



COMMISSION RÉGIONALE
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Nos réf. : 09/CRAT A.752-AN
BB

Le 03 février 2009

Avis relatif à la demande de permis unique portant sur la construction d'un centre commercial « Città Verde » à FARCIENNES

La Commission régionale d'aménagement du territoire, section Aménagement normatif, a examiné l'étude d'incidences sur l'environnement de la demande de permis unique visant la construction d'un centre commercial à FARCIENNES.

La demande de permis unique émane de la s.a. La Citadelle.

L'étude d'incidences a été réalisée par le bureau d'études Planeco, dûment agréé pour ce type de projets.

L'ensemble du dossier a été réceptionné par la CRAT en date du 11 décembre 2008.

Sur proposition de la section, la CRAT rend l'avis suivant en date du 03 février 2009 :

1. Sur le projet

Considérant que le projet consiste en la construction d'un centre commercial orienté sur le thème de l'équipement de la maison développant un quartier dédié à la culture, à la communication, aux sports et aux logements ;

Considérant que le projet prévoit, sur une superficie de 30,8 hectares, la construction d'un vaste centre commercial de 44 498 m² divisé en 66 cellules commerciales, un parking souterrain de 2649 places, un hôtel, des habitations, des espaces verts et des infrastructures de sports et de loisirs ;

Considérant que le projet est nettement moins important que celui présenté en 2007 puisqu'il réduit la surface commerciale nette de 8000 m², le nombre

de commerce passe de 180 à 66, le nombre de place de parking est divisé par deux et le nombre de visiteurs par jour passe de 24 750 à 13 020 ;

Considérant que l'auteur de l'étude estime que le projet aura moins d'impact sur le centre commerçant de Charleroi puisqu'il ne sera occupé que par des moyennes et grandes surfaces ;

Considérant que si 62 % des cellules commerciales seront dédiées à l'équipement de la maison, il existe une incertitude sur le type de commerces qui occuperont les autres cellules commerciales, mise à part la présence d'un hypermarché ;

Considérant que ce centre commercial s'inscrit dans une zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au lieu-dit « Le Wainage - Les Aulniats » qui a été mise en œuvre suite à l'adoption le 04 juillet 2006 d'un rapport urbanistique et environnemental, qui classe cette zone en « aire de commerce et aire mixte de commerces et d'habitat » ;

Considérant que le projet respecte les affectations du schéma de structure communal qui prévoit à cet endroit une zone d'activité économique plurifonctionnelle et une zone d'habitat ;

Considérant que le projet répond en tous points au règlement communal d'urbanisme de la commune de Farciennes ;

Considérant que le projet, situé en périphérie de l'agglomération de Charleroi, est cependant contraire aux options du schéma de développement de l'espace régional (SDER) ;

Considérant que le projet tente de réduire ses impacts sur l'environnement en prévoyant notamment les parkings et les quais de déchargement des camions en sous-sol afin de réduire les nuisances acoustiques et en intégrant dans le projet des techniques permettant de réduire les consommations énergétiques (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, isolation de k30...) ;

Considérant qu'une partie du site est caractérisé par des émanations de méthane provenant d'une ancienne décharge qui a fait l'objet d'un plan de réhabilitation et qu'il y a une zone de risque minier moyen située entre la salle de sport et de loisirs et un ensemble d'habitations située a nord-nord-ouest du site ;

Considérant que le projet a déjà intégré une partie des recommandations de la CRAT émises dans son avis le 27 avril 2007 sur ce dossier, soit la diminution de la surface brute et la suppression de la barre constituée par le bâtiment mixte logement/commerce ;

La CRAT remet un avis défavorable sur le projet.

Elle estime en effet que ce projet situé en périphérie de l'agglomération de Charleroi, est contraire aux options du schéma de développement de l'espace régional (SDER) qui, constatant la tendance à localiser les moyennes et grandes surfaces « en dehors des tissus d'habitat, dans des lieux uniquement accessibles en voiture », préconise pour de ne plus autoriser l'implantation de centres commerciaux et de grandes surfaces commerciales à l'écart des villes et des noyaux d'habitat.

La CRAT estime également que le projet ne prévoit pas de mesures contraignantes qui garantissent que le centre commercial soit principalement destiné à l'équipement de la maison. L'absence de telles mesures pourrait avoir pour effet d'obtenir un centre commercial non spécialisé qui aurait un impact non négligeable sur les centres urbains commerçants environnants.

Elle relève également que certaines de ces remarques émises dans son avis du 27 avril 2007 n'ont pas été suivies, soit :


- La réduction significative de la surface commerciale nette. D'ailleurs, la CRAT s'interroge sur la corrélation entre la diminution de la superficie commerciale nette (+/- 8000 m²) et la diminution importante du nombre de visiteurs qui a déterminé le nombre de places de parking ;
- La réduction de la superficie commerciale par une augmentation du gabarit et par une conception urbanistique différente du centre commercial en optant pour des bâtiments beaucoup plus compacts intégrant du logement dans les étages de manière à créer une mixité réelle des fonctions.

De plus, la CRAT s'interroge sur l'utilité de l'implantation d'un hôtel à cet endroit.

La CRAT insiste enfin sur la nécessité de mener une réflexion globale sur l'implantation de centres commerciaux sur l'ensemble du territoire wallon.

2. Sur la qualité de l'étude d'incidences

La CRAT estime que l'auteur a réalisé une étude de bonne qualité.


 P.O. Pierre GOT,
 Président.

B. BRASSINE
 Secrétaire

