

# AVIS

ENV.24.71.AV

---

Permis d'urbanisme de constructions groupées visant un projet mixte "le Hameau des Ravels" entre la rue de Maastricht et la rue Delwaide à Hermalle-sous-Argenteau, OUPEYE - Phase A

Avis adopté le 13/05/2024

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Société simple Herpain Urbis – GRS
- *Auteur de l'étude :* CSD Ingénieurs
- *Autorité compétente :* Collège communal

### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 30/04/2024
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 30/05/2024 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 3/07/2023, lors de la demande sur la phase C
- *Audition :* 10/07/2023

### Projet :

- *Localisation :* Hermalle-sous-Argenteau, rue Delwaide
- *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 :

La demande porte sur un permis de constructions groupées avec ouverture de voiries, démolition d'une bâtisse de ferme et construction de :

- deux immeubles pour 23 appartements, un commerce de proximité ou profession libérale, et 71 maisons unifamiliales

- des voiries, placettes et espaces de convivialité, un espace vert

Il s'agit de la deuxième phase (phase A) d'un projet plus vaste, le Hameau des RaVeL, qui comportera en tout 138 logements, du commerce (350 m<sup>2</sup>), une voirie et divers espaces publics ; et qui a déjà fait l'objet d'une demande de permis pour la phase C. Une demande pour la phase B doit suivre. L'étude d'incidences porte sur la totalité des trois phases.

Le projet global couvre 4,7 ha, entre le quai du Halage de la Meuse à l'est et la rue Basse-Hermalle à l'ouest. Au-delà, vers l'ouest, se trouve le Trilogiport. La phase faisant l'objet de l'actuelle demande de permis, de 6160 m<sup>2</sup>, se situe entre la rue Delwaide et le quai du Halage ; le terrain est aujourd'hui occupé par des prairies permanentes et vergers haute tige.

## 1. AVIS

### Préambule

Le Pôle environnement a remis le 12/07/2023 un avis sur la totalité du projet, soit les phases A, B et C (Réf ENV.23.83.AV), se fondant sur l'étude d'incidences qui portait sur le tout. La demande ici déposée et relative à la phase A s'inscrivant en droite ligne du projet décrit dans l'étude, le Pôle rappelle ci-dessous son avis de 2023, qui reste toujours valable. Il est repris dans son intégralité, à l'exception de deux courts extraits qui ont été supprimés pour en faciliter la compréhension.

### 1.1. 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 du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.**

*Le projet propose en effet la création d'un nouveau quartier en trois phases, dont la particularité est la connexion aux deux RAVeL. Si l'offre en services est faible à proximité, il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et à vélo (gare de Visé au nord et centre d'Hermalle au sud).*

*Le Pôle se prononce ci-dessous sur la totalité du projet car les trois phases forment un tout non dissociable dans ses incidences. Si certaines remarques concernent une des zones en particulier, c'est indiqué dans le texte.*

*L'enjeu principal de ce dossier réside dans la gestion de la grande qualité biologique du périmètre et de la zone dans laquelle il s'inscrit. Le Pôle concentre dès lors en priorité ses commentaires sur ce sujet, ici et au point 2.*

- Compensations : le Pôle soutient l'aménagement d'un verger haute tige sur une parcelle de 2,7 ha hors du site (ciblée notamment sur la Chouette chevêche et le Crapaud calamite), en compensation des incidences du projet sur le milieu biologique. Il note que la localisation des terrains est encore inconnue et que les recherches ne seront entreprises qu'après obtention du permis. Il demande néanmoins que ce verger soit mis en place au moins partiellement avant la mise en œuvre du projet, afin de fournir des milieux de substitution aux espèces impactées (déplacement des niohirs à chevêches notamment).
- Zone tampon de 20 m en zone A : le Pôle appuie sa réalisation, au moins partielle, avant la mise en œuvre du reste du projet, afin de fournir des milieux de substitution aux espèces impactées, tout en gérant les eaux pluviales. On veillera aussi dans cette zone à suivre les recommandations relatives à la butte de sable (Bio-11 et 12).
- Préservation des arbres existants : en ce qui concerne la zone C, le Pôle constate qu'une dizaine de sujets remarquables se trouvent sur les limites parcellaires mais que néanmoins leur abattage est prévu. Le Pôle demande que soit reconsidéré ce choix, dans la mesure du possible. En ce qui concerne les zones A et B, le Pôle demande que, lors de l'établissement du plan final, la localisation des arbres y soit superposée (pour les arbres remarquables, voir EIE<sup>1</sup> p107) afin de préserver un maximum de sujets, idéalement en domaine public ou sur les limites parcellaires. En fait, le Pôle demande qu'un plan des arbres en place / à abattre / à conserver / à déplacer soit joint à chaque demande de permis. Enfin, le Pôle rappelle qu'un permis d'urbanisme est nécessaire à l'abattage des arbres remarquables. Pour le reste, toutes les recommandations Bio-01 devront être suivies.
- Autres recommandations : les mesures à prendre pour la préservation de la faune et de la flore étant multiples, variées et ciblées (éclairage, haies et clôtures, toitures vertes, petits aménagements pour la

<sup>1</sup> Etude d'incidences sur l'environnement

*faune, précautions de chantier, suivi des chouettes et du Crapaud calamite, fenêtres non réfléchissantes...), il serait utile que le projet soit suivi par un spécialiste.*

- *Entretien des espaces par la copropriété* : le Pôle demande que des principes de gestion écologique y soient appliqués, dont la base pourrait s'inspirer de la Charte proposée en Bio-20 pour les jardins privés.

