

Province de Luxembourg – Arrondissement de Neufchâteau

Commune de Wellin
Grand Place, 1
6920 Wellin

Plan communal d'aménagement
« Gilson » - Wellin
Déclaration environnementale

Approbation ministérielle

Date du dossier :
Août 2016

Table des matières

1. Prise en compte des remarques de l'enquête publique	1
2. Prise en compte de l'avis de la CCATM	17
3. Prise en compte de l'avis du CWEDD	22
4. Prise en compte de l'avis de l'AIVE	23

I. Prise en compte des remarques émises lors de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 07/03 au 07/04/2016. Une réunion d'information a été organisée le 17/03/2016 à 20h à la Maison des Associations de Wellin.

21 réclamations individuelles et 1 réclamation collective (249 signataires) sont parvenues à l'administration communale et ont été jugées recevables. Dans un souci de clarté, elles sont synthétisées ci-après avec, pour chaque observation, la réponse qui y est apportée.

Les remarques concernent principalement les éléments suivants :

- Urbanisme - Densité et gabarit.
- Mobilité - Circulation automobile, accès et stationnement.
- Expropriation.
- Evaluation des incidences environnementales.
- Information - communication.

Préalablement, il est toutefois important de rappeler les objectifs poursuivis par le plan communal d'aménagement :

- La création d'un quartier à haute valeur ajoutée au cœur de l'entité de Wellin avec un minimum de circulation automobile et un cadre de vie de très grande qualité. Une des principales options est de limiter la circulation automobile en intérieur d'îlot et, au minimum, de préserver la zone de convivialité de toute circulation (hormis pour les services).
- Le renforcement et la diversification de l'offre en logement dans un territoire central, avec notamment des petits logements, adaptés aux ménages de une ou deux personnes, plus spécialement les personnes âgées.
- Le développement d'une mixité des fonctions en rapport avec la localisation centrale idéale du site comprenant, outre le logement, des services de type résidence-service, maison médicale, professions libérales ou autres.
- Le renforcement du maillage de connexions lentes vers les pôles d'intérêt et espaces publics internes ou externes au périmètre dont la liaison lente le long de la route régionale entre le carrefour d'Halma et le centre de Wellin.
- La préservation d'une importante zone boisée en lien avec l'urbanisation (parc privé).
- La gestion cohérente du développement d'un îlot appartenant à plusieurs propriétaires.

En outre, le plan communal d'aménagement constitue un outil de planification à court et moyen terme.

1.1 Réclamations individuelles

Remise en cause du PCA (différences entre options et prescriptions, pas de plus value, permis d'urbanisme suffisant, etc).

Réclamation de M. Delloup.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Réclamation de R. Simon.

Réclamation de A. Mertes et C. Simon.

La réalisation d'un plan communal d'aménagement traduit la volonté communale de disposer d'une vision globale et cohérente pour l'aménagement et le développement d'un îlot particulièrement bien localisé dans le centre de Wellin et pas uniquement pour la reconversion des anciens établissements Gilson. Cette démarche est d'autant plus justifiée que les terrains appartiennent à différents propriétaires, et pas seulement au promoteur du site Gilson, et qu'une logique de réflexion d'ensemble s'impose donc.

Regret que seuls les propriétaires aient été invités à la réunion d'information organisée en mai 2014 et qu'il n'ait pas été tenu compte des remarques émises lors de cette réunion et de la pétition.

Réclamation de A. Depas.

Réclamation de Facon-Jadot.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Cette réunion préalable, organisée hors des dispositions légales prévues par le CWATUP, constitue une plus-value au niveau de l'information relative au PCA. Il n'y a dès lors aucune obligation quant aux personnes invitées.

Des évolutions ont par ailleurs été apportées suite à cette réunion afin de tenir compte des observations émises, notamment :

- Suppression de zones de construction suite à la demande de propriétaires.
- Suppression de la liaison lente transversale Nord-Sud.

Pas de consultation des riverains préalablement à la conception du projet et conception du projet avec les citoyens.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de B. Arnould.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Pour rappel, une réunion d'information préalable a été organisée (05/05/2014). De même, la CCATM a été, à de nombreuses reprises, informée de l'état d'avancement du dossier (19/06/2014, 25/08/2014, 29/09/2014, 03/11/2014, 01/12/2014, 13/04/2015, 11/05/2015, 24/08/2015, 26/04/2016, 19/05/2016 et 31/05/2016).

Rappelons également que le promoteur du site Gilson, principal opérateur sur le périmètre, a été convié aux différentes réunions du comité de suivi et a donc été associé à l'élaboration du PCA.

Pas de réponses (précises) apportées aux questions posées.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-N. Doutréluingne.

Réclamation de E. Pourteau.

Réclamation de A. Mertes et C. Simon.

La réunion d'information dans le cadre de l'enquête publique a été organisée selon les dispositions prévues au CWATUP et a permis aux propriétaires et riverains de s'exprimer et de poser leurs questions auxquelles une réponse a été apportée.

Organisation d'un référendum.

Réclamation de B. Arnould.

Voir réponse « remise en cause du PCA ».

