AVIS DE PUBLICATION

LE COLLEGE COMMUNAL DE GEER

En application de l'article L1133-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ainsi qu'en application des articles 17 et 18 du Décret wallon du 06 février 2014 sur la voirie communale,

PORTE A LA CONNAISSANCE DE LA POPULATION

Que le Conseil communal du 28/01/2026, sur la demande de Hollogne Developpement SRL, Nelles Charles, *Au-dessus des Trous à Xhoffraix 4 à 4960 Malmedy, e*n vue d'obtenir le permis unique pour :
CREATION D'UNE VOIRIE PRINCIPALE ET DECLASSEMENT DE CHEMINS ET SENTIERS VICINAUX PRESENTS, CONCERNANT LE PROJET DE REAMENAGEMENT DE LA SUCRERIE D'HOLLOGNE-SUR-GEER – DECISION, *sur le bien sis Rue de Celles, parcelle cadastrée 3e division, Hollogne-Sur-Geer, section B n°132B- 138X2- 138Y2- 138Z2- 143E- 146R- 154D- 154H.*

- **A pris connaissance** comme stipulé à l'article 5, 3ème du Décret 06 février 2014 sur la voirie communale, des résultats de l'enquête publique ainsi que du procès-verbal de clôture d'enquête des différents avis rendus.

- **A décidé de marquer son accord** sur le dit projet de création d'une nouvelle voirie communale et de suppression de chemins et sentiers vicinaux tel que repris aux plans d'emprise dressés le 31/03/2025, établis par le Bureau d'études JML Lacasse-Monfort sprl.

Toute personne intéressée peut prendre connaissance du contenu intégral du dossier à l'Administration Communale de Geer, rue de la Fontaine, 1 pendant les heures d'ouverture des bureaux de 08h30 à 11h30 et de 13h30 à 15h30, **uniquement sur rendez-vous du 06/02/2026 au 23/02/2026.**

Tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi, dans les 15 jours à dater du présent affichage.

A Geer, le 06/02/2026

La Directrice Générale.
Sé) L. COLLIN

ADMINISTRATION COMMUNALE DE GEER (LIEGE)

Le Bourgmestre.
Sé) P-Ph. DUMONT

Province de LIEGE Arrondissement de WAREMME Commune de 4250 GEER

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 28/01/2026

Présents : M. DUMONT Pierre-Philippe, Bourgmestre – Président ;
MM. SERVAIS Dominique, Mme WERY Amandine, Echevins ;
M. et Mmes. DELATHUY Liliane, KERZMANN Evelyne, FALLAIS Yves, MAERCKAERT Jonathan, BREULS de TIECKEN Christian, MENTEN Cyril, DOTRIMONT Olivier, PIROTTE Frederic, ZANNOL Valérie, Conseillers ;
Mme L. COLLIN, Directrice générale.
Excusée : Mme LOIX Christiane Echevine ;

Le Conseil Communal,

Objet. Création d'une voirie principale et déclassement de chemins et sentiers vicinaux présents, concernant le projet de réaménagement de la sucrerie d'Hollogne-sur-Geer – Décision.

Vu le Code du Développement Territorial ;

Vu l'article D.IV.38 du CoDT ;

Vu le livre Ier du Code de l'Environnement ;

Vu le décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale ;

Vu le CDLD, et plus particulièrement l'article L1122-30 de ce Code ;

Vu la demande de Permis Unique – 2025/PU2/01 - introduite par « Hollogne Developpement SRL, Charles NELLES », permis relatif au réaménagement de la sucrerie d'Hollogne-sur-Geer : démolition des bâtiments, démolition des dalles, projet d'assainissement, reprofilage, création de la voirie et mesures d'accompagnement générales, dont le siège social se situe Au-dessus des Trous à Xhoffraix 4, 4960 Malmedy; que cette demande vise des terrains sis Rue de Celles à 4250 Hollogne-sur-Geer et cadastré division 3, section B n°132B, 138X2, 138Y2, 138Z2, 143E, 146R, 154D, 154H ;

Considérant que la présente demande étant un permis unique, les autorités compétentes en termes de vérification de la complétude sont les Fonctionnaires Technique et Délégué du SPW ; que le dossier a été déclaré complet et recevable en date du 18/09/2025;

Vu le plan de délimitation du domaine public - dressé le 31/03/2025, complété par les plans de situation projetée « Réseau de voiries », établi par le Bureau d'études JML Lacasse-Monfort sprl ;

Considérant que la voirie à créer est établie sur la Commune de Geer et une petite partie sur la Ville de Waremme d'une contenance de 83m² ;

Considérant que la voirie à créer sera intégrée au domaine public de Geer pour une superficie de 6608m² et qu'une partie de la voirie sera intégrée au domaine public SPW pour une superficie de 318m² (235m² sur Geer et 83m² sur Waremme) ;

