CESE Wallonie

Pôle Aménagement du territoire

AVIS

AT.26.183.AV

Construction de 75 logements, 4 espaces de bureaux ou Horeca et d'une surface commerciale Lidl à SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE

Avis adopté le 16/11/2026

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'urbanisme
- *Rubrique(s) :* 70.11.02
- *Demandeur :* Franim s.a.
- *Auteur de l'étude :* Tauw Belgique
- *Autorités compétentes :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^er du Code de l'Environnement/ Art.D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date de réception du dossier :* 21/10/2026
- *Délai de remise d'avis :* 30 jours
- *Portée de l'avis :*
  - Objectifs du projet au regard des objectifs visés à l'article D.I.1, § 1^er du Code du Développement territorial (CoDT)
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
- *Audition :* 10/11/2026

Projet :

- *Localisation :* Chaussée Verte, Saint-Georges-sur-Meuse
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural, zone agricole, zone d'espace vert et zone de parc
- *Catégorie de projet :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

La demande porte sur la construction d'un projet mixte à Saint-Georges-sur-Meuse, comprenant :

- 75 logements répartis en 8 zones : 2 zones comprenant un total de 8 maisons unifamiliales et 6 zones destinées à des immeubles totalisant 67 appartements, avec parking en sous-sol et, pour certains immeubles, des espaces de bureaux et HoReCa ;
- un magasin Lidl d'une surface commerciale nette (SCN) totale de 1.413 m², répartie entre les achats légers (155 m²), alimentaires (1.202 m²) et lourds (56 m²), ainsi que 127 places de parking. 2 emplacements sont réservés aux véhicules électriques et équipés de dispositifs de recharge.

Le site couvre 3 ha et s'inscrit dans la zone mixte du Schéma d'orientation local (SOL) « Centre » de 2018, ancien PCAR, qui prévoit du logement, des services et des commerces.

AVIS

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 souligner qu'il n'est pas opposé au principe d'urbanisation de cette zone, pour les motifs suivants :

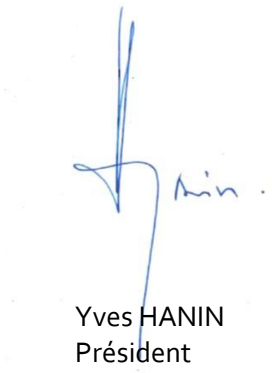
- Le bien se situe principalement en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et dans le périmètre du Schéma d'orientation local (SOL) « Centre » (ancien PCAR), en « zone de réflexion d'ensemble » ;
- Le projet tient compte des objectifs et des indications du SOL et s'inscrit dans les orientations planologiques ainsi que dans la volonté communale d'urbaniser cette zone. Ce SOL (ancien PCAR) ayant été réalisé dans le but de procéder à des échanges entre zones destinées à l'urbanisation et zones non destinées à l'urbanisation ;
- Ce projet a été élaboré en concertation avec plusieurs instances et a pris en compte des recommandations formulées par celles-ci.

Le Pôle estime toutefois que le projet ne peut être accepté en l'état, pour les raisons suivantes :

- La localisation du site, le long de la Chaussée Verte et à proximité immédiate des accès autoroutiers, nécessite une analyse de la mobilité à une échelle élargie. Le projet doit mieux prendre en compte les problèmes existants de saturation, de dangerosité et d'inconfort, tant sur la chaussée qu'aux entrées et sorties d'autoroute, et proposer des solutions adaptées ;
- Le projet manque d'une vision d'ensemble articulée à la Chaussée Verte et d'une réelle concertation avec la commune. Il juxtapose logements et commerce sans aménagement global cohérent et ne propose aucun réel espace public central. Il manque de réflexion en termes de mixité de fonctions ;
- La densité annoncée dans la demande, d'environ 24,2 logements/ha, paraît conséquente actuellement au regard du contexte. Elle dépasse la densité de 10 logements/ha préconisée dans le Schéma de développement du territoire (SDT) pour les espaces excentrés. Le projet ne satisfait pas à l'ensemble des conditions définies au sein du SDT pour dépasser ce seuil et, en particulier, celle fixant un plafond de 18 logements/ha ;
- Les nuisances sonores pour les (futurs) habitants sont déjà présentes (proximité de l'autoroute et de Liège Airport). Elles seront accentuées par la présence du magasin Lidl (installations techniques et charroi) et susceptibles d'accroître l'inconfort des futurs habitants ;
- La création de la voirie vers la rue de la Vallée entraîne un morcellement de la zone agricole et les difficultés d'exploitation de celle-ci Bien qu'elle soit prévue au SOL, il s'agirait de réexaminer son positionnement et son greffage sur le réseau existant dans le cadre d'une réflexion globale sur la mobilité de la zone ;
- Concernant plus précisément l'implantation du magasin Lidl à cet endroit, le Pôle rappelle que celui-ci est situé en espace excentré au SDT et ne respecte pas les mesures guidant l'urbanisation applicables aux commerces d'une SCN comprise entre 400 et 1.500 m². En effet, le projet porte majoritairement sur des achats alimentaires et ne restructure pas un ensemble ou des surfaces existantes. En outre, bien que le projet soit situé dans un périmètre commercial, il renforce une polarité existante périphérique, localisée en dehors d'une centralité définie par le SDT et ce, au détriment des commerces situés en centralité villageoise.

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