Existence de permis pour les travaux de nettoyage en cours. De manière générale, information sur les permis d'urbanisme.

Réclamation de M.-N. Doutréluingne.

Réclamation de E. Pourteau.

Il n'appartient pas au plan communal d'aménagement d'anticiper des permis et/ou des autorisations antérieurs à sa mise en œuvre. Par ailleurs, l'article 263 du CWATUP prévoit que certains travaux de démolition ne doivent pas faire l'objet d'un permis mais d'une déclaration urbanistique. Cette réclamation sort donc du cadre du PCA.

Contrôle de l'exécution des prescriptions urbanistiques.

Réclamation de M.-N. Doutréluingne.

Réclamation de E. Pourteau.

Lors des demandes de permis d'urbanisme, il conviendra à l'autorité compétente de vérifier leur adéquation avec les options et les prescriptions du PCA.

Étude de mobilité et plans non accessibles sur le site Internet de la commune pendant l'enquête publique.

Réclamation de Facon-Jadot.

L'ensemble des documents du PCA, y compris l'étude de mobilité, était accessible et consultable à la maison communale, comme le prévoient les dispositions légales du CWATUP. Il n'y a aucune obligation légale à insérer les documents sur le site Internet de la commune. Il s'agit donc de nouveau d'un plus par rapport à l'information.

Densité trop importante et typologie inadéquate (cadre urbain, concentration sur la partie Ouest).

Réclamation de B. Gilson, M.-N. Dejardin et V. Gilson.

Réclamation de A. Depas.

Réclamation de M. Delloup.

Réclamation de B. Boreux.

Réclamation de C. Sindic, M.-P. Sindic et B. Sindic.

Réclamation de Facon-Jadot.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Réclamation de E. Deleersnyder et J. Van Assche.

Réclamation de J. Hausen.

Réclamation de R. Simon.

Réclamation de A. Mertes et C. Simon.

Pour rappel, l'objectif du PCA est de tendre vers une densité nette de référence de 25 logements par ha, densité qui doit être gérée sur l'ensemble du périmètre.

La volonté de densifier le centre de Wellin vise à renforcer la centralité et le pôle de Wellin avec la proximité des services, des équipements et des commerces.

A travers quelques exemples, il y a lieu de conceptualiser cette notion de densité :

- Resteigne (village) : densité nette de 15 logements par ha préconisée par un rapport urbanistique et environnemental (RUE) en cours d'approbation (Conseil communal d'avril 2016).
- Wellin (centre rural) : densité nette de 25 logements par ha.
- Beauraing (pôle rural) : densité nette de 40 logements par ha préconisée par le schéma de structure.
- Libramont-Chevigny (petit centre urbain) : densité nette 60 logements par ha préconisée par le schéma de structure.

A la lecture de ces exemples, on constate clairement que la volonté n'est pas de créer un centre urbain mais bien de se conformer à celle d'un centre rural.

Toutefois, afin de répondre à la crainte des réclamants de voir une « surdensification » de l'intérieur de l'îlot, les constructions résidentielles situées autour de l'espace de convivialité seront prioritairement des maisons unifamiliales avec réduction des gabarits. Cette modification engendre donc une diminution de la densité maximale en intérieur d'îlot.

Gabarit trop important et demande de réduction des gabarits (vis-à-vis de la parcelle 256E – rue Paul Dubois, 2 / arrière du magasin (ancien show-room) / constructions au Nord et au Sud de la zone de convivialité).

Réclamation de M. Delloup.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de P. Davreux et C. Bughin.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de E. Pourteau.

Réclamation de E. Deleersnyder et J. Van Assche.

En lien avec la réclamation précédente, les gabarits des constructions en intérieur d'îlot autour l'espace de convivialité ainsi qu'au niveau de l'ancien show-room seront limités à deux niveaux (rez-de-chaussée + étage) au lieu de 3 niveaux initialement.

Pour les anciens ateliers, les gabarits seront en adéquation avec la construction existante mais une attention particulière sera portée au traitement des vues sur les propriétés riveraines lors de l'examen de la demande de permis d'urbanisme pour leur transformation.

Demande d'ajustement des prescriptions pour la hauteur des bâtiments : réhabilitation des ateliers (8,06 m côté parc et 9,16 m côté gauche alors que maximum 8,1 m dans les prescriptions), zone 10.1.3 – 2 niveaux (6,1 m alors que maximum 5,7 m dans les prescriptions) et zone 10.1.3 (8,9 m alors que maximum 8,1 m dans les prescriptions).

Réclamation de sprl Balfroid-Magnée

Pour la réhabilitation des anciens ateliers, les hauteurs autorisées ont été mises en adéquation avec la réflexion menée dans le cadre de l'analyse de la demande de permis d'urbanisme en cours.

Pour les autres constructions, la demande ne peut être acceptée. En effet, l'option prise est une réduction des gabarits à deux niveaux. Les prescriptions adaptées prévoient donc une hauteur maximale de 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate et une hauteur maximale de 5 mètres sous corniche.

Respect d'une harmonie avec le bâti existant (présence de nombreux bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine), notamment au niveau des matériaux.

Réclamation de B. Gilson, M.-N. Dejardin et V. Gilson.