Considérant que les plans mentionnent que les sentiers et chemins vicinaux à supprimer sont le chemin N°14, le sentier n°34 et le sentier n° 32 ;

Vu la justification du demandeur eu égard aux compétences dévolues à la Commune en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité, de convivialité et de commodité du passage dans les espaces publics (Annexe 8-4 de la demande) ;

Considérant que conformément à l'article 11 du Décret voirie, la demande de permis unique contient un schéma général du réseau voirie, ainsi qu'un plan de délimitation et une justification du demandeur eu égard aux compétences dévolues à la Commune en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité, de convivialité et de commodité du passage dans les espaces publics ;

Considérant que la présente demande de création de voirie et la création de cheminements cyclo-piétons est liée à la demande de permis unique ;

Vu la demande du Collège Communal du 18/11/2025 de soumettre à notre Autorité, le dossier relatif au Décret voirie faisant partie intégrante de la demande de permis unique visant la réhabilitation globale d'une friche industrielle située « à cheval » sur la Commune de Geer et la Ville de Waremme - ancien site dit « La sucrerie de Hollogne -sur-Geer », les résultats de l'enquête publique et l'avis favorable de la CCATM ;

Vu le courrier de la Ville de Waremme - daté du 13/11/2025, transmis par courrier le 25/11/2025 et accusé de réception le 27/11/2025, invitant notre Autorité à remettre son avis sur la demande de modification de voiries dont objet, dans un délai de 30 jours ;

Vu le courrier du 18/11/2025 du Collège Communal invitant le Collège Provincial à remettre son avis sur le dossier de voirie tel que présenté, dans un délai de 30 jours ;

Vu l'article 15 du Décret voirie « Le Conseil Communal prend connaissance des résultats de l'enquête publique... il statue sur la création, la modification ou la suppression de la voirie communale » ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique dans le respect des dispositions suivantes :

- La section 5 du Décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale (ouverture, suppression et modification de voirie) ;
- Le Livre Ier du Code de l'Environnement ;
- Les articles D.IV.40 et D.IV.41 du CoDT ;
- L'Article R.IV.40-1. § 1er. 7° : « les demandes de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme ou de certificats d'urbanisme n°2 visées à l'article D.IV.41 (Ouverture et modification de la voirie communale) » ;

Attendu que, la présente demande de permis d'unique étant de la compétence des Fonctionnaires Technique et Délégué du SPW , ceux-ci ont sollicité l'avis des instances externes suivantes : AIDE, SPW ARNE- DRCB- DDR- Cellule GISER, CILE- compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, SPW ARNE-DSD-Direction de l'Assainissement des Sols, SPW ARNE – DRCB-Direction du Développement rural- Huy ; SPW ARNE-DEE-Direction des Eaux Souterraines de Liège, SPW MI-DIL- direction des Déplacements Doux et de la Sécurité des aménagements de voiries, SPW MI – DR Liège-direction des Routes de Liège, SPW ARNE-Direction de Liège du Département de la Nature et Forêts, SPW ARNE-DSD-Direction des Infrastructures de gestion et de la politique des déchets, Province de Liège-Direction générale Infrastructures et Développement durable, Zone de Secours de Hesbaye (Liège 1) ;

Attendu que l'enquête publique s'est déroulée du 08/10/2025 au 06/11/2025 - début d'affichage le 03/10/2025 ;

Considérant que conformément aux modalités d'usage, l'affichage a été réalisé aux valves communales, tous les 50 mètres autour du lieu et de manière parfaitement visible sur le bien concerné ; que le dossier a en outre été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00, le lundi jusqu'à 20h00 sur rendez-vous ;

Considérant que le Collège Communal, représenté par Pierre-Philippe DUMONT, Bourgmestre, a procédé en séance publique le 06/11/2025 à 10h00, à la clôture de l'enquête publique concernant la requête précitée ;

Considérant que le procès-verbal d'enquête – dont copie en annexe – constate le dépôt de 2 courriers et/ou mails de réclamations ; qu'aucune réunion de concertation n'a été organisée ;

Considérant que parmi les réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique, seuls les points relatifs à la mobilité concernent la voirie ; que les autres points des réclamations seront analysés ultérieurement dans le cadre de la procédure de permis unique;

Considérant que ces réclamations peuvent être résumées comme suit :

- *L'urbanisation des zones agricoles avec une réduction significative de la surface agricole ;*
- *Choix de l'entrée du site ;*

Considérant que nous pouvons y répondre comme suit :

- Considérant que le réclamant exprime son opposition à la création de la voirie projetée, invoquant principalement l'atteinte portée aux terres agricoles, une crainte d'urbanisation accrue, et une suspicion quant à une extension future de la zone économique ;

