

AVIS

ENV.21.89.AV

Certificat d'urbanisme n°2 visant la création et la rénovation de logements (Val de l'Argentine) à LA HULPE

Avis adopté le 09/06/2021

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Certificat d'urbanisme n°2
- *Rubrique :* 70.11.01 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Le Val de l'Argentine srl
- *Auteur de l'étude :* AGORA
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 11/05/2021
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 10/06/2021 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 2/06/2021 (ainsi qu'une visioconférence le 26/05/2021)
- *Audition :* 7/06/2021

Projet :

- *Localisation :* Avenue Ernest Solvay 75A
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat, zone de parc d'intérêt paysager, eau
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet porte sur la démolition de 7 habitations ainsi que leurs annexes et garages, la construction de 4 immeubles à appartements (20 logements) avec 3 parkings souterrains, la rénovation d'une habitation existante (n°75) en conciergerie et espaces de services, la création de voiries et cheminements piétons et l'aménagement de l'étang Hankar et de l'Argentine (e.a. renaturalisation d'une partie des berges). Tous les immeubles sont implantés en retrait par rapport à la voirie. Ils présentent des gabarits R+1+T et un aspect de grande villa ou demeure bourgeoise. La densité est d'un peu moins de 10 logements à l'hectare. Le projet prévoit la mise en place d'un réseau séparatif avec rejet direct des eaux usées dans le collecteur sis le long de l'Argentine.

Le site se trouve au nord de La Hulpe, à 1,5 km de la gare. Il est occupé principalement par des maisons qui bordent l'avenue Ernest Solvay, un massif d'arbres qui s'étend parallèlement au sens de la pente, un verger et une vaste pelouse en pente plongeant vers le cours d'eau de l'Argentine, et au-delà sur l'étang Hankar. Sa superficie est de 9,31 ha dont 2,1 ha en zone d'habitat. Il est concerné en tout ou partiellement par un SDC, un GCU, un PCDN, le PCA Swift, le site classé « Vallée de l'Argentine », l'Argentine (cours d'eau non navigable de 2^{ème} catégorie), un étang artificiel de 2,6 ha (étang Hankar) et une zone d'aléa d'inondation faible. A proximité, on relève le site Natura 2000 « Vallée de l'Argentine et de la Lasne » à 210 m en amont et 440 m en aval, la réserve naturelle agréée « Domaine de Nysdam » à 440 m en amont et le SGIB « Grand étang » à 528 m en aval.

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.

Néanmoins, en ce qui concerne les incidences du projet sur la biodiversité, le Pôle regrette que l'auteur de l'étude n'ait pas été alerté, à travers la quantité de données biologiques établies sur les sites voisins dont il fait état dans l'EIE, de l'importance d'une confrontation de ces données à des observations originales dans le site du projet.

La visite de terrain réalisée par le Pôle a confirmé que les enjeux biologiques importants identifiés dans les sites voisins se retrouvent bien sur le site du projet.

Ainsi, en ce qui concerne la biodiversité, l'étude aurait dû présenter :

- une cartographie détaillée des habitats selon la typologie WalEUNIS sur le site du projet avec une analyse de l'historicité du bois ;
- des relevés des espèces d'oiseaux et chiroptères effectivement présents sur le site et des inventaires des cavités servant d'abris ;
- une analyse des impacts sur ces habitats et espèces ;
- un plan de lutte contre les espèces invasives recensées ;
- un examen du respect du cadre légal relatif à la zone de parc au plan de secteur, des aménagements y étant prévus et réalisés (plantation d'un verger) ;
- une mention de la liaison écologique régionale qui concerne le projet (article D.II.2 du CoDT), à savoir les forêts des vallées du Brabant.

Par ailleurs, le Pôle regrette aussi :

- en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, l'absence :
 - o de dimensionnement des noues paysagères et des citernes d'eau de pluie en fonction des besoins estimés et des pluies considérées ;
 - o d'examen de la capacité d'infiltration du sol, nécessaire pour dimensionner les noues et les puits d'infiltration (trop-plein des noues et citernes) ;
- l'absence d'estimation des quantités de déblais/remblais et du charroi associé ;
- l'absence de comparaison chiffrée des différentes alternatives envisagées : volume des déblais, superficie imperméabilisée, importance du déboisement, respect des documents indicatifs (GCU, SDC), habitats impactés, espèces végétales et animales impactées, etc.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Malgré les manquements de l'étude d'incidences relevés ci-dessus, le Pôle Environnement remet un avis favorable conditionnel 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.

En effet, le Pôle constate que, malgré le grand intérêt écologique du site constaté lors de sa visite de terrain, le projet n'est pas susceptible de l'altérer significativement et offre au contraire l'opportunité de l'améliorer sensiblement et de permettre au public de le découvrir.

Le Pôle appuie dès lors toutes les recommandations de l'auteur, mais tient à les compléter en lien avec les manquements identifiés dans la qualité de l'étude d'incidences.