Réclamation de B. Arnould.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de E. Deleersnyder et J. Van Assche.

Les options d'aménagement prévoient des respecter les tonalités des matériaux locaux, à savoir :

- Blanc, gris clair à gris moyen pour la perception de l'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

Revoir les prescriptions (notamment les possibilités de balcon, terrasses, obligation de pignons aveugles, etc) pour tenir compte des options visant à limiter les vues sur les propriétés riveraines.

Réclamation de P. Davreux et C. Bughin.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Pour rappel, les options d'aménagement indiquent que les différents projets sont conçus pour limiter la promiscuité entre constructions. Cela veut dire que, lors des demandes de permis d'urbanisme, des mesures devront être prises pour réduire les nuisances éventuelles liées au vue sur les propriétés riveraines. La réalisation de balcons, terrasses, etc prévue dans les prescriptions est donc conditionnée au respect de cette option.

Limite de la zone de convivialité non calquée sur les limites parcellaires.

Réclamation de P. Davreux et C. Bughin.

Les limites des affectations du PCA ne doivent pas être obligatoirement en rapport avec des limites parcellaires mais bien en relation avec des limites physiques ou à tout le moins cohérentes dans leur ensemble.

Révision de la zone 10.1.4 en zone 10.2.1 au niveau de la parcelle (256E – rue Paul Dubois n°2).

Réclamation de Dejardin-Lambilotte.

Cette demande a été intégrée avec modification du plan d'affectation.

Révision de la zone 10.2.1 en zone 10.2.2.

Réclamation de P. Davreux et C. Bughin.

Cette demande a été intégrée avec modification du plan d'affectation.

Suppression de la zone de cour ouverte (pas de passage à côté d'ING).

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Cette demande a été intégrée avec modification du plan d'affectation.

Projet ne répondant pas à la notion d'éco-quartier souhaitée au départ de l'initiative du PCA.

Réclamation de B. Boreux.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Le maintien d'un plan communal d'aménagement permet de tendre vers un quartier présentant une grande qualité et une cohérence d'ensemble, notamment par la mise en place d'un espace de convivialité central et d'un espace sans voiture, par le maintien d'une importante zone verte, etc.

Les options d'aménagement vont également dans le sens du développement durable : développement énergétique, renforcement de la centralité, etc.

Questionnement sur les contraintes liées aux zones de cours et jardins et aux zones de parc.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de E. Pourteau.

Les options d'aménagement du PCA prévoient la possibilité de réaliser des actes et travaux de minime importance tels que visés par le CWATUP et conformes à la zone de cours et jardins, par exemple abris pour animaux, piscines, plans d'eau, etc.

Ces dispositions s'appliquent également pour la zone de cours et jardins sous forme de parc privé, cette dernière ne devant pas être considérée comme une zone de parc au sens de l'article 39 du CWATUP.

Suppression des prescriptions de la zone 10.1.5 sous tendant une interdiction de construire.

Réclamation de E. Pourteau.

Cette supposition est incorrecte. En effet, l'absence de prescriptions pour la zone 10.1.5 se justifie par la suffisance des options d'aménagement pour cette zone, vu le maintien du caractère boisé (intégration paysagère implicite des constructions). Cette situation offre même une plus grande « liberté » et la zone reste parfaitement constructible, moyennant bien entendu le respect des options d'aménagement, notamment le maintien des arbres les plus significatifs.

Imposition d'une maison de repos non cohérente.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Bien que la volonté soit de développer une mixité des fonctions dans le périmètre du PCA, il n'est nullement rendu obligatoire la réalisation d'une maison de repos. Le plan communal d'aménagement permet la possibilité d'implanter un tel équipement compte tenu de la localisation centrale mais ne l'impose pas.

Prévoir une affectation réservant des espaces pour des artisans et petites entreprises au sein du périmètre.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Comme mentionné ci-dessus, l'objectif est notamment de développer une mixité des fonctions en termes de services et d'équipements. Pour les artisans et les petites entreprises, des réponses plus adaptées sont offertes par la zone d'activité économique de Halma qui par ailleurs fait l'objet d'un projet d'extension.

Evaluation de l'impact sur la circulation automobile (rue de la Station saturée, rue Paul Dubois pas adaptée). Remise en cause des résultats de l'étude de mobilité (définition des heures de pointe sans comptage préalable, un seul comptage, pas prise en compte du samedi, conflit d'intérêt, etc).

Réclamation de A. Depas.

Réclamation de M. Delloup.

Réclamation de B. Boreux.

Réclamation de C. Sindic, M.-P. Sindic et B. Sindic.

Réclamation de Facon-Jadot.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de E. Pourteau.

Réclamation de E. Deleersnyder et J. Van Assche.

Réclamation de A. Mertes et C. Simon.

A la demande du Collège communal, une étude de mobilité a été réalisée dans le cadre du PCA.

Il est implicitement reconnu que, pour un quartier principalement résidentiel, la problématique principale concerne la pointe du matin entre 07h00 et 09h00 (concentration des flux des personnes partant travailler, allant déposer les enfants à l'école, etc). C'est pourquoi, l'étude de mobilité s'est concentrée sur cet aspect. Un premier comptage a été réalisé (en semaine et hors des périodes de vacances) puis un second, pour confirmation des résultats, sur des périodes représentatives.

