



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.21.27.AV

Permis d'urbanisation pour la création de 104 lots à
Crotteux, GRACE HOLLOGNE

Avis adopté le 26/03/2021

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique :* 70.11.01 (classe 1)
- *Demandeur :* Mimob s.a.
- *Auteur de l'étude :* Pissart Architecture et Environnement s.a.
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 1/03/2021
- *Délai de remise d'avis :* 30 jours
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Objectifs du projet conformément aux objectifs définis par l'art.1^{er} §1^{er}, alinéa 2 du Code du Développement territorial (CoDT)
- *Audition :* 23/03/2021 (par visioconférence)

Projet :

- *Localisation :* rue Diérain Patar, Crotteux
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Catégorie de projet :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la création de 104 lots sur un terrain de 5,4 hectares au sein de la commune de Grâce-Hollogne et plus particulièrement à Crotteux. Ces lots se répartissent en 2 zones reliées entre elles : la principale comprend une voirie interne sous forme d'une boucle raccordée à la rue D. Patar et la seconde comprend une voirie en prolongement de la rue du Docteur Fleming. Les 2 parties du site sont reliées entre elles par une placette réservée aux modes doux et véhicules d'intervention.

En ce qui concerne les zones de bâti : 4 types de zones sont définies : I. Zone de construction pour habitations unifamiliales groupées, II. Zone de construction pour logements collectifs, III. Zone de construction pour équipement communautaire et/ou logements collectifs, IV. Zone de construction pour équipement technique collectif.

Le périmètre de la demande de permis d'urbanisation est entièrement affecté en zone d'habitat au plan de secteur.

Le périmètre de l'étude d'incidences englobe également une parcelle appartenant au CPAS de Grâce-Hollogne.

AVIS

Avis sur les objectifs du projet

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

Le Pôle constate que le projet s'implante à proximité du centre du village de Crotteux et d'équipements existants (crèche, école communale maternelle et primaire, services dédiés à la personne et transports en commun) et qu'il est conforme à l'affectation en zone d'habitat au plan de secteur.

Il constate en outre que le projet a subi une évolution conséquente par rapport au projet étudié dans l'étude d'incidences sur l'environnement. Il regrette l'absence d'un document explicatif du projet révisé et de son évolution par rapport à la version analysée dans l'EIE. Ce document aurait permis de mieux appréhender le projet faisant l'objet de la demande de permis.


Le Pôle attire l'attention sur les éléments suivants sur lesquels il émet quelques réserves et qui méritent des réflexions complémentaires :

- l'environnement sonore : le site est exposé à des niveaux de bruit relativement conséquents liés au cumul de la proximité de l'autoroute E42 (entre 55 et 65 dBA) et de l'aéroport de Liège. Le Plan de Développement à Long Terme de l'aéroport définit des niveaux de bruit maximal¹ et fixe des objectifs à respecter en matière d'isolation acoustique des bâtiments. Ce point devra donc faire l'objet d'une attention particulière. Le Pôle demande également qu'une information claire soit fournie aux futurs acquéreurs sur ces aspects (exposition au bruit et contraintes associées) ;
- la topographie et la gestion de eaux : selon le Pôle il convient de tenir compte de la notion de durabilité dans les aménagements afin d'assurer une fiabilité à long terme et de limiter les coûts énergétiques et d'entretien ;
- la qualité des espaces publics ainsi que l'entretien et la gestion des espaces partagés afin que ceux-ci puissent jouer pleinement leur rôle.

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.

Le Pôle regrette que l'étude n'ait pas caractérisé l'environnement sonore du site de manière plus poussée et précise étant donné sa localisation et son exposition au bruit cumulé généré par l'autoroute E42 et l'aéroport de Liège.



Samuël SAELENS
Président

¹ entre 55 et 65 dB(A) pour les zones C et D dans lesquelles le site se trouve.