

Collège Communal de la Ville de Liège
Service des Permis d'Urbanisme
La Batte 10 - 4000 Liège
enquete.urbanisme@liege.be

Liège, le 9 novembre 2017.

Enquête publique sur la demande de permis d'urbanisme déposée par MATEXI PROJECTS SA pour la construction d'un ensemble de 74 logements au Thier de la Chartreuse à Liège (PU/85689 D) - Réclamations et observations

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Échevins,

Un avis d'urbanisme signale que MATEXI PROJECTS SA a déposé une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble de 74 logements le long du Thier de la Chartreuse à Liège. Le dossier porte la référence **PU/85689 D**.

Cet avis invite les personnes qui le souhaitent à vous transmettre leurs **réclamations et observations** avant le 15/11/2017.

Par la présente, je vous fais donc part de mon opposition à ce projet de construction pour les raisons suivantes :

PARTIE 1 : URBANISATION DE LA CHARTREUSE

1. L'URBANISATION DU SITE DE LA CHARTREUSE - UNE DÉCISION QUI REMONTE A 30 ANS !

Quelques dates clés:

1981 Démilitarisation de la caserne de la Chartreuse.

1988 Départ des derniers militaires.

1989 Classement du site en zone d'extension d'habitat (schéma directeur de la Ville de Liège);

2004 La Ville de Liège définit les priorités dans la mise en œuvre des zones d'aménagement communales concertées (ZAAC). La ZAAC du Fort de la Chartreuse est classée en *priorité 1*.

2008 Rédaction du Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE) nécessaire à l'urbanisation de la ZACC.

2011 Permis d'urbanisme délivré à MATEXI pour un premier projet de 22 logements. Ce projet n'est pas mis en œuvre et le permis est périmé.

2017 Nouvelle demande de permis d'urbanisme introduite par MATEXI pour un projet de 74 logements (32 maisons et 42 appartements + parking et voirie).

**La décision d'urbaniser le site a été prise il y a 30 ans! Une autre époque ...
La rédaction du RUE remonte à 2008.**

Autrement dit:

- Cette décision, justifiée par la démilitarisation du site, est-elle encore fondée presque 30 ans plus tard ?
- Le site de la Chartreuse peut-il encore être raisonnablement considéré comme une « friche militaire » ?
- Le site de la Chartreuse a-t-il encore ce caractère « fortement urbanisé » qui a justifié sa reconversion en zone d'habitat après la démilitarisation du Fort ?

Bref, j'estime que **mettre en œuvre aujourd'hui la décision** d'affecter le site en zone d'habitat **prise il y a 30 ans**, sans tenir compte de l'évolution de ce site, des changements de comportement et des préoccupations croissantes de nos concitoyens en matière de protection de l'environnement, de développement durable, de santé publique, de mobilité, de bien-vivre, est **un non-sens**.

Une **mise à jour du RUE** serait un minimum car plusieurs options prises en 2008 ne sont plus en adéquation, d'une part avec le site tel qu'il se présente et, d'autre part, avec les préoccupations susmentionnées de nos concitoyens lors de la dernière décennie.

2. URBANISATION DU SITE VS CLASSEMENT DU SITE

a. Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC)¹

Un arrêté du 31/10/1991 classe le site de la Chartreuse (dont une partie a déjà été classée par arrêté du 13/01/1989) pour son intérêt patrimonial et environnemental, ainsi que pour sa valeur esthétique et scientifique.

Ce classement vise également le parc des Oblats, preuve s'il en est que **le domaine de la Chartreuse doit être considéré dans son ensemble.**

La Région Wallonne définit comme telle la catégorie de classement à laquelle le site appartient:

Le classement constitue la reconnaissance officielle de la valeur patrimoniale d'un bien mais aussi une mesure de protection destinée à assurer sa conservation, son entretien et, si nécessaire, sa restauration en lui garantissant la mise en œuvre de techniques spécifiques déterminées en fonction de ses qualités exceptionnelles propres.

Afin de garantir la qualité de l'environnement du bien classé, une zone de protection est établie dans certains cas. Les demandes de permis d'urbanisme concernant les biens situés dans cette zone sont soumises à l'avis de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF) qui estime si les travaux envisagés ne portent pas atteinte au bien classé ou ne déprécient pas son environnement.

À ce sujet, voulez-vous noter qu'en date du 23 décembre **2011**, le Service des Monuments et Sites avait adressé à Monsieur le Fonctionnaire délégué, un **avis négatif** sur la première demande de permis d'urbanisme de la société MATEXI, dont le projet était pourtant nettement moins ambitieux (22 logements) que le projet dont il est question aujourd'hui.

À l'époque, un tel projet d'urbanisation était déjà considéré comme **incompatible avec les objectifs de protection ayant justifié le classement.**

¹ Cf.

http://spw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php/fiche/index?sortCol=2&sortDir=asc&start=0&nbElemPage=10&filtre=&codeInt=62063-INV-2027-01

b. Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB)

Le site de la Chartreuse est identifié par la Région wallonne comme Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB) sous le matricule 1893.

Ce classement a pour objectif de recenser (identifier, localiser et décrire) les espaces naturels ou semi-naturels terrestres ou aquatiques remarquables en Wallonie. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données biologiques (faune, flore, habitats) et constitue un outil fondamental de la connaissance scientifique du patrimoine naturel. Il apporte une information technique sur la nature aux gestionnaires du territoire et constitue une base de réflexion pour l'élaboration d'une politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles.

L'ensemble du site, d'une superficie d'environ 35 hectares, se présente actuellement comme un îlot de nature au centre d'une vaste zone extrêmement urbanisée. Les intérêts du domaine sont multiples: historique, scientifique, didactique... La faune est variée et comprend diverses espèces peu communes.

À ce sujet, voulez-vous noter que la fiche SGIB considère l'urbanisation du site comme une menace pour celui-ci au regard de son classement²?

Voulez-vous également noter que la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) a mis en avant la faible proportion des SGIB sur le territoire wallon et plaidé pour une **conservation accrue de ces sites** lors du Diagnostic Territorial de la Wallonie 2011 ? En 2009, la Commission européenne préconisait déjà des **mesures de protections fortes** envers les espèces animales et végétales peuplant les SGIB.

En conclusion, j'estime que l'urbanisation du site n'est pas compatible avec ce double classement.

Il me semble d'ailleurs que, dans un souci de cohérence, vous devriez partager cette position puisque le site de la Chartreuse a été choisi comme site pilote dans le cadre du projet européen *VALUE Added*³, dont les principaux objectifs sont les suivants:

- Requalifier des espaces verts urbains de manière concertée ;
- Utiliser les méthodes participatives comme opportunité de générer des initiatives, des activités et des partenariats innovants ;
- Démontrer la valeur économique et sociale des espaces verts urbains.

² Cf. <http://biodiversite.wallonie.be/fr/1893-domaine-de-la-chartreuse.html?IDD=251659753&IDC=1881>

³ Cf. <http://www.liege.be/environnement/la-chartreuse/le-projet-value-added>

3. URBANISATION DU SITE VS PROTECTION D'UN SITE MONUMENTAL, SYMBOLIQUE ET CHARGÉ D'HISTOIRE

Situé au cœur de la ville, le site de la Chartreuse est monumental. Il a un long passé, d'abord religieux, ensuite militaire. Cette riche histoire a fortement marqué le site et l'héritage patrimonial est incontestable.