De même, vu la présence d'un parc à conteneurs, un comptage a également été réalisé un samedi matin (temps ensoleillé favorable aux tontes de pelouse et autres travaux d'extérieur), d'où une fréquentation représentative du parc à conteneurs.

Les conclusions sont largement favorables car elles démontrent la capacité des différentes voiries à absorber les flux de circulation actuels et futurs en cas de mise en œuvre totale du PCA.

Etroitesse et sécurité des accès (rue Paul Dubois). Répartition de la circulation sur les autres voiries.

Réclamation de A. Depas.

Réclamation de M. Delloup.

Réclamation de B. Boreux.

Réclamation de Facon-Jadot.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Réclamation de E. Deleersnyder et J. Van Assche.

Selon le plan de mesure du géomètre Dony, la largeur de l'accès aux anciens établissements Gilson depuis la rue Paul Dubois est de 4,66 mètres au plus étroit. A cet endroit, le PCA, qui vaut plan d'alignement, a prévu une emprise de voirie de 6 mètres. En situation actuelle ou projetée selon le PCA, l'accès est donc suffisamment dimensionné.

Il présente par ailleurs une visibilité suffisante garantissant un niveau satisfaisant de sécurité, d'autant plus que les flux entrant et sortant seront faibles (voir étude de mobilité).

Prise en compte de la présence d'un îlot (avec puisard, coffret électrique, etc) pour la mise en place d'un double sens au niveau du parking communal. Suppression du filet d'eau. Rétablissement de l'ancien chemin d'Halma en voirie limitée à la circulation locale. Manque de visibilité à la sortie du parking communal. → Supprimer la sortie depuis le parking communal en l'imposant vers la rue Paul Dubois.

Réclamation de B. Gruslin et D. Pierson.

Cette demande n'a pas été prise en compte car elle est contraire à la volonté de répartir les flux de l'intérieur de l'îlot vers différents points afin de préserver un espace central sans voiture.

La commune est consciente de la nécessité de prendre des mesures de police pour améliorer la sécurité de la sortie vers la rue de la Station (par exemple reconfiguration du carrefour, obligation de tourne-à-droite, etc).

Les autres éléments évoquées sortent du cadre du PCA et concernent des modalités techniques d'exécution auxquelles il conviendra d'être attentif.

Insuffisance et difficultés de stationnement. Remises en cause de l'opportunité des parkings souterrains. Demande de précisions techniques sur les parkings souterrains. Rappel d'une clause de servitude non aedificandi sur une partie de la zone de convivialité. Report du stationnement sur les propriétés privées riveraines.

Réclamation de A. Depas.

Réclamation de M. Delloup.

Réclamation de Facon-Jadot.

Réclamation de M. Fermine.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de P. Davreux et C. Bughin.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Réclamation de J. Hausen.

Réclamation de A. Mertes et C. Simon.

Les options d'aménagement du PCA stipulent que : « De manière générale, pour les nouveaux projets, le stationnement doit être réalisé en site privé afin de ne pas accentuer la pression sur les emplacements publics. Seul le stationnement prévu pour les visiteurs peut être reporté sur le domaine public ». Les prescriptions quant à elles indiquent : « Le nombre d'emplacements en site propre pour les constructions résidentielles est de 1,5 ».

Il n'y a donc pas de report du stationnement sur les propriétés privées riveraines vu qu'il doit être géré au niveau de chaque projet.

Les modalités techniques de réalisation des éventuels parkings souterrains sortent du cadre du PCA. La mise en place de parking souterrain (possibilité ou obligation en fonction des endroits) vise à reporter les véhicules hors des espaces publics.

Rectification de la limite de la zone de convivialité et demande de mise en place d'une rampe sur le parking communal pour accéder au parking privé.

Réclamation de sprl Balfroid-Magnée.

La limite de la zone de convivialité a été revue comme souhaité par le réclamant. La mise en place d'une rampe sur le parking communal est un élément technique dont le traitement sort du cadre du PCA et qui sera à évaluer dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme.

Augmentation de l'insécurité des piétons (rue Paul Dubois) et difficultés de déplacement (rue de la Station).

Réclamation de A. Depas.

Réclamation de M. Delloup.

L'étude de mobilité démontre que l'augmentation de la circulation automobile sera modérée, en regard du trafic actuel. Les incidences sur la sécurité des déplacements lents seront donc très faibles, voire inexistantes.

Bien que non concernée directement par le PCA, la volonté de créer une liaison lente le long de la route régionale entre le carrefour d'Halma et le centre de Wellin est indiquée dans les options d'aménagement.

Réalisation de parkings spécifiques pour les vélos.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Cette réclamation sort du cadre du PCA mais est intéressante à intégrer dans les demandes futures de permis d'urbanisme, plus spécialement en cas de logements multifamiliaux.

Pas d'incidences du renforcement de la centralité sur la mobilité lente (notamment pour se rendre aux commerces qui se sont déplacés vers l'extérieur).