- Considérant que le projet soumis à enquête s'inscrit dans un cadre supérieur de planification, à savoir un Site à Réaménager (SAR) adopté par le Gouvernement wallon, lequel vise précisément la reconversion de l'ancienne friche industrielle de la sucrerie, la dépollution du site, la création d'activités économiques adaptées et la requalification des abords ;

- Considérant que la création de la nouvelle voirie ne constitue pas un « urbanisme d'extension » mais la voirie principale de desserte indispensable à la mise en œuvre opérationnelle de la reconversion de la friche, celle-ci permettant d'éviter l'utilisation de la voirie historique en traversée du village de Hollogne, ce qui limiterait les nuisances, notamment en matière de charroi lourd, de sécurité et de qualité de vie pour les riverains ;

- Considérant que le projet ne prévoit aucune extension du zoning au-delà du périmètre fixé par les outils de planification, et que les affirmations relatives à une prétendue volonté de valoriser des terres agricoles en zone industrielle ne reposent sur aucun document, plan, procédure ou demande en cours ;

- Considérant que le projet prévoit au contraire une optimisation des surfaces agricoles, notamment via un échange parcellaire entre la zone agricole et la zone d'activité économique, visant à obtenir des surfaces utiles plus cohérentes, continues et exploitables, sans découpage excessif ;

- Considérant que la partie du terrain agricole située entre le site et la rue de la Sucrerie demeure maintenue en activité agricole et fait l'objet d'un bail conclu avec l'agriculteur exploitant, assurant ainsi la pérennité de l'usage agricole et la non-artificialisation de cette zone ;

- Considérant que l'emprise de la voirie communale projetée représente une surface limitée et strictement nécessaire à la desserte du site, et qu'elle est prévue dans un secteur déjà largement anthropisé au sein d'un périmètre industriel désaffecté nécessitant une réhabilitation urgente ;

- Considérant que l'argument selon lequel l'entrée historique pourrait suffire n'est pas recevable, dès lors que cette entrée ne permet pas de répondre aux contraintes de sécurité, de visibilité, de gabarit des véhicules et de gestion du charroi attendus pour les phases de démantèlement, d'assainissement puis d'exploitation future du site, ni d'assurer une répartition équilibrée des flux évitant l'augmentation du trafic dans le centre de Hollogne ;

- Considérant que le projet présenté n'entraîne aucun changement d'affectation non prévu par les outils de planification en vigueur, n'emporte aucune extension de zone économique, et s'inscrit pleinement dans les ambitions régionales de reconversion des friches, de lutte contre l'étalement urbain, de limitation de la consommation d'espace agricole et de redynamisation territoriale ;

- *Désaccord sur la position du collège face au dossier :*

- Considérant que cette réclamation n'est pas retenue ;

Considérant que le site concerné par la présente demande étant situé « à cheval » sur la commune de Geer et la Ville de Waremme, une enquête publique a été initiée par cette dernière et que le procès-verbal de clôture de l'enquête publique de celle-ci est joint en annexe ; qu'il mentionne que l'enquête s'est bien tenue du 08/10/2025 au 06/11/2025 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de la Mobilité – CCATM – s'est réunie en date du 03/11/2025 que son avis est favorable :

« *1. Introduction.*

L'ordre du jour porte principalement sur l'examen du projet de réaménagement du site de la sucrerie d'Hollogne-sur-Geer et plus spécifiquement sur la création d'une nouvelle voirie dans le cadre du décret voirie, actuellement en cours d'instruction.

Le permis unique initialement introduit pour le réaménagement complet du site est mis en pause, le temps de cette instruction. L'avis de la CCATM est dès lors circonscrit à la question du décret voirie et à la suppression des sentiers vicinaux concernés.

2. Présentation du projet.

Le projet global, d'une superficie de plus de 14 hectares, vise à reconvertir l'ancien site industriel en un quartier mixte comprenant :

- *un habitat diversifié en prolongation du village d'Hollogne-sur-Geer ;*
- *des commerces de proximité, services publics et équipements communautaires ;*
- *des espaces verts accessibles au public, favorisant la biodiversité et la gestion durable des eaux ;*
- *des activités économiques destinées aux PME et artisans ;*
- *des activités agricoles en partenariat avec l'occupant actuel.*

La voirie principale projetée constituera la colonne vertébrale du futur aménagement. Elle débute le long de la N637 et rejoint la rue de Waremme. Cette voirie sera rétrocédée à la commune après réalisation.

D'autres voiries secondaires viendront s'y raccorder dans le cadre de permis ultérieurs, dont la configuration n'est pas encore arrêtée, l'aménagement global du site étant toujours en réflexion.

3. Éléments techniques et prescriptions.

