

AVIS

ENV.23.93.AV

Révision partielle du Schéma d'orientation local n° 1
« Centre » initiant la mise en œuvre de la ZACC 5 dite
« de l'Enclos du Chatelet » à Habay-la-Neuve, HABAY
– Projet de schéma

Avis adopté le 18/08/2023

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Initiateur :* Maître Philippe Baudrux
- *Demandeur :* Commune de Habay
- *Auteur du RIE :* EurECO
- *Autorité compétente :* Conseil communal

Avis :

- *Référence légale :* Art.D.II.12§3 du Code du développement territorial (CoDT)
- *Date d'envoi du dossier :* 5/07/2023
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 21/08/2023 (45 jours)
- *Visite de terrain :* 4/08/2023
- *Audition :* 16/08/2023

Projet :

- *Localisation :* ZACC en intérieur d'îlot directement à l'est du centre de Habay-la-Neuve, entre les rues du Paradis, de Luxembourg (N40), des Mineurs et Emile Baudrux (N87)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet de SOL a une superficie d'environ 16,6 ha et est localisé directement à l'est du noyau urbain central de Habay-la-Neuve. Le périmètre est délimité par les nationales 40 et 87 (rues de Luxembourg et Emile Baudrux) et les rues du Paradis et des Mineurs. Il est inscrit en zone d'habitat (le long des voiries) et en zone d'aménagement communal concerté (en intérieur d'îlot). Il est entièrement entouré de zones urbanisées. L'affectation proposée est la zone d'habitat.

Le terrain est actuellement occupé par des zones urbanisées (sur ses pourtours nord, ouest et sud), une zone de prairie à l'est et un vallon boisé au centre. Le projet vise la création d'un quartier principalement de logements, avec aires de parc, zones mixtes, équipements communautaires (maison de repos...), places publiques et voiries.

1. AVIS

1.1. Avis sur le projet de schéma d'orientation local (SOL)

Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur le projet de schéma d'orientation local moyennant la prise en compte des remarques suivantes.

Le Pôle constate que le projet de SOL est compatible avec les contraintes liées à la situation juridique et de fait de la zone concernée. Il apprécie que les recommandations du rapport sur les incidences environnementales (RIE) aient pour la plupart été traduites dans les enjeux, les objectifs et la carte d'orientation du projet de schéma déposé.

Le Pôle relève toutefois les éléments suivants qui appellent à plus d'attention et de précautions :

- Mise à niveau et rénovation de la station d'épuration d'Habay-la-Neuve : le projet représente une augmentation de charge de plus 25% de la capacité de traitement de cette station qui est déjà actuellement en surcharge. De plus, le milieu récepteur en aval du projet et autour de la station d'épuration (STEP) est repris en Natura 2000 et plus particulièrement en UGS₁ (= moule perlière et mulette épaisse en UG₁ (= milieu aquatique)). Cette mise à niveau est donc un préalable impératif à tout développement envisagé au sein du périmètre de SOL ;
- Aménagement de la zone Paradis : cette zone proche et en connexion directe avec le centre présente une grande sensibilité patrimoniale, paysagère et d'accès : typologie bâtie remarquable avec des bâtiments repris au patrimoine immobilier culturel, voirie étroite entourée de murs de pierres sèches caractéristiques, difficulté d'accès (étroitesse et manque de visibilité aux carrefours). En outre, l'auteur du RIE signale la difficulté d'infiltration des eaux, les problèmes d'ombrage et la présence d'arbres pouvant être considérés comme remarquables. Comme l'auteur du RIE, le Pôle estime que l'urbanisation de cette zone n'est à envisager que dans le cadre d'un projet global, spécifique et intégré qui prendra en compte la totalité de ses particularités. Les possibilités d'implantation d'immeubles et d'équipements communautaires sont à envisager avec la plus grande parcimonie. Le Pôle signale que la préservation du patrimoine local et notamment des murs en pierres de schiste est reprise dans les objectifs de l'opération de rénovation urbaine du centre de Habay-la-Neuve et dans le Plan communal de développement de la nature (PCDN) ;
- Aménagement de la rue des Mineurs : le Pôle constate que le projet prévoit un aménagement de celle-ci pour asseoir sa fonction structurante. Le Pôle estime que cet aménagement doit rester relativement léger au vu du caractère local de la voirie et du trafic existant et attendu (même en considérant le cas le plus générateur de trafic (école)). Comme l'auteur du RIE, le Pôle encourage l'aménagement des carrefours avec les rues de Luxembourg et Emile Baudrux. Il conviendra également de veiller à la transition entre le nouveau quartier et le quartier existant et de maintenir un caractère arboré/arbustif à la rue des Mineurs. Le Pôle signale à cet effet que l'alignement d'arbres le long de cette rue est repris comme haie sur la carte des éléments structurant du paysage sur WalOnMap.

Le Pôle demande en outre de :

- inclure le maintien et l'aménagement de vergers haute-tige dans les objectifs et la carte d'orientation du SOL en lien avec les recommandations du PCDN pour la zone. Ce dernier identifie d'ailleurs un verger côté rue du Paradis comme zone de développement. Il convient de le représenter sur la carte d'orientation ;
- faire apparaître les arbres à conserver sur la carte d'orientation du SOL (arbres remarquables ou pouvant être considérés comme remarquables, arbres d'intérêt biologique).