Par ailleurs, le Pôle émet les remarques et recommandations suivantes :

- *« Hameau des RAVeL »* : le Pôle estime important qu'il soit veillé à la continuité et à la qualité de la connexion modes doux est-ouest entre les différentes zones, ainsi qu'à la qualité des aménagements d'accès aux RAVeL, marquant l'entrée et l'identité du quartier.
- *Intégration urbanistique* : le demandeur suivra les recommandations dans ce domaine (Pay- et Urba-), et notamment la réalisation préalable des plantations en limite de parcelle. A propos des matériaux, le Pôle plaide pour une cohérence entre les différents bâtiments, marquant une ambiance de quartier harmonisée. Il ne suit pas en cela l'auteur d'étude qui engage à une certaine hétérogénéité des matériaux afin de favoriser une bonne intégration des logements dans la rue Delwaide qui (...) offre déjà une certaine hétérogénéité.
- *Récupération et utilisation des eaux de pluie* : le Pôle regrette que, pour les appartements (zones B et C), le volume des citernes ne permettra pas une utilisation des eaux de pluie dans les logements. Il insiste pour que ça soit bien le cas pour les maisons individuelles en zone A.
- *Nappe superficielle de la Meuse* : le Pôle entend qu'a priori, le projet se cantonnera au-dessus du niveau de la nappe. Au cas où il devrait la rencontrer, le Pôle renvoie vers les recommandations de l'étude à ce sujet.

## 1.2. 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.**

*L'étude aborde dans le détail tous les sujets pertinents pour ce type de dossier, et en particulier dans ce cas l'attention portée à la biodiversité et à la gestion des eaux. Le Pôle apprécie en outre, par exemple, les propositions quant au dimensionnement des citernes à eau de pluie selon l'usage, les références aux études d'impact sur la faune (éclairage et insectes, vitrages et oiseaux), la prise en compte des impacts cumulatifs avec les projets voisins (trafic, eau).*

*Néanmoins, l'étude aurait pu émettre des recommandations quant à la gestion écologique des espaces verts collectifs, privés ou publics.*

## 2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

*Le Pôle s'adresse ici à la commune d'Oupeye et lui recommande, après rétrocession des espaces publics, d'assurer des espaces verts variés, composés d'espèces indigènes, gérés de manière écologique et différenciée ; ainsi qu'un éclairage conforme aux recommandations Bio-15 de l'EIE.*

*Par ailleurs, le Pôle a eu connaissance du Schéma d'Orientation Territorial d'Oupeye (SOTO), document de gestion du territoire communal. Il invite la commune à travailler à l'approbation de ce document afin qu'il serve de base officielle à l'examen des projets et à un éventuel Schéma de Développement Communal.*

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

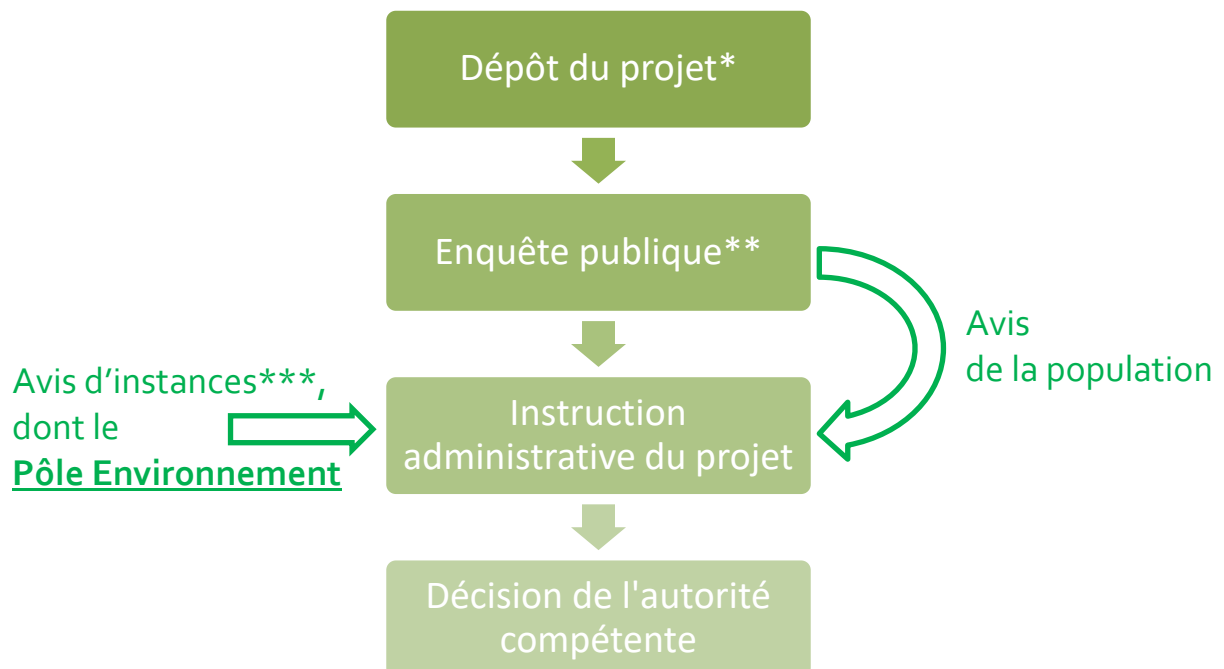
Quelle est la composition du Pôle ?

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.