

AVIS

ENV.20.75.AV

Permis d'urbanisme de constructions groupées à
Hermée, OUPEYE

Avis adopté le 12/11/2020

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique :* 70.11.02 (classe 1)
- *Demandeur :* Général Constructions s.a.
- *Auteur de l'étude :* Pissart Architecture et environnement s.a.
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre 1er du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 15/10/2020
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 14/11/2020 (30jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 4/11/2020
- *Audition :* 9/11/2020

Projet :

- *Localisation :* entre la rue Longpré et la rue de Milmort à Hermée
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

La demande de permis concerne la construction de 54 logements répartis en maisons d'habitation et en appartements. Elle s'implante sur un site d'un peu moins de 3 ha localisé au sud-ouest du village d'Hermée, à proximité du zoning des Hauts-Sarts.

Elle consiste en la phase 1 d'un Masterplan. Celui-ci comprend une seconde phase qui mettrait en œuvre 45 logements.

Le site est concerné par des aléas importants de ruissellement et les rues voisines ont été touchées plusieurs fois par des inondations.

1. AVIS

1.1. 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 apprécie notamment :

- l'intégration, au sein de l'étude, du solde du Masterplan qui sera urbanisé dans une seconde phase ;
- la prise en compte, dans le chapitre relatif à la mobilité, des autres projets de logement à proximité ;
- l'analyse du projet au regard du référentiel « Quartiers durables » en Région wallonne ;
- le rappel, en tête de chaque chapitre, des points soulevés par les habitants lors de la RIP ;
- le récapitulatif des 32 mesures proposées par le bureau d'études suite à l'EIE, suivi par le même document complété par le demandeur ;
- les nombreuses illustrations, graphiques et tableaux qui renforcent la compréhension ;
- la présence d'un lexique reprenant la définition détaillée des acronymes et de tous les termes spécifiques utilisés.

Cependant, le Pôle regrette :

- la faiblesse du chapitre consacré aux enjeux liés à l'hydrologie, abordée superficiellement, alors que le projet se trouve à proximité de quartiers ayant été victimes d'inondations récentes et que le terrain est traversé par un aléa de ruissellement important, et alors que cette urbanisation inquiète fort les voisins déjà impactés.
- la faiblesse du chapitre relatif à l'énergie et le peu de recommandations à ce sujet. A ce propos, l'auteur de l'étude souligne que « *le projet est peu détaillé en ce qui concerne les aspects énergétiques du projet. Les principes d'utilisation rationnelle de l'énergie devront faire l'objet de précisions* ».

1.2. 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.

La principale contrainte hydrologique, à savoir l'axe de ruissellement concentré traversant le périmètre du projet, a d'ores et déjà été intégrée dans la conception de celui-ci, ce qui est positif. L'axe du thalweg est maintenu hors de l'urbanisation comme zone humide plantée, et le projet prévoit la mise en place d'une fascine, d'une haie, d'un bassin tampon et de merlons, tout en maintenant les habitations à l'abri, en hauteur. Le demandeur a mentionné, lors de la visite sur place, une étude hydrologique détaillée, réalisée par un bureau spécialisé, couvrant toute la zone et validant cet aménagement, mais non disponible dans la demande de permis. Cette étude a été transmise au Pôle ultérieurement.

Le Pôle souligne la qualité du projet. De plus, il constate que les recommandations de l'étude ont été suivies, voire complétées.

Il se questionne toutefois sur la voirie qui se termine en cul-de-sac au nord (voirie parallèle à la rue de Milmort, longue de 50 m) sans aucun aménagement urbanistique permettant de manœuvrer (lot 41). Le

promoteur espère pouvoir prolonger cette voirie dans un lotissement non encore programmé sur le terrain voisin, et ne lui appartenant pas. Cependant il a reçu l'accord des pompiers sur cette situation nécessitant, le cas échéant, une marche arrière.

Le Pôle appuie en outre toutes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- réaliser des tests d'infiltration complémentaires à l'emplacement de chaque citerne pour confirmer la possibilité d'infiltrer correctement, vu la nature du sol et son manque d'homogénéité, et en particulier rester attentif aux valeurs plus faibles mesurées en F5 et F7, pouvant témoigner d'une zone moins propice à l'infiltration d'eau dans le sol ;
- prévoir des citernes à eau de pluie afin de valoriser les eaux pluviales pour chaque nouveau logement ;
- planifier l'intervention du Service de l'Archéologie vu l'avis de l'Awap du 21/09/2018 précisant que le projet se situe au sein d'une « zone sensible du point de vue archéologique » et que « des opérations archéologiques sur le terrain » devront être réalisées préalablement aux travaux.

Le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 5.000 litres par maison, couplée à une citerne d'infiltration. Le Pôle suggère d'envisager l'augmentation de la capacité des citernes, compte tenu de la sécheresse des récents étés, et d'affecter cette eau à l'arrosage, aux toilettes et à la buanderie. Cette citerne disposera d'un ajutage permettant de constituer un volume tampon de 30% en cas d'orage.

Le Pôle recommande également d'envisager le placement de citernes individuelles dans les blocs à appartements pour les logements situés au rez-de-chaussée et disposant d'un jardin. En effet, le projet ne prévoit aucune récupération d'eau de pluie pour ces ensembles, uniquement de l'infiltration vu la difficulté de gérer une distribution commune d'eau de pluie.

A propos de la gestion énergétique, le demandeur a affirmé, lors de la visite de terrain, la conformité du projet aux exigences PEB, tant pour le chauffage que pour l'isolation. Le chauffage au gaz sera privilégié. Les documents PEB n'étaient pas disponibles dans la demande de permis, mais ont été transmis au Pôle ultérieurement. Le Pôle encourage les installations de chauffage et de ventilation centralisées dans les immeubles à appartements plutôt que des unités individuelles.

Le Pôle recommande que l'ensemble des plantations soit réalisé par le demandeur avant livraison des biens, conformément au plan d'ensemble présent dans le dossier, en veillant à sélectionner les variétés d'arbres plus résistantes aux conditions climatiques estivales concernant la chaleur et la sécheresse, en ce compris les arbres fruitiers reconnus Ressources Génétiques Forestières (RGF – voir AGW du 20/12/2007).

2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

Le Pôle constate, à la lecture de l'étude, que la rue de Milmort n'est pas aménagée de manière continue pour les modes doux (notamment pour les piétons et les vélos) alors que cette voirie permet une connexion avec le parc des Hauts-Sarts et la gare de Milmort. Il estime que ces aménagements devraient être étudiés par la commune.

Le Pôle invite également la commune à envisager la mise en place de la recommandation de l'auteur d'étude concernant le classement du chemin de remembrement qui prolonge la rue Haie Saint Martin en « voirie réservée aux véhicules agricoles, aux piétons, cyclistes et cavaliers ».