Plus récemment, le Fort a servi de prison pour les Allemands pendant la Première Guerre mondiale. Il fut notamment le cadre de l'exécution de 48 résistants liégeois dont plusieurs rues du quartier portent le nom (Justin Lenders, Louise Derache, Elise Grandprez, Auguste Javaux...). Le Bastion des Fusillés commémore leur engagement.

Durant la seconde Guerre mondiale, le Fort servit d'hôpital militaire pour les Américains.

Juste reconnaissance de ce passé chargé d'histoire, le site est doublement classé (IPIC et SGIB) et plusieurs éléments sont classés en tant que monuments (Monument aux Morts du 1er Régiment de Ligne, ainsi que l'autel, la croix et le monument du Bastion des Fusillés)⁴.

Notons aussi les interférences entre le site et d'autres monuments liégeois célèbres puisque les colonnes de la façade de l'Opéra Royal de Liège proviennent des démolitions de l'église du monastère des moines chartreux, et que des pierres utilisées pour la construction du Fort proviennent des démolitions de la Cathédrale Saint Lambert.

Le Service des Monuments et Sites reconnaît d'ailleurs au site des **intérêts historiques et archéologiques grâce, notamment, au maintien au Fort dans un environnement préservé qui permet la compréhension globale d'une place forte de ce type**. Au même titre, les remparts contribuent pleinement à son intérêt archéologique, historique et paysager.

La voirie vicinale Liège - Aix-la-Chapelle, dite « Via Charlemagne », traverse l'entièreté du site. Son tracé prolonge l'entrée pavée du Fort (qui est un vestige de la voirie) jusqu'à l'angle sud-ouest du cimetière de Robermont.

Le sous-sol du site n'est pas en reste; il est traversé par 7 sources d'eau canalisées dans des galeries (areines) creusées à partir du XIII^{ème} siècle par les moines chartreux pour alimenter leur domaine en eau potable.

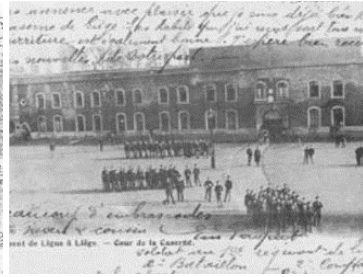
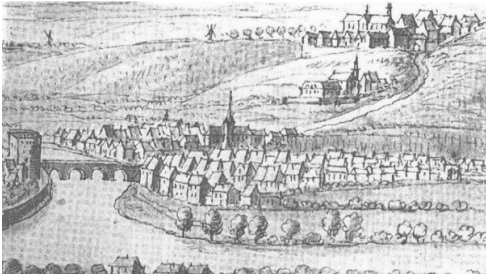
En conclusion, j'estime que l'urbanisation du site n'est pas compatible avec la préservation de son héritage historico-culturel, de sa valeur esthétique et de son sous-sol.

En tout état de cause, j'estime que toute opération d'urbanisation devrait être compatible avec la volonté et la nécessité de préserver toutes les qualités du site.

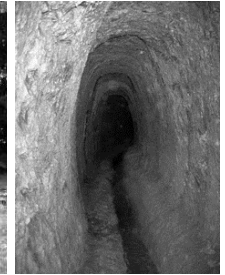
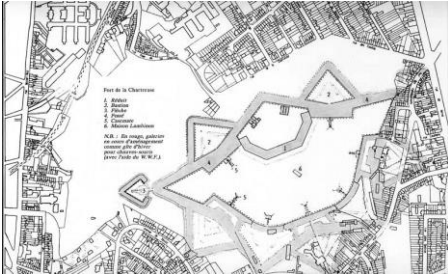
J'estime enfin que **la finalité commerciale de l'urbanisation du site devrait s'effacer devant les raisons évidentes qui ont justifié les différents classements dont il est l'objet.**

⁴ Cf.

http://spw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php/fiche/index?sortCol=2&sortDir=asc&start=0&nbElemPage=10&filtre=&codeInt=62063-INV-2027-01



Le domaine de la Chartreuse, un long passé religieux et militaire.



Le domaine de la Chartreuse, un site monumental, symbolique et chargé d'histoire.

4. URBANISATION DU SITE VS PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

Au même titre que les Coteaux de la Citadelle, le domaine de la Chartreuse est identifié par la Région Wallonne comme Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB) sous le matricule 1893 (Figure 1). De **nombreuses espèces végétales et animales** y ont été décrites par des scientifiques et chercheurs reconnus dans leurs domaines respectifs⁵.

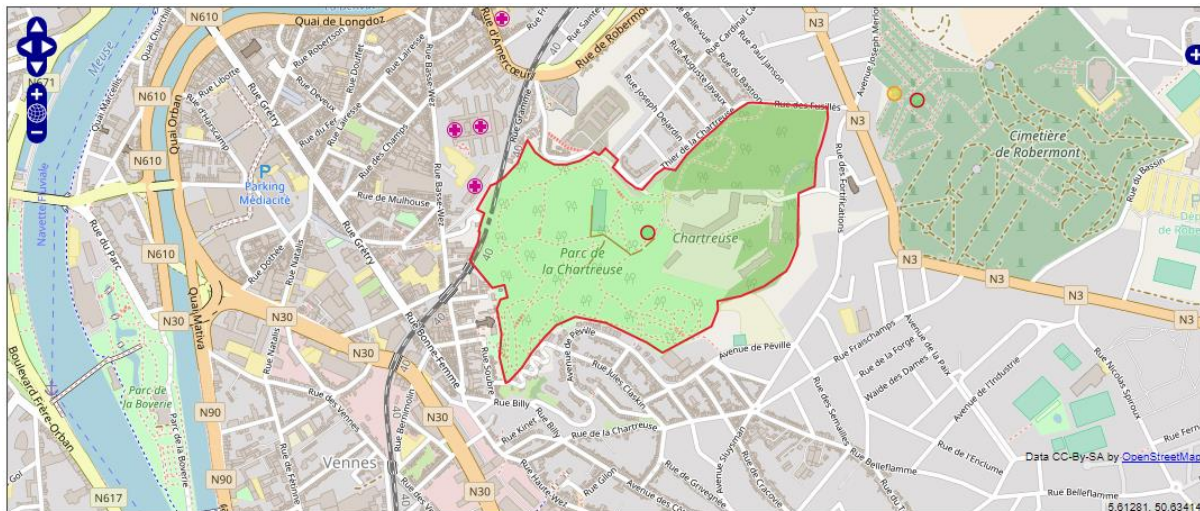


Figure 1: Site de Grand Intérêt Biologique du Domaine de la Chartreuse. Source : <http://biodiversite.wallonie.be>

Enchâssé dans un tissu extrêmement urbanisé, le domaine de la Chartreuse présente malgré tout **8 biotopes différents** (Table 1) qui présentent une **flore et une faune très variées comprenant des espèces peu communes**.

