Service des Permis d'urbanisme,

La Batte 10, 4ème étage

4000 LIEGE

Courriel : enquete.urbanisme@liege.be

Liège, le .../.../2020

Mesdames et Messieurs les membres du Collège Communal, en vos titres et qualités,

Concerne : dossier n° PU/88113 D, Permis groupé destiné à la construction de 48 logements - Thier-de-la-Chartreuse 70 à 94 à 4030 Grivegnée

Demandeur : S.A. MATEXI PROJECTS, rue Franklin Roosevelt 180 à 8790 WAREGEM

*La société immobilière Matexi vient de déposer un nouveau projet concernant une partie des terrains dont elle est propriétaire sur le site de la Chartreuse. Après analyse de ce projet qui occuperait une partie importante (25.000 m2) du site de la Chartreuse, vous trouverez ci-dessous les raisons pour lesquelles je m’oppose à ce stade à ce projet.*

1. **Un site classé.**

Le site de la Chartreuse et le parc des Oblats sont classés comme site, par arrêté ministériel du 31 octobre 1991, en raison de leur valeur esthétique et scientifique. (cfr Code du Patrimoine, art.22.2, fixant ses effets).

***Valeur esthétique***

Celle-ci repose sur les qualités paysagères du site et résulte de la présence d’un fort bastionné au sein d’un environnement boisé épargné par l’urbanisation,

***Valeur scientifique***

L’intérêt historique et archéologique résultant de la présence des vestiges du fort du début du XIXème siècle et de son maintien dans un environnement propice à la compréhension globale de la place forte (dont les abords immédiats, type glacis, fossés, etc, font intrinsèquement partie). Les éléments bâtis présents sur le site sont des éléments constitutifs du site et donc bénéficient de la même protection. La présence de ces éléments bâtis à haute valeur archéologique et paysagère n’est pas contradictoire avec la définition de site classé, bien au contraire (cfr notion de site définie dans le Code du Patrimoine).

***Effets du classement***

Un classement, au sens du Code du Patrimoine, a pour objectif de reconnaître la valeur patrimoniale d’un bien immobilier comme étant d’intérêt public et de garantir la protection des caractéristiques fondant cet intérêt. Les servitudes qui en découlent s’appliquent tant aux droits du propriétaire qu'aux CoDT et « autres lois, décrets et règlements relatifs à la police de la voirie et des constructions » lorsque ceux-ci ont pour effet de détériorer ou de modifier l'aspect dudit bien.

***Le projet et ses conséquences sur le classement***

Le projet déposé par Matexi est la première phase d’un projet d’urbanisation plus vaste, en trois phases, de l’ensemble du site de la Chartreuse. Le projet ne peut donc s’envisager que dans la globalité de l’urbanisation. Ce projet global constituerait une modification substantielle et non réversible de la partie du site classé de la Chartreuse. Cette urbanisation est manifestement contraire aux objectifs du classement et au statut de site d’intérêt biologique et historique. Cette urbanisation ne correspond aucunement aux critères d’authenticité et d’intégrité qui ont prévalus au classement.

Par ailleurs, il est important de noter qu’une telle intervention sur un bien classé ne peut se réaliser sans déclassement préalable du bien, conformément à la jurisprudence du Conseil d’Etat en la matière.

1. **Intérêt biologique et patrimoine naturel**

L’intérêt naturel du site protégé est reconnu entre autres comme “site de grand intérêt biologique”. Le site abrite de nombreux animaux, dont des espèces protégées. Le projet détruira irrémédiablement leur habitat. De plus, le projet rompt le maillage vert entre la parcelle de la rue des Fusillés (classée en espace vert au plan de secteur) et le reste du site.

*Nonobstant l’opposition de fond relative à la réalisation d’un tel projet en site classé de grand intérêt biologique, je formule les remarques suivantes relatives au projet proprement dit.*

1. **Analyse du Projet**
   1. ***Diminution quantité et hauteurs projetées***

Tout d’abord, il y a lieu de saluer la diminution du nombre de logements et la hauteur des immeubles par rapport au précédent projet.

* 1. ***Lisibilité du site amoindrie (proximité muraille)***

Toutefois, ces modifications ne compensent pas la perte de lisibilité du site. En effet, implanter de telles constructions, sur un glacis du fort, à proximité de la muraille, est en contradiction avec la raison d'être de cette zone. En plus d’être un non-sens historique et urbanistique, ces constructions rendent impossible la lisibilité et donc la compréhension de la fonction initiale de la zone.

* 1. ***Impact sur la végétation***

Les constructions vont entraîner l’abattage de la végétation. Or les arbres adultes actuels pompent une grosse quantité d’eau (un hectare de forêt peut absorber jusqu'à 4.000 tonnes d'eau par an). Le bassin d’orage initialement prévu est remplacé par des toitures et espaces carrossables récupérateurs des eaux de pluie. Cela va-t-il compenser ? Qu'en sera-t-il du ruissellement ? Le promoteur propose de planter des essences indigènes. Il s’agit principalement d’arbres à croissance moyenne (Acer) à lente (Quercus Robur), le reste étant une végétation basse ce qui dépareille par rapport au reste du site.

