

**Restructuration d'un AD Delhaize et régularisation d'un outlet store
à SAINT-VITH**

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- Type de demande : Permis intégré
- Rubrique(s) en classe 1 : 52.10.02
- Demandeur : Delvith
- Auteur de l'étude : Aupa
- 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 : 29/06/2018
- Délai de remise d'avis : 60 jours
- Portée de l'avis :
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
 - Opportunité environnementale du projet
- Visite de terrain : 14/09/2017, lors de la première demande d'avis

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 construction d'un Delhaize et d'un outlet store (total : 2.300 m² de surface de vente, dont 2.213 pour le supermarché) ainsi que d'un car-wash sur une parcelle de 2,27 ha. Les bâtiments actuellement occupés par les deux magasins seront convertis en parking couvert (1.100 m²); le reste étant démoli (660 m²).

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 (60 m). Le plus proche riverain se situe à 120 m (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 contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

Sur le fond :

Le Pôle regrette :

- 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 d'eau et d'électricité ;
- l'absence d'information quant aux consommations énergétiques du projet, et de comparaison avec les moyennes du secteur ;
- plusieurs imprécisions, notamment à propos du car-wash (toiture réductrice de bruit d'un côté, bâtiments fermés de l'autre ; absence de description de la zone humide mentionnée en p55 ; incertitude quant à la prise en compte ou non des clients de l'outlet store dans les calculs de trafic...);
- l'absence de réflexion, à propos du parking, sur les possibilités de synergies avec les magasins voisins, dont le parking est mitoyen du projet ; il y a bien une mention de la possibilité, sans plus.

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

Par ailleurs, le Pôle apprécie notamment la réflexion en matière de gestion des eaux de pluie et de plantation, ainsi que de disposition des bâtiments dans la parcelle.

Sur la forme :

Le Pôle regrette :

- le peu d'illustrations présentées, ce qui handicape la compréhension du dossier (ex : connexion à l'auberge de jeunesse, superposition bâtiments actuels/projet...);
- l'absence de certaines recommandations dans les synthèses de fin de chapitre (ex : surfaces vitrées à privilégier en façade);
- l'absence de référence concernant les conditions d'exploitation pour le nettoyage de véhicules reprises à l'annexe 6.

Le Pôle relève des formules du type : « Les documents transmis par l'auteur de projet ne contiennent pas d'information concernant la gestion de la pollution des eaux » (p51) ou encore, à propos de la qualité des eaux superficielles (p50) « Notons que ces problèmes de rejets polluants pourraient survenir en phase chantier, ce qui n'est pas abordé par l'auteur du projet. ». Or, pour le Pôle Environnement, c'est justement au bureau d'études qu'il convient d'évaluer ces impacts.

Enfin, le Pôle estime que les recommandations relatives à l'agencement des bâtiments, activités et aires de stationnement sont telles qu'elles auraient mérité une proposition graphique : récupération de l'actuel bâtiment du Delhaize pour un commerce ou le car-wash, diminution de l'impact des parkings en avant de la parcelle, ouverture paysagère vers l'arrière, mutualisation des parkings avec les parcelles voisines.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale

Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.

Tout d'abord, le Pôle insiste pour que soient repensés l'implantation et l'usage des bâtiments afin de :

- éviter une implantation du magasin et de l'enseigne en fond de parcelle (avec des parkings couverts et découverts à front de voirie) ;
- préserver les vues depuis la Luxemburgerstrasse ;
- envisager pour ce faire une réintégration du Delhaize dans le bâtiment existant, avec enseigne à front de rue, ou une installation du car-wash en lieu et place du parking couvert ;
- conserver une possibilité d'accès à la ZSPEC et à l'auberge de jeunesse (le long du fossé drainant) ;
- préférer les stationnements découverts.

Le Pôle rappelle, dans le cadre de cette réflexion, que l'offre en stationnement peut être revue à la baisse (demande estimée à 76 places, 160 prévues au plan), compte tenu de la mutualisation de l'offre avec les commerces voisins.

En outre, le Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- en ce qui concerne la gestion de l'eau : prévoir un volume de temporisation calibré selon le débit de fuite demandé par le service technique provincial, partiellement sous la forme d'un fossé drainant végétalisé ; utiliser un maximum de matériaux perméables pour la réalisation du parking, en ce compris pour la zone clients ; recourir à un système de récupération des eaux de pluie afin d'approvisionner les sanitaires et le car-wash ;
- en matière de biodiversité, conserver les haies présentes sur le site (si certains arrachages devaient être réalisés, les compenser) ; planter une haie ou un alignement d'arbres de long de la façade nord-ouest ; créer un parc paysager de stationnement et le végétaliser avec des espèces locales adaptées (plantation d'un arbre haute tige par 4 emplacements, comme recommandé dans le guide communal d'urbanisme (GCU)) ; prévoir un maximum de toitures végétales ;
- en matière architecturale, préciser le traitement des façades à l'arrière, intégrer les éléments techniques ;
- en ce qui concerne le car-wash ; suivre toutes les recommandations de l'auteur relatives à la limitation de ses nuisances ;
- prendre en compte l'ensemble des recommandations concernant la problématique du radon (classe 2b).

Le Pôle demande également :

- d'envoyer les eaux de pluie vers le réseau de surface, c'est-à-dire l'Entenbach, comme demandé par l'AIDE ;
- de vérifier la nécessité de déposer une demande de dérogation au GCU pour modification du relief du sol ;
- de s'assurer des capacités restantes de la STEP de St-Vith ;
- de veiller à maîtriser le bruit des pompes à chaleur inversées.