



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.21.70.AV

Permis d'urbanisation pour la réalisation d'un quartier
résidentiel « Paire nord du Bonnier » à Grâce-Berleur,
GRACE-HOLLOGNE

Avis adopté le 27/08/2021

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 :* S.A. des Charbonnages du Bonnier
- *Auteur de l'étude :* Pluris S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 28/07/2021
- *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 :* 24/08/2021

Projet :

- *Localisation :* Ancienne « Paire Nord » du charbonnage du Bonnier
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat (ZACC mise en œuvre)
- *Catégorie de projet:* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet concerne l'urbanisation d'un terrain en vue de la création d'un nouveau quartier résidentiel (environ 240-250 logements) sur le territoire de la commune de Grâce-Hollogne. L'ensemble du projet concerne un site industriel à rénover (SAR LGo1 : Bonnier – Valentin) d'environ 5,7 ha qui sera assaini et en propose une reconversion résidentielle (immeubles de logement collectif et maisons unifamiliales). Le site correspond à l'ancienne « Paire Nord » du charbonnage du Bonnier. Il est voisin direct du terroir du Bonnier.

Le projet comporte également la réalisation de nouvelles voiries ainsi qu'un pôle de commerces et de services.

AVIS

Avis sur les objectifs du projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté à condition que l'adéquation du projet d'assainissement du sol aux nouvelles réglementations en vigueur soit préalablement vérifiée.

Ce projet d'urbanisation en vue de la création de logements s'implante au sein d'un contexte urbain dense bénéficiant en outre d'une très bonne accessibilité et de nombreux commerces et équipements. Il répond donc aux options du Schéma de développement territorial. Ce projet permet également de réaffecter un ancien site charbonnier.

Le Pôle constate toutefois que le projet d'assainissement des sols a été approuvé en 2011 et a fait l'objet d'un addendum approuvé en 2018. Il remarque que certaines mesures prévoient la mise en place de terres saines sur seulement 50 cm, ce qui paraît insuffisant, étant même inférieur à l'épaisseur d'une fondation hors gel. Vu la pollution du sol (métaux lourds et hydrocarbures), vu l'affectation résidentielle prévue sur ce site et les mesures proposées, le Pôle se questionne sur la suffisance de ces mesures et sur la conformité de ce projet d'assainissement par rapport aux nouvelles réglementations en vigueur à ce propos (AGW « Terres excavées » du 5 juillet 2018 entré en vigueur le 1^{er} mai 2020, Décret Sols du 1^{er} mars 2018 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019). Au vu des modifications majeures intervenues récemment au sein de ces réglementations, il est impératif que ce projet d'assainissement soit vérifié en fonction de ces réglementations, et si nécessaire, adapté. Dans le cas où celui-ci est conforme à la réglementation en vigueur, le Pôle demande toutefois que les objectifs et prescriptions du permis d'urbanisation soient complétés au vu du contexte particulier du sol.

En ce qui concerne la mobilité, le Pôle regrette l'absence d'orientation volontariste au niveau des voiries et des stationnements proposés dans le projet vu que ce site bénéficie d'une très bonne accessibilité aux transports en commun et s'implante au sein d'une zone équipée. Il craint en outre que la nouvelle voirie principale qui traverse le projet soit utilisée par du trafic de transit comme raccourci. Il demande dès lors de prévoir des dispositifs et aménagements afin d'éviter cette situation.

Le Pôle regrette en outre que le projet n'ait pas étudié plus précisément l'affectation à prévoir dans l'aire de construction pour l'activité communautaire afin de déterminer l'implantation la plus adéquate pour cette zone, en fonction du contexte existant.

Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

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

Il regrette toutefois l'absence d'analyse de l'AGW « Terres excavées » du 5 juillet 2018 et du Décret Sols du 1^{er} mars 2018 en ce qui concerne la pollution des sols et le projet d'assainissement.

Il apprécie la réalisation des divers scénarii de mobilité (accessibilité pour les véhicules particuliers) mais regrette l'absence d'aspects quantitatifs dans ces divers scénarii.


Samuël SAELENS
Président