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Un des objectifs du PCA est le renforcement de la centralité pour favoriser les déplacements lents en rapprochant logements, emplois, équipements et services et donc de réduire les distances de déplacement.

Limiter la circulation à l'intérieur du site uniquement aux résidents.

Réclamation de B. Gilson, M.-N. Dejardin et V. Gilson.

Vu que l'espace public central est considéré comme « sans voiture », il n'y aura aucun intérêt pour les non-résidents de se rendre à l'intérieur de l'îlot.

Maintien dans les options de l'axe Nord-Sud.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Cet élément est erroné car rien n'est indiqué dans le PCA concernant la constitution d'un axe Nord-Sud.

Possibilité d'expropriation offerte par le PCA.

Réclamation de B. Gilson, M.-N. Dejardin et V. Gilson.

Réclamation de M. Delloup.

Réclamation de C. Sindic, M.-P. Sindic et B. Sindic.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de R. Simon.

Réclamation de A. Mertes et C. Simon.

Pour rappel, le PCA n'est pas accompagné d'un plan d'expropriation. Aucune expropriation n'est donc envisagée et n'est d'ailleurs nécessaire pour la mise en œuvre du PCA.

Coût de réalisation des infrastructures et charges annexes pour la commune (nouvelles taxes).

Réclamation de B. Boreux.

Réclamation de M. Fermine.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Le coût de réalisation des infrastructures ou d'équipements seront à charge du ou des propriétaires souhaitant valoriser et urbaniser leurs biens.

Absence de calendrier d'exécution.

Réclamation de J. Noël.

Il n'est pas du ressort du PCA de fixer un calendrier d'exécution.

Absence d'évaluation des incidences environnementales.

Réclamation de C. Sindic, M.-P. Sindic et B. Sindic.

Réclamation de Facon-Jadot.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Le CWATUP stipule que : « Lorsqu'il établit, compte tenu des caractéristiques des projets ou activités dont l'élaboration ou la révision constitue le cadre, et compte tenu des incidences et des zones susceptibles d'être touchées, que le plan communal d'aménagement projeté n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement ou qu'il détermine l'utilisation d'une petite zone au niveau local, le conseil communal, après avis de la commission communale ou, à défaut, de la commission régionale et du conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, décide que le plan ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

Est présumé avoir des incidences non négligeables sur l'environnement le plan communal d'aménagement projeté dans le périmètre duquel se situe une zone désignée conformément aux directives 79/409/C.E.E. et 92/43/C.E.E. ou qui vise à permettre la réalisation d'un projet soumis à étude d'incidences sur l'environnement ou encore qui concerne des zones dans lesquelles peuvent s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E. ou qui prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat, ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements ».

Les caractéristiques du PCA ont permis, selon les dispositions légales détaillée ci-avant, au Conseil communal de solliciter la non réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales. Après avis de la CCATM et du CWEDD, le Conseil communal a confirmé cette décision.

Toutefois, à la demande de la commune, une étude de mobilité a été réalisée et l'avis de l'AIVE a été sollicité pour la gestion des eaux usées et pluviales.

Maintien de la sapinière située en intérieur d'îlot.

Réclamation de A. Depas.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de E. Pourteau.

Préalablement, il convient de rappeler que les plantations de résineux présentent une faible qualité écologique et paysagère en regard d'autres milieux plus structurants.

Située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, la sapinière est potentiellement urbanisable avec ou sans PCA. Libres aux propriétaires de valoriser et d'urbaniser ou non ces terrains (pour rappel pas de plan d'expropriation).

Protection d'un arbre remarquable situé dans une propriété privée.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Cette réclamation sort du cadre du PCA mais il conviendra d'y être attentif lors des travaux. Il convient également de préciser que les zones de constructions ont été reculées par rapport à la limite parcellaire (modification des affectations et des gabarits).

Perte d'ensoleillement.

Réclamation de J. Noël.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de E. Pourteau.

Pour répondre aux réclamants, les gabarits des constructions en intérieur d'îlot (hormis autour du parking communal) ont été limités à 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage) au lieu de 3 initialement prévus. Par ailleurs, les zones de construction situées à l'Est de l'espace de convivialité ont été reculées par rapport aux limites parcellaires riveraines. Cette remarque des riverains est donc rencontrée.

Problématique de l'égouttage (capacité de la station d'épuration, risques de pollution, jonction impossible vers la rue des Marronniers).

Réclamation de B. Boreux.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de E. Pourteau.

Réclamation de E. Deleersnyder et J. Van Assche.

Réclamation de A. Mertes et C. Simon.

L'avis de l'AIVE (en date du 16 juin 2016) indique que la capacité de la station d'épuration est suffisante et confirme les dispositions prises par le PCA en matière de gestion des eaux usées et pluviales.

L'AIVE mentionne également que seules les eaux claires des nouvelles habitations de la partie Est seront préférentiellement dirigées vers la canalisation eaux claires de la rue des Marronniers (si la configuration du terrain le permet et si le dimensionnement de la canalisation est suffisant). Il est donc clairement établi que tout le périmètre ne doit pas être raccordé à la rue des Marronniers mais bien en fonction du réseau existant au niveau des autres voiries.

