



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.25.52.AV

Ensemble immobilier mixte « Chaussée de Mons » à
Fayt-Lez-Manage, MANAGE

Avis adopté le 11/04/2025

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 d'urbanisme
- *Demandeur :* The Merchant's Counsellors Ltd (TMC)
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 26/03/2025
- *Date de réception du dossier :* 28/03/2025
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 8/04/2025

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Mons, 41 à 7070 Manage
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDT :* Centralité urbaine de pôle de La Louvière-Manage
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat résidentiel à faible densité.

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la création d'un projet mixte comprenant :

- un cabinet médical de 398 m²,
- cinq appartements,
- un supermarché AD Delhaize (SCN : 1.583 m² nets),
- un établissement HoReCa de 261 m²,
- et des bureaux (145 m²).

Un parking voiture de 103 emplacements et des emplacements vélos sont prévus pour le supermarché et l'établissement HoReCa. Le parking destiné aux logements et au cabinet médical est réparti entre les emplacements situés au sous-sol (7 emplacements) et les emplacements extérieurs du parking privatif (11 emplacements) pour un total de 18 emplacements.

AVIS

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

Le Pôle estime que la localisation du projet n'est pas opportune. Il est en effet situé de manière excentrée par rapport aux zones densément peuplées et en dehors d'un nodule commercial, ce qui risque de fragiliser le développement de la centralité urbaine. De plus, sa localisation le long d'une nationale et à la sortie d'une autoroute ne va pas favoriser l'utilisation des moyens de transport doux pour y accéder. La clientèle sera essentiellement de passage et motorisée, ce qui ne va pas dans le sens d'une mobilité durable.

Par ailleurs, il ressort que le projet est situé en zone d'habitat résidentiel à faible densité au schéma de développement communal. Il s'agit d'une zone résidentielle dans laquelle peuvent néanmoins être admis des petits commerces. Au vu de ses caractéristiques, il est difficile de considérer la partie commerciale du projet comme étant un petit commerce.

De plus, le Pôle s'interroge sur le respect d'une mesure du Schéma de développement du territoire qui précise qu'un commerce alimentaire est admissible en centralité urbaine à condition de présenter au moins dix commerces de détail à moins de 500 mètres de cheminement piéton. La liste de commerces fournie dans le dossier ne semble en effet pas reprendre que des commerces de détail.

Le Pôle regrette enfin que le projet ne participe pas au maillage du territoire. Il est en effet conçu sans intention de se connecter clairement avec son environnement immédiat. Il aurait par exemple été pertinent de prévoir une connexion plus franche au niveau du chemin du Prieuré.



Yves HANIN
Président