

AVIS

Réf. : AT.18.45.AV

Date d'approbation : 15/06/2018

Permis d'urbanisme pour constructions groupées « Haut Douy » à ANS

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique :* 70.11.01
- *Demandeur :* SA Matexi Project
- *Auteur de l'étude :* Pluris
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 29/05/2018
- *Délai de remise d'avis :* 30 jours
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidence sur l'environnement
 - Objectifs du projet conformément aux objectifs définis par l'art.1^{er}§1^{er}, alinéa 2 du CoDT
- *Audition :* 12/06/2018

Projet :

- *Localisation :* Entre les rues Haut Douy et des quatorze verges
- *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 :

Le projet consiste, par la voie d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, en la création, sur 4,2 ha, d'un réseau de voiries et espaces publics, de maisons individuelles et d'immeubles à appartements. Le site est localisé dans la partie sud-est de la commune à la limite de la Ville de Liège. Les logements sont disposés le long de voiries ainsi qu'autour de places publiques. Des connexions modes doux sont prévues.

Le site est inscrit dans un périmètre de revitalisation urbaine. Le terrain, composé de prairies et friches, comporte trois puits de mine et leur zone non aedificandi.

1. AVIS**1.1. Avis sur les objectifs du projet**

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

Le Pôle estime que le projet permet une revitalisation du quartier ainsi que de bonnes connexions au sein de celui-ci. Il salue la réflexion urbanistique ainsi que la cohérence du projet via la réalisation de l'ensemble des constructions et aménagements par le demandeur. Il salue également la réflexion apportée quant aux actes de vente en vue de permettre la pérennité des options après-vente, notamment en ce qui concerne le programme de plantations qui sera réalisé avant la vente des biens. Il apprécie aussi la mixité de typologie de logements (maisons, appartements de 1 à 3 chambres).

Il constate en outre que le projet répond aux recommandations pertinentes émises par le bureau d'études.

Le pôle relève aussi que les nouveaux résidents pourront bénéficier des équipements communautaires de proximité (écoles, parc, ...) et services courants à une distance de marche.

Bien que le projet soit dans les fourchettes de densité résidentielle observées dans les alentours proches, le pôle s'interroge sur l'impact d'un tel projet compte tenu de son programme qui vise à la réalisation d'environ 124 logements (soit quelques 300 personnes) en valorisant une poche d'intérieur d'ilot et ne bénéficiant que d'une faible accessibilité au sud.

Le Pôle regrette l'absence d'essais d'infiltration. Il demande dès lors qu'une attention particulière soit apportée, d'une part aux possibilités d'infiltration des eaux, d'autre part aux risques potentiels à proximité des puits de mine. A ce propos, il y a également lieu d'être attentif à la localisation de ces puits.

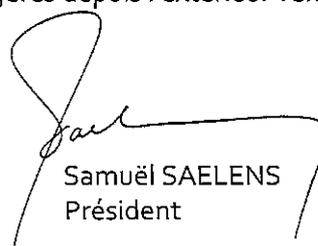
Le Pôle constate que ce projet se veut différent (bâtiments présentant morphologie avec toitures plateforme et revêtement extérieur d'enduit blanc), par rapport au reste du contexte urbanistique (bâtiments couverts par des toitures à versant et élévation en briques). Il insiste dès lors sur la réalisation du programme de plantations en vue de son intégration dans les quartiers environnants.

Il estime enfin qu'il y aurait lieu d'être attentif aux revêtements de sol définis pour le domaine public afin que ceux-ci répondent tant au besoin d'infiltration qu'aux exigences nouvelles d'entretien (notamment l'interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires).

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

Le Pôle Aménagement du territoire estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

Il regrette toutefois que l'analyse relative au paysage soit principalement orientée depuis le projet en position dominante de la silhouette urbaine et de ses éléments marquants (Gare de Calatrava, tour des finances, et ...) et ne présente pas de simulations paysagères depuis l'extérieur vers le site.



Samuël SAELENS
Président