* 1. ***Impacts sur le quartier***
* Le projet comporte des emplacements de parking qui comptabilisent une partie de terrain où les riverains stationnent déjà, le quartier ayant un problème récurrent de stationnement à l’heure actuelle. Des places riverains (actuellement occupées) seront donc supprimées. Le projet prévoit en effet une réservation de 1,5 places de parking par unité d’habitation. Outre que le respect de cette règle n’est plus d’application depuis l’entrée en vigueur du CoDT, il apparaît que seules quelques places de stationnement seront disponibles en intérieur d'îlot (et c’est heureux). Le reste des places de stationnement est disposé le long de la voirie, dans une zone déjà utilisée par les riverains. Cela aggrave donc une situation préexistante.
* Le projet actuel prévoit une voirie à l’intérieur du site, ce qui aurait des conséquences non seulement sur l’esprit du lieu mais aussi sur sa sécurité ou encore sur la connectabilité future du lieu en cas de phases 2 voire 3 avec des voiries de desserte qui deviendraient des voiries traversantes.
* La mobilité, déjà pointée dans le RUE (actuel SOL) comme une condition sine qua non pour le développement du quartier, sera affectée :
  + En effet, la circulation est difficile dans le quartier à plusieurs endroits (carrefour rue des fusillés/J.Merlot/Herve/Fortifications ; Cardinal Mercier/Herve et Lamarche/Carmel/Herve).
  + La circulation est difficile dans le quartier à plusieurs endroits (carrefour rue des fusillés/J.Merlot/Herve/Fortifications ; Cardinal Mercier/Herve et Lamarche/Carmel/Herve). Même si une amélioration du service bus est attendue et vivement souhaitée sur la N3 (arrivée du BHNS), celle-ci risque de se trouver encore davantage embouteillée.
  + Il existe également un risque au niveau du carrefour des Fortifications. La visibilité à cet endroit et la densité du trafic en heures de pointe (sortie école,...) en font un carrefour dangereux.
  + L’accessibilité du site est limitée. Les rues du quartier ne se prêtent pas à un trafic plus dense qu’à l’heure actuelle : rues étroites, difficultés de croisement, état déplorable de la voirie de certains tronçons (Eglantines, Carmel, ...)
  + La desserte en transports en communs est également limitée. Les bus existants sont les lignes 10 et 138. Pour la ligne 10, le passage théorique est déjà au maximum de ce qui est prévu par le TEC. Or, il y a régulièrement des retards ! Le 138 passe 2X/heure (3X aux heures de pointe) et ne dessert pas l’hypercentre mais bien les Guillemins. Les 2 lignes sont bondées et on ne sait pas à ce stade si/quand une amélioration du service (BHNS) sera en place. Il n’y a pas de pistes cyclables prévues dans le quartier.
* Le projet conduira à une imperméabilisation de sols ce qui risque d'aggraver le problème déjà présent d’infiltration d’eaux dans les maisons des riverains situés en contrebas de la colline. En effet, le quartier est situé en partie sur des sources. La plupart des riverains sont équipés de pompes dans les caves. En période de fortes pluies, celles-ci peuvent être inondées. Même si le projet prévoit des récupérateurs sur le site avec évacuation lente des eaux de pluies, celles-ci seront finalement rejetées dans le sol puisque n’étant plus absorbées par la végétation.
* S’agissant d’une première phase d’un projet global d’urbanisation du site de la Chartreuse, les propriétaires des zones 1,2 et 3 étant différents, le propriétaire de la zone 2 et d’une partie de la zone 3 étant en faillite, aucune garantie ne peut à ce stade être donnée quant à la sauvegarde et à la réaffectation du fort de la Chartreuse, causant un risque évident pour la cohérence d’ensemble. Cela est d’autant plus dommageable que le but du compromis trouvé à l’époque de l’élaboration du RUE (actuel SOL) était justement de garantir l’investissement dans la zone 2.

**En conclusion**

Ainsi que cela est stipulé dans le Plan Urbain de Mobilité, je constate que dans les prochaines années de nouveaux habitants arriveront à Liège, notamment afin de lutter contre l’étalement urbain qui a des conséquences graves en termes de mobilité et d’environnement notamment. Je ne suis donc pas frontalement opposé à ce que de nouvelles constructions voient le jour à Liège.

Il est néanmoins essentiel que celles-ci répondent à une logique d’ensemble, n’amènent pas à davantage d’artificialisation des sols et ne détériorent pas davantage la qualité de vie des habitants actuels de la ville.

C’est pourquoi, j’émets d’importantes réserves quant à l’opportunité de bâtir sur un des rares espaces verts boisés de la rive droite. Depuis l’établissement du RUE sur lequel s’appuie l’actuel projet d’urbanisation en 3 phases du site de la Chartreuse, la ville a changé, les attentes de ses habitants également. Lors de la récente consultation citoyenne Liège 2025, la préservation de deux poumons verts de la Ville est arrivée en tête des demandes des habitants. L’évidence, scientifiquement étayée, qu’il convient de préserver au maximum les espaces verts au cœur de nos villes s’est fait jour.

Avant d’envisager une réaffectation du site, je pense qu’il faut abroger le RUE obsolète et établir une vision actualisée de l’avenir souhaité pour l’ensemble du site, en ce compris la préservation de son patrimoine et l’affectation future du fort. Cela ne pourra se faire que suite à l’établissement d’un Schéma de Développement Communal à l’échelle de la ville entière, qui fixe clairement comme priorité de s’attaquer aux dents creuses, la densification du bâti existant, et la remise sur le marché des immeubles inoccupés (il en existe plus de 2200 à Liège !), des sites et bâtiments industriels laissés à l’abandon.

*Dans l’attente de la bonne suite que vous réserverez à mes remarques, je vous prie d’agréer, Mesdames et Messieurs, mes salutations distinguées.*

Nom + prénom + signature