⁵ Bibliographie :

- Collectif (2003). *Accent nature. Liège. Itinéraires pédestres à la découverte des espaces verts. 1. Du Jardin Botanique à la Chartreuse.*, Ville de Liège, Echevinat de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Tourisme, 47 pp.
- Collectif (2004). *Accent nature. Liège. Itinéraires pédestres à la découverte des espaces verts. 2. De la Chartreuse à Fayen-Bois.*, Ville de Liège, Echevinat de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Tourisme, 47 pp.
- Conférence Permanente du Développement Territorial (2011). *Diagnostic territorial de la Wallonie 2011*, <https://cpdt.wallonie.be/publications/diagnostic-territorial-de-la-wallonie>
- Dethier, M. (2001). *Entomofaune de l'ancienne position fortifiée de Liège*, Notes fauniques de Gembloux, 42: 3-58.
- European Commission (2009). *Composite Report on the Conservation Status of Habitat Types and Species as required under Article 17 of the Habitats Directive*. 17 pp
- Lambinon, J. et Destinay, P. (1990). *Deux excursions botaniques à Liège, le 23 avril et le 9 juillet 1989.*, Natura Mosana, 43 (1): 15-22.
- Libois, R., (1977). *Etude des mammifères et réserves naturelles*, Réserves Naturelles et Ornithologiques de Belgique, 25: 24-29.

Code WaleUNIS	Nom
C1	Eaux stagnantes
E1	Pelouses sèches
E2	Prairies mésophiles
E5.2b	Ourlets mésophiles
E5.6	Végétations rudérales
F3.1	Fourrés (hors buxaies et genévrières)
G1	Forêts feuillues décidues
X21	Sites archéologiques

Table 1: Biotopes du Domaine de la Chartreuse. Source : <http://biodiversite.wallonie.be>

Pas moins de **7 espèces animales possédant le statut d'espèces protégées par la législation régionale⁶** sont présentes sur le site, et **4** d'entre-elles sont placées **sur liste rouge** (Table 2).

Rappelons que, conformément à l'annexe 2a au décret du 6/12/2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages modifiant la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, **la protection de ces espèces implique** qu'il est notamment interdit :

2° de perturber intentionnellement ces espèces, notamment durant la période de reproduction, de dépendance, d'hibernation et de migration ;

4° de détériorer ou de détruire les sites de reproduction, les aires de repos ou tout habitat naturel où vivent ces espèces à un des stades de leur cycle biologique.

Je m'étonne dès lors que le RUE n'en fasse que peu de cas, voire les ignore totalement, alors que plusieurs de ces espèces étaient déjà visées par la directive 92/43/CEE du Conseil du 21/05/1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, sur laquelle se base la législation régionale.

La liste des **autres espèces animales observées sur le site** n'est pas moins impressionnante :

- **Mammifères (données R. Libois, 1976):** *Apodemus sylvaticus*, *Arvicola terrestris*, *Clethrionomys glareolus*, *Crocidura russula*, *Micromys minutus*, *Microtus agrestis*, *Microtus arvalis*, *Mus musculus*, *Sorex araneus*, *Sorex minutus*, *Talpa europaea*.
- **Hétéroptères (données M. Dethier, 1995-1997):** *Adelphocoris lineolatus*, *Adelphocoris quadripunctatus*, *Aelia acuminata*, *Anthocoris nemoralis*, *Anthocoris nemorum*, *Aradus depressus*, *Campyloneura virgula*, *Capsus ater*, *Chartoscirta cincta*, *Coreus marginatus*, *Coriomeris denticulatus*, *Corixa punctata*, *Coryzus hyosciami*, *Cymus melanocephalus*, *Deraeocoris lutescens*, *Deraeocoris ruber*, *Dicyphus pallidus*, *Dolycoris baccarum*, *Europiella artemisiae*, *Eurydema oleracea*, *Eurygaster testudinaria*, *Eysarcoris aeneus*, *Gerris gibbifer*, *Gerris lacustris*, *Gerris thoracicus*, *Globiceps fulvicollis*, *Graphosoma lineatum*, *Harpocera*

⁶ Conservation de la Nature, LCN 1973 : Annexe 2a

thoracica, *Heterogaster urticae*, *Himacerus apterus*, *Himacerus mirmicoides*, *Holcostethus vernalis*, *Ischnodemus sabuleti*, *Kleidocerys resedae*, *Legnotus limbosus*, *Leptopterna ferrugata*, *Liocoris tripustulatus*, *Lopus decolor*, *Lygocoris lucorum*, *Lygocoris pabulinus*, *Lygus rugulipennis*, *Mecomma ambulans*, *Megaloceroea recticornis*, *Megalocoleus pilosus*, *Megalonotus praetextatus*, *Myrmus miriformis*, *Nabis limbata*, *Nabis rugosus*, *Neottiglossa pusilla*, *Notonecta glauca*, *Notostira elongata*, *Nysius ericae*, *Nysius senecionis*, *Orius minutus*, *Orthonotus rufifrons*, *Orthops basalis*, *Orthops campestris*, *Orthops kalmii*, *Palomena prasina*, *Phytocoris ulmi*, *Plagiognathus arbustorum*, *Plagiognathus chrysanthemi*, *Plinthisus brevipennis*, *Pyrrhocoris apterus*, *Rhopalus parumpunctatus*, *Scolopostethus affinis*, *Scolopostethus grandis*, *Sigara lateralis*, *Sigara nigrolineata*, *Stenodema laevigata*, *Stenotus binotatus*, *Stictopleurus abutilon*, *Stictopleurus punctatonevrosus*, *Syromastus rhombeus*, *Tingis ampliata*.

- **Lépidoptères rhopalocères (données M. Dethier et E. Walravens, 1995-1997):** *Aglaia urticae*, *Anthocharis cardamines*, *Apatura ilia*, *Apatura iris*, *Aphantopus hyperantus*, *Araschnia levana*, *Argynnis paphia*, *Coenonympha pamphilus*, *Erebia medusa*, *Gonepteryx rhamni*, *Inachis io*, *Issoria lathonia*, *Limenitis camilla*, *Lycaena phlaeas*, *Maniola jurtina*, *Melanargia galathea*, *Ochlodes sylvanus*, *Papilio machaon*, *Pararge aegeria*, *Pieris brassicae*, *Pieris napi*, *Pieris rapae*, *Polygonia c-album*, *Polyommatus icarus*, *Polyommatus semiargus*, *Pyrgus malvae*, *Pyronia tithonus*, *Satyrium pruni*, *Thymelicus sylvestris*, *Vanessa atalanta*, *Vanessa cardui*.
- **Orthoptères (données M. Dethier et E. Walravens, 1995-1997 et J.-Y. Baugnée, 2008):** *Chorthippus biguttulus*, *Chorthippus brunneus*, *Chorthippus parallelus*, *Chrysochraon dispar*, *Leptophyes punctatissima*, *Meconema thalassinum*, *Phaneroptera falcata*, *Pholidoptera griseoptera*, *Tetrix undulata*, *Tettigonia viridissima*.
- **Odonates (données M. Dethier et E. Walravens, 1995-1997):** *Aeshna cyanea*, *Libellula depressa*, *Orthetrum cancellatum*, *Sympetrum sanguineum*.
- **Coléoptères (données M. Dethier et N. Magis, 1995-1997):** *Adalia bipunctata*, *Adalia decimpunctata*, *Agriotes acuminatus*, *Athous haemorrhoidalis*, *Calvia quatuordecimguttata*, *Cantharis decipiens*, *Cantharis fusca*, *Cantharis livida*, *Cantharis pellucida*, *Chilocorus bipustulatus*, *Chilocorus renipustulatus*, *Cidnopus minutus*, *Cidnopus pilosus*, *Coccinella septempunctata*, *Cryptocephalus moraei*, *Dorcus parallelipipedus*, *Halyzia sedecimguttata*, *Malachius bipustulatus*, *Propylea quatuordecimpunctata*, *Psyllobora vigintiduopunctata*, *Rhagonycha fulva*.
- **Hyménoptères symphytes (données M. Dethier et N. Magis, 1995-1997):** *Aglaostigma aucupariae*, *Aglaostigma fulvipes*, *Arge cyanocrocea*, *Cephus cultratus*, *Dolerus gonager*, *Dolerus niger*, *Dolerus nigratus*, *Dolerus picipes*, *Dolerus sanguinicollis*, *Halidamia affinis*, *Loderus vestigialis*, *Macrophya alboannulata*, *Macrophya montana*, *Selandria serva*, *Tenthredopsis nassata*, *Tenthredopsis sordida*.