- *la réfection du rond-point d'accès, à réaliser en béton armé ;*
- *la prise en compte des mobilités douces (piétons et cyclistes) dans et autour du site;*
- *l'aménagement d'une berme centrale franchissable sur la N637 afin d'imposer aux poids lourds de tourner à droite à la sortie du site, tout en permettant le franchissement en cas d'urgence ;*
- *la réalisation d'un petit giratoire à l'extrémité de la nouvelle voirie, interdisant la sortie des poids lourds par la rue de Waremme, cette portion étant réservée à la circulation automobile locale ;*
- *la création de trottoirs accessibles PMR et l'installation de potelets de protection;*
- *un accès réservé à la zone de secours via la rue de Celle ;*
- *la mise en place d'aménagements pour la mobilité douce (pistes cyclables, liaisons piétonnes) ;*
- *la création de zones de stationnement pour voitures, vélos et véhicules électriques.*

La création de cette nouvelle voirie implique la démolition des bâtiments existants sur le tracé prévu.

4.Observations

Les membres ont pris acte du caractère structurant de la voirie projetée, destinée à constituer l'ossature principale du futur développement du site.
Ils ont salué la pertinence d'une approche progressive, garante de la cohérence des aménagements à venir.

<u>Décision</u> :

*Sur base des éléments précités, la CCATM, à l'unanimité des membres présents ayant le droit de vote, émet un **avis FAVORABLE** sur le projet tel que présenté.* » ;

Considérant que l'avis du Collège Provincial a été sollicité en vertu de l'article 14 du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale, en date du 18/11/2025; que son avis CONFORME du 11/12/2025; reçu en date du 15/12/2025; que celui-ci est favorable et libellé comme suit :

« RÉF. : 250791 VC / GED 2025-07963
OBJET : Avis conforme relatif à la création d'une voie de circulation communale à Hollogne-sur-Geer (Commune de Geer) et prolongement de celle-ci sur le territoire de la Commune de Waremme
LE COLLÈGE PROVINCIAL DE LIÈGE,
Vu la demande de permis unique relative au réaménagement du site de l'ancienne sucrerie d'Hollogne- sur-Geer, introduite par la S.R.L. Hollogne Développement, représentée par Monsieur Charles NELLES, incluant la démolition des anciennes infrastructures, les travaux d'assainissement, le reprofilage général du site ainsi que la création d'une voie publique reliant la rue de Waremme à la route régionale N637 ;
Vu l'article 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, qui subordonne la création d'une voie publique communale à l'obtention d'une autorisation de voirie délivrée par le Conseil communal, après procédure régulière ;
Vu l'article 14 du même décret, imposant, lorsque le tracé d'une voie de circulation s'étend sur le territoire d'une ou plusieurs communes, la soumission du dossier au Collège provincial pour avis conforme, et en particulier lorsque le projet modifie l'organisation du réseau interterritorial ;
Attendu que, conformément audit article 14, l'avis du Collège provincial doit être rendu dans les trente jours de la réception complète du dossier, qu'à défaut il peut être passé outre, et que,

lorsqu'il est rendu dans le délai légal, cet avis lie les Conseils communaux concernés pour la suite de la procédure d'autorisation ;
Vu que la demande d'avis est parvenue à la Direction générale du Département Infrastructures et Développement durable en date du 18 novembre 2025, ce qui constitue le point de départ du délai légal ;
Constatant que l'enquête publique organisée par la Commune de Geer du 8 octobre 2025 au 6 novembre 2025 a suscité deux réclamations écrites ;
Considérant que les réclamations introduites durant l'enquête publique visent principalement l'impact du projet d'urbanisation industrielle appelé à se développer autour de la future voie communale ;
Considérant que ces réclamations ne mettent pas en cause la création de la voirie en tant que telle, mais expriment une opposition au développement urbanistique adjacent ;
Considérant que ces griefs relèvent de l'appréciation des autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire et n'affectent pas l'examen de la création de la voie de circulation au sens du décret du 6 février 2014, lequel porte exclusivement sur l'organisation et la cohérence du réseau de voies de circulations ;
Considérant que le plan de délimitation dressé le 31 mars 2025 par Florence DE FRANCQUEN, Géomètre- Expert, transmis par l'administration communale de Geer, identifie clairement l'emprise de la future voie communale, son raccordement au réseau existant ainsi que les limites domaniales projetées ;
Considérant que le projet respecte les objectifs énoncés à l'article 9 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, en ce qu'il tend à améliorer le maillage du réseau de circulation et à renforcer la cohérence de la desserte locale ;
Considérant enfin que rien, dans les pièces du dossier, n'est de nature à justifier un avis négatif ou à imposer une réserve de nature technique ou juridique ;
Statuant à l'unanimité,
ARRÊTE
ARTICLE 1er. - Le Collège provincial émet un avis favorable sur le projet de création d'une voie de circulation communale reliant la rue de Waremme à la route régionale N637, à Hollogne-sur Geer sur le territoire de la commune de Geer, telle que représentée sur plan de délimitation dressé le 31 mars 2025 par Florence DE FRANCQUEN.
ARTICLE 2. - Le présent avis conforme sera transmis aux Conseils communaux de Geer et de Waremme pour la poursuite de la procédure d'autorisation prévue aux articles 7 et 14 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale. »

