



Construction d'un ensemble commercial avec parking et voirie dans le centre de Wanze : analyse

- A) Réactions et commentaires dans le cadre de l'enquête publique
- B) Résultats du sondage réalisé par Ecolo-Wanze
- C) Une suggestion d'alternative
- D) Conclusions

A) Réactions et commentaires dans le cadre de l'enquête publique

1) Intérêt commercial et socio-économique :

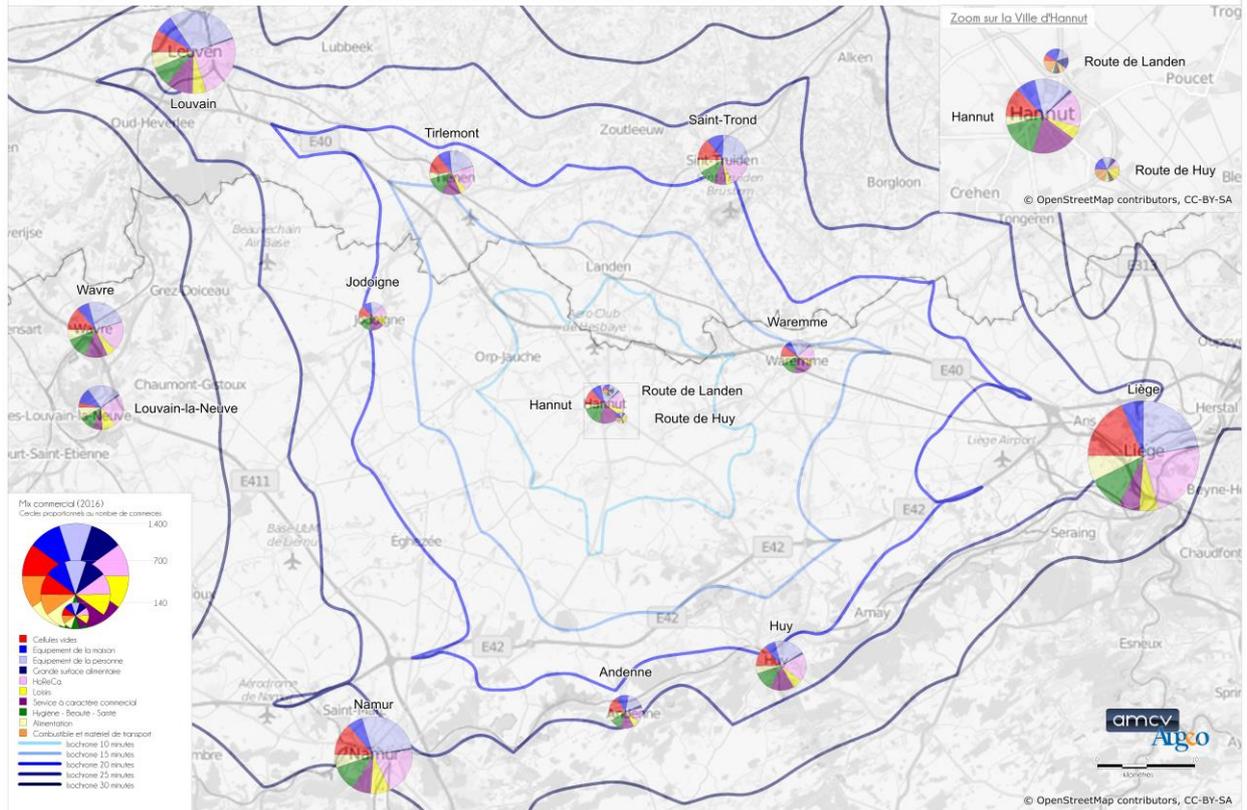
•Le projet s'appuie sur l'affectation commerciale de la zone déterminée par le PCA adopté en 2003. La durée de vie des PCA, avant éventuelle prolongation, était de 18 ans sous le CWATUPE. L'intérêt commercial estimé en 2003, ou du dimensionnement de la zone commerciale, n'a depuis lors fait l'objet d'aucune évaluation connue des habitants. Par ailleurs, l'offre commerciale dans le bassin de Huy a considérablement évolué depuis 2003. Enfin, rappelons que la valeur d'un PCA est, depuis l'application du CODT, indicative et qu'un PCA peut être abrogé ou modifié si ses objectifs sont dépassés.

•Le projet augmente exagérément les m² commerciaux à Wanze. Le projet représente une augmentation de 17,6 % de la surface commerciale de l'entité et de 23,6 % de la surface commerciale du nodule de Wanze-centre. Au niveau de Wanze, le projet représente une augmentation de 47,8 % des achats semi-courant léger à l'échelle du nodule. L'augmentation est de 14 % pour les achats semi-courants lourds au niveau de la commune. De telles augmentations ne sont jamais justifiées par le demandeur qui évoque un « faible taux d'équipement dans le secteur », analyse contredite par les données indiquées dans le volet « LOGIC » à l'échelle du bassin. Au niveau du bassin de consommation semi-courant léger, le projet représente une augmentation de 9,76 % ! de l'offre. La croissance démographique ou économique de la région est citée sans précision et sans véritable confrontation des chiffres justifiant l'intérêt commercial du projet.