La flore n'est pas en reste puisque 2 espèces de valeur patrimoniale ont été décrites dans le domaine par le Pr. Jacques Lambinon. Il s'agit d'*Epipactis helleborine* et de *Cladonia rangiformis*. D'autre part, y a été observé dans les vastes friches plus ou moins nitrophiles une

flore variée : *Dryopteris filix-mas*, *Hypericum perforatum*, *Lotus corniculatus*, *Trifolium campestre*, *Euphrasia stricta*, *Linaria vulgaris*, *Odontites vernus subsp. serotinus*, *Campanula rotundifolia*, *Campanula trachelium*, *Knautia arvensis*, *Erigeron acer*, *Juncus tenuis*, *Carex spicata*, *Festuca rubra subsp. rubra*, *Poa compressa*, *Buddleja davidii*, *Senecio inaequidens*, *Salix caprea*, *Betula pendula* (un hybride rare fut par ailleurs observé : *Salix caprea* x *S. atrocinerea*), *Ulmus minor*, *Sambucus nigra*, *Auricularia auricula-judae*, *Impatiens glandulifera*, *Lathyrus latifolius*, *Sedum acre*, *Carex hirta*, *Calamagrostis epigejos*, *Donkiopora expansa*, etc.

Sur la Figure 2 est illustré le **boisement** du domaine de la Chartreuse. Les arbres les plus importants y sont représentés. Ainsi, une grande population de chênes (*Quercus robur*), de frênes (*Fraxinus excelsior*) et de marronniers (*Aesculus hippocastanum*) peuple le domaine. Rappelons ici, qu'en vertu de l'article 84, §1er, 9°, du CWATUPE, **un permis d'urbanisme validant la demande de déboisement est nécessaire si, après les actes et travaux d'abattage, la zone déboisée est destinée à ne plus être couverte d'arbres par la suite.**

S'il s'avère que les demandeurs du permis ne considèrent pas la zone à bâtir comme un ensemble boisé, rappelons également que l'abattage d'**arbres âgés de plus de 30 ans**, pouvant dès lors être considérés comme remarquables au sens de l'article 266, 1°, du CWATUPE, nécessite tout autant un **permis d'urbanisme** validant la demande d'abattage.

Sur la zone concernée par la demande d'urbanisme, des **arbres**, considérés comme **remarquables** par la jurisprudence en la matière, **ont été observés**. Il s'agit de chênes (*Quercus robur*), de frênes (*Fraxinus excelsior*), d'érables sycomores (*Acer pseudoplatanus*) et de châtaigniers (*Castanea sativa*). Leur identification a été réalisée **par un biologiste spécialisé en botanique** travaillant à l'Université de Liège. Celui-ci a également noté la présence sur la zone de *Rumex sanguineus*, rarement observée en région liégeoise, mais typique des sols humides.

Deux autres biologistes de l'Université de Liège ont d'ailleurs constaté que la zone concernée par la demande d'urbanisme comprend également un **biotope d'eau stagnante** (Code WalEUNIS C1), illustré sur la figure 2. Ce type de biotope est caractérisé par la présence de marres temporaires à niveau variable et notamment par l'implantation de nombreux saules roux (*Salix atrocinerea*), de roseaux communs (*Phragmites australis*) et de joncs épars (*Juncus effusus*). Ce type de sol, appelé classiquement **sol marécageux**, possède non seulement des **intérêts biologiques** car il constitue un habitat intéressant pour la faune (poste de chant, reproduction, espace de refuge, etc.), mais également des **intérêts hydrologiques** puisqu'il ralentit les eaux lors des crues et améliore la qualité des eaux par la rétention des matières en suspension et des polluants.

Il est à noter que le sol est actuellement très humide alors que les sols de la Belgique se trouvent depuis plus d'un an en situation de sécheresse (source IRM). Il n'est sans doute pas anodin qu'aucune construction n'ait jamais vu le jour à cet endroit au vu de l'humidité des lieux.

Taxon		Statut de protection	Liste rouge	Année	Source
Animaux - Vertébrés - Mammifères					
	Myotis emarginatus	Oui	Oui	2009	GT Plecotus (H. Ghyselinck)
Animaux - Vertébrés - Amphibiens					
	Alytes obstetricans	Oui	Non	2009	GT Rainne, J.-Y. Baugnée
	Bufo calamita	Oui	Oui	2006	GT Rainne
	Ichthyosaura alpestris	Oui	Non	2009	GT Rainne, J.-Y. Baugnée
Animaux - Vertébrés - Reptiles					
	Anguis fragilis	Oui	Non	2009	GT Rainne, J.-Y. Baugnée
Invertébrés - Insectes - Papillons diurnes					
	Apatura ilia	Non	Non	1992	M. Dethier, E. Walravens
	Apatura iris	Non	Non	1992	M. Dethier, E. Walravens
	Argynnis paphia	Non	Non	1992	M. Dethier, E. Walravens
	Erebia medusa	Oui	Oui	1997	M. Dethier, E. Walravens
	Issoria lathonia	Oui	Non	1992	M. Dethier, E. Walravens
	Limenitis camilla	Non	Non	1997	M. Dethier, E. Walravens
	Melanargia galathea	Non	Non	1997	M. Dethier, E. Walravens
	Plebeius agestis	Non	Non	1997	M. Dethier, E. Walravens
	Polyommatus semiargus	Non	Non	1997	M. Dethier, E. Walravens
	Pyrgus malvae	Non	Oui	1997	M. Dethier, E. Walravens

	Satyrrium pruni	Non	Non	1997	M. Dethier, E. Walravens
Invertébrés - Insectes - Coléoptères					
	Dorcus parallelipedus			1997	M. Dethier, E. Walravens
Invertébrés - Insectes - Coléoptères - Coccinelles					
	Chilocorus bipustulatus	Non	Non	1992	M. Dethier
Invertébrés - Insectes - Orthoptères					
	Chrysochraon dispar			1997	M. Dethier, E. Walravens
	Phaneroptera falcata			1997	M. Dethier, E. Walravens

Table 2: Espèces animales de valeur patrimoniale observées dans le Domaine de la Chartreuse. Source : <http://biodiversite.wallonie.be>

