AVIS

Réf. : ENV.17.4.AV

Date d'approbation : 18/09/2017

Ensemble commercial de 3829 m² à SAINT-VITH

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Rubrique :* 52.10.02
- *Demandeur :* Delvith, Saint-Vith
- *Auteur de l'étude :* AUPA, Verviers
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaire technique, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^er du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 25/07/2017
- *Délai de remise d'avis :* 60 jours
- *Visite de terrain* 14/09/2017

Projet :

- *Localisation :* Luxemburgerstrasse, 50
- *Situation au plan de secteur :* zone d'habitat, zone de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC)
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet consiste en la refonte d'un ensemble commercial comportant actuellement un Delhaize et un magasin de vêtements (295 m²). Ce bâtiment sera transformé pour accueillir deux moyennes surfaces (472 et 387 m²) et une brasserie (210 m²). Un nouveau bâtiment, dans le fond de la parcelle et partiellement en ZSPEC, accueillera un Delhaize agrandi (1780 m²) et deux moyennes surfaces (890 et 300 m²). Un car-wash prendra également place en fond de parcelle.

La Luxemburgerstrasse se situe à quelques centaines de mètres du centre-ville et sur un axe commercial spécialisé en équipement lourd (Atlas du commerce 2014). A l'arrière, on trouve une auberge de jeunesse (60m). Le plus proche riverain se situe à 120m (distances mesures par rapport au car-wash).

1. AVIS

1.1. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences ne contient pas les éléments nécessaires à la prise de décision.

Sur le fond :

En effet, le Pôle regrette :

- la description lacunaire du projet : qu'en est-il précisément des bâtiments et de leur agencement interne (notamment le Delhaize), des accès, des livraisons, des démolitions et reconstructions, de la gestion des eaux usées, des installations de chauffage et de la gestion de l'énergie, du voisinage (projet de cheminement vers l'auberge de jeunesse, premiers riverains, parcelle commerciale voisine), des déblais, du car-wash et de ses consommations et rejets, de la gestion des déchets ?; ainsi que le peu de plans reprenant les informations cartographiables ;
- l'absence de prise en compte des données liées aux installations actuelles dans le cadre de l'évaluation des impacts du projet : eaux usées du Delhaize, génération de trafic, consommations ;
- l'absence de plan d'égouttage et de commentaire à son sujet. A ce propos, le volume d'eau de pluie mentionné aurait pu être comparé à la consommation du car-wash, afin d'évaluer la faisabilité de la recommandation d'utilisation des eaux de pluie ;
- l'absence de réflexion, à propos du parking, sur les possibilités de synergies avec les magasins voisins, dont le parking est mitoyen du projet ;
- l'absence d'information sur le car-wash, d'évaluation de la quantité d'eau nécessaire pour son fonctionnement et du volume déversé à l'égout. D'autres informations et impacts sont également manquants : bâtiment ou non, niveaux de bruit attendus de l'installation et aux premiers riverains, et conséquemment de recommandations précises à ce sujet ;
- l'absence de mention de l'emplacement du quai de chargement-déchargement et de ses caractéristiques (ouvert ou fermé), de calcul des déblais et des différences de niveau futures à l'arrière de la parcelle, ce qui influencera probablement les vues paysagères ainsi que le bruit des livraisons ;
- l'absence d'information sur l'horaire de livraisons en situations actuelle et future, et de recommandations à ce sujet ; ainsi que de suggestion quant aux entrées et sorties (quid des tourne-à-gauche, par exemple, dans une situation qui semble saturée en heure de pointe ?) ;
- l'absence d'information sur l'impact du projet sur l'activité agricole ainsi que d'information biotopique quant à la parcelle arrière, d'autant qu'elle est reprise comme zone de parc et de biotopes au schéma de structure ;
- le peu de détail quant à l'impact du projet sur la haie ouest, considérée comme élément de grande ou très grande valeur paysagère au SSC.

Si le bureau d'étude signale bien qu'il n'a pas reçu toutes les informations sur le projet, encore non abouti au moment de la rédaction de l'étude, le Pôle estime que certaines évaluations auraient pu être réalisées, notamment les rejets en eaux usées et le bruit du car-wash, les modifications de relief du sol. En outre, on relève des formules du type : « les documents transmis par l'auteur de projet ne contiennent pas d'information concernant l'impact du projet sur le cadre physique » (p40) ou « … sur le cadre biologique. » (p53) ou encore « concernant l'estimation de la quantité d'eau utilisées pour les activités du car-wash. » (p58). Or, pour le Pôle environnement, c'est précisément au bureau d'études qu'il revient d'évaluer ces impacts.

Une partie des informations manquantes sont indiquées dans la demande de permis ou ont été reçues sur le terrain.

Par ailleurs, le Pôle apprécie:

- l'analyse des effets de la concurrence qui s'inscrit dans une analyse urbanistique (vitalité du centre-ville et cellules vides, taille des cellules) ;
- certaines recommandations qui, malgré une description du projet parfois lacunaire, conviennent au contexte de celui-ci (plantation, gestion des eaux de pluie).

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale

Vu les lacunes de l'étude, le Pôle Environnement ne peut se prononcer sur l'opportunité environnementale du projet.