



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.64.AV

Construction de 7 maisons et d'un immeuble de 6 appartements au droit d'une ancienne carrière, rue Bois Mignon à WALCOURT

Avis adopté le 01/07/2024

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 :* Permis unique
- *Rubrique(s) :* 90.28.01.02 (EIE demandée par la commune)
- *Demandeur :* Immoroute S.A.
- *Auteur de l'étude :* CSD Ingénieurs Conseils S.A.
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaires technique et délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 31/05/2024
- *Délai de remise d'avis :* 60 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.1er§1er, alinéa 2 du Code du Développement territorial (CoDT)
- *Audition :* 25/06/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue Bois Mignon
- *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 :

Cette demande est sollicitée pour la construction groupée de 7 maisons unifamiliales et d'un immeuble de 6 appartements sur un site de 1,6 ha. Ce projet s'implante au droit d'une ancienne carrière de calcaire qui est recolonisée par de la végétation. Il prévoit un remblaiement de 55.000 m³ dont 46.000 m³ de terres exogènes (équivalent de 69.0000T). Les terres acceptées répondront aux usages 1 à 3 du Décret Sols (usages naturel, forestier et résidentiel). Ce plateau remblayé n'accueillera pas d'habitation et sera aménagé en vue de restaurer un milieu biologique avec une mare.

Le projet vise également la création d'une voirie privée, d'espaces de stationnement, d'une placette et de deux bassins de rétention.

La densité brute de logement est estimée à 8,3 log/ha.

AVIS

Préambule

Le Pôle rappelle que la CRAT a émis un avis concernant une modification du relief du sol sur le site le 15/07/2010 (Réf : 10/CRAT-A.917-AN) et ne portant que sur le remblai de la zone d'excavation. Un nouveau projet a été mené pour le développement du site avec un autre bureau d'études.

Avis sur les objectifs du projet

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

Le Pôle s'interroge concernant l'opportunité de réaliser un projet de constructions groupées à l'endroit concerné. Effectivement, il n'est pas localisé dans une centralité au schéma de développement du territoire. De plus, la conception envisagée est en contradiction avec l'esprit d'une centralité de fait vue comme un lieu de vie et d'échange. Le projet étant tourné sur lui-même (conception de type clos privé), il n'y aura pas d'interactions avec les habitants de l'entité (entre autres ceux de Berzée).

Le Pôle soulève également une série de questions plus techniques à savoir :

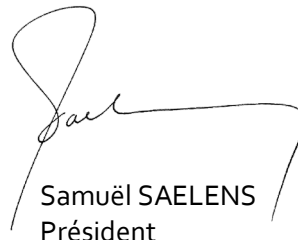
- la densité et, en particulier, la motivation d'édifier un immeuble à appartements au vu du contexte urbanistique local ;
- la pertinence de créer un milieu naturel en particulier (pelouse calcaire) pour le développement de la biodiversité. Le milieu choisi est non seulement complexe à créer mais également à maintenir et entretenir. Cette démarche implique la détermination d'un mode de gestion adéquat sur le long terme (ex. gestion via une association environnementale ou le Département de la Nature et des Forêts) ;
- la mobilité et, en particulier, durant la réalisation des travaux lesquels impliqueront le passage de camions et ce, pendant plusieurs années et étant donné que la rue Bois Mignon est étroite ;
- la gestion des eaux que ce soit au niveau des inondations ou des eaux usées laquelle repose sur de l'assainissement individuel (fosse septique avec rejet des eaux traitées vers le fossé du Thyria).

Le Pôle regrette dans ce contexte qu'aucune concertation n'ait eu lieu entre les porteurs du projet et les autorités communales.

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.

Le Pôle estime que l'analyse de l'impact que le projet fait peser sur l'environnement est de bonne qualité. Il regrette cependant que l'étude n'aborde pas l'opportunité de réaliser un projet de logements à l'endroit concerné au vu de la localisation du site. L'étude ne comprend aucune analyse au regard des centralités figurant dans le schéma de développement du territoire ni d'éléments en lien avec l'artificialisation des sols.



Samuël SAELENS
Président