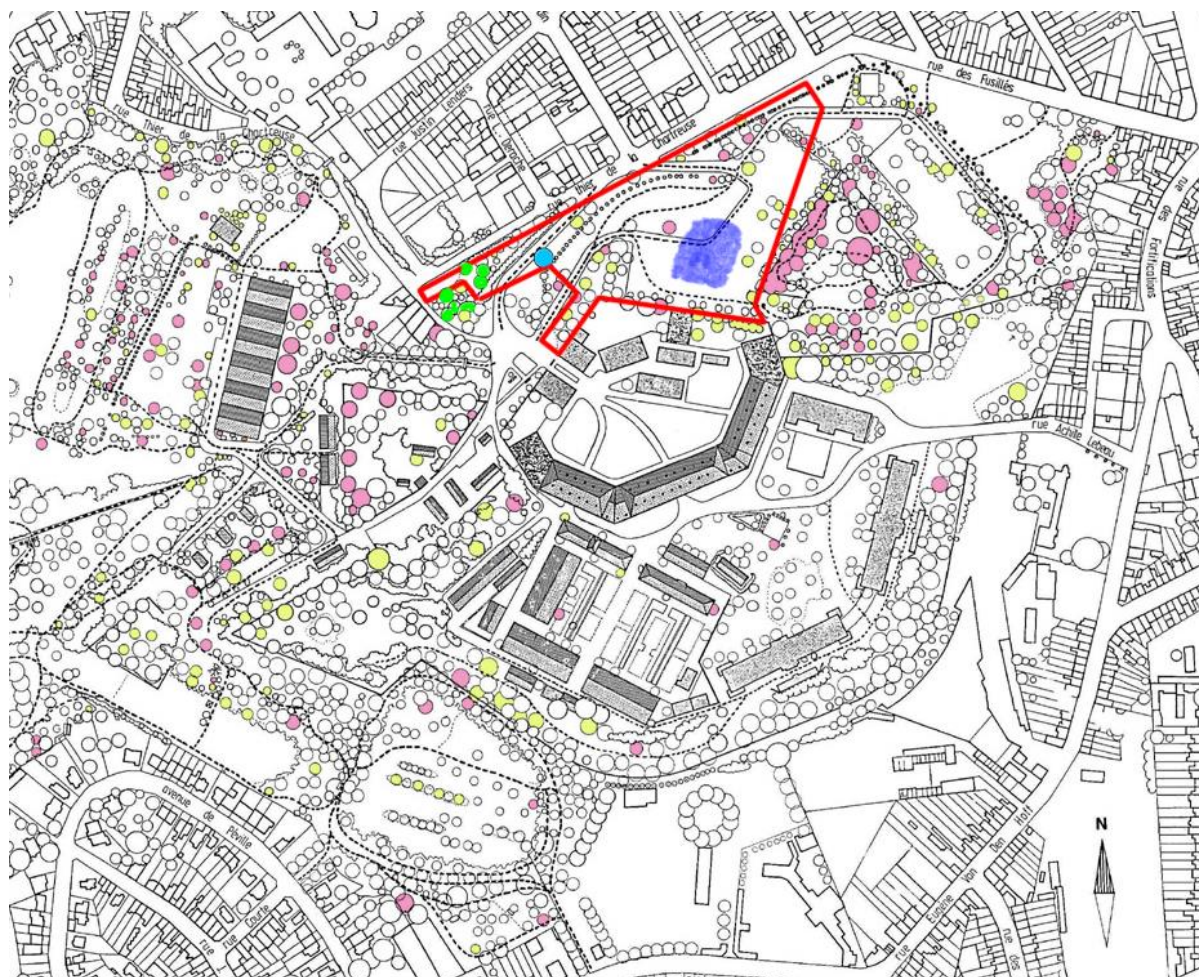


Figure 2 : Localisation des chênes (violet), frênes (jaune), érables (vert) et châtaigniers (bleu clair). En bleu sur la carte, la zone marécageuse située dans les limites de la demande urbanistique (Source : Etudes & Environnement asbl. Et biologistes ULiège)

De par son environnement et sa biodiversité, le domaine de **la Chartreuse mérite donc bien de figurer parmi les SGIB.**

Au vu

- des dispositions prises par le législateur,
- du grand intérêt biologique que représente le site du domaine de la Chartreuse,
- des sérieux manquements concernant justement la biodiversité des lieux qui ont été réalisés durant la rédaction du Rapport Urbanistique et Environnemental de la ZACC du Fort de la Chartreuse,
- des rapports provenant de différents organismes régionaux et européens postérieurs à l'établissement de la ZACC du Fort de la Chartreuse,

Il semble **judicieux et impératif de procéder à une évaluation minutieuse de la demande de permis d'urbanisme de la société MATEXI.**

5. URBANISATION DU SITE VS RENFORCEMENT DU MAILLAGE VERT DE LA VILLE DE LIÈGE

Dans les zones urbanisées, les milieux susceptibles d'accueillir la vie sauvage sont de plus en plus supprimés, altérés, éloignés les uns des autres et séparés par diverses « barrières » : immeubles, routes, espaces minéralisés. Ces barrières sont une menace pour la biodiversité car elles limitent le potentiel d'échange et de déplacement des plantes et des animaux, condition indispensable à la survie à long terme de leurs populations.

Renforcer le maillage vert permet d'apporter une réponse à cette **menace pour la biodiversité**. Or, l'ensemble du site de la Chartreuse (35 hectares) apparaît comme un îlot de nature au centre d'une vaste zone extrêmement urbanisée. La liste des espèces animales observées sur le site est d'ailleurs impressionnante et la flore n'est pas en reste (Cf. point 4).

Alors que **partout la nature recule sous la pression urbaine**, le **rôle indispensable de la Chartreuse dans le renforcement du maillage vert de la ville est évident**.

On peut d'ailleurs lire sur le **site de la Ville de Liège** qu'elle a pris conscience de la nécessité de préserver son riche patrimoine naturel (terrasses, collines, domaines et massifs boisés, rivières, mares et ruisseaux, parcs et jardins etc.) puisqu'elle y publie que « *si l'urbanisation et le développement économique se sont parfois faits au détriment de la nature, l'importance de leur coexistence est maintenant de plus en plus prise en considération par les autorités publiques⁷* »

La Ville reconnaît donc que le **patrimoine naturel** de Liège est **riche**, mais **fragile** et qu'il **doit être préservé et mis en valeur** pour les différentes qualités et services qu'il présente notamment pour le bien-être et la santé de la population.

6. VERS UNE URBANISATION NON CONCERTÉE DU SITE ?

a. Parcelle MATEXI le long du Thier de la Chartreuse

La demande de permis d'urbanisme (PU/85689 D) porte sur la construction groupée d'un ensemble de 74 logements (32 maisons et 42 appartements + parking et voirie) le long du Thier de la Chartreuse.

Force est de constater que ce nouveau projet s'écarte considérablement du premier projet (22 logements) rentré en 2011 par la société MATEXI dans la foulée des conclusions du groupe de travail réuni par la Ville de Liège (« charrette urbanistique ») et de l'adoption du RUE (2008), projet pour lequel la Ville de Liège avait accordé un permis d'urbanisme, nonobstant l'avis négatif rendu par le Service des Monuments et Sites.

Les raisons de l'abandon du projet sont inconnues, mais on peut raisonnablement penser que le seuil de rentabilité n'était pas atteint au vu, notamment, des équipements et voiries à réaliser. De manière plus générale, il semble que **l'élaboration d'un projet rentable d'urbanisation complète de la ZACC du Fort de la Chartreuse oblige les promoteurs à proposer des projets démesurés non compatibles avec la protection du site**.

