



## Central Piazza

Construction d'un centre commercial de type Retail Park  
Avenue de la Résistance à Soumagne

Réunion entre les réclamants, le promoteur et la Commune

7 juillet 2015



1. Cadre législatif
2. Procédure
3. Synthèse des réclamations
4. Discussion

## 1. Cadre législatif

- Loi sur les implantations commerciales
- CWATUPE
- Code de l'Environnement : EIE

## Loi sur les implantations commerciales

(loi applicable jusqu'au 30/05/2015)

- Permis socio-économique délivré le 20 novembre 2009  
Selon un projet reprenant 21 commerces (> 500 m<sup>2</sup>)  
+ 2 espaces réservés pour :

- une garderie d'enfants
- une cafétéria

Permis confirmé par le C.I.D. le 23 août 2011

et confirmé par le Conseil d'Etat dans un arrêté du 12 décembre 2012

- Prorogation de validité du permis jusqu'au 22 août 2016

# CWATUPE

## Voiries et espaces publics



# CWATUPE



## Plan de secteur

Zone d'activité économique mixte

Zone d'habitat



## Zone d'activité économique mixte

La zone d'activité économique mixte est destinée aux **activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie**. Les petits halls de stockage y sont admis.

Elle comporte un **périmètre ou un dispositif d'isolement**, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant

**Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent**. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

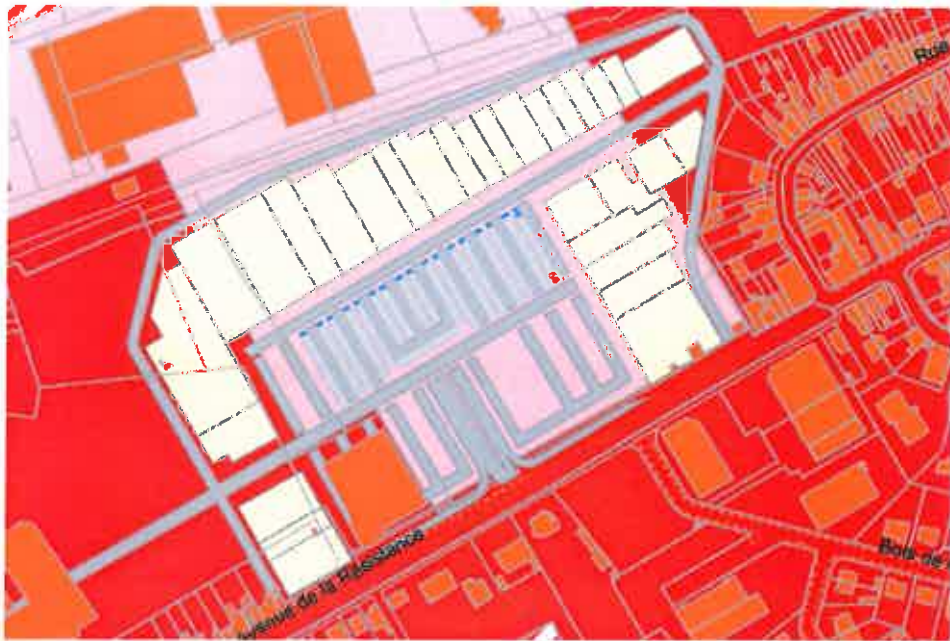


## Zone d'habitat

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.





## CWATUPE

Permis de lotir délivré le 10/07/1963 : PLMI/3 DUYSSENS – lot 7 :

Modification du PL délivrée le 23/09/1981 pour créer un accès



## Environnement



- Etude d'incidences sur l'environnement (EIE) pour un projet portant sur plus de 2 Ha
- Assainissement du site : diverses études et travaux réalisés

## Procédure



1. Réunion d'information préalable au public : 27/06/2014
2. Réalisation de l'EIE
3. Dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme + EIE:  
30/04/2015
4. Accusé de réception, consultation et préparation de l'enquête  
publique : 28/05/2015

## Procédure



### 5. Enquête publique du 01/06/2015 au 30/06/2015 :

- Rayon d'enquête publique de 200 m
- Publication dans les journaux par le promoteur
- Affichage aux valves communales et tout autour du site
- Réunion d'information le 03/06/2015
- Clôture d'enquête en séance publique le 01/07/2015
- 269 réclamations totalisant 304 signatures
- **Réunion de concertation le 07/07/2015**

