



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.55.AV

Schéma d'orientation local "Vieille Montagne" à
GRÂCE-HOLLOGNE – Projet

Avis adopté le 31/05/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Initiateur :* SPAQUE
- *Demandeur :* Commune de Grâce-Hollogne
- *Auteur du RIE :* XMU Urbanistes SPRL
- *Autorité compétente :* Conseil communal

Avis :

- *Référence légale :* Art.D.II.12 § 3 du CoDT
- *Date d'envoi du dossier :* 29/04/2024
- *Délai de remise d'avis :* 45 jours
- *Audition :* 28/05/2024

Projet :

- *Localisation :* Site « Vieille Montagne », entre les rues Ruy, de l'hôtel de ville
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté (ZACC) et zone d'espace vert (ZEV)

Brève description du projet et de son contexte :

Le Schéma d'orientation local (SOL) s'étend sur 34,6 ha et correspond à un site industriel abandonné d'exploitation de zinc (« Vieille Montagne »). Au plan de secteur, il reprend une ZACC de 17,92 ha, une ZEV qui couvre un terrier ainsi que les rues avoisinantes. Le site se trouve en milieu urbanisé et présente une pente ouest-est. Un site à réaménager (SAR) est présent sur la même superficie ; des travaux d'assainissement y ont été menés.

Le projet de SOL propose les affectations suivantes : activité économique (PME et TPE au cœur du site), zone verte (terrier), équipement communautaire, polarité commerciale au sud-est, à proximité de l'hôtel de ville, logement sur les franges et aire d'équipement technique. Enfin, une voirie principale inter-quartier ainsi qu'une voirie secondaire sont prévues pour desservir le site.

AVIS

Préambule

Le Pôle rappelle que :

- En date du 26/08/2022, il a émis un avis favorable sur le projet de contenu du RIE (réf. : AT.22.70.AV) ;
- En date du 15/03/2024, il a pris connaissance de l'évolution des analyses préalables et la rédaction du RIE – Phase 1 (réf. : AT.24.33.AV).

Avis sur le projet de schéma d'orientation local

Le Pôle Aménagement du territoire remet un avis favorable sur le projet de schéma d'orientation local "Vielle Montagne" à GRÂCE-HOLLOGNE.

Bien que le Pôle regrette que les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme du projet de SOL aient été rédigés de manière large ou que des indications aient disparus par rapport à ce qui était prévu au stade de l'avant-projet (laissant ainsi une marge d'appréciation), il estime néanmoins que les spécificités territoriales du site (ex. site pollué en cours d'assainissement, affectations projetées) justifient l'instauration d'une souplesse qui sera nécessaire pour la phase de développement. Il souligne également que des garanties suffisantes sont fournies pour encadrer l'urbanisation du bien puisqu'une charte urbanistique sera établie ultérieurement. Enfin, le Pôle précise que cette position est applicable au cas d'espèce uniquement et ne présume pas d'une analyse similaire pour d'autres projets de SOL, entre autres ceux ayant trait à une fonction résidentielle.

Le Pôle demande que le schéma suive particulièrement la recommandation du RIE visant à limiter l'accès au bas de la rue du Ruy par un tonnage réduit limitant la circulation des poids lourds et d'apaiser considérablement la circulation automobile (voir RIE, 6.10.5. p. 106 et 9.2. Annexe 2 – tableau des recommandations, point 16, p. 132).

En ce qui concerne les objectifs du schéma, le Pôle demande que les constructions dont les hauteurs sont les plus importantes soient *obligatoirement* situées sur les plateaux inférieurs. Ainsi, en faisant de cette indication une obligation (et non une recommandation), il s'agit de conforter une bonne pratique urbanistique.

Avis sur la qualité du rapport sur les incidences environnementales (RIE)

Le Pôle Aménagement du territoire estime que le RIE répond à l'article D.VIII.33, § 3, du CoDT.

Le contenu du RIE, couplé à l'analyse contextuelle, reprend l'ensemble des éléments pertinents et nécessaires à l'élaboration d'un projet de SOL.



Samuël SAELENS
Président