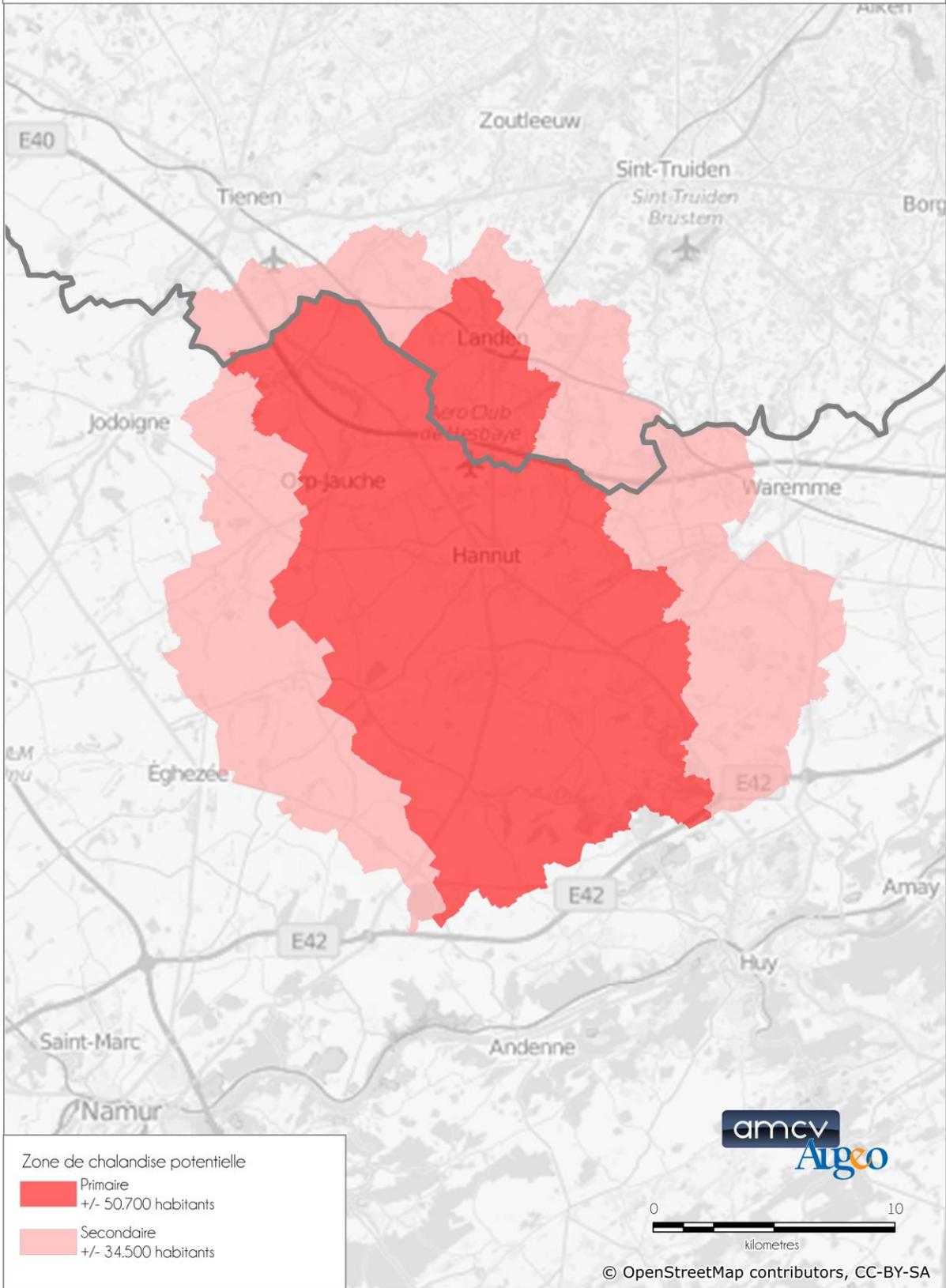
•Il faut d'abord rappeler que LOGIC est un outil d'aide à la décision. Il vise précisément à lutter contre l'effet Loréal (« *parce que ma commune le vaut bien* »), qui pourrait animer des mandataires dans leur avis ou décision quitte à mettre sérieusement en péril l'offre commerciale déjà présente sur leur propre territoire ou celui de leur voisin, dans l'illusion de créer de l'emploi alors que, dans un bassin à l'équilibre, cela conduit simplement à relocaliser l'emploi existant. Cela étant, les auteurs de « LOGIC » (SEGEFA), ont mis en garde dans le cadre d'audition au parlement wallon contre toute interprétation abusive des données introduites dans le volet « LOGIC ».

•Les conclusions du logiciel « LOGIC » affirment que « les bassins de consommation de Huy » montrent une situation d'équilibre dans chacune des trois catégories de consommation : achats courants, achats semi-courants légers et achats semi-courants lourds. Cela signifie donc qu'il n'y a pas besoin aujourd'hui de mètres carrés commerciaux supplémentaires et particulièrement pas dans de telles proportions au risque de développer un déséquilibre.

Accessibilité et concurrence de la Ville d'Hannut



Zone de chalandise potentielle de la Ville d'Hannut



- L'impact positif et complémentaire du projet sur le commerce wanzois est lui aussi spéculatif. Si la complémentarité de moyennes et grandes surfaces avec un centre-ville commercial existant peut être considérée dans un milieu urbain dense, rien ne démontre que c'est le cas dans un cadre semi-urbain disposant avant tout d'une offre commerciale de proximité. De par la distance et les obstacles qui séparent le projet commercial du centre de Wanze ainsi que de par l'auto-suffisance de son parking, le projet commercial ne peut être considéré comme une extension du centre du village.

- Mis à part Trafic et Poils et Plumes, aucune enseigne n'est connue et les affectations de 2283m² de surfaces commerciales proposées sont purement théoriques. Il est donc impossible de spéculer sur l'intérêt des Wanzois. L'objectif premier du demandeur est d'obtenir un permis autorisant la création de différentes cellules disposant d'une haute valeur marchande, pas de les remplir.

- Concernant les enseignes et propositions d'enseignes. Les établissements « Trafic » proposent une offre « bon marché » concernant l'habillement et la maison. Ce type de magasin est déjà bien présent dans la zone de chalandise visée. A Wanze, on retrouve déjà Bel&Bo, Shoe Discount, Zeeman, (800m), Action (900m). A Huy, on citera Wibra (3,3 KM) ou encore le Trafic Huy (6,5 KM)... On peut donc à la fois douter de l'intérêt de cette surface mais également de sa réelle plus-value en matière de création d'emplois.

La chaîne « Poils et Plumes » propose des aliments et accessoires pour animaux et s'est également spécialisée dans la vente d'animaux, à l'exception des chiens et chats. Ce type de magasin existe déjà dans la zone de chalandise. A Wanze : Aveve (800m), Hobby Agri (4km). A Huy : Tom&Co (3,3KM). On peut donc également douter tant de l'intérêt pour les Wanzois qu'en matière de création d'emplois.

Concernant la création d'un espace Horeca de 1239 m², nous estimons que cela va créer une concurrence directe avec les établissements déjà présents dans le centre de Wanze (Bistronomie M, Force 7, Branzoise...). Cet établissement concurrent va à l'encontre d'un objectif de complémentarité entre le tissu commercial actuel wanzois et le projet commercial.

- Quant au semi-lourd, ce type d'achat ne répond pas nécessairement à une approche « localisée ». Par exemple, le choix d'une cuisine se fait en fonction des modèles existants, des budgets, de la réputation des chaînes ou des cuisinistes. Il est dans ce cadre hors de propos de justifier la présence d'un cuisiniste ou d'un magasin de literie en fonction de l'argument de la proximité ou l'hyperproximité.