Il appuie spécialement la recommandation de passation d'une convention de gestion avec un opérateur de conservation de la nature reconnu par la Loi sur la conservation de la nature et recommande que :

- cet opérateur soit de préférence le même que celui qui gère les plans d'eau juste en amont de la propriété, pour assurer une cohérence de gestion entre les deux sites ;
- la surface concernée par la convention comprenne le lac, l'Argentine et tous leurs abords, ainsi que l'assemblage écologique exceptionnel identifié dans la partie ouest ;
- les zones pâturées soient réduites et fréquentées uniquement par des ovins, de manière plus extensives ;
- la lutte contre les espèces envahissantes soit immédiatement lancée ;
- les gros fûts d'arbres abattus (y compris pour les besoins du projet) et cernés dans le cas des espèces invasives soient conservés comme différents supports :
 - o de la biodiversité (dont la conservation des cryptogames protégés) ;
 - o d'animations didactiques (tranches permettant d'observer leur caractéristiques dendrologiques) ;
 - o des équipements (ponts, pontons, bancs, bordures pour empêcher divagation...)
- les cheminements dans cette partie de la propriété soient les plus naturels possibles ou uniquement sur caillebotis en bois dans les zones humides ;
- la plantation de ligneux soit abandonnée au profit de la régénération naturelle ;
- l'installation d'éclairage soit interdite dans cette zone.

En ce qui concerne la partie urbanisée, le Pôle recommande :

- d'optimiser la gestion des eaux ;
- de réduire la part des remblais et d'éviter tout étalement des terres derrière les nouvelles constructions pour maintenir le caractère mésophile des pelouses ;
- de transférer les fûts abattus dans la zone protégée ;
- de limiter l'éclairage nocturne avec des équipements adéquats afin de réduire la perturbation des chauves-souris ;
- d'envisager la végétalisation de toitures plates ou de parties de façade verticales ;
- de faire un contrôle des espèces invasives après chantier.

2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle invite la commune de La Hulpe à soutenir des solutions win-win, comme dans ce dossier exemplatif, de coopération possible entre opérateurs de conservation de la nature et propriétaires privés ou publics. Ceci pour sauvegarder et restaurer des habitats de grand intérêt biologique, en cohérence avec le PCDN de la commune et en renfort de la liaison écologique régionale qui traverse son territoire.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

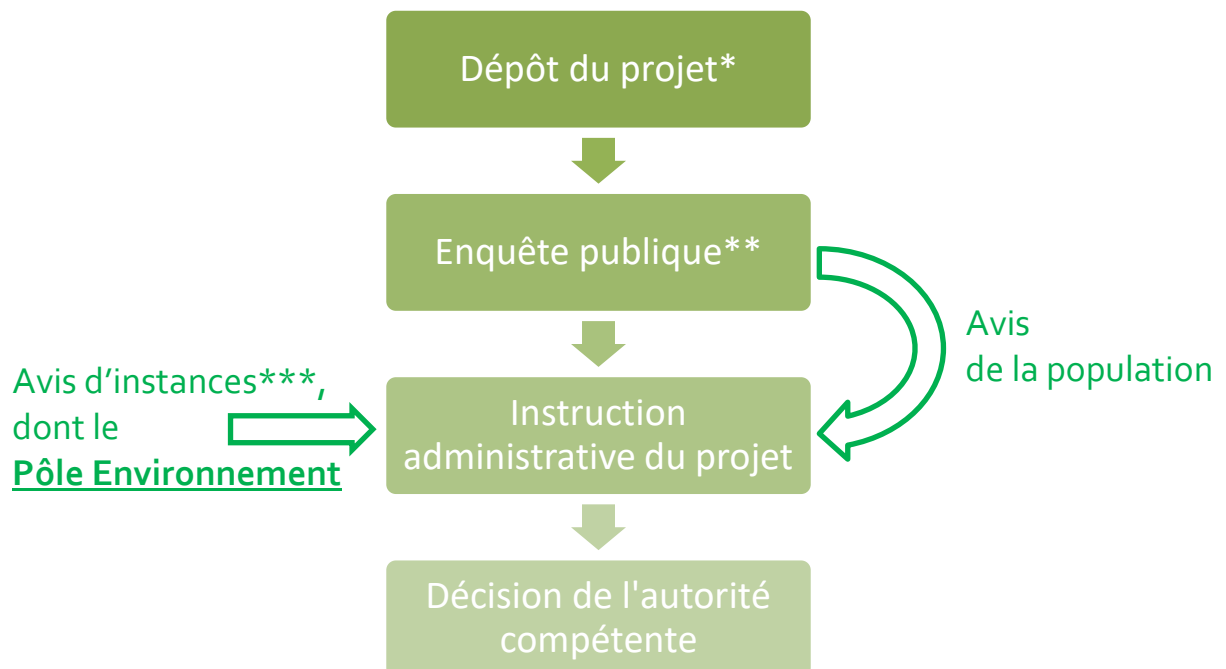
Quelle est la composition du Pôle ?

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.