

# AVIS

Réf. : CWEDD/11/AV.1229

Date : 10/10/2011

## **Permis d'urbanisme de construction groupées concernant la mise en œuvre de la ZACC « Fort de la Chartreuse » à Grivegnée (LIEGE)**

---

### **1. DONNEES DE BASE**

Demande : - Permis d'urbanisme

- Rubrique : 70.11.01

Projet : - Permis d'urbanisme de construction groupées concernant la mise en œuvre de la ZACC « Fort de la Chartreuse » à Grivegnée (LIEGE) – Projet Matexi

- Localisation : Grivegnée (Liège)

- Situation au plan de secteur : zone d'aménagement communal concerté (ZACC)

- Catégorie : n° 1 – Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

> Une brève description est reprise en annexe.

Demandeur : Matexi s.a., Rocourt

Auteur de l'étude : Pissart s.a., Architecture et environnement, Trooz

Autorité compétente : Collège communal de Liège

Date de réception du dossier : 22/09/2011

Visite de terrain : 06/10/2011, en présence des représentants du demandeur et du bureau d'étude

---

## 2. AVIS SUR LA QUALITE DE L'ETUDE D'INCIDENCES

L'étude d'incidences étant commune à 2 projets d'urbanisation distincts (Matexi et Immo Chartreuse) et le Conseil devant se prononcer sur une seule demande de permis (Matexi), son avis sur la qualité de l'étude est rendu sur cette dernière uniquement.

Le CWEDD estime que l'auteur a livré une étude de qualité satisfaisante.

### Au niveau du contenu

Le CWEDD apprécie notamment :

- Le fait que l'étude traite de l'entièreté du développement de la ZACC en y incluant le périmètre PCAR adjacent ;
- L'étude portant sur 2 projets différents, la distinction claire entre ceux-ci dans les chapitres de l'étude ;
- La qualité de l'analyse de la mobilité.

Cependant, le CWEDD regrette :

- L'absence d'information concernant les incidences de la phase chantier alors que ce point a été soulevé en RIP. Le lecteur ne dispose que des mesures à prendre ;
- L'absence de plan de plantation et de simulation paysagère du projet dans le contexte actuel ;
- L'absence d'information claire sur l'égouttage de la partie 1 du projet (unitaire ou séparatif) et le dimensionnement du bassin d'orage (capacité, ajoutage). Une note de calcul a été fournie en annexe de la demande de permis ;
- L'absence d'information sur la qualité du sol ;
- L'absence d'information sur les impétrants ;
- Le jugement peu nuancé de la compatibilité entre les fonctions prévues par le RUE et les fonctions prévues par le projet.

### Au niveau de la forme

Le CWEDD apprécie la présence d'un point et d'une planche synthétisant les discordances du projet par rapport au RUE ainsi que de planches illustrant les recommandations de l'auteur.

Toutefois, le CWEDD regrette les coquilles rédactionnelles et certaines incohérences.

**Remarque complémentaire :**

L'étude d'incidence portant également sur le projet Immo Chartreuse et sans préjuger de la demande qui sera introduite, le CWEDD souhaite attirer l'attention de l'auteur sur les points suivants :

- L'absence de simulation paysagère depuis les points de vue remarquables des coteaux de la citadelle et d'information sur le traitement des espaces verts et non-bâti (aménagement et plan de plantation) et leur statut (espaces publics ou privés) ;
- L'absence d'investigation du sous-sol afin de vérifier la présence ou non d'une araine et de citernes à mazout. Lors de la visite, le demandeur a précisé qu'une seule citerne à mazout était présente sur le site ;
- L'absence d'inventaire amiante. Lors de la visite, le demandeur a précisé que les bâtiments du site ne contenaient pas d'amiante à l'exception d'un local du bâtiment de l'ancienne cuisine ;
- L'absence d'information sur l'aménagement de la voirie interne ;
- Au niveau énergie, l'absence de données plus chiffrées concernant les avantages comparatifs de l'installation d'une pompe à chaleur centralisée par rapport à des chaufferies individuelles dans l'ancien fort ;
- Le caractère incomplet de l'analyse biologique. Le Conseil signale d'ailleurs que le site est un SGIB depuis mars 2010 (SGIB 1893) ;
- Le peu d'analyse concernant le classement du site et la procédure de certificat de patrimoine.