⁷ <http://www.liege.be/environnement>

b. ZACC

Les documents élaborés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme font état d'un projet plus vaste (400 logements) sur l'ensemble de la ZACC du Fort de la Chartreuse. Or, **ce projet ne peut pas être considéré comme un projet concret. Pourquoi?**

ANALYSE EN DROIT ET EN FAIT

L'ambitieux projet présenté par la société MATEXI englobe la reconversion du Fort, l'aménagement du terrain derrière le Fort et l'aménagement de la parcelle le long de la rue des Fusillés. Les plans d'ensemble de ce projet sont repris dans le dossier joint à l'actuelle demande de permis d'urbanisme.

Fait remarquable, **ce projet s'implante sur des parcelles qui n'appartiennent pas à la société MATEXI**. Les parcelles concernées appartiennent à la Ville de Liège et à Immo Chartreuse, une société immobilière qui n'a pas de lien avec MATEXI !

D'autre part, **la parcelle le long de la rue des Fusillés est classée en zone d'espaces verts au plan de secteur !**

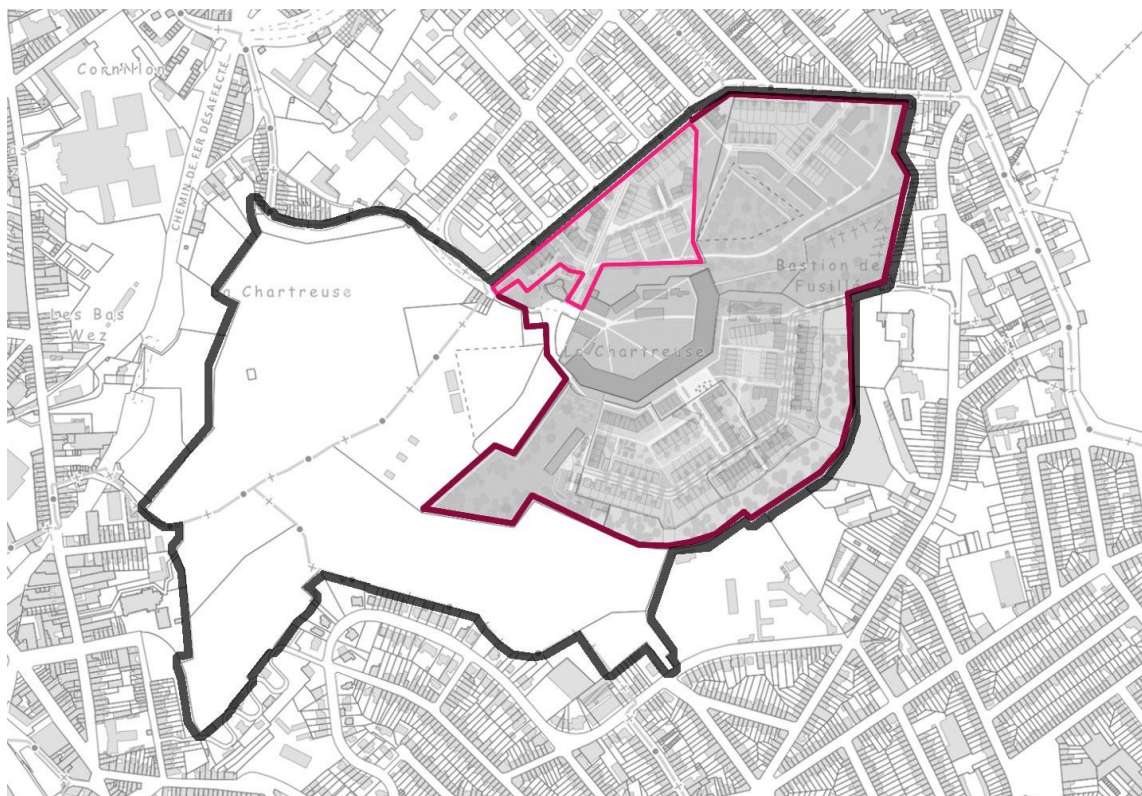
Et, à toute fin utile, rappelons une fois encore que **l'entièreté du site fait l'objet d'un double classement (IPIC et SGIB)**. Toute opération d'urbanisation sur ce site doit donc être compatible avec la volonté et la nécessité de le préserver. Les deux approches doivent impérativement être considérées conjointement. Dès lors, on peut légitimement se demander pourquoi la décision d'urbaniser le site devrait supplanter la décision de le classer afin de le préserver.

De manière générale, on ne peut pas nier que **depuis son classement en zone d'extension d'habitat, le site est l'objet de transactions, tractations et de spéculations**. Quand le ministère de la Défense nationale vend le Fort et ses abords en 2003, l'acheteur affiche d'ailleurs clairement sa volonté de réaliser une plus-value en revendant le site morceau par morceau. C'est à cette époque que la société MATEXI acquiert la parcelle en bordure du Thier de la Chartreuse.

À mon sens, **le projet d'urbanisation de la ZAAC du Fort de la Chartreuse rentre par la société MATEXI n'est qu'un nouveau témoignage de la spéculation dont l'avenir du site fait l'objet**. En effet, comment les documents établis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme pourraient-ils donner du crédit au projet de la société MATEXI alors que ce projet concerne, d'une part, des parcelles autres que celles dont la société MATEXI est propriétaire et, d'autre part, des zones classées « espaces verts » où il est interdit de construire?

La crédibilité du projet actuel est également entamée par le dépôt de **documents erronés** avec la demande de permis (Cf. partie 2 - point 5).

En images :

