime que l'auteur a livré une étude de qualité satisfaisante. L'Autorité compétente y trouvera toutes les informations nécessaires à sa prise de décision.

Au niveau du contenu

Le CWEDD apprécie :

- La qualité et la quantité des informations distillées dans la description de la situation existante, et l'exploitation judicieuse de sources telles le projet de schéma de structure communal ;
- L'analyse critique du projet par rapport aux options pertinentes du Schéma de Développement régional (SDER) ainsi que par rapport au projet de Schéma de Structure communal ;
- L'analyse des impacts sur la circulation locale ;
- La pertinence des recommandations formulées.

Toutefois, le CWEDD regrette :

- L'absence de formulation d'une alternative au projet de lotissement regroupant les différentes recommandations de l'auteur. A défaut, l'auteur aurait pu représenter graphiquement ses principales recommandations susceptibles d'être traduites sur plan ;
- L'absence d'un point spécifique présentant la manière dont l'étude d'incidences apporte des réponses aux observations émises par les riverains, dont les courriers sont pourtant annexés à l'étude ;
- L'absence de référence, tant dans l'analyse que dans les recommandations, à la réglementation communale relative à l'abattage et à la protection des arbres, des arbres têtards et des haies, pourtant relevée au début de l'étude (page 21) ;
- L'absence d'informations quant aux avis des impétrants et du Service régional d'intervention, l'étude se contentant de signaler que ces avis ont été demandés mais pas encore reçu.

Enfin, le CWEDD aurait apprécié que l'auteur réalise une étude d'ensoleillement afin d'évaluer dans quelle mesure le relief et l'orientation du site sont pénalisants du point de vue de l'utilisation passive (conception bioclimatique) et active (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque).

Au niveau de la forme

Le CWEDD apprécie la bonne qualité rédactionnelle du texte, la présence d'illustrations nombreuses directement insérées dans le texte ainsi que celle d'un glossaire et d'une liste des abréviations.

Toutefois, il regrette :

- Le caractère parfois inutilement longs des développements théoriques qui précèdent les données spécifiques au site étudié, en particulier dans la description de l'état initial (qualité des eaux de surface, cadre biologique...);
- L'absence de synthèse et de conclusion à la fin des sous-chapitres, ce qui manque surtout pour les parties 3. « Etat initial du site et de ses abords » et 5. « Evaluation des incidences ».

3. AVIS SUR LA QUALITE DU RESUME NON TECHNIQUE

Le CWEDD estime que le résumé non technique est de qualité satisfaisante.

En effet, il est bien structuré et d'une lecture aisée et comprend les éléments nécessaires à la compréhension du projet et de son contexte. Il contient cependant des coquilles rédactionnelles assez nombreuses et présente les mêmes défauts que l'étude

4. AVIS SUR L'OPPORTUNITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le CWEDD émet un avis favorable quant à l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations énoncées ci-dessous sont prises en compte.

Le CWEDD constate d'abord que le projet a suivi une grande partie des recommandations de l'étude, et notamment celle visant à densifier le lotissement et à diversifier l'offre de logement : le demandeur a ainsi prévu 3 lots pouvant accueillir des « maisons à appartements » pour un total de maximum 20 logements de ce type. L'offre reste cependant majoritairement axée sur des maisons unifamiliales de type 4 façades.

Le CWEDD insiste sur les recommandations suivantes, formulées par l'auteur :

- Assurer le maintien dans le temps de l'ouverture paysagère prévue (lots 5, 6 et 23) par l'élargissement de la zone libre (espace public) au niveau de ces lots. Le projet en tient compte mais le CWEDD estime nécessaire de définir des prescriptions claires évitant la plantation d'arbres haute-tige ou l'implantation de toute construction (abri, serre) dans une portion plus large des lots concernés, afin de garantir une ouverture paysagère suffisante et durable. De cette manière, le demandeur veillera à respecter le point de vue remarquable relevé dans le Schéma de Structure ;
- Réaliser le bassin d'orage de 400 m³ non pas « infiltrant » mais étanche. Prévoir son aménagement paysager ;
- Assurer, pour le chantier, la gestion globale des remblais-déblais afin de minimiser les importations et exportations ;
- Réaliser des plantations en voirie.

En outre, le CWEDD formule les recommandations suivantes :