D'une manière générale, le CWEDD regrette les multiples renvois à des analyses, études ou vérifications ultérieures : climat et qualité de l'air (étude de faisabilité relative aux performances énergétiques), concassage des débris sur place, présence d'une araine, état du réseau d'égouttage, impétrants.

**3. AVIS SUR LA QUALITE DU RESUME NON TECHNIQUE**

**Le CWEDD estime que le résumé non technique est de qualité satisfaisante.**

Il souffre en effet des mêmes lacunes. Le CWEDD relève notamment l'absence :

- de précision chiffrée relative à la « bonne orientation » des constructions (apports solaires passifs) ;
- de proposition de dimensionnement pour le bassin d'orage, de commentaire relatif à la capacité du réseau d'égouttage existant à recevoir les eaux du projet ;
- de détail en ce qui concerne la zone de développement (PCDN) présente dans le périmètre d'étude.

#### 4. AVIS SUR L'OPPORTUNITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

**Le CWEDD remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet Matexi (phase 1 de la partie 1 de la ZACC) dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Conseil expliquées ci-dessous sont prises en compte.**

**Le Conseil constate que le demandeur a tenu compte des recommandations de l'auteur et à précisé sa demande de permis.**

Le Conseil note que le projet soumis à avis est la toute première phase d'un ensemble visant l'urbanisation du site de la ZACC « Fort de la Chartreuse ». Il constate que le projet ainsi que l'ensemble des phases de développement ultérieures de la ZACC correspondent aux objectifs principaux identifiés dans le RUE à l'exception de ceux de *créer des espaces verts cohérents et ouverts au public* et d'*organiser la circulation interne du site de manière à empêcher le transit routier* pour lesquelles les informations sont lacunaires. Dans le cas de la présente demande de permis, ces lacunes ne sont toutefois pas rédhibitoires.

Le CWEDD appuie les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- Assurer la réalisation du bassin de rétention (côté Thier de la Chartreuse) en phase 1 et vérifier le dimensionnement de celui-ci afin qu'il puisse recueillir les eaux de l'ensemble de la partie 1 de la ZACC ainsi que le périmètre en PACR ;
- Réaliser des essais de sol afin de s'assurer de la stabilité du sol et être attentif lors des travaux de génie civil pour le bassin d'orage afin de ne pas endommager l'araine des Petites Sœurs des Pauvres qui alimente plusieurs habitations en eau potable ;
- Assurer la valorisation domestique des eaux pluviales en tant que ressource en prévoyant des citernes de 10.000 l ;
- Maintenir les éléments végétaux de qualité identifiés ;
- Utiliser uniquement des essences indigènes dans le cadre des futures plantations. Cette mesure devrait faire l'objet de disposition particulière en matière d'urbanisme destinées aux futurs acquéreurs. ;
- Prendre des mesures adéquates, en gestion concertée, pour lutter contre les plantes invasives et leur dissémination.

En outre, le CWEDD demande d'exclure de la parcelle 114 la partie en zone d'espaces verts (périmètre PCAR) au nord-est du périmètre.

## 5. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

Le CWEDD attire l'attention sur les mesures d'aménagement suivantes au niveau de la mobilité qui devraient être mises en œuvre dès la fin de cette première phase :

- la sécurisation de carrefours par feux lumineux (carrefour N3/Cornillon/Thier de la Chartreuse et carrefour N3/Fusillés/Fortification) ;
- l'interdiction de tourne-à-gauche (carrefour N3/Lamarche et carrefour N3/Cardijn).

Par ailleurs, afin d'augmenter la part des déplacements qui pourraient s'effectuer en utilisant les transports en commun, il conviendrait de créer des liaisons attractives entre le site et les arrêts de bus les plus proches, et y aménager des parkings vélos abrités et sécurisés.