Modalités de gestion des eaux de pluie (maximalisation des surfaces imperméabilisées). Nuisances (bruit) liées à l'installation de citernes d'eau de pluie.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Les options d'aménagement du PCA précisent : « L'objectif général est de freiner le ruissellement des eaux pluviales en favorisant tout d'abord l'infiltration. Pour ce faire, on veille particulièrement à ne pas imperméabiliser les accotements, les zones de cour ouverte et de cour fermée, les espaces publics et les parkings.

De plus, un tamponnement est obligatoire au niveau de chaque construction et/ou surface imperméabilisée via une citerne d'eau de pluie ou tout autre dispositif de rétention avant leur rejet dans le milieu naturel ».

Problématique de la qualité du sous-sol (construction de parkings souterrains notamment).

Réclamation de C. Sindic, M.-P. Sindic et B. Sindic.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Cette réclamation sort du cadre du PCA et devra être abordée lors des demandes de permis d'urbanisme.

Nuisances importantes lors de la phase de chantier et de fonctionnement (charroi, pollution lumineuse, bruit, perte d'intimité, etc).

Réclamation de C. Sindic, M.-P. Sindic et B. Sindic.

Réclamation de Facon-Jadot.

Réclamation de B. Arnould.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Réclamation de G. Vanderhulst.

Réclamation de R. Simon.

Vu les caractéristiques de l'urbanisation, les nuisances engendrées par la mise en œuvre du PCA devront être limitées et compatibles avec le contexte actuel.

Au moment des chantiers, des dispositions devront être prises pour limiter les nuisances par rapport aux riverains mais il est actuellement trop tôt pour pouvoir les fixer. Ces éléments devront être affinés dans l'évaluation des incidences environnementales qui sera réalisée lors des phases ultérieures de mise en œuvre.

Recours aux énergies renouvelables.

Réclamation de B. Arnould.

Les options d'aménagement du PCA stipulent : « Chaque construction résidentielle doit optimiser la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie. (...). En plus d'une isolation élevée, d'autres techniques favorisant la performance énergétique doivent être mises en place ». La performance énergétique est donc bien un des objectifs du PCA et le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

Modalités de stockage des containers à déchets.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Cette réclamation sort du cadre du PCA et devra être précisée lors des futures demandes de permis d'urbanisme.

Précisions quant au terme « liaisons entre quartiers », « renforcement du maillage des connexions lentes », etc. Demande de justification et questionnement à propos de prescriptions.

Réclamation de Facon-Jadot.

Réclamation de M.-T. De Smet et A. Brack.

Réclamation de M.-N. Doutreluingne.

Les options d'aménagement visent à définir les objectifs principaux du PCA. Ceux-ci sont ensuite traduits dans un plan d'affectation (illustré par un plan masse indicatif) et, éventuellement, précisés à travers de prescriptions.

Pas de besoin en logement et réalisation d'une étude de marché.

Réclamation de M. Delloup.

Réclamation de M. Ferminé.

Réclamation de R. Simon.

Le périmètre du PCA est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et est donc potentiellement urbanisable. Il n'y a donc pas lieu de démontrer les besoins en logements. L'objectif du PCA est de proposer une urbanisation cohérente sur l'ensemble du périmètre.

Par ailleurs, une simple analyse de l'évolution socio-démographique de la Wallonie confirme le besoin pour des nouveaux logements diversifiés et proches des services.

Moins-value des habitations suite au projet.

Réclamation de A. Mertens et C. Simon.

Cette réclamation ne concerne pas le PCA, d'autant plus qu'aucune moins-value des habitations existantes n'est démontrée.

Maintien d'un égout existant et d'une servitude de passage (appartement situé rue Paul Dubois).

Réclamation de B. Gilson, M.-N. Dejardin et V. Gilson.

La mise en œuvre du PCA ne modifie pas les servitudes acquises ainsi que le maintien des équipements existants à cet endroit.

Rectification d'une limite cadastrale pour la parcelle 243/B (ancien chemin d'Halma).

Réclamation de B. Gruslin et D. Pierson.

Cette réclamation sort du cadre du PCA.

Respect du code civil pour l'ouverture de baies.

Réclamation de Dejardin-Lambilotte.

Cette réclamation sort du cadre du PCA mais les dispositions légales doivent bien entendu être respectées.

Prise de mesures pour éviter les déprédations lors des travaux.

Réclamation de Dejardin-Lambilotte.

Cette réclamation sort du cadre du PCA.

Construction des appartements Honesty en zone d'activité économique mixte.

Réclamation de E. Pourteau.

Cette réclamation sort du cadre du PCA.

1.2 Réclamation collective

La réclamation collective est basée sur les éléments suivants :

- Non à la création de plus de 60 logements à l'intérieur d'un îlot déjà urbanisé.
- Non à la création de parkings souterrains pour une centaine de voitures.
- Non à la destruction d'une sapinière au cœur du périmètre et à son remplacement par des maisons / appartements et parkings.
- Non aux expropriations futures.
- Non aux impôts et taxes supplémentaires pour les routes et les équipements.

Les réponses à ces différents éléments se retrouvent dans l'analyse des réclamations individuelles.