- 11 % des surfaces commerciales wallonnes sont vides en 2018. Les causes avancées sont multiples mais la question de la suroffre en fait partie.

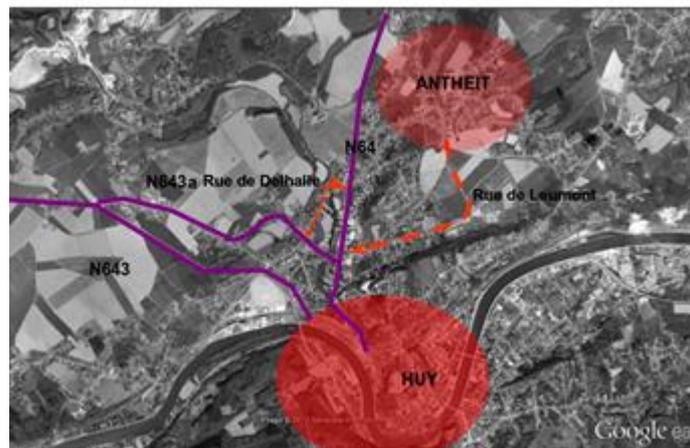
- Aucune étude n'existe concernant les besoins réels des Wanzois sur le plan commercial en l'absence d'un Schéma de Développement Commercial.

- Le projet avance une création de 68 emplois. Le demandeur intègre cependant les emplois déjà existants au Delhaize. Par ailleurs, dans un bassin de chalandise en équilibre, il faut néanmoins souligner que ces chiffres reposent, à tout le moins, en partie sur du transfert et non de la création. Par ailleurs, ces chiffres dépendent également du type de surfaces... et de l'occupation réelle des emplacements, éléments encore inconnus à ce jour.

2) Impact du projet en matière de mobilité

•Le demandeur et l'étude d'incidences estiment la part modale et le flux généré par le projet commercial. Aucune étude fine n'est menée quant à la répartition des flux générés en fonction des voiries, alors que le demandeur estime les potentiels clients. Aucune mention n'est faite non plus des voiries et des points noirs existants en matière de mobilité à proximité du projet commercial et sur lesquels celui-ci pourrait avoir un impact majeur : rue Delhalle (identifiée comme enjeu dans le PICM), rue Smal, carrefour Wavre-Tirlemont. Nous souhaitons rappeler ces problèmes : problème de croisement dans la rue Delhalle dû à la circulation de transit entre la N64 et la N643, blocages et situations accidentogènes ou dangereuses ; remontée de file rue Smal ; remontée de file chaussée de Wavre jusqu'à la place Faniel. Le trafic généré par le projet commercial devrait accentuer ces problèmes.

- o la rue Delhalle subit une circulation de transit entre la N64 et la N643 via la N643a.



Rue Delhalle (14/02/18) : situation de conflits



Chaussée de Wavre à hauteur de la place Faniel (14/02/18) : remontée de files



- La part modale concernant la voiture est sous-évaluée. Le demandeur, se basant sur l'étude Beldam et les cahiers de la Cémathèque, estime la part modale « voiture » à 75 % (si on inclut les passagers). D'une part, l'étude Beldam présente des chiffres globaux sur la répartition des modes de transport, et ne fait pas un focus spécifique sur les zones semis-urbaines comme la nôtre, d'autre part elle présente des chiffres généraux d'utilisation de la voiture, pas des chiffres liés à l'utilisation de celle-ci dans un cadre commercial.

Les rapporteurs de l'étude BELDAM ont assorti leur rapport d'un avertissement significatif (page 280) :

« Mais la mobilité est un domaine où les choses bougent, c'est le cas de le dire. Donc rester figés sur le portrait de la mobilité belge en 2010 donné par BELDAM risque assez vite de fournir une image déformée, dépassée de la réalité des déplacements en Belgique.(...) L'analyse des évolutions dans les comportements de mobilité nécessite des séries temporelles avec des écarts aussi petits que possible pour pouvoir mesurer les tendances et évaluer les effets de politiques, d'événements, de modifications dans le contexte que celui-ci soit économique, fiscal, environnemental ou démographique. »

Il est, dans ce cadre, étonnant que le demandeur et l'auteur de l'étude d'incidence se basent sur des chiffres théoriques et non sur des observations pratiques sachant qu'un projet commercial, bien connecté aux transports publics, existe déjà à Wanze.

L'auteur se reporte également sur l'étude de la Cémathèque (cahier n° 41) pour estimer que la desserte en bus est de bonne qualité, ce qui, pour l'auteur de l'étude, permettra de réduire de 20 % l'utilisation de la voiture. Nous nous inscrivons en faux par rapport à cet argument. Les documents de la Cémathèque estiment un haut niveau de service permettant de réduire la part de la voiture dans ces propositions à minimum 30 bus par jour et par sens. Il n'y a en semaine pas plus de 10 passages utiles pour pouvoir faire du shopping en heures ouvrables des commerces. Ces lignes ne desservent pas, loin de là, toute la zone estimée de chalandise, dont la partie hutoise qui nous semble en grande partie fictive. L'étude d'incidence relève que, selon LOGIC, le nombre de bus total le samedi est faible comparé aux valeurs de référence pour une commune bien équipée.

La part des modes doux est estimée à 16 %. Une nouvelle fois, cela nous semble très théorique. Cette estimation ne tient pas compte d'un ratio entre clients potentiels dans la zone de chalandise et clients potentiels susceptibles d'utiliser un mode doux, chiffres à limiter principalement au centre de Wanze. Le PICM, cité par le demandeur, estime « l'utilisation du vélo pour les déplacements est anecdotique sur le territoire du PICM ». Pour objectiver ce volet avec statistiques actuelles, une étude locale sur les habitudes des Wanzois aurait pu éclairer l'auteur de l'étude d'incidence. Le type de commerces influera également sur la part modale.

Les projets de logements (Naxhelet) prévus chaussée de Wavre en matière d'habitat devraient être insérés dans l'étude d'incidence.

Conclusion : nous doutons fortement des chiffres de 1227 véhicules/jour générés par le projet tel qu'annoncés. Par ailleurs, comme déjà indiqué, ces chiffres sont à rapporter aux problèmes de mobilité déjà rencontrés chaussée de Wavre et dans les rues adjacentes. Ils ne peuvent en soi servir de conclusion.