**Annexe – Brève description du projet****Avertissement :**

*Les informations reprises ci-après sont données à titre indicatif et sont destinées à un usage interne dans le cadre de la préparation de l'avis. Elles ne sont pas constitutives de l'avis du CWEDD.*

L'étude d'incidences concerne la mise en œuvre de la ZACC du « Fort de la Chartreuse », située à Grivegnée (Liège). D'une superficie de 14,67 ha, elle est bordée par le Thier de la Chartreuse et la rue des Fusillés au nord, par le parc des Oblats à l'ouest et par les rues des Fortifications et Achille Lebeau à l'est. A la demande de la ville de Liège, une zone d'espaces verts a été incluse dans le périmètre d'étude, lequel présente une superficie totale de 19,64 ha.

L'étude porte sur deux demandes de permis d'urbanisme de constructions groupées :

- l'une menée par Matexi : 24 logements le long du Thier de la Chartreuse,
- l'autre menée par Immo Chartreuse : réaménagement du Fort des Hollandais (62 logements dans le bâtiment existant), création d'une voirie entre l'ancien fort et le Thier de la Chartreuse et aménagement d'un espace public dans la cour d'honneur.

Le périmètre étudié se trouve sur le territoire de la Ville de Liège, en rive droite de la Meuse, non loin du plateau de Belleflamme, entre le quartier de la Chartreuse – Bressoux (au nord) et le quartier de Péville (au sud-est).

Le site de la Chartreuse est, avec le parc des Oblats, un site classé. Il fait l'objet d'un RUE en 2008 qui distinguait 3 parties :

- La partie « Thier de la Chartreuse », au nord (2,8 ha) ;
- La partie centrale « Ancien Fort hollandais » (1,9 ha) ;
- La partie « Chartreuse-Village » (rebaptisée « Chartreuse-la-Neuve »), au sud (5 ha).

Les principaux objectifs d'aménagement identifiés par le RUE étaient:

- Sauvegarder le patrimoine historique et le mettre en valeur ;
- Créer de l'habitat ;
- Créer des espaces verts cohérents et ouverts au public ;
- Permettre l'implantation de fonctions complémentaires à la fonction d'habitat dans des lieux cibles ;
- Créer un pôle socio-culturel de quartier dans les anciennes poudrières ;
- Organiser la circulation interne du site de manière à empêcher le transit routier ;
- Créer un réseau de voiries lentes bien connectées entre elles et avec les promenades existant à l'extérieur du quartier.

Le respect de ce RUE est analysé dans les différentes thématiques abordées.

Les demandes de permis analysées dans l'étude correspondent aux phases 1 des parties 1 et 2 de la ZACC. La partie 1 est décomposée en une phase 1 de 24 logements (Projet Matexi, Thier de la Chartreuse) et une phase 2 de 34 logements qui ne sera possible qu'après la mise en œuvre de la voirie interne (permis séparé !).

Le projet objet de la présente demande de permis est le projet Matexi. Il consiste en l'urbanisation d'une portion de la « partie 1 » de la ZACC située le long de la rue « Thier de la Chartreuse » et qui ne comprend aucun bâti existant. Le projet Matexi porte sur la construction de 22 logements comprenant une majorité de maisons unifamiliales (R+2) et des immeubles à appartements (R+3 - 10 appartements). Un emplacement pour un r-d-c commercial est prévu (commerce de proximité). Ce projet ne nécessite pas de création de nouvelles voiries. La plupart des habitations dispose d'un emplacement de parking (sur le domaine privé, en garage ou car-port). En outre, une modification de l'alignement permet la création de 26 emplacements (sur le domaine public) ainsi que de vrais trottoirs.

Au niveau énergie les habitations prévues ont un niveau d'isolation très performants ( $k < \text{ou} = 30$ ) et il est prévu un raccordement gaz et des chaudières à condensation par habitation.

L'égouttage sera séparatif. Des citernes d'eau de pluies et un bassin d'orage (situé au SO du site) sont prévus. Le bassin d'orage est raccordé sur le collecteur d'eau usée existant et dimensionné de façon à pouvoir reprendre les eaux de toute la partie 1 de la ZACC y compris le périmètre PCAR adjacent. A noter qu'un 2ème bassin d'orage verra le jour afin de récolter les prochaines phases d'urbanisation du site de la Chartreuse.