Considérant que l'avis du Conseil Communal de WAREMME sollicité en vertu de l'article 14 du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale, en date du 18/11/2025; que son avis du 24/11/2025; reçu en date du 16/12/2025; que celui-ci est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« *Le Collège,*
Considérant la demande de permis unique introduite en date du 22 avril 2025 auprès de la Commune de Geer et les compléments introduits en date du 28 août 2025, par HOLLOGNE DEVELOPPEMENT SRL, Xhoffraix-Au-dessus des Trous 4 à 4960 Malmedy pour l'assainissement du site de l'ancienne sucrerie d'Hollogne-sur-Geer, le désamiantage et la démolition des bâtiments existants, le réaménagement du site, l'exploitation d'une prise d'eaux souterraines existante et la création d'une voirie ;
Considérant que l'article 96 du décret du 11 mars 1999 prévoit que les délais d'instruction du permis unique sont suspendus en cas de questions de voirie communale et reprennent à la date de réception par le fonctionnaire technique de la décision définitive relative à la voirie ;
Considérant que l'article D.IV.41 du Code du Développement Territorial impose une enquête publique unique lorsqu'une demande de permis d'urbanisme est accompagnée d'une demande de création de voirie communale ;
Considérant que le Fonctionnaire technique a déclaré le dossier complet et recevable le 18 septembre 2025 ; Que l'enquête publique s'est déroulée sans réclamation ;

Considérant que les délais d'instruction du permis unique sont actuellement suspendus en attente de la décision définitive relative à la voirie communale ;
Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au Permis d'environnement, ses modifications ultérieures et ses arrêtés d'exécution subséquents ;
Vu le décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale ;
Considérant l'ensemble des pièces du dossier de demande jugé complet et recevable en date du 18 septembre 2025 par le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
Considérant qu'au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prévues dans le projet, le Fonctionnaire technique a décidé que le projet ne doit pas être soumis à évaluation complète des incidences et qu'une étude d'incidences sur l'environnement (EIE) n'est pas nécessaire ;
Considérant que cette décision de ne pas imposer d'EIE a été mise à la disposition du public sur le site internet de la commune ;
Considérant qu'en application de l'article 24 du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale, une enquête publique a été organisée du 8 octobre au 6 novembre 2025 ;
Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réclamation ;
Considérant qu'en application de l'article 14 du décret du 06 février 2024 relatif à la voirie communale, la demande concerne une voirie se prolongeant sur le territoire d'une commune limitrophe, il y a lieu de solliciter l'avis du Conseil communal de Geer et du Collège provincial ;
Considérant que le dossier prévoit une rétrocession de cette portion à la région (car amorce du carrefour avec la N637) ;
Considérant que le plan de délimitation prévoit la rétrocession de la section de voirie créée sur Waremme (83 m2) au Service Public de Wallonie, en raison de son positionnement à l'amorce du carrefour avec la N637 ;
Considérant que cette rétrocession doit être effectuée antérieurement ou concomitamment à l'octroi du permis unique, de sorte que la charge de propriété et d'entretien n'incombe jamais à la Commune de Waremme ;
Considérant que le présent permis unique affecte directement le territoire de la Commune de Waremme par la création d'une section de voirie de 83 m2 sur le territoire de Waremme et d'une piste cyclo-piétonne connectée aux réseaux de mobilité existants de Waremme ;
Considérant que les conditions imposées par la Ville de Waremme sont fondées sur le droit applicable et reflètent une protection légitime des intérêts territoriaux ; Que l'intégration de ces conditions garantira la cohérence territoriale et la conformité juridique ;
Considérant que le projet prévoit la création d'une piste cyclo-piétonne (largeur 2,50m) en bordure de la nouvelle voirie (interne au site) mais également le long de la N637 (largeur 3,00m) se connectant à l'amorce de piste cyclable venant du giratoire entre la rue de Waremme et la rue de Liège ; Que cette piste cyclo-piétonne annoncée comme bidirectionnelle sera munie d'une barrière de séparation avec le trafic de la N637, réduisant sa largeur à 2,50m ; Qu'à hauteur du carrefour formé avec la nouvelle voirie, une traversée cyclable est prévue, obligeant dès lors le cycliste qui poursuit son chemin vers la chaussée Romaine à s'écarter de sa trajectoire le long de la N637 pour emprunter ladite traversée ;
Considérant que la création d'une piste cyclo-piétonne s'inscrit dans les objectifs du Schéma de Développement du Territoire intégrant les mesures de mobilité durable et de limitation de l'artificialisation ;
Considérant que la rectification de la trajectoire cyclable pour assurer son caractère rectiligne constitue une amélioration substantielle permettant le futur prolongement de