- En matière de desserte de bus, rappelons encore que le PICM identifie une forte réduction de la fréquence de la ligne Huy-Burdinne le WE par rapport à la semaine. Or, c'est précisément le samedi que l'activité commerciale génère un maximum de trafic. Les

conclusions du PICM par rapport à l'offre de bus en comparaison de la voiture sont également claires : « L'offre de bus apparaît donc peu compétitive vers les grands pôles régionaux situés aux alentours du PICM » vu notamment l'absence d'aménagements spécifiques permettant d'améliorer la vitesse commerciale des bus.

- Les chiffres concernant les flux de mobilité chaussée de Wavre datent de 2010-2012 et n'ont fait l'objet d'aucune mise à jour dans le cadre de l'étude d'incidence.

- La création d'un parking à proximité de noyaux d'habitats devrait s'accompagner d'une réflexion sur l'éco-voiturage qui peut être développée en journée et en semaine.

La mutualisation des emplacements de parking paraît aléatoire puisque le promoteur prévoit (NEI page 96) que « *Le Site sera fermé à l'aide d'une barrière en dehors des heures d'ouverture* ».

- Le projet n'apporte rien en matière de connexion douce entre la chaussée de Wavre et la rue Galand ;

Environnement :

- Outre l'impact sur la mobilité, et donc sur l'environnement, le projet risque d'apporter d'autres types de nuisances environnementales, dont le bruit. En effet, outre le trafic journalier des clients et du personnel, il faut considérer les livraisons annoncées de jour comme de nuit via des quais non entièrement fermés, de même que le bruit des dispositifs de ventilation, des pompes à chaleur et de la brasserie. Sur ce sujet, le demandeur explique quelques aménagements pris pour limiter le bruit, dont l'efficacité est loin d'être prouvée vu notamment que les écrans ont une hauteur limitée, ce qui les situe bien en-dessous du niveau d'implantation des maisons riveraines du front de bâtisse arrière.

- L'étude d'incidences ne démontre pas que les mesures envisagées permettront effectivement au projet de respecter les obligations légales en matière de bruit. Mis à part côté Delhaize, nous rappelons que des habitations proches se trouvent à proximité du projet commercial

Aménagement du territoire/urbanisme :

- De part son caractère massif, le projet rompt avec l'aménagement général de l'espace environnant et déroge à la mixité des fonctions. En ce sens, il ne s'agit nullement d'une extension « type Balsamines » du centre de Wanze mais d'un projet massif à l'instar des centres commerciaux de périphérie.

- Nous rappelons que le plan de secteur définit cette zone comme une zone d'habitat. Le projet n'intègre qu'un soi-disant « logement », qui n'est en fait qu'un appartement de fonction lié à l'Horeca .

- La zone devait intégrer un espace de jeux, une place polyvalente support d'animations. Le promoteur a uniquement retenu une place « commerciale » mal définie et qui semble peu attrayante pour les riverains. Aucun équipement collectif, mis à part des arceaux vélos, ne sont identifiés, ce qui est dommageable dans un projet de cette ampleur.

4) Écarts aux documents d'orientation locaux

- La plantation disparate d'arbres ne respecte pas les prescrits du schéma de développement communal relatif à la création d'espaces verts.
- De par son dimensionnement et l'absence d'équipements conviviaux, la placette commerciale ne peut être considérée comme un espace de convivialité tel que recommandé par le PCA et le Schéma de Développement Communal. La localisation de la place pose également question. Alors que le PCA recommandait de l'aménager de manière excentrée par rapport à la zone de construction des volumes principaux, le demandeur l'implante au milieu de l'espace de stationnement, ce qui dans les faits rend cet espace avant tout intéressant pour les enseignes, moins pour la convivialité générale du PCA.
- Le PCA a pour objectif d'améliorer la qualité de vie et de vue des riverains. Le projet tel que déposé met pourtant ces deux dimensions en péril.
- Le projet n'améliore pas la mobilité tel que préconisé par le Schéma de Développement Communal.
- La surface commerciale liée au Trafic (1580,10m²) dépasse la superficie de vente maximale définie par le PCA (1200m²). La motivation de ce plafond était de ne pas entrer en concurrence avec les pôles commerciaux voisins. Cette exigence n'est pas respectée. En 2003, le CWEDD, dans son avis rendu sur le PCA, estimait que l'imposition d'une superficie maximum par commerce dans le nouveau bâtiment était précisément de nature à éviter de concurrencer les implantations existantes non seulement dans le centre de Wanze mais aussi dans le centre de Huy.
- Les largeurs de trottoirs ne sont pas respectées contrairement aux prescriptions du PCA, au profit du stationnement auto. Le demandeur a choisi de demander une dérogation au nombre de places de parking, en relation avec l'importance de la surface commerciale plutôt que de demander une dérogation pour le recul du front de bâtisse face avant, ce qui permettrait à la fois de respecter le critère de largeur de trottoir et le critère du nombre de places de parking du fait de la réduction de la surface commerciale. Ceci démontre à nouveau que le critère de contribution à une mobilité plus durable est loin d'être une préoccupation du demandeur. Nous noterons également l'absence de site propre pour les vélos.
- Le projet ne respecte pas le RCU en matière de stationnement vélo. 34 emplacements sont effectifs manquants.
- Il est important de rappeler que l'affectation principale de la zone au plan de secteur est le logement dès lors que le maintien de l'intérêt commercial de l'espace reste entièrement à démontrer.
- Le Schéma de Développement communal invite à la mixité des fonctions dans la zone de « Wanze-centre ». La création d'un appartement (de fonction) de 116 m² dans un ensemble brut de 7400m² paraît, dans ce cadre, incongru, et prétexte à donner l'apparence de mixité.