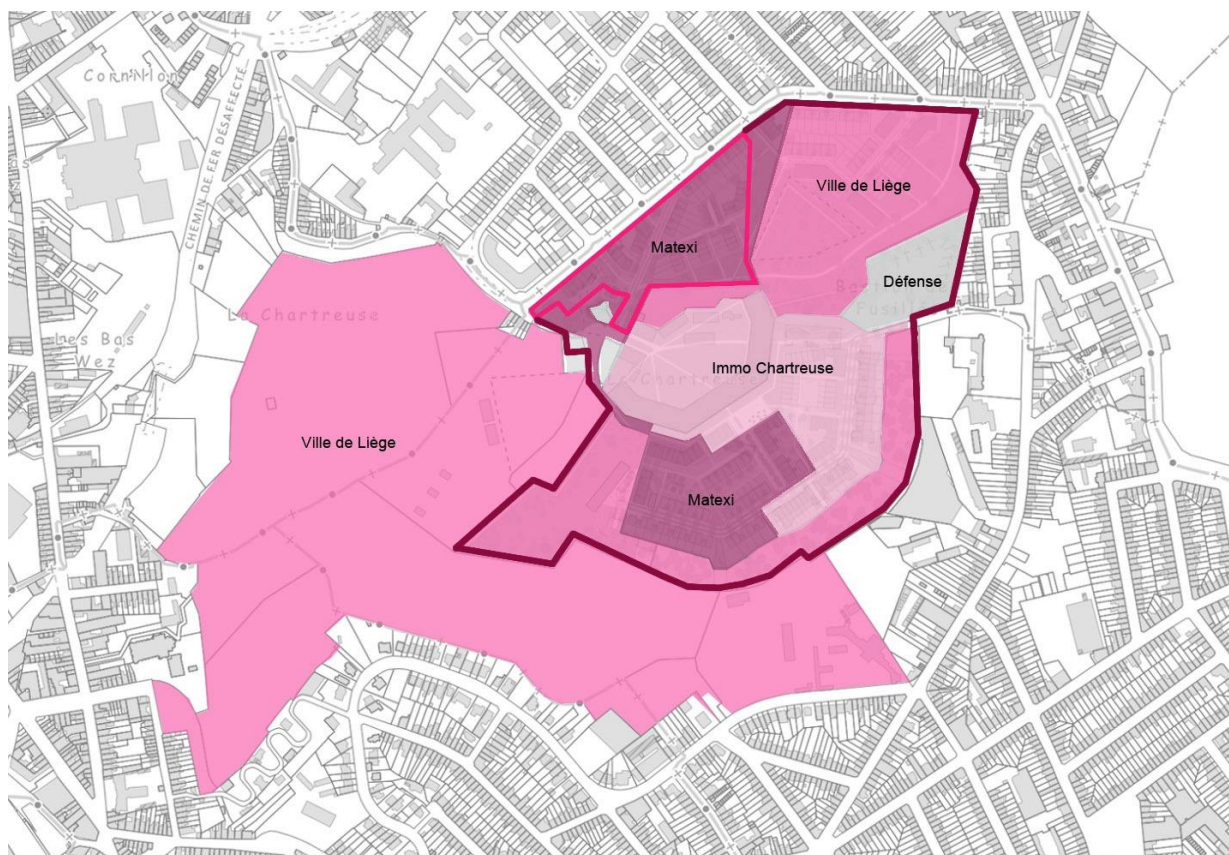


Vaste projet sur le site de la Chartreuse

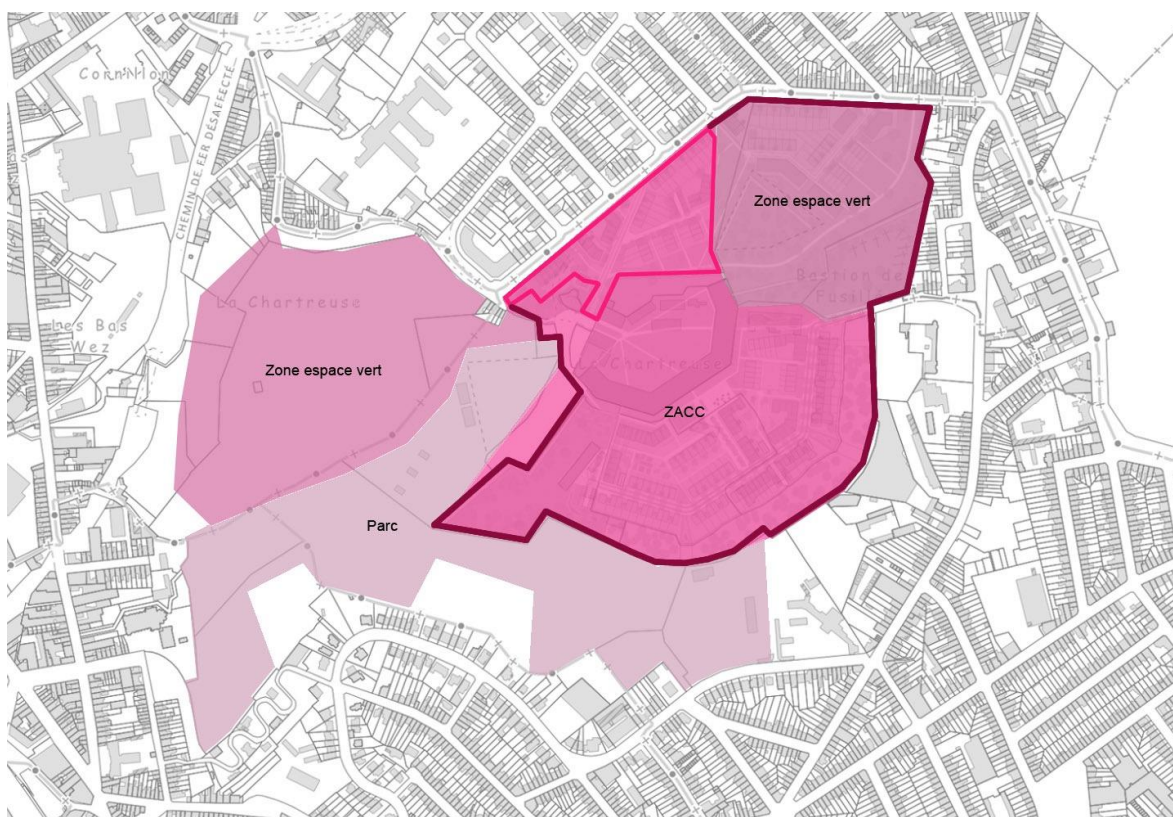
En rose clair : périmètre de demande de permis MATEXI

