



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.26.16o.AV

Permis d'urbanisation en vue de la création de
20 maisons unifamiliales rue du Beau-site à Baillonville,
SOMME-LEUZE

Avis adopté le 15/10/2026

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 33
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisation
- *Rubrique :* 70.11.01 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Simons et Fils
- *Auteur de l'étude :* CSD Ingénieurs Conseils SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre Ier du Code de l'Environnement / Art. D.IV 35 du CoDT
- *Date d'envoi du dossier :* 24/09/2026
- *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 :* 6/10/2026

Projet :

- *Localisation :* Baillonville, plus précisément dans le hameau de Rabozée, rue du Beau Site
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Catégorie de projet :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet consiste en l'urbanisation d'un site d'environ 2,05 hectares en intérieur d'ilot localisé dans le hameau de Rabozée, rue du Beau-Site sur le territoire communal de Somme-Leuze. Le bien s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

L'urbanisation vise la division en 20 lots destinés à accueillir des maisons unifamiliales ainsi que l'ouverture d'une voirie et d'un bassin de rétention. Deux types d'implantation sont prévues : en ordre isolé et en ordre jumelé. Le projet possède une densité nette de 11,7 log/ha.

Avis

Avis sur les objectifs du projet

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

Le Pôle constate en effet les éléments suivants :

- Le site est localisé dans un hameau ne disposant d'aucun service public, équipement sportif ou récréatif, ni établissement scolaire, à l'exception de pôles d'emplois à proximité. Il se situe au sein d'un espace excentré au sein du Schéma de développement territorial (SDT). A ce propos, le Pôle a été informé qu'aucune élaboration de Schéma de développement communal (SDC) n'est prévue par la commune pour mieux définir ses centralités ;
- Le projet s'implante en intérieur d'ilot en déconnexion avec son contexte et sans aucune relation avec le reste du hameau. En effet, la voirie à créer présente une configuration de type « cul-de-sac » sans réelle connexion pour les modes actifs. Le cordon boisé tel que défini renferme totalement le projet sur lui-même ;
- En ce qui concerne l'accessibilité, le projet ne présente aucune alternative à la voiture individuelle ;
- Il présente peu de mixité en termes de typologie de logements ;
- En ce qui concerne la biodiversité, le projet implique un déboisement et dès lors la destruction d'un habitat d'intérêt communautaire. Il note toutefois l'avis favorable du DNF émis dans le cadre du permis de déboisement

Selon le Pôle, il serait indispensable, à tout le moins, de :

- Créer des connexions pour les modes actifs vers le reste du hameau et vers les transports en commun, vu la localisation du site à 1 km de Baillonville (repris en centralité villageoise au SDT) et à environ 5 km de Marche-en-Famenne (Pôle d'ancrage défini au SDT) ;
- Améliorer la mixité des typologies tout en respectant la densité préconisée par le SDT ;
- Améliorer la diversité du cordon boisé et le configurer afin de ne pas cloisonner le lotissement sur lui-même (tout en permettant de maintenir sa fonction prévue en termes de biodiversité).

Le Pôle encourage également la commune de Somme-Leuze à se doter d'un schéma de développement communal (éventuellement thématique) afin qu'elle puisse disposer d'une vision globale et d'une stratégie territoriale notamment en termes de logement.

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.



Yves HANIN
Président