5) Démocratie/gouvernance :

- Le PCA date de 2003, il est donc en fin de vie. Pourtant jamais l'affectation de la zone n'a été, à notre connaissance, réévaluée alors que l'environnement commercial dans la région a subi d'importantes modifications ;
- Si l'enquête publique a été ouverte à l'ensemble des Wanzois, la population n'a pas pu bénéficier d'une séance d'information préalable. Vu l'importance du dossier et la complexité des enjeux, c'est regrettable, les citoyens devant se contenter des documents mis à disposition par le demandeur et d'une étude d'incidence lacunaire ;
- Les craintes initiales de l'opposition wanzoise n'ont pas été entendues. Le 21 juillet 2003, l'opposition Ecolo avait alerté le Collège sur l'impact du PCA par rapport à la mobilité lors d'une séance du conseil communal. (l'Avenir Huy-Waremme). Le conseiller ARC Théo Blaffart s'étonnait de l'absence d'un plan de mobilité lié au PCA ; « gouverner c'est prévoir et pas trouver des solutions au coup par coup. » a-t-il déclaré en séance (l'Avenir, 19 mai 2004).
- Lors du conseil du 17 mai 2004, le Collège annonçait qu'à chaque étape de la construction, les Wanzois seraient consultés via un comité d'accompagnement. Dans le cas présent, nous ne trouvons pas trace de ce comité (l'Avenir Huy-Waremme).

B) Résultats du sondage réalisé par Ecolo-Wanze

Du 13 janvier au 26 février, Ecolo-Wanze a mis en ligne un sondage portant sur l'opportunité de créer un projet commercial. Les répondants disposaient en outre, à partir du 24 janvier, des informations mises en ligne dans le cadre de l'enquête publique ainsi que des informations parues dans la presse : localisation, taille du projet, enseignes confirmées.

Nous avons utilisé la plateforme « Typeform ». Cette plateforme permet différentes fonctions dont la détection des doublons d'IP, ce qui permet d'éviter les manipulations.

La diffusion du sondage s'est faite via Facebook, le site www.wanze2018.be, et un toute-boite.

640 personnes ont répondu au sondage dont 616 Wanzois. Il n'y a pas de variation « wanzois » - « non wanzois » dans les résultats.

Toutes les données brutes sont disponibles sur demande.

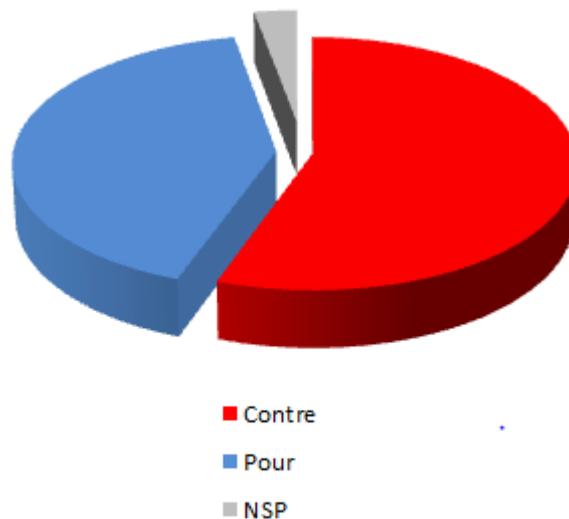
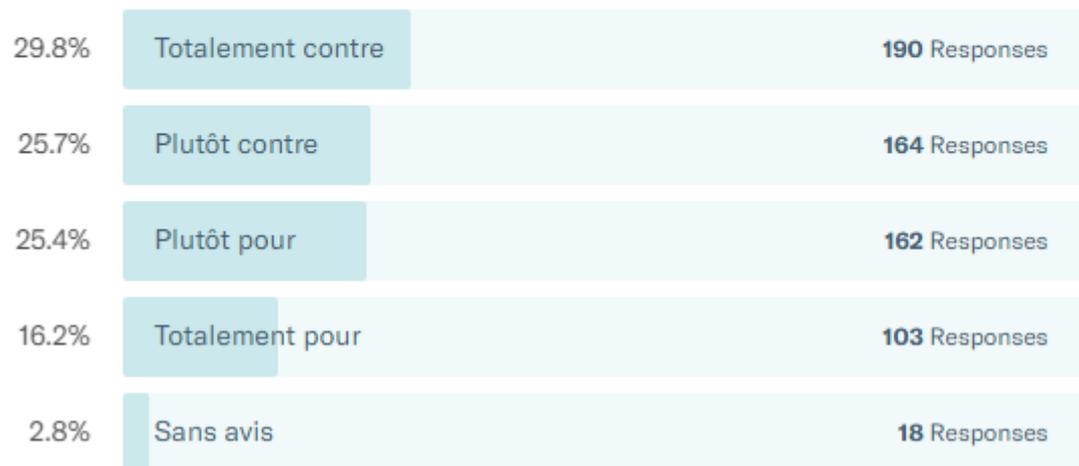
Questions et résultats :

1) Êtes-vous Wanzois ? 90 % des répondants proviennent de la commune de Wanze.

2) « Sur le principe d'un centre-commercial dans le centre de Wanze tel que projeté » :

Sur le principe d'un centre-commercial dans le centre de Wanze tel que projeté, vous êtes :

637 out of 640 people answered this question

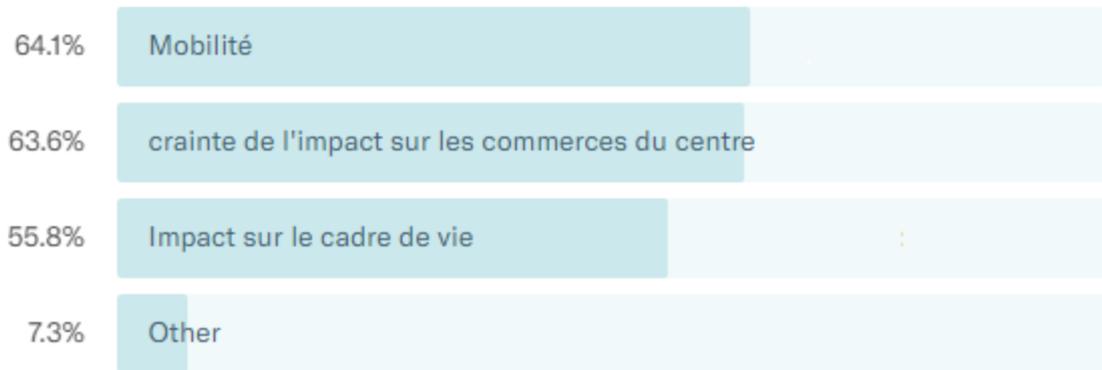


55,5 % des personnes interrogées sont globalement contre le projet. Seuls 16 % des Wanzois sont en faveur du projet sans restriction. La majorité des répondants ont un avis nuancé qu'il soit favorable ou défavorable.

3) « Si vous êtes plutôt ou totalement contre le projet, quels sont vos craintes principales » ? (Si vous êtes totalement ou plutôt pour, passez à la question suivante).

