

AVIS

Réf. : CWEDD/07/AV.931

Liège, le 29 mai 2007

Objet :

Demande de permis de lotir « Ile aux Oiseaux » à MONS

**Avis du CWEDD portant sur la demande de permis de lotir
« Ile aux Oiseaux » à MONS**

L’avis du CWEDD porte sur :

- la qualité de l’étude d’incidences sur l’environnement,
- la qualité du résumé non technique,
- l’opportunité environnementale du projet.

Quelques données de base et une description du projet (annexe) sont précisées.

1. DONNEES DE BASE

| | |
|-----------------------|--|
| Projet : | Lotir un terrain d’environ 8 hectares entre l’avenue Gouverneur Cornez et la rue Victor Dejardin |
| Demande: | Permis de lotir |
| Catégorie: | 1 – Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs |
| Demandeur : | L’île aux Oiseaux s.a., Mons |
| Auteur de l’étude : | Poly’Art, Mons |
| Autorité compétente : | Fonctionnaire délégué |
| Plan de secteur : | Zone d’habitat |
| Dossier reçu le : | 10 mai 2007 |

Le projet est soumis de plein droit à la réalisation d’une étude d’incidences sur l’environnement (E.I.E.) en tant que : « *Projet de lotissement d’une superficie de 2 hectares et plus...* » (rubrique 70.11.01).

Une visite des représentants du CWEDD sur place avec l’auteur et le demandeur a eu lieu le 24 mai 2007.

Remarque préliminaire :

Conformément à l’article R. 81 du Livre 1^{er} du Code de l’Environnement, le dossier soumis à l’avis du CWEDD est complet. Il comprend :

- *la demande de permis,*
- *l’étude d’incidences sur l’environnement,*
- *l’ensemble des observations et suggestions adressées conformément à l’article R.79 du Livre 1^{er} du Code de l’Environnement.*

2. AVIS SUR LA QUALITE DE L'ETUDE

Le CWEDD estime que l'auteur a livré une étude de bonne qualité. L'autorité compétente y trouvera les éléments pour prendre sa décision.

Au niveau du contenu

Le CWEDD apprécie notamment :

- L'analyse complète de la situation de droit ;
- La qualité de l'analyse urbanistique, dont notamment le chapitre relatif à la confrontation espace public/espace privé ;
- L'analyse d'un projet évolué qui découle de l'étude de l'avant-projet et des compléments d'informations fournis par le demandeur durant la réalisation de l'étude ;
- La présence de conclusions claires en fin de chaque chapitre.

Le CWEDD regrette cependant l'absence d'informations, mêmes succinctes, sur les caractéristiques énergétiques du projet, sachant qu'un des objectifs annoncés est de s'axer sur des constructions passives et basse énergie.

Au niveau de la forme

Le CWEDD apprécie la qualité des documents suivants qui illustrent le texte et qui permettent d'appréhender parfaitement le projet :

- Les documents cartographiques ;
- Les nombreuses photos qui illustrent le texte ;
- Les schémas illustratifs des impacts et des recommandations.

3. AVIS SUR LA QUALITE DU RESUME NON TECHNIQUE

Le CWEDD estime que le résumé non technique est de bonne qualité.

En effet, ce document reprend les principaux éléments de l'étude et permet au lecteur d'avoir une bonne vue synthétique de l'étude technique et des recommandations qu'elle propose et de se forger une opinion.

4. AVIS SUR L'OPPORTUNITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le CWEDD remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure les remarques du Conseil expliquées ci-dessous sont prises en compte.

Le CWEDD constate que le projet déposé dans le cadre de la demande de permis de lotir permet de résoudre la plupart des problèmes relevés par l'étude d'incidences sur l'environnement. Ce projet a en effet déjà intégré la plupart des recommandations de l'auteur de l'étude.

Afin d'atteindre l'objectif annoncé de s'axer sur des constructions passives et basse énergie, le CWEDD recommande que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir intègrent les mesures prévues par le demandeur en matière d'efficacité énergétique des bâtiments.

Annexe – Brève description du projet

Le projet de lotissement est localisé sur le territoire de la commune de Mons. Plus précisément, le projet est longé au nord par la rue Victor Dejardin, à l'est par un étang, au sud par un immeuble de l'avenue Cornez et à l'ouest par la cité sociale de la rue Marthe Sigart.

Le projet est actuellement occupé par trois immeubles de neuf étages (dont deux seront maintenus et rénovés) et par un bâtiment destiné au stationnement des voitures des riverains). Il est traversé par l'allée des Oiseaux.

Au plan de secteur, le projet est situé en zone d'habitat. Au schéma de structure, le site est en zone d'habitat urbain de première couronne.

Le projet poursuit différents objectifs :

- Favoriser une mixité sociale concrétisée par différentes typologies de logements (maisons unifamiliales, appartements) sous des statuts différents (social locatif, social acquisitif, libre) pour différents types de population (famille, personnes âgées, étudiants...)
- Construire en favorisant une grande performance énergétique ;
- Créer des cheminements doux ;
- Lier le projet au parc existant par l'intermédiaire d'un green.

Le projet consiste en la création de 343 unités de logements (appartements et maisons) et la rénovation de 116 logements. Ils se répartissent de la manière suivante :

- 88 logements sociaux locatifs ;
- 97 logements sociaux acquisitifs ;
- 116 logements libres acquisitifs ;
- 42 studios (kots) et un commerce ;
- 1 crèche ;
- 145 emplacements de parking situés dans un bâtiment existant.

L'allée des Oiseaux sera maintenue et sera raccordée à l'avenue du Gouverneur Cornez.

En terme d'égouttage, un égouttage séparatif sera installé avec rejet des eaux usées et de ruissellement des voiries et placettes dans l'égout existant de l'allée des Oiseaux. Les eaux seront ensuite dirigées vers la station d'épuration de Wasmuël. Les eaux de toitures seront dirigées vers l'étang. Le trop-plein de l'étang est actuellement rejeté dans le système d'égouttage de la Ville.