



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

# AVIS

AT.24.73.AV

---

Extension d'un ensemble commercial et de services sur  
le site des « 4 Vents » à PHILIPPEVILLE

Avis adopté le 12/07/2024

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Rubrique(s) :* (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Equilis Belgium SA
- *Auteur de l'étude :* ABV Development
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaire technique, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 1/07/2024
- *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.1<sup>er</sup> § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code du Développement territorial (CoDT)
- *Audition :* 9/07/2024

### Projet :

- *Localisation :* le long de la N40, de la RN5 et de la rue du Tourniquet
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Catégorie de projet :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise l'extension d'un centre commercial sur le territoire communal de Philippeville, le long de la N40, de la RN5 et de la rue Tourniquet. Il concerne plus précisément le développement d'un projet commercial de 25.828 m<sup>2</sup> bruts répartis en 20 unités commerciales, HoReCa et de loisirs (incluant 2 surfaces alimentaires pour une surface totale supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>). Il concerne également la création de voies de circulation, d'un parking de 726 places, de bassins de rétention ainsi que l'aménagement d'espaces verts et de merlons. Le projet s'implante sur un terrain d'une superficie totale d'environ 11,7 ha. Le site est actuellement occupé par des cultures, des prairies, un verger, une zone boisée et un parking ; lequel dessert la zone commerciale qui jouxte le projet directement à l'est. Un SOL (Schéma d'orientation local) a été approuvé en 2019 au droit du site.

Une première demande de permis intégré a été sollicitée en 2022 et refusée par les fonctionnaires régionaux en 2023. Des recours ont été alors introduits (par Equilis ainsi que par le Collège communal de Philippeville). La Commission de recours a ensuite décidé de refuser le permis. Suite au refus de permis, cette nouvelle demande (dont objet) présente les modifications suivantes par rapport à celle de 2023 : la réduction de la surface brute de vente (25.828 m<sup>2</sup> au lieu de 30.460 m<sup>2</sup>), le nombre, l'occupation et la taille de certaines cellules (passage de 18 à 20), la modification de certaines zones de livraisons, ,a réduction des surfaces imperméabilisées de l'ordre de 3.750 m<sup>2</sup>, la modification du nombre d'emplacements de stationnement (726 au lieu de 738). Le projet de 2024 ne prévoit plus de cellule commerciale dédiée à un commerce de type « jardinerie » et la surface de vente extérieure de cette cellule de 3.700 m<sup>2</sup> a été supprimée.

## AVIS

### Avis sur les objectifs du projet

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

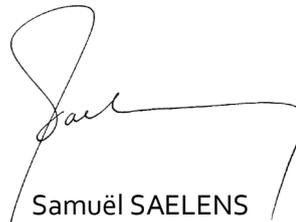
Le Pôle constate que le projet présente des améliorations urbanistiques par rapport au projet précédent, tout en prenant en compte les contraintes liées au Schéma d'orientation local très précis ainsi que celles relatives à la maîtrise foncière. Malgré ces améliorations, le Pôle considère que cette composition urbanistique ne peut être acceptée car le projet reste centré sur un vaste parking à ciel ouvert sans réelle articulation vers le centre-ville.

Le Pôle estime également que, malgré les évolutions de mobilité interne au projet, celui-ci nécessite toujours une amélioration et une concrétisation des cheminements en modes doux vers le centre-ville et la gare. Dans un tel projet, ces cheminements doivent être structurants, cohérents et lisibles. Pour le Pôle, la réalisation de la liaison douce au sud vers la gare, actuellement « bloquée » par la situation foncière, est fondamentale et devrait faire l'objet d'une condition à la réalisation du projet ; tout comme la mise en œuvre du *plan d'amélioration des circulations piétonnes et cyclistes vers le centre-ville*. Toutes deux devraient s'opérer simultanément et préalablement à la mise en place du complexe commercial. L'accès modes doux existant vers la rue de Neuville est également à réaménager, à élargir et à rendre plus agréable.

Au regard du SDT adopté le 23 avril 2024 et qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> août prochain et au vu de l'implantation du projet en bordure de la future centralité urbaine de pôle, le Pôle conseille à la Commune de s'engager dans la réalisation d'un Schéma de développement communal, pour traduire cette stratégie dans un outil lui donnant une vision globale et prospective de son territoire.

### Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

**Le Pôle Aménagement du territoire estime que l'étude d'incidences (complément) contient les éléments nécessaires à la prise de décision.**

  
Samuël SAELENS  
Président