Concernant les recommandations du RIE, qu'il appuie, le Pôle tient à insister sur les suivantes, pas ou peu intégrées dans les objectifs du projet de SOL et à la carte d'orientation, et qui devront pour certaines être suivies d'effet lors de la délivrance ultérieure des permis :

- limiter les possibilités de R+3 en intérieur d'ilot ;
- prévoir la ventilation des caves et autres espaces en sous-sol vu la sensibilité au radon ;
- prévoir une étude de mobilité spécifique en cas de mise en place d'une école, sur base des caractéristiques précises de l'équipement envisagé ;
- assigner une fonction écologique à l'ensemble des espaces verts maintenus et mis en place.

Par ailleurs, le Pôle encourage la mise en valeur des fouilles réalisées.

1.2. Avis sur le rapport sur les incidences environnementales (RIE)

Le Pôle Environnement estime que le RIE répond à l'article D.VIII.33 §3 du CoDT.

Le document est de qualité. Il comprend toutes les informations utiles à ce type de dossier et fournit une analyse critique complète et pertinente du projet.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle constate que plusieurs travaux et aménagements sont envisagés aux abords immédiats du projet et/ou en relation avec le bon fonctionnement de la zone et les objectifs du SOL. Le Pôle les appuie tous et insiste pour leur mise en œuvre rapide ou à tout le moins coordonnée avec le projet :

- la mise à niveau et rénovation de la station d'épuration de Habay-la-Neuve (déjà évoquée plus haut et indispensable aux développements du périmètre) ;
- le renforcement du réseau de distribution des eaux, déjà rendu nécessaire par d'autres projets en cours (Le Chachi, VIVALIA 2025) ;
- la mise en œuvre des actions approuvées par le plan communal de mobilité [aménagement modes doux pour la rue de Luxembourg (RN40) et la rue Emile Baudrux (RN87)], aménagement des carrefours entre la rue des Mineurs et ces deux voiries régionales.

Le Pôle encourage la mise en la mise en valeur des vestiges de la villa gallo-romaine. Celle-ci pourrait être envisagée en concertation avec les services compétents (l'Agence Wallonne du Patrimoine, Parc naturel de la Haute-Sûre et de la forêt d'Anlier, commune...).

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

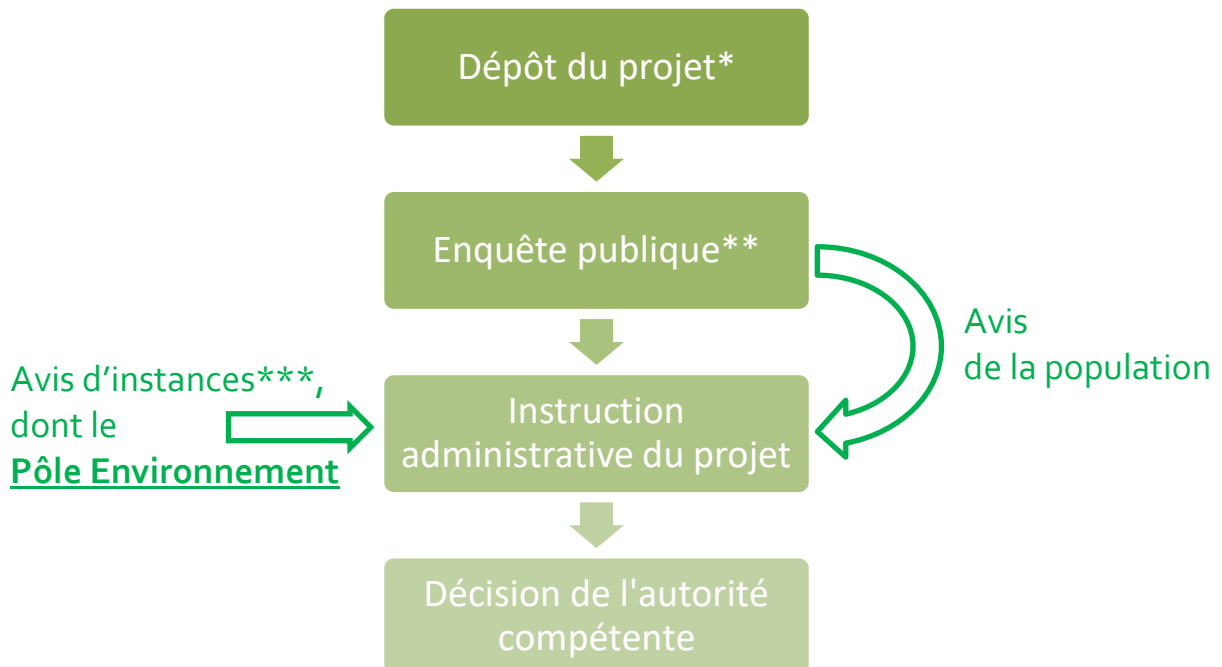
Quelle est la composition du Pôle ?

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.