II. Prise en compte de l'avis de la CCATM

En date 31/05/2016, la CCATM a remis son avis dans le cadre du PCA en mentionnant les éléments suivants :

- *Programme :*
 - *Indiquer une fourchette chiffrée du maximum de logements et le nombre maximal de logements potentiels sur l'ancien site Gilson.*

Cette demande ne peut être prise en compte car le PCA prévoit la possibilité de développer des équipements et des services qui, en fonction de leur importance, va influencer de manière plus ou moins grande le nombre de logements. Il est donc préférable de parler d'une densité nette de référence, ici, pour rappel, 25 logements par ha pour l'ensemble du périmètre.

- *Formulation relative à l'aménagement alternatif.*

Vu les modifications apportées (maisons unifamiliales en intérieur d'îlot), l'aménagement alternatif n'a plus lieu d'être.

- *Mixité :*
 - *Absence de concrétisation de l'objectif de mixité fonctionnelle, sociale et en types de logements. Demande que cette mixité soit prise en compte.*

Un des principaux objectifs du PCA est de renforcer la mixité des fonctions au centre de Wellin.

Dans cette optique, une part des superficies construites dans les zones de construction résidentielle pourra être affectée à des commerces de petite taille, des professions libérales, des bureaux et des services publics à condition que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles concourent à renforcer la qualité de vie des habitants et l'animation des quartiers. Ces activités sont obligatoirement combinées avec du logement et se situent prioritairement en rapport avec la rue de la Station ou en intérieur d'îlot.

Une part des superficies construites dans les zones de construction résidentielle (prioritairement en intérieur d'îlot autour de la zone de convivialité) pourra être destinée à une fonction d'équipement communautaire (par exemple résidence-service, maison médicale...) et/ou des petits logements adaptés aux ménages d'une ou deux personnes, notamment des personnes âgées.

- *Mobilité :*
 - *Regret du manque de qualité du service des TEC.*

Cette remarque sort du cadre du PCA.

- *Pas d'alternatives possibles à la voiture.*

Cette remarque sort du cadre du PCA.

- *Demande que l'étude de mobilité soit plus poussée avec attention attirée sur le goulot d'étranglement que constitue l'accès rue Paul Dubois.*

A la demande du Collège communal, une étude de mobilité a été réalisée dans le cadre du PCA.

Il est implicitement reconnu que, pour un quartier principalement résidentiel, la problématique principale concerne la pointe du matin entre 07h00 et 09h00 (concentration des flux des personnes partant travailler, allant déposer les enfants à l'école, etc). C'est pourquoi, l'étude de mobilité s'est concentrée sur cet aspect. Un premier comptage a été réalisé (en semaine et hors des périodes de vacances) puis un second, pour confirmation des résultats, sur des périodes représentatives.

De même, vu la présence d'un parc à conteneurs, un comptage a également été réalisé un samedi matin (temps ensoleillé favorable aux tontes de pelouse et autres travaux d'extérieur), d'où une fréquentation représentative du parc à conteneurs.

Les conclusions sont largement favorables car elles démontrent la capacité des différentes voiries à absorber les flux de circulation actuels et futurs en cas de mise en œuvre totale du PCA.

Selon le plan de mesure du géomètre Dony, la largeur de l'accès aux anciens établissements Gilson depuis la rue Paul Dubois est de 4,66 mètres au plus étroit. A cet endroit, le PCA, qui vaut plan d'alignement, a prévu une emprise de voirie de 6 mètres. En situation actuelle ou projetée selon le PCA, l'accès est donc suffisamment dimensionné.

Il présente par ailleurs une visibilité suffisante garantissant un niveau satisfaisant de sécurité, d'autant plus que les flux entrant et sortant seront faibles (voir étude de mobilité).

- *Demande de création de trottoirs rue de la Station. Regrette que rien ne soit prévu dans le PCA pour ce qui est des vélos et des cheminements cyclistes.*

Bien que non concernée directement par le PCA, la volonté de créer une liaison lente le long de la route régionale entre le carrefour d'Halma et le centre de Wellin est indiquée dans les options d'aménagement.

Les options d'aménagement indiquent : « Une nouvelle voirie est prévue en intérieur d'îlot afin de permettre son urbanisation. Elle est conçue pour donner la priorité aux déplacements lents sécurisés (par exemple espace partagé) » et « Des liaisons lentes doivent être prévues à l'intérieur du futur quartier, notamment entre la zone de stationnement (50.4) et la zone de convivialité (50.3). De plus, au niveau des différentes voiries, toutes les mesures sont prises pour favoriser et sécuriser les déplacements lents (trottoirs pour les voiries existantes, zone résidentielle pour la nouvelle voirie...). Les cheminements lents doivent être accessibles aux cyclistes et aux personnes à mobilité réduite (y inclus landaus et poussettes) ».

- *Demande que soit prise en compte la circulation des camions poubelles (prévoir des lieux de stockage des poubelles) et de la poste (accès aux différents bâtiments) dans l'aménagement de la voirie interne.*

Cette remarque sort du cadre du PCA et concerne les futures demandes de permis d'urbanisme.