la piste vers la chaussée Romaine et répond aux critères du CoDT en matière de mobilité durable ;
Considérant néanmoins que la demande actuelle de permis ne porte que sur la démolition, l'assainissement du site, le reprofilage ainsi que les modifications et création de voirie ;
Considérant que la trame du projet implique la projection d'un développement de commerces, lequel n'est actuellement pas soumis à instruction ;
Considérant que le développement futur envisagé du site pourrait avoir un impact négatif d'un point de vue commercial pour Waremme ; Que le projet produit des impacts cumulatifs affectant à la fois Geer et Waremme : démolition-assainissement sur Geer, création de voirie et infrastructure de mobilité affectant la configuration territoriale de Waremme, et projection future d'implantations commerciales susceptibles d'avoir des incidences économiques sur Waremme ;
Considérant que ce cumul justifie que l'instruction tienne compte des recommandations exprimées par la commune limitrophe, conformément aux principes de coopération territoriale reconnus par le droit wallon ;
Considérant qu'il convient, toutefois, d'attirer l'attention que le développement de commerces aux limites du territoire communal suscite réflexion et sera analysé à la lumière des recommandations du guide de recommandations commerciales retenu au schéma de développement communal thématique "commerces" (SCDC) approuvé par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2024 ;
Considérant que nous n'avons pas la garantie que l'avis de la Commune de Waremme sera sollicité dans le cadre de l'instruction des demandes ultérieures de permis ;
Considérant que selon les plans en notre possession (trame guide du projet), le développement prévoit une zone d'activités économique (type artisanat, PME, etc) en partie sur le territoire de Waremme ; Que, par conséquent, nous ne pourrons restreindre l'impact négatif du projet que pour cette partie ;
Considérant que la présente demande se limite aux travaux de démolition, assainissement et création de voirie, mais que le projet implique une projection future d'un développement de commerces et d'une zone d'activités économiques s'étendant partiellement sur le territoire de Waremme ;
Considérant que le Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC) de Waremme, approuvé par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2024, constitue l'outil de référence pour apprécier la pertinence du développement commercial envisagé aux limites du territoire de Waremme ;
Considérant que l'obligation d'analyser le développement commercial à l'aune du SCDC doit structurer les demandes ultérieures d'implantations commerciales ;
Considérant que l'intégration des conditions de Waremme dans la présente décision n'affecte pas la compétence propre de la Commune de Geer, laquelle demeure libre d'accepter ou refuser le permis ;
Considérant que ces conditions ne créent pas d'obligation de co-signature ou droit de veto de Waremme, mais structurent les modalités d'exécution du projet et assurent la conformité avec le droit applicable ;
Considérant l'avis Pris connaissance du Directeur financier remis en date du 23/10/2025 ;
DÉCIDE
Article 1er : D'émettre un avis favorable conditionnel sur la demande de permis unique introduite en date du 22 avril 2025 auprès de la Commune de Geer et les compléments introduits en date du 28 août 2025, par HOLLOGNE DEVELOPPEMENT SRL, Xhoffraix-Au-dessus des Trous 4 à 4960 Malmedy pour l'assainissement du site de l'ancienne sucrerie d'Hollogne-sur-Geer, le désamiantage et la démolition des bâtiments existants, le réaménagement du site, l'exploitation d'une prise d'eaux souterraine existante et la création d'une voirie.
Les conditions étant formulées comme suit :
- *La section de voirie créée sur le territoire communal de Waremme (83 m2) devra effectivement être reprise par le SPW tel que mentionné sur le plan de délimitation. Vu*

la configuration des lieux, la Ville de Waremme ne saurait assurer la charge d'entretien. Il ne sera pas non plus réclamé à la Ville de Waremme de frais pour cet entretien.

- *La piste cyclable prévue le long de la N637 devrait être rectiligne en ne pas imposer au cycliste d'emprunter la traversée prévue à proximité du passage pour piétons sur la nouvelle voirie. La trajectoire du cycliste devrait être la plus directe possible, permettant le cas échéant dans le futur, de proposer une piste cyclable le long de la N637.*
- *Le développement de commerces aux limites du territoire communal de Waremme suscite réflexion et sera analysé à la lumière des recommandations du guide de recommandations commerciales retenu au schéma de développement communal thématique "commerces" (SCDC) approuvé par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2024.*
- *Le demandeur devra compléter le dossier par une note commerciale chiffrée avant toute décision finale.*

Article 2 : De solliciter l'avis du Conseil communal de la Commune de Geer ainsi que du Collège provincial en leur transmettant la demande ainsi que les résultats de l'enquête publique. »

Considérant que la présente demande vise la réhabilitation globale d'une friche industrielle située « à cheval » sur la Commune de Geer et la Ville de Waremme ; que le demandeur prévoit :

• un habitat diversifié en prolongation du village d'Hollogne-sur-Geer ;
• du commerce de proximité et d'éventuels services publics et équipements communautaires ;
• des espaces verts accessibles au public, favorisant la biodiversité et la gestion des eaux ;
• des activités économiques dédiées aux PME et artisans ;
• des activités agricoles en partenariat avec l'occupant.