✓ 3

Si vous êtes plutôt ou totalement contre le projet, quels sont vos craintes principales ? (si vous êtes totalement ou plutôt pour, passez à la question suivante)



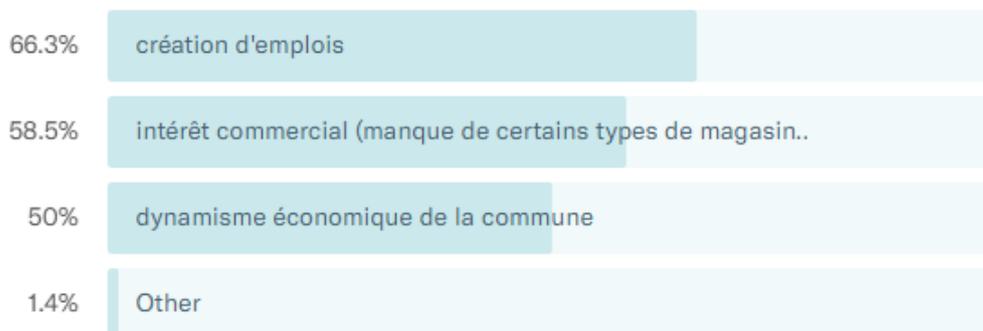
Le sondage soulève trois inquiétudes majeures : la mobilité, l'impact sur les commerces du centre de Wanze et l'impact sur le cadre de vie.

Typeform nous permet de constater que la mobilité est aussi une source d'inquiétude pour 10 % des Wanzois favorables au projet même si il était invité à passer à la question suivante.

L'option « commentaire » a mis en avant de nombreuses réactions concernant l'existence de centres commerciaux à proximité dont celui de Ben-Ahin.

4) « Si vous êtes plutôt pour le projet, quels sont vos arguments principaux » ? (si vous êtes totalement ou plutôt contre, passez à la question suivante)

✓ 4 Si vous êtes plutôt ou totalement pour le projet, quels sont vos arguments principaux ? (si vous êtes totalement ou plutôt contre, passez à la question suivante)



Les sondés favorables au projet mettent en avant la création d'emplois et pointent le manque de certains types de magasin dans notre commune.

5) A la place d'un centre-commercial, que pourrait-on, selon vous, faire sur ce terrain

✓ 5 A la place d'un centre-commercial, que pourrait-on, selon vous, faire sur ce terrain ?

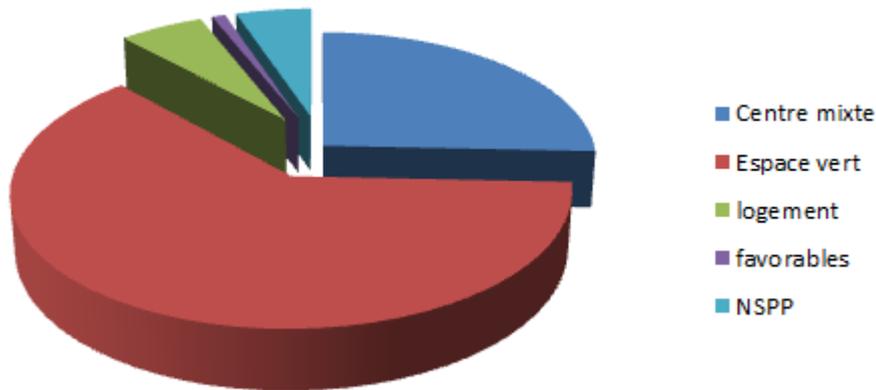
617 out of 640 people answered this question



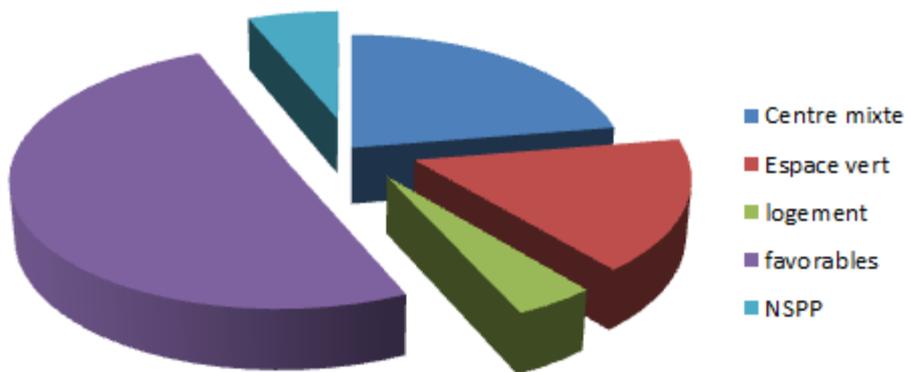
77 % des sondés sont ouverts à une alternative. La principale alternative est la mise en place d'un espace vert. Néanmoins un projet remanié, plus modeste et mixte, séduit 25,4 % des sondés.

Les réponses en fonction de l'apriori pour ou contre le projet :