## Procédure



### 6. Consultations des services et administrations suivants :

- Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) + avis sur EIE
- SPW - DGO1 – Direction des Routes de Liège + avis sur EIE
- SPW - DGO3 – Risques industriels, géologiques, miniers
- SPW - DGO4 – cellule RAVeL
- Société régionale wallonne des transports –TEC
- Service régional d'incendie
- SNCB Holding et Infrabel
- Service technique provincial – Voiries

## Procédure



### 6. Consultations des services et administrations suivants :

- ELIA (lignes HT)
- TECTEO RESA, Publifin, VOO (électricité, gaz, télécommunications)
- Belgacom/Proximus (télécommunications)
- AIDE (Egouttage)
- SWDE

## Procédure



### 6. Consultations des services et administrations suivants :

- CCATM + avis sur EIE
- Services communaux
  - Aménagement du Territoire
  - Mobilité
  - Environnement
  - Service technique Equipement
  - Juridique



## Procédure

7. Avis du collège sur tous les avis reçus et sur le résultat de l'enquête publique
8. Sollicitation de l'avis du Fonctionnaire délégué (FD) de la DGO4 (35 jours)
9. Prise de connaissance de l'avis du FD et décision du collège communal :
  - soit modification du projet
  - soit octroi (conditionnel) ou refus
10. Notification de la décision au demandeur, au FD et aux réclamants
11. Recours éventuels
  - pour le demandeur ou le FD auprès du Gouvernement wallon
  - pour les tiers auprès du Conseil d'Etat

## 2. Synthèse des réclamations

- Architecture et urbanisme
- Mobilité et accessibilité
- Economie d'énergie et développement durable
- Durant le chantier de construction
- Aspects socio-économiques

## Architecture et urbanisme



- Destruction du cadre de vie semi-rural de la commune
- Envergure du projet
- Plan fermé, replié sur lui-même
- Pas assez d'espaces verts, d'espaces de convivialité
- Aucune recherche architecturale
- Particuliers :
  - Incidences évidentes pour la parcelle jointive au magasin n° 23 (perte d'ensoleillement, perte de places de parking, sortie de la voirie de livraison)
  - Av. de la Résistance n° 103 : au milieu du nouveau

## Mobilité et accessibilité



- Trafic
  - Augmentation et saturation du trafic
  - Caractère dangereux et accidentogène des carrefours
  - Transit et by-pass via les voiries communales et les parkings
- Voirie vers la place de la Gare
  - Réservée aux modes doux
  - Ne pas envoyer un trafic de transit vers une voirie communale
  - Préserver l'accès et les jardins à l'arrière des maisons rue d'Oultremont
- RN3
  - statut de voirie de liaison
  - Création d'un carrefour supplémentaire
  - Aménagement du carrefour
  - Coordination des feux successifs

## Mobilité et accessibilité



- RN604
  - Tourne-à-gauche en entrée
  - Obligation de tourne-à-droite en sortie
- Voirie de sortie vers la RN604
  - Nombreuses incidences pour les riverains
  - Panneaux anti-bruit, protection des habitations
- Desserte de livraisons
  - Difficultés pour les camions d'y accéder et d'en sortir
  - Encombrement de la RN3
- Rue Bois-de-Micheroux :
  - Pourquoi pas un carrefour à ce niveau ?
  - Incluse dans les feux de circulation
- Modes doux :
  - Manque de prise en compte
  - Centre commercial destiné aux clients en voiture

## Economie d'énergie et développement durable



- Aucune utilisation rationnelle de l'énergie
- Aucune valeur ajoutée
- Aucun développement durable
- Gaspillage des ressources (surfaces au sol, circuits approvisionnement longs)
- Gestion des eaux : réseau d'égouttage régulièrement saturé , pas de citerne d'eaux de pluie

## Durant le chantier de construction



- Etat des lieux des voiries et des maisons des riverains avant et après les travaux
- Limitation du charroi pendant les travaux : interdit durant les heures de pointe
- Quid des déblais de construction, terres polluées, amiantes ?

## Aspects socio-économiques



- Zones commerciales déjà existantes dans la même zone de chalandise
- Concurrence avec les autres commerces de moyenne surface de Soumagne et de Fléron, Herve, Barchon
- Pas de mixité : petit centre commercial conjugué aux services aux personnes, artisanat, TPE, vitrine du terroir...
- Aucune possibilité pour les commerçants locaux d'accéder à ce type de commerce
- Transfert d'enseignes (espaces commerciaux vides ailleurs), déplacement des clients
- Quid de la pérennité du projet ?
- Comparé à la Galerie de la Clef à Fléron qui ne fonctionne pas
- Viabilité du centre commercial du Bois-de-Micheroux



### 3. Discussion



Merci pour votre attention





