Leuze-en-Hainaut, le 5 juillet 2018,

Au collège communal des Bourgmestre et Échevins,

Concerne : Observations relatives à l’enquête publique organisée dans le cadre de la demande de Permis intégré pour l’implantation d’une « surface commerciale » (un supermarché ALDI et une boucherie Renmans) à la rue du Bois Blanc. Demandeur : Pronéservim S.A.

Monsieur Le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Échevins,

Par la présente, je souhaite porter à la connaissance des autorités communales leuzoises les éléments suivants concernant la demande de permis intégré précitée.

**Au Cadre IV** – liste des documents qui s’appliquent au bien, il est indiqué « non » en ce qui concerne le Guide Régional d’urbanisme (GRU) – ; cependant : les articles 414 et 415 du GRU doivent s’appliquer ; à savoir le Règlement Général sur les bâtisses relatif à l’accessibilité et à l’usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

**Au Cadre V** – Situation juridique du bien, concernant la présence d’un arbre remarquable ; il est indiqué « Non ». Hors il existe un arbre remarquable répondant au critère du CODT, à savoir ; un arbre visible dans son entièreté depuis un point de l’espace public dont le tronc mesuré à cent cinquante centimètres du sol présente une circonférence de minimum cent cinquante centimètres.

**Au Cadre VI** – Options d’aménagement et parti du projet, le demandeur précise quant à l’implantation (**3.a.**) « Ainsi la circulation dans le parking est prévue en boucle, pour éviter les croisements, l’entrée est assez large, la zone de livraison est reportée à l’arrière du site, loin des zones de circulations principales des piétons ».

Cette ouverture logistique du côté des habitations de l’avenue de la Croix-Rouge générera un charroi important pour les livraisons au détriment de la quiétude des habitants de cette rue.

**Au point 3.b.** du même cadre (Gabarits et matériaux), il est renseigné : « La forme du bâtiment est très rationnelle, le bâtiment est en toiture plate et le niveau de l’acrotère est à 5m35 par rapport au niveau du seuil. Ceci est voulu par la recherche du meilleur compromis fonctionnalité/compacité/ esthétique, et cela répond à l’image marketing souhaitée par le demandeur ».

Force est de constater et de regretter qu’il s’agit d’une architecture médiocre des années 60, ne s’intégrant absolument pas au contexte et au tissu urbain de cette dernière extension de la ville et aux orientations de bâtiment durable prônées par la région wallonne (ce bâtiment aura un impact sur l’environnement catastrophique…). Par exemple, pointons que la toiture plate n’est même pas envisagée comme végétalisée ! C'est pourtant une des premières actions à réaliser s’il y a une volonté d'inscrire un bâtiment dans la durabilité ; la toiture végétalisée permet : (1) de limiter le besoin en rafraîchissement l'été par son inertie principalement ; (2) de stocker les eaux pluviales (c'est aussi un problème auquel nous serons de plus en plus confronté dans le futur proche – changement climatique où les pluies d'intensité exceptionnelles seront régulières) ; (3) d'augmenter la qualité d'isolation du bâtiment ; (4) de protéger la membrane ; (5) de limiter les îlots de chaleur...

L’architecte ose affirmer : « L’amélioration est donc importante à ce niveau par rapport à l’hôpital existant sur le site », il n’en est rien !

**Au point 3. c.** du même cadre (Gestion des eaux (citernes, égouttage,...)), le projet prévoit :

« La parcelle se situe en zone d’assainissement collectif. Il est prévu un raccordement séparatif des eaux usées et eaux pluviales à limite de propriété ».

« Une citerne est prévue pour une réutilisation de l’eau de pluie pour les sanitaires. Le trop-plein de cette citerne ainsi que les eaux de ruissellement seront récoltés dans un bassin d’orage, réalisé en caissons alvéolaires, qui prendra sa place sous le parking ».

Le projet prévoit donc un système de stockage et non d’infiltration des eaux pluviales.

Cependant : le 1er décembre 2016, le Gouvernement wallon a pris un arrêté modifiant le Code de l’eau. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2017 et revoit drastiquement les hypothèses dans lesquelles la possibilité de raccorder les eaux pluviales à l’égout est admise. Ces nouvelles obligations ont des conséquences sur l’instruction des demandes de permis d’urbanisme.