Répondants se définissant contre le projets : leurs réponses



Répondants se définissant pour le projet : leurs réponses

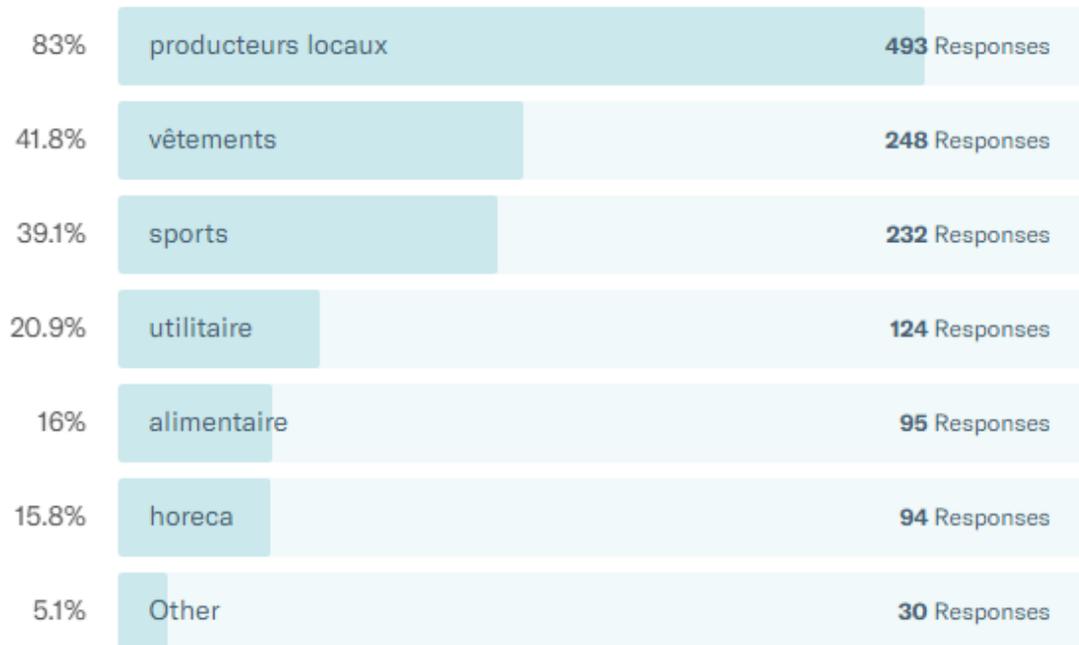


Une proportion semblable et significative de répondants « pour » et « contre » sont pour un espace mixte.

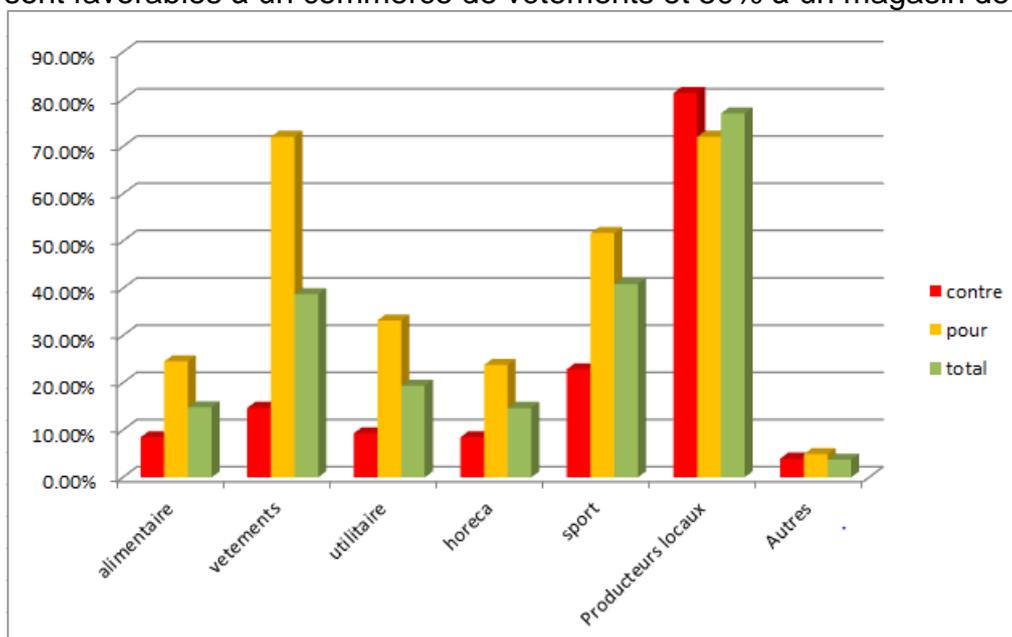
6) « Si un centre commercial voit le jour à Wanze, quels types de magasins souhaitez-vous voir s'installer ? »

✓ 6 Si un centre-commercial voit le jour à Wanze, quels types de magasins souhaitez-vous voir s'installer ?

594 out of 640 people answered this question (with multiple choice)



Quel que soit les choix précédents, une écrasante majorité des répondants voudrait voir s'implanter des commerces de production locale. Les magasins de vêtements et de sports sont également plébiscités au contraire d'un espace horeca. 70 % des sondés favorables au projet sont favorables à un commerce de vêtements et 50% à un magasin de sport.



Synthèse/conclusion :

Le sondage mené par Ecolo a retenu l'attention et la participation d'un grand nombre de Wanzois et Wanzois, preuve de l'intérêt vif pour le sujet, que les répondants soient favorables ou défavorables au projet.

Il s'agit d'un sujet clivant. Néanmoins, une majorité de répondants Wanzois ont exprimé leur opposition au projet commercial.

Concernant les nuisances, la mobilité est au cœur des préoccupations des Wanzois. Il s'agit d'un problème, nous l'avons dit, sous-estimé par le demandeur et l'étude d'incidence. La concurrence avec les commerces existants est également pointée. Si le centre, tel que projeté, n'apparaît pas directement en concurrence avec les petites surfaces situées autour de la place Faniel, les commerces développés le long de la chaussée de Tirlemont disposent d'une offre en partie similaire au projet qui nous préoccupe.

Une troisième voie apparaît entre un espace vert et le centre commercial tel que projeté : celle d'un aménagement revu et mixte. L'alternative s'exprime également en matière de type de commerces projetés puisque ce sont les producteurs locaux qui sont clairement plébiscités. Seul le magasin de sport remporte un intérêt partiel. Nous l'avons vu cependant, l'attribution d'un espace à un magasin de sport est aujourd'hui totalement théorique.

Nous pouvons donc conclure, aux regards de ce sondage, que le projet commercial tel que proposé ne répond pas aux attentes d'une majorité importante de Wanzois.

C) Une suggestion d'alternative :

Pour Ecolo-Wanze, le Collège et la Région ne peuvent marquer leur accord à un projet qui ne suscite qu'une adhésion faible chez les Wanzois. Si l'espace est bien situé en vue de développer la commune autour de son centre, il semble fondamental de redéfinir le PCA à l'endroit de l'espace commercial.

Sur base des conclusions du sondage proposé par Ecolo, des prescrits du PCA et du SDL en matière de convivialité et d'espaces verts, des volontés du demandeur, pourtant non rencontrées, de proposer un projet de « mobilité durable », de l'affectation initiale du plan de secteur qui rencontre la nécessité de créer des logements à proximité des commerces et des services, Ecolo a souhaité réfléchir à la question d'un projet alternatif qui pourrait servir de base aux modifications souhaitées du PCA.

Il s'agit d'une proposition ouverte destinée à montrer qu'un autre aménagement est possible à la place d'un projet de type « boîte à chaussures » 100 % commercial et sans plus-value en terme de convivialité.

