



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.23.44.AV

Permis d'urbanisation en vue de la création de logements rues Mavis et Adrien Materne à GRACE-HOLLOGNE – Plans modificatifs

Avis adopté le 26/05/2023

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 :* Plans modificatifs
- *Rubrique(s) :* 70.11.01 (classe 1)
- *Demandeur :* S.A. Lotinvest Development
- *Auteur de l'étude :* AUPa
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. IV.42 CoDT
- *Date d'envoi du dossier :* 5/05/2023
- *Date de remise d'avis :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* - Objectifs du projet conformément aux objectifs définis par l'art.1er§1er, alinéa 2 du Code du Développement territorial (CoDT)
- *Audition :* 23/05/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Mavis et rue Adrien Materne, Grâce-Hollogne
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat (sur 2,5 ha) et zone de services publics et d'équipements communautaires (sur 0,2 ha)
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

La demande initiale visait la création de lots en vue de la construction de 41 à 45 logements (maisons isolées, groupées ou à destination mixte) et d'un immeuble réservé à un établissement commercial ou de bureaux) et d'une nouvelle voirie sur une parcelle de 2,7 ha implantée sur la commune de Grâce-Hollogne, à la limite communale avec Saint-Nicolas. La parcelle est couverte par un Schéma d'orientation local (SOL) « Mavis/Materne ».

Une ligne haute tension de 150 kV jouxte le site.

Suite aux avis sollicités en première instance, des plans modificatifs ainsi que plusieurs notes ont été réalisés.

AVIS

Préambule

Le Pôle rappelle qu'il a émis un avis défavorable sur le projet initial le 29/04/2022 (Réf : AT.22.33.AV).

Il constate que les plans modificatifs concernent principalement des ajustements de détail. Il estime que les modifications apportées aux plans, les argumentaires repris dans les notes ainsi que les informations transmises en séance ne répondent pas à son premier avis.

Il décide dès lors de réitérer son premier avis tout en le complétant en ce qui concerne notamment la problématique de la gestion des eaux.

Avis sur les objectifs du projet

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

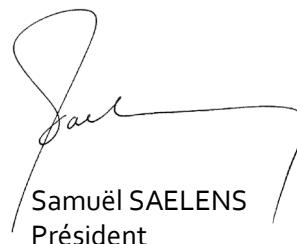
En premier lieu, le Pôle tient à préciser qu'il n'est pas opposé au principe de l'urbanisation de ce terrain qui s'implante au sein d'un contexte urbanisé bénéficiant d'une bonne accessibilité et de la présence de commerces et d'équipement. Ce terrain s'implante en outre en grande partie en zone d'habitat au plan de secteur et est couvert par un Schéma d'orientation local (ci-après SOL).

Toutefois, le Pôle estime que le projet d'urbanisation tel que présenté ne permet pas de prendre en considération une vision globale de l'îlot au sein duquel il s'insère. Le Pôle regrette en effet l'absence de vision d'ensemble et de connexions avec le reste du quartier, notamment avec le terrain jouxtant directement le projet implanté sur le territoire d'une autre commune (Saint-Nicolas). Il serait dès lors indispensable de revoir le projet en vue d'une meilleure prise en compte du contexte urbanistique et du territoire communal de Saint-Nicolas, cela notamment en vue d'une meilleure gestion parcimonieuse du sol.

Le Pôle regrette également que cet aménagement ne prenne pas assez en considération le SOL « Mavis/Materne » qui envisageait un maillage avec le reste du quartier, dont notamment avec le terrain situé sur le territoire de Saint-Nicolas.

Le Pôle considère qu'il serait judicieux de réaliser au minimum une réflexion d'ensemble partagée avec la commune voisine sur cette zone.

Le Pôle estime que cette vision d'ensemble est également indispensable pour la gestion des eaux au vu de la présence de cette contrainte majeure au sein du projet et au vu de l'augmentation de la fréquence d'évènements extrêmes en pluviométrie. Le Pôle constate en outre que ces nouveaux aménagements hydrauliques n'ont pas fait l'objet d'un complément d'étude d'incidences sur l'environnement.


Samuël SAELENS
Président