L'objectif principal est de redonner vie à ce site en créant un cadre de vie et de travail harmonieux, en respectant son histoire et son ancrage territorial ;

Considérant que le projet s'étend sur près de 14ha en zone d'activité économique industrielle et en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant que pour ce faire, il est nécessaire de réaliser les actes et travaux suivants:

Première étape : réhabilitation du site

Cette première phase **objet de la présente demande de permis unique** comprend:

• la démolition des bâtiments encore présents sur le site qui ne peuvent être conservés au vu de leur état de délabrement avancé ou des normes incendie actuelles;
• la démolition des dalles de béton, avec recyclage des granulats sur place afin de les réutiliser dans les futurs aménagements, réduisant ainsi les transports et la pression sur les ressources naturelles tout en favorisant l'économie circulaire ;
• la dépollution du site, conformément aux études Décret Sols menées par l'expert agréé RSK Benelux (excavation et confinement) ;
• le reprofilage général du site afin d'optimiser la gestion des pentes et des eaux, ainsi que la préparation pour la voirie et les bassins d'orage paysagers ;
• la création d'une voirie principale équipée, destinée à devenir une voirie publique ;

Considérant que le Décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale a pour but de préserver l'intégrité, la viabilité et l'accessibilité des voiries communales, ainsi que d'améliorer leur maillage ;

Considérant que l'auteur de l'étude estime que l'objet de la demande de création de voirie est adapté pour répondre correctement aux critères en matière de propreté et salubrité,

sûreté, tranquillité, convivialité et commodité de passage dans les espaces publiques comme suit :

Propreté

La Commune sera compétente pour la gestion des déchets sur cette voirie.

Salubrité

Le traitement des eaux de ruissellement est prévu par le projet : filets d'eau, canalisations, avaloirs. Les pentes étudiées permettent de guider les eaux de pluie vers des bassins d'orages situés au centre et au nord du projet (voir note concernant la gestion des eaux).

Les bassins d'orage eux-mêmes seront sous gestion privative via une copropriété vu qu'ils reprennent également une bonne partie des eaux de ruissellement venant des futures constructions.

Sureté

La sécurité de tous les usagers, en particulier des usagers faibles, est prise en compte par ce projet : aménagements différenciés selon les différents types de voiries. Deux passages cyclo-piétons sont aménagés et sécurisés afin d'obtenir un cheminement modes doux continu entre la rue de Liège et la rue de Waremme.

La nouvelle voirie s'insère sur la N 37-rue de Liège par un simple carrefour au niveau de la N637 avec une berme centrale sur la N637 collée et une traversée sécurisée pour les cyclo-piétons au niveau du nouvel embranchement (conformément aux recommandations faits lords de la réunion CPSR - Cf. PV annexé).

Tranquillité

La circulation pour tous les usagers est prévue, de manière différenciée afin de limiter les conflits éventuels entre eux.

La nouvelle voirie est prévue pour la desserte du futur zoning (charroi lourd) de la N 37 jusqu'au carrefour principal au centre du projet. L'entrée sortie poids lourds est prévue uniquement au niveau de la N637 afin de ne pas encombrer les voiries de desserte communale du village d'Hollogne-sur-Geer. Une fois le projet mis en œuvre, aucun charroi lourd lié au zoning ne passera par les rues de Celles et de Waremme.

Convivialité

La présence du trottoir, de la piste cyclable, de l'éclairage, les plantations prévues le long de la limite sud-est et l'aménagement paysager des bassins permettent d'apporter un aspect convivial à cette première voirie de desserte principale.

Commodité du passage

Les gabarits et les revêtements des voiries et les lieux d'insertion dans le réseau local permettent un passage confortable pour tous les véhicules, dont le trafic lourd lié au zoning. Tous les aménagements piétons sont accessibles aux PMR ;

Considérant que le projet proposé tend à assurer ou améliorer ce maillage des voiries, à faciliter les cheminements des usagers faibles et à encourager l'utilisation des modes doux de communication ; que les aménagements connexes à la voirie, telle que proposés, en permettront un entretien aisé ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une première voirie de desserte du site à partir de la rue de Liège (N637 / contournement), constituant l'accès principal du projet ;

Considérant que cet accès est indispensable afin de limiter les nuisances pour l'environnement, notamment durant les phases de démolition et d'assainissement du site ;