Cette proposition vise également à répondre aux différents problèmes engendrés par le projet commercial « Mercure » : mobilité, suroffre commerciale régionale, concurrence avec de nombreux commerces de Wanze et de Huy, impact sur le cadre de vie.

L'esquisse a été réalisée par le bureau d'architecture GIGA¹. Il figure en annexe en version A3.



¹ Giga est un « bureau d'architecture générale et d'intérieur, motivé par le respect du client, du budget et de l'environnement. Giga travaille sur des projets de constructions neuves, de rénovations, d'extensions, de bâtiments classés, de cuisines, salles-de-bain, mobilier, ... pour des habitations unifamiliales, appartements, commerces, bureaux, cabinets médicaux, entreprises, ... »



giga
architecture • intérieur • sécurité

ARCHITECTE
Giga Architectures
e.giga.e@gmail.com
0474/53.52.01

STADE
Esquisse
Implantation
1:750

SITUATION
Chaussée de Wavre
4520 Wanze

date
26.02.18

Ce projet diffère du projet Mercure sur les points suivants :

- Il propose des équipements propres à renforcer la convivialité. Il comporte un parc, un étang, une aire piquenique, une plaine de jeux, des jardins partagés.
- il diminue l'emprise commerciale de 5000 m², laissant la possibilité d'ouverture de trois surfaces commerciales de 400 m². Ces cellules pourraient combler les besoins réels des Wanzois en matière d'offre commerciale sans lancer Wanze dans une concurrence directe avec les pôles commerciaux existants. Ces trois blocs sont connectés entre eux par des espaces de circulation intérieurs. La revue à la baisse des dimensions commerciales devrait limiter l'impact sur la mobilité.
- les commerces et habitations sont délibérément agencés avec des décalages et changements de direction pour dégager des zones de mobilité douce agréables et des espaces verts
- il crée du logement aux étages des commerces, conformément aux besoins de mixité d'un centre urbain et dans un souci de cohérence avec la mixité de l'extension existante aux Balsamines. Des logements sont également prévus en chaussée, de même gabarits que les maisons existantes. 17 logements sont intégrés au projet.

- la voirie du Delhaize n'est pas prolongée jusqu'au bout du terrain, pour préserver la zone arborée ;
- une voirie est créée à partir de là pour rejoindre le cul de sac de la zone résidentielle, ce qui permet de reconnecter cette zone au centre et lui donne un accès plus direct aux commerces et espaces publics prévus. Nous proposons d'installer des bornes pour limiter l'utilisation de cette voirie aux riverains ;
- les parkings sont disposés en plusieurs zones pour limiter l'impact sur le paysage. Le parking à l'intérieur de l'îlot est destiné aux appartements au-dessus des commerces.
- en matière de mobilité durable tout l'espace est traversable par les piétons et cyclistes, depuis la chaussée, par de petits sentiers qui s'intègrent entre les zones de jardins privés, de parkings et de commerces. Un parking pour 40 vélos est prévu de même qu'un espace pour le covoiturage en journée ainsi qu'un espace pour des voitures partagées de type Cambio. Des bornes de rechargement électrique peuvent également être intégrées.

D) Conclusions :

Cela fait plus d'un an que le promoteur privé et le Collège sont en discussion concernant le projet commercial. Pour Ecolo-Wanze, le fruit de ces discussions n'est pas porteur d'un projet susceptible de rassembler les Wanzois comme l'ont démontré les résultats du sondage réalisé par la locale écologiste. S'agissant d'un espace central et important pour le développement de la commune, celui-ci intéresse de nombreux citoyens, il serait donc logique d'avancer dans une voie plus consensuelle.

Contrairement à l'intérêt privé du promoteur, l'intérêt général du projet n'est pas démontré. Aucune étude indépendante ne démontre l'intérêt d'un développement commercial de cette dimension pour les Wanzois. Les éléments régionaux mis en avant par LOGIC pour rationaliser le débat démontrent une situation d'équilibre dans le bassin de Huy quelle que soit le type de surfaces proposées. On le sait, le développement anarchique du commerce a des conséquences fâcheuses en cas de suroffre : transfert d'emploi, surfaces commerciales vides.

Le sondage a permis de pointer une demande pour une offre de productions locales, absente du projet, et un intérêt pour des magasins de vêtements et de sport. Concernant les vêtements, un magasin discount type Trafic a déjà de nombreux concurrents dans périmètre proche. Quant au magasin de sport, rien ne garantit sa venue effective. Enfin, soulignons qu'il n'y a pas de besoins exprimés en faveur d'un Poils et Plumes ni d'une brasserie qui va nuire aux espaces Horeca environnants.

Nous l'avons vu, les Wanzois sont inquiets de l'impact du projet concernant la mobilité et le cadre de vie. Nous ne trouvons pourtant pas dans le projet et dans l'étude d'incidences des éléments susceptibles de les rassurer. Au contraire, l'auteur évite soigneusement de parler des points noirs du centre de Wanze en matière de mobilité et vante, à tort, le caractère durable de son projet en matière de mobilité. Nous remettons en cause sa vision de la part modale du projet, qui aspirera un trafic auto trop important pour le centre de Wanze. Nous rappelons également la difficulté pour des autorités communales de gérer une situation « après-coup », comme c'est le cas, sans succès, depuis 8 ans à Huy.

En matière de cadre de vie, nous pouvons constater l'attachement des Wanzois à un cadre de vie semi-rural. Par ses dimensions, le projet s'inscrit pleinement dans une offre de périphérie urbaine qui ne correspond pas au visage de Wanze aujourd'hui.

Pour ces différentes raisons, **Ecolo appelle la majorité à dire non au projet tel que proposé et le signifier clairement aux autorités régionales.** Dans un second temps, Ecolo demande au Collège de rouvrir le débat du plan **communal d'aménagement (aujourd'hui Schéma d'Orientation Locale) sur base notamment de l'étude mobilité qui va être réalisée sur le centre de Wanze et d'un Schéma de Développement Commercial.**

Comme proposé par Ecolo, **une autre vision du développement du centre de Wanze est possible.** L'objectif est double : d'un part concilier le développement de la commune en maîtrisant les impacts des projets ; d'autre part rassembler les Wanzois autour du développement de leur commune.

Ce dossier est déposé par Nicolas Parent (57 C Rue Reine Astrid, 4520 Antheit) et Jehan

D

e

l

b

r

u

y

è

r

e

(

6

,

r

u

e

d

e

s