En rose foncé : périmètre du projet de 400 logements

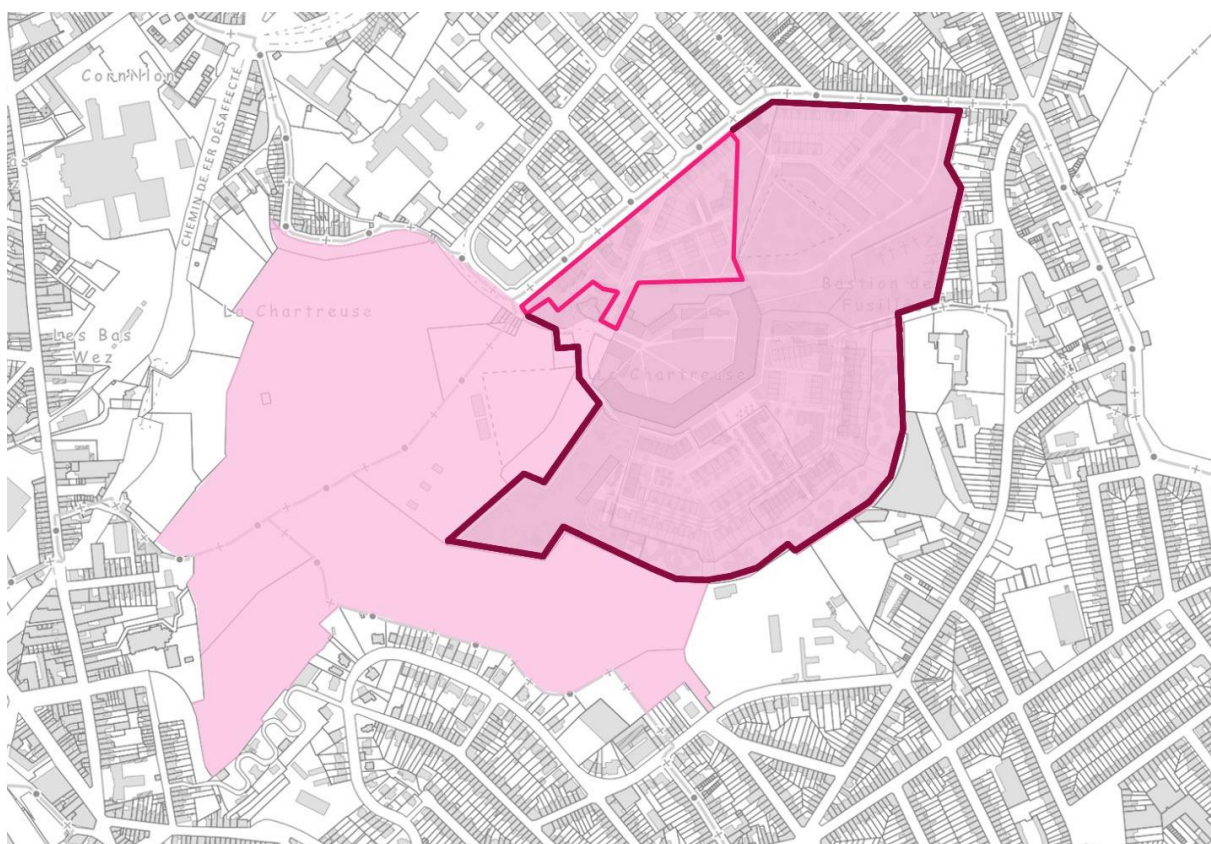
En gris : le domaine de la Chartreuse



Constat 1 : les limites foncières sur le site de la Chartreuse



Constat 2 : les statuts juridiques sur le site de la Chartreuse



Constat 3 : les classements sur le site de la Chartreuse
En rose pâle : site classé IPIC et SGIB

7. QUI AMBITIONNE DE CONSTRUIRE QUOI, QUAND ET COMMENT SUR LE SITE ?

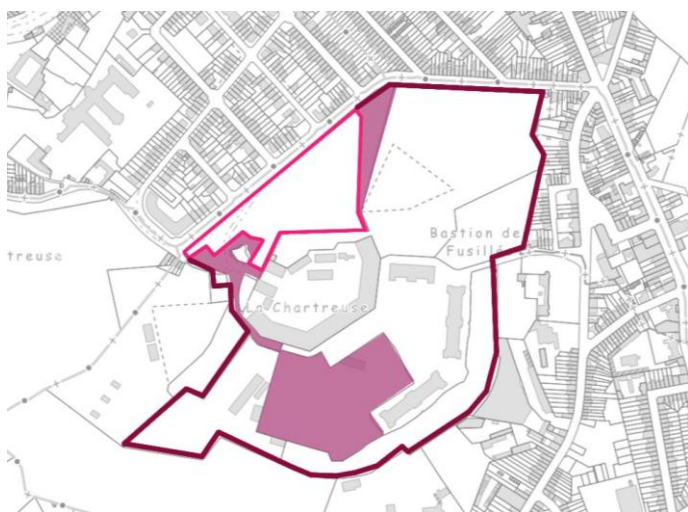
Puisque **le projet** d'urbanisation de la ZAAC du Fort de la Chartreuse présenté par la société MATEXI **ne peut pas être considéré comme un projet global concret** au vu du triple constat fait au point 6, force est de constater qu'il n'y a toujours pas de projet global et valorisant pour le site. Son avenir reste donc incertain.

Par conséquent, je pose cette question cruciale : hormis la parcelle visée par la demande de permis d'urbanisme, qui ambitionne de construire quoi, quand et comment sur le site, en tenant compte de son double classement?

Outre le triple constat fait au point 6, notons que le RUE mentionne qu'**aucun permis d'urbanisme concernant la partie arrière du fort ne peut être délivré avant que les travaux d'aménagement du Fort soient achevés**. Or, au vu des travaux considérables que la rénovation du Fort exigera, il n'est pas déraisonnable de penser que l'urbanisation complète du site telle qu'elle est présentée dans les conclusions de la « charrette urbanistique » prendra de très nombreuses années au cours desquelles l'avenir du site sera l'objet de nouvelles incertitudes, tergiversations et spéculations. Pourtant, l'étude d'incidences fait bel et bien état à plusieurs reprises de projets sur toute la zone bâtie du site. Jusqu'à preuve du contraire, ces projets sont au point mort. Ce volet de l'étude d'incidence est faussé, et il est illusoire de croire qu'un projet global concerté est prévu à court terme sur l'ensemble du site.

La vérité est qu'il n'y a aucun projet concret qui traduit une quelconque vision innovante, concertée et respectueuse de la valeur historique et environnementale du site de la Chartreuse. Or, le statut de « friche » impose une opération d'ensemble coordonnée en concertation avec toutes les parties, et certainement sous la direction, ou en tout cas sous l'impulsion, des pouvoirs publics.

L'étude d'incidences indique clairement à plusieurs endroits que son analyse intègre le solde des futurs développements, tout en précisant que ces aspects sont abordés de manière plus sommaire étant donné qu'ils ne font actuellement l'objet d'aucun projet concret. C'est bien là le problème. D'autant que le solde du site hors périmètre MATEXI n'appartient pas à cette société. Il est donc **impossible de garantir que les futurs développements ressembleront de près ou de loin** à ce qui est esquissé dans l'étude d'incidences, et qui donne l'illusion que les choses sont concertées et réfléchies.



Solde des parcelles MATEXI exclues de la présente demande de permis

Ceci soulève une autre question : quelles sont les ambitions de la société MATEXI quant au solde des parcelles dont elle est propriétaire, mais qui sont exclues du périmètre du permis d'urbanisme ?

8. QUEL AVENIR POUR LE PATRIMOINE ?

Dans ce contexte, quel est l'avenir du patrimoine du site?

Les documents de la demande de permis d'urbanisme font état d'une « mise en valeur » du patrimoine. Cependant **aucune mesure concrète** n'est renseignée.

Le domaine de la Chartreuse est reconnu pour son patrimoine, notamment militaire. Ses remparts et ses fortifications sont d'un grand intérêt. Or ceux-ci sont en très mauvais état: briques qui se déchaussent, chainages désolidarisés...



Le Fort n'est pas mieux loti ; son état est très inquiétant et, si rien n'est fait, sa réhabilitation deviendra très compliquée. Il suffit de comparer les photos prises en 2008 (adoption du RUE) et celles prises à peine une décennie plus tard.

Pourtant, le Règlement sur les Bâtisses et Logements de la Ville de Liège stipule, au Chapitre XVII :

- *Lorsqu'un bâtiment (...) menace ruine, le Bourgmestre le fait constater par le service compétent.*
- *Si le péril est reconnu imminent, le Bourgmestre ordonne au propriétaire de faire immédiatement procéder à la démolition des constructions menaçant ruine.*
- *Si des mesures immédiates ne sont pas indispensables, l'état des lieux est signalé au propriétaire avec injonction de démolir, de réparer, ou d'étayer provisoirement les constructions dans un délai déterminé.*
- *Si le propriétaire tarde ou refuse d'exécuter les mesures prescrites, les travaux de démolition ou de réparation sont, sur l'ordre du Bourgmestre, effectués d'office, aux frais du propriétaire.*

Il est évident que **le propriétaire du Fort et des terrains qui l'entourent ne gère pas son bien en bon père de famille**. Cette attitude est-elle préméditée, avec le souhait inavoué de laisser la situation se dégrader à tel point que la démolition du fort devienne une option réaliste, voire inévitable, dans quelques années?

Concernant l'avenir du Fort, quel est le projet idéal ? Est-il judicieux de le transformer en logements ? Les pièces sont sombres et profondes. Quelles qualités spatiales peut-on imaginer au vu de la configuration