○ *Implantation, gabarits et volumétrie :*

- *Demande de conserver les gabarits et la volumétrie des bâtiments/hangars existants actuellement. Exigence pour la zone 10.1.3 perpendiculaire à la rue de la Station.*

Cette remarque a été intégrée.

- *2 niveaux maximum pour les constructions de la zone 10.1.3.*

Cette remarque a été intégrée.

- *Recommande de supprimer la branche Sud du U en intérieur d'îlot (ensoleillement de la zone de convivialité).*

La modification des affectations en intérieur d'îlot a engendré une nouvelle configuration des zones de construction qui tend à répondre à cette remarque.

- *Préférence pour l'alternative, à savoir la construction de maisons unifamiliales dans la zone 10.1.3.*

Cette remarque a été intégrée.

- *Adaptation des hauteurs sous corniche en fonction des niveaux autorisés.*

Les prescriptions adaptées prévoient une hauteur maximale de 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate et une hauteur maximale de 5 mètres sous corniche.

- *Recommande des habitations jumelées dans la zone 10.1.1 et non des habitations mitoyennes (au Sud de la zone de convivialité).*

Cette remarque n'a pas été intégrée car l'aménagement proposé dans le cadre du PCA vise à tendre vers une certaine densité et une typologie se rapprochant de celle rencontrée rue Paul Dubois par exemple.

- *Souhait que soit prise en compte la problématique de l'intimité, des vues et des vis-à-vis des habitations existantes (anciens ateliers et anciens bureaux).*

Pour rappel, les options d'aménagement indiquent que les différents projets sont conçus pour limiter la promiscuité entre constructions. Cela veut dire que, lors des demandes de permis d'urbanisme, des mesures devront être prises pour réduire les nuisances éventuelles liées au vue sur les propriétés riveraines. La réalisation de balcons, terrasses, etc prévues dans les prescriptions est donc conditionnée au respect de cette option.

- *Attire l'attention sur la proximité des constructions 10.1.3 et 10.1.1 où se marque un effet de goulot.*

La modification des affectations en intérieur d'îlot a engendré une nouvelle configuration des zones de construction qui tend à répondre à cette remarque.

○ *Matériaux :*

- *Recourir au gravier calcaire plutôt qu'à la dolomie.*

Cette remarque a été intégrée.

○ *Espaces publics :*

- *Eclairage public à intégrer dans l'aménagement de la zone de convivialité.*

Cette remarque sort du cadre du PCA et devra être traitée dans le cadre des futures demandes de permis d'urbanisme.

- *Demande de matérialiser la voie lente (plan d'affectation et plan masse) entre la zone 50.3 et la zone 50.4.*

La liaison lente est représentée au plan masse mais pas au plan d'affectation afin de ne pas figer de manière stricte son tracé qui pourrait évoluer en fonction de l'urbanisation précise.

○ *Eaux :*

- *Référence à l'avis préalable de l'AIVE.*

L'avis de l'AIVE indique que la capacité de la station d'épuration est suffisante et confirme les dispositions prises par le PCA en matière de gestion des eaux usées et pluviales.

- *Questionnement sur le trajet du réseau de canalisations vers la rue des Marronniers.*

L'AIVE mentionne que seules les eaux claires des nouvelles habitations de la partie Est seront préférentiellement dirigées vers la canalisation eaux claires de la rue des Marronniers (si la configuration du terrain le permet et si le dimensionnement de la canalisation est suffisant). Il est donc clairement établi que tout le périmètre ne doit pas être raccordé à la rue des Marronniers mais bien en fonction du réseau existant au niveau des autres voiries.

○ *Paysage :*

- *Relève l'impact paysager de la suppression de la sapinière.*

Il convient de rappeler que les plantations de résineux présentent une faible qualité écologique et paysagère en regard d'autres milieux plus structurants.

Située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, la sapinière est potentiellement urbanisable avec ou sans PCA. Libres aux propriétaires de valoriser et d'urbaniser ou non ces terrains (pour rappel pas de plan d'expropriation).

- *Recommande des toitures à versants disposées de façon à éviter l'effet « barre » des constructions, en particulier quand elles sont vues depuis les hauteurs du village.*

Vu la réduction des gabarits à deux niveaux autour de la placette, leur perception depuis les vues lointaines sera très limitée. Par ailleurs, les toitures plates sont autorisées pour réduire la hauteur totale des constructions afin de réduire les nuisances (perte d'ensoleillement, vues plongeantes, etc).

- *Impact sur le budget communal.*

Le coût de réalisation des infrastructures ou d'équipements seront à charge du ou des propriétaires souhaitant valoriser et urbaniser leurs biens.

III. Prise en compte de l'avis du CWEDD

En date 19/04/2016, le CWEDD a indiqué qu'il ne remettrait pas d'avis car le PCA n'est pas accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales.

IV. Prise en compte de l'avis de l'AIVE

En date du 16 juin 2016, l'AIVE a remis un avis favorable sur le projet de PCA en confirmant la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées générées et les dispositions prises par le PCA en matière de gestion des eaux usées et pluviales. Des recommandations opérationnelles sont également formulées et seront prises en compte dans le cadre des demandes de permis.