L'article R.277 du Code de l’eau précise les obligations dans les zones soumises au régime d’assainissement collectif. Le paragraphe 4 précise que les eaux pluviales sont évacuées : prioritairement dans le sol par infiltration.

Le dimensionnement du dispositif d'évacuation par infiltration des eaux épurées fait l'objet d'une note de calcul intégrant plusieurs paramètres liés aux caractéristiques du sol en place (type de sol et vitesse d'infiltration via un test de perméabilité, profondeur de la nappe phréatique).

L’étude hydrogéologique doit donc comporter les conclusions sur le coefficient de perméabilité ainsi qu’une note de calcul permettant de déduire le dimensionnement du réseau de dispersion retenu.

La composition de la demande de permis avec concours d’un architecte (annexe 4) précise dans les documents à fournir l’obligation de joindre une étude hydrogéologique (étude hydrologique dit le document) dans le cas d’un projet avec une épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le terrain. L’absence de cette étude constitue un motif d’incomplétude. ETUDE HYDROGEOLOGIQUE NON FOURNIE : LA DEMANDE DOIT ETRE A TOUT LE MOINS DECLAREE INCOMPLETE.

S'agissant d'un ancien hôpital avec service de radiologie, il peut être supposé que le site a été pollué par des substances radioactives dans des conditions telles que le site présente un risque pour la santé et l'environnement. Par ailleurs, le document ne précise pas le système d'épuration des eaux usées existantes ; dans l'hypothèse, de l'existence d'une fosse, celle-ci pourrait contenir des substances particulièrement dangereuses.

Préalablement à la mise en vente du site, il aurait été correct que la Ville de Leuze  réalise une reconnaissance de l'état du sol, une étude de risque et un projet d'assainissement...

**ANNEXE IX – DEMOLITION :** S'agissant d'une demande de démolition d'un ancien hôpital datant des années 60 qui doit contenir des quantités d'amiante importantes, il aurait été indispensable de joindre l'inventaire amiante. Il est légitime de penser que le bâtiment relève à minima d'une classe II. LA DEMANDE AURAIT DU ETRE DECLAREE INCOMPLETE.

**Au point 3. d.** (Abords), le projet prévoit 93 places de stationnement. Cette information est intéressante, puisqu’elle suppose générer un trafic important qui va générer de nombreuses nuisances dans un quartier actuellement résidentiel. Le nombre de places est totalement incohérent par rapport aux objectifs du programme à savoir, entre autres : « Le demandeur, en réalisant ce projet, supprimerait donc un chancre du centre-ville pour y amener un commerce de proximité pour les riverains » (cadre 6 – programme). Si la volonté était d’aménager un commerce de proximité, le nombre de places de stationnement devrait se limiter à 10. Malheureusement, la présence de ce Aldi, qui ne sera pas un commerce de proximité, modifiera fortement les circulations dans le quartier du « Bois Blanc », impactera les autres espaces commerciaux à proximité, et détruira la vie de quartier au profit de la seule fonction commerciale… EN RESUME : CET ALDI DEVIENDRA LE CAUCHEMAR DU QUARTIER DU « BOIS BLANC ».

Le demandeur réalise également un calcul tout à fait discutable afin de contrer le constat de suroffre en termes de commerce pour la zone d’achalandage de Péruwelz. Outre le fait que ce calcul est discutable, il ne tient pas compte de l’ouverture prochaine du Carrefour Market et est donc déjà obsolète.

Enfin, j’attire l’attention sur le fait que le demandeur justifie notamment la dérogation au plan de secteur, qui ne prévoit pas de commerce dans cette zone par le fait que Leuze dispose déjà de nombreux espaces communautaires (affectation actuelle de la zone au plan de secteur). Le demandeur ne justifie par aucun chiffre l’existence d’une offre déjà suffisante d’espaces communautaires dont tous les leuzois savent qu’ils sont largement insuffisants actuellement sur leuze.

Pour ces raisons factuelles en termes de non-conformité de la demande mais également parce qu’il mettra à mal, quoi qu’en dise le demandeur, la réalisation du plan de secteur, je pense que ce projet ne doit pas voir le jour et que le permis intégré ne doit pas être accordé au demandeur.

En vous remerciant de l’attention que vous porterez à ma demande, je vous prie de croire en l’expression de mes sentiments les meilleurs.