Considérant que la nouvelle voirie constitue un élément d'un futur maillage complet de la zone, permettant une structuration cohérente des circulations internes ;

Considérant que cette voirie, aménagée en double sens, deviendra une voirie communale, impliquant une modification des limites du domaine public communal conformément au plan de délimitation joint en annexe ;

Considérant que cette liaison permettra de connecter la rue de Liège (N637) à la rue de Waremme, tant pour les véhicules que pour les modes doux, améliorant ainsi la mobilité locale ;

Considérant que l'ensemble des équipements liés à la voirie — trottoirs, piste cyclable, canalisations d'eaux pluviales et usées, ainsi qu'une future tranchée commune destinée aux impétrants — seront intégrés dans l'emprise du domaine public communal ;

Considérant que la première section de la voirie sera aménagée en hydrocarboné sur une largeur de 6 mètres afin d'assurer l'accès des poids lourds, dont la sortie vers la rue de Waremme sera interdite pour des raisons de sécurité et de tranquillité du voisinage ;

Considérant que la prolongation vers la rue de Waremme sera réalisée en décalé et en béton imprimé sur une largeur de 6 mètres, permettant de différencier visuellement le statut et l'usage de cette portion de voirie ;

Considérant que la création de cette connexion avec la rue de Waremme est essentielle pour permettre aux véhicules légers venant du centre de Hollogne d'accéder au site et d'en sortir dans de bonnes conditions ;

Considérant que l'éclairage public prévu est uniforme et sera installé sur base d'une étude photométrique validée avec le gestionnaire du réseau, garantissant la sécurité des usagers ;

Considérant que l'éclairage sera de type LED intelligent, synchronisé avec l'éclairage public existant, et que les luminaires devront être raccordés au réseau public, les câbles et la pose étant prévus en domaine public ;

Considérant que la charge d'entretien ainsi que les frais de consommation liés aux luminaires incomberont à la Commune ;

PREND CONNAISSANCE
• De l'ensemble du « dossier voiries » ;
• Des résultats de l'enquête publique ;
• De l'avis Favorable de la CCATM ;
• De l'avis Favorable conditionnel émis par le Conseil Communal de la Ville de Waremme ;
• De l'avis Favorable du Collège Provincial ;

DECIDE, à l'unanimité des membres présents.

Article 1 er : D'autoriser la demande de création de voirie et de suppression de chemins et sentier vicinaux, tels que repris aux plans d'emprise dressé le 31/03/2025, établi par le Bureau d'études JML Lacasse-Monfort sprl, à savoir :

- la suppression des sentiers n°34, n° 32 et du chemin N°14 ;
- la création de la voirie telle que définie au plan susvisé.

La partie prévue rétrocédée à la Commune de Geer étant d'une surface de 6608m² repris au plan de cession ;

La partie prévue rétrocédée au domaine public SPW d'une surface de 318m² repris au plan de cession.

Article 2 : De transmettre la présente délibération ainsi que les documents relatifs à l'enquête publique aux Fonctionnaires Technique et Délégué du SPW.

Article 3 : De charger le Collège d'informer le demandeur et les propriétaires riverains de sa décision et de procéder à l'affichage intégral, sans délai, durant 15 jours.

Article 4 : la présente délibération sera jointe au dossier de demande de permis unique avec les autres documents prescrits.

Article 5 : D'informer des voies de recours auprès du Gouvernement : (art 18, 19 et 20 du décret voiries) :
Le demandeur ou tout tiers justifiant d'un intérêt peut introduire un recours auprès du Gouvernement.
A peine de déchéance, le recours est envoyé au Gouvernement dans les quinze jours à compter du jour qui suit, le premier des événements suivants :
• la réception de la décision ou l'expiration des délais pour le demandeur et l'autorité ayant soumis la demande ;
• l'affichage pour les tiers intéressés ;
• la publication à l'Atlas conformément à l'article 53, pour le demandeur, l'autorité ayant soumis la demande ou les tiers intéressés.
Dans les soixante jours à dater du premier jour suivant la réception du recours, le Gouvernement notifie sa décision, par envoi, à l'auteur du recours et au conseil communal, au demandeur et à l'autorité ayant soumis la demande. En cas de pluralité de recours, ce délai débute à dater du premier jour suivant la réception du dernier recours.
A défaut, la décision du conseil communal est confirmée.
Le public est informé de la décision explicite ou implicite suivant les modes visés à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et la décision est en outre notifiée aux propriétaires riverains.
Le Gouvernement peut préciser les formes du recours.

Par le Conseil communal,

La Directrice Générale, Le Président,

L. Collin P.-Ph. Dumont

Pour extrait conforme,

La Directrice Générale, Le Bourgmestre,

L. Collin P.-Ph. Dumont

ADMINISTRATION COMMUNALE DE GEER (LIEGE)