

AVIS

ENV.24.72.AV

Permis intégré visant la création d'un projet immobilier et commercial, avenue Wanderpepen à BINCHE

Avis adopté le 13/05/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Unirest SA
- *Auteur de l'étude :* ARCEA
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaire technique, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 19/04/2024
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 18/06/2024 (60 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 18/11/2021, lors de la première demande
- *Audition :* 22/11/2021, lors de la première demande

Projet :

- *Localisation :* Centre-ville de Binche
- *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 la construction de 7.472 m² d'infrastructures commerciales, d'un parking semi-couvert de 424 emplacements sur deux étages, de 160 appartements au-dessus des commerces et parkings, ainsi que sur la création d'espaces publics et cheminements. Le projet se situe au centre-ville, à 300 m de la Grand-Place, et est totalement entouré de zone d'habitat au plan de secteur. Il se place entre la rue des Pastures au nord, l'Allée des Pastures à l'ouest, l'avenue Wanderpepen au sud et les fonds de jardins de la rue de Ressaix à l'est. Le terrain couvre 2,17 ha.

Les gabarits varient de R+4 à R+8. La gestion des eaux est séparative. Les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration de Trivières (19.000 EH) ; tandis que les eaux pluviales seront récoltées par des citernes en toiture et des bassins et noues. Le projet comporte 270 emplacements de stationnement vélo.

1. AVIS

Préambule

Le Pôle Environnement a remis un avis sur ce dossier le 22/11/2021 (Réf. ENV.21.175.AV). La nouvelle instruction, comprenant l'ouverture de voirie, n'est pas de nature à modifier fondamentalement cet avis. Le Pôle le reprend dès lors ci-dessous *en italique* en l'adaptant par :

- la suppression d'une remarque sur le sens unique à envisager rue Ressaix, jugé non pertinent par le complément d'étude.
- la modification de l'avis sur la qualité de l'étude pour tenir compte du complément déposé (en caractères normaux).

1.1. 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.

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

- ***EAUX DE PLUIE*** : suivre l'ordre de priorité récupération/réutilisation > infiltration > retenue et rejet différé, comme indiqué dans la note ABO. En ce qui concerne la réutilisation, il conviendra de dimensionner les citernes de toiture pour couvrir différents usages (sanitaires notamment), et de prévoir les circuits en fonction. En ce qui concerne le tamponnement, le Pôle constate qu'il a été dimensionné dans la note ABO et que les caractéristiques des dispositifs proposés respectent les recommandations de l'EIE (débit de fuite, capacité d'infiltration, temps de retour, temps de vidange) ;
- ***URBANISME*** : atténuer l'impression de grandeur pour les bâtiments les plus hauts (grands sujets à planter dans les espaces verts et sur les toitures, ainsi qu'en limite de parcelle) ;
- ***MILIEU NATUREL*** : appliquer la totalité des recommandations de l'étude. Le Pôle note en effet que le demandeur n'indique pas toujours précisément de quelle manière il va les suivre. Ainsi l'aménagement des deux zones humides, le plan d'éclairage, le placement d'abris pour l'avifaune et les chauves-souris dans le cadre bâti (à inclure dans les plans des bâtiments). Par ailleurs, le Pôle demande que la gestion écologique des espaces verts soit intégrée au règlement de copropriété ;
- ***MOBILITE DOUCE*** : à l'intérieur du site, assurer une liaison modes doux continue entre l'avenue Wanderpepen et la rue des Pastures (penser notamment au système de goulottes pour vélo dans les escaliers).

1.2. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences et son complément corollaire sur la mobilité contiennent les éléments nécessaires à la prise de décision.

Le Pôle apprécie le caractère fouillé des analyses, notamment celles relatives à l'urbanisme et au paysage, à la gestion des eaux ou à la génération de trafic.

Cependant, le Pôle regrette :

- *que les aspects énergétiques des bâtiments (chauffage, ventilation, isolation...) n'aient pas été abordés, si ce n'est via une brève analyse des critères du référentiel « Quartiers durables » ;*

- *l'absence de description et d'analyse spécifique des installations techniques des commerces : frigos, ventilation, chauffage, gestion des déchets.*

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle souligne que le projet est idéalement situé par rapport au centre-ville, aux services et équipements. Il est essentiel, selon lui, d'y connecter parfaitement le site. C'est pourquoi il demande à la Ville de Binche d'assurer des cheminements piétons et cyclistes continus et conviviaux vers le centre et les commerces, notamment via le réaménagement de l'avenue Wanderpepen, ainsi qu'une connexion aisée avec le RaVEL.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

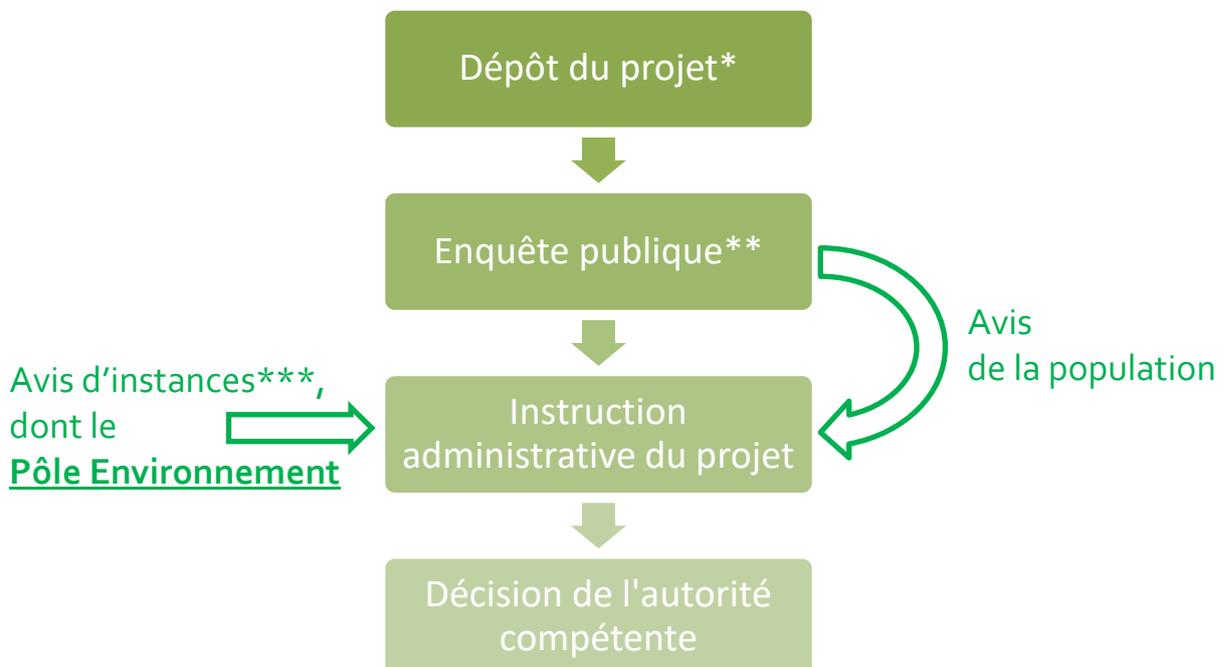
Quelle est la composition du Pôle ?

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.