- Supprimer le lot 33 et réorganiser les lots voisins (30 à 32), afin :
 1. de dégager la perspective ouverte par le cheminement piéton qui termine sa course face à l'actuelle zone de bâtisse du lot 33,
 2. de permettre le maintien effectif d'une partie plus importante de la haie existante.
- En ce qui concerne le cadre biologique :
 - o Assurer la continuité du réseau écologique local (compte tenu notamment de la proximité de zones de développement définies au PCDN et de la zone Natura 2000 à 500 m et dans le respect de la réglementation communale relative à l'abattage et à la protection des arbres, des arbres têtards et des haies) ;
 - o Maintenir au maximum la haie existante de grande valeur esthétique et biologique, qui donne une plus value au site et donc au lotissement. Cette solution est toujours préférable à la replantation tant du point de vue biologique que pour aider à la (re)composition du paysage local. Il est possible de maintenir, par exemple, les arbres aux limites de lots. La récréation à l'arrière des lots est intéressante mais pas suffisante ;
 - o Maintenir le remarquable chêne pédonculé bornier situé en bout de la haie en limite du lotissement, au droit de la servitude vers le bassin d'orage et du piétonnier. L'auteur recommande son maintien mais le demandeur n'en a pas tenu compte. Un petit effort de conception permettra de contourner celui-ci et des précautions lors de l'implantation de l'égouttage veilleront à limiter les dégâts à son réseau racinaire. Il en est de même pour le chêne situé le long de la rue Isolée en début de lotissement qui, outre son intérêt biologique et paysager, marque bien l'entrée du site ;
- Affiner encore les prescriptions urbanistiques relatives aux hauteurs sous corniche de façon à tenir compte de la topographie, toujours dans l'optique de préserver l'ouverture paysagère ;
- En matière d'énergie : le décret dit « PEB » entre en vigueur le 1^{er} septembre 2009, il conviendrait d'adapter les prescriptions en ce sens. Il faut rechercher l'utilisation optimale d'une situation peu favorable du point de vue de l'ensoleillement (relief important, pente orientée au nord). Ces prescriptions incitatives à des économies d'énergie (dans les permis d'urbanisme PU futurs !) sont d'autant plus importantes que l'impact de ce lotissement sur le climat est important : la voiture sera le mode de déplacement presque exclusif (éloignement, faible offre de transport en commun, 2 lignes de bus avec 1 passage /heure) ; pas de branchement au réseau de gaz ;
- Envisager les possibilités de rejeter les eaux pluviales, après passage dans le bassin d'orage, vers le petit cours d'eau non classé renseigné par l'étude page 32.

5. REMARQUES A L'AUTORITE COMPETENTE

Le CWEDD estime que la mise à niveau du réseau local de voiries à proximité du site, et en particulier le tronçon ouest de la rue Isolée et le carrefour formé avec la rue des Ecoles, est un préalable à la mise en œuvre du présent lotissement.

Annexe – Brève description du projet

Le projet consiste à lotir un terrain d'une superficie d'environ 6,64 hectares en réaménageant la voirie existante (rue Isolée) et en créant une voirie intérieure y reliée par deux accès. L'avant-projet soumis à EIE comprenait 50 lots :

- 45 destinés à des habitations unifamiliales (8 jumelées, le solde isolée),
- 1 lot destiné à 3 habitations (dont une est existante),
- 1 destiné à une cabine électrique,
- 1 lot pour le bassin d'orage,
- 1 lot en zone agricole (occupé par une sapinière),
- 1 lot destiné à l'isolement par rapport aux terrains adjacents au nord du projet.

Il comptait un total de 48 logements.

Le projet objet de la demande de permis de lotir compte lui 45 lots destinés, dont 3 destinés à des « maisons à appartements » de maximum respectivement 6, 6 et 8 logements, soit au total un maximum de 65 logements.

Le réseau de voiries nouvellement créé serait à sens unique, avec la sortie du lotissement possible seulement par l'ouest via la rue Isolée et la rue des Ecoles, et l'entrée possible par les deux extrémités.

Le terrain est localisé à l'extrémité sud du village d'Oignies, lui-même au nord-est de l'entité d'Aiseau-Presles. Il est affecté en zone d'habitat au plan de secteur (à l'exception d'une petite partie à l'extrémité sud du terrain, en zone agricole) et est occupé par un vaste pré, bordé au sud par une sapinière occupant la zone agricole. Le terrain est coupé par la rue Isolée, voirie en très mauvais état et non revêtue au droit du projet. Le périmètre du projet comprend une maison existante donnant rue A. Varet. Le relief du site est marqué et vallonné, donnant une ouverture paysagère remarquable sur la vallée de la Basse Sambre (et notée comme telle au projet de schéma de structure communal).

L'égouttage prévu est de type séparatif : les eaux de ruissellement des voiries et surfaces imperméabilisées hors toitures seront collectées par une canalisation spécifique, transiteront par un bassin d'orage (400 m³) avant d'être rejetée dans l'égout unitaire existant dans la rue A. Varet en contrebas. Un collecteur doit encore être construit afin d'amener les eaux à épurer dans la station d'épuration de Roselies (127.000 équivalents-habitants).

Les prescriptions du lotissement imposent une citerne à eaux de pluies de minimum 3.000 litres par habitation (avec obligation de pré-équiper les habitations pour la valorisation de l'eau de pluie pour les usages non sanitaires), et une citerne-tampon de minimum 3.500 litres avec ajoutage de 1 litre par seconde.

L'accessibilité au lotissement en transport en commun est assurée par deux lignes de bus (n°155 et 156), avec une fréquence d'un passage par heure et un renforcement aux heures de pointe. Ces lignes permettent aussi de rallier le réseau ferré (notamment la gare de Tamines). L'arrêt de bus le plus proche est à environ 250 mètres et pourraient être rejoint par un piétonnier descendant du lotissement vers la rue Varet.

La commune d'Aiseau-Presles dispose d'un schéma de structure en cours d'élaboration et qui a fait l'objet d'une approbation provisoire le 22 décembre 2003, et a également adopté un plan communal de mobilité et un plan communal de développement de la nature.