



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.131.AV

Permis d'urbanisation « Domaine de Waroux » à Alleur,
ANS – Plans modificatifs

Avis adopté le 18/10/2024

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 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Thomas & Piron
- *Auteur de l'étude :* Pissart AE s.a.
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

Avis :

- *Référence légale :* Art. 93 § 3 du Décret permis environnement - Art. IV.42 CoDT
- *Date d'envoi du dossier :* 23/09/2024
- *Délai de remise d'avis :* (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE) et du complément corollaire
 - Objectifs du projet conformément aux objectifs définis par l'art.1^{er} § 1^{er}, alinéa 2 du Code du Développement territorial (CoDT)
- *Audition :* 15/10/2024

Projet :

- *Localisation :* Au sud du Parc de Waroux, entre la Drève de Waroux et l'avenue Everard de Harzir
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet consiste en la réalisation de 37 maisons individuelles 4-façades, une voirie, un espace vert central et une plaine de jeu. Les modifications introduites au plan par rapport à la version initiale sont : le passage de 41 à 37 habitations, un nouveau plan des plantations et une adaptation des objectifs et mesures de mise en œuvre.

Le terrain couvre 4,2 ha en zone d'habitat, à la limite avec Awans, juste à côté du parc et du château de Waroux. Il est couvert par un SOL (PPA de 1994) et est aujourd'hui occupé par un pré de fauche entouré de haies.

AVIS

Préambule

Le Pôle rappelle qu'il a émis un avis favorable sur le projet initial (Avis du 20/09/2024- Réf. : AT.24.111.AV).

Il constate que les plans modificatifs et le complément corollaire ne sont pas de nature à modifier profondément son premier avis. Il se base dès lors sur celui-ci pour se prononcer ci-dessous.

Avis sur les objectifs du projet

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

Néanmoins le Pôle s'étonne que le projet se calque sur un schéma d'orientation local (ancien PPA) de 1978, possiblement obsolète.

Il note en outre que la voirie collectrice est coupée en deux et ne permet pas la traversée du quartier. Ceci crée ainsi deux clos fermés sur eux-mêmes, y compris pour les services (ramassage des déchets, poste, secours...).

Par ailleurs, le Pôle demande que les objectifs du projet en matière d'affectation des constructions reprennent la notion d'activités accessoires au logement – comme préconisé par l'étude d'incidences – et non celle d'activités de proximité, moins appropriée. Il a bien entendu lors de l'audition que, si cette demande n'a pas été intégrée dans les plans modificatifs, elle pourra l'être dans les conditions du permis, ce dont il se réjouit.

En outre, le Pôle s'interroge sur les moyens d'assurer l'entretien de la zone tampon arbustive prévue au nord du projet, actuellement en domaine privé, et engage les parties prenantes à y réfléchir.

Avis sur la qualité du complément corollaire d'étude d'incidences sur l'environnement

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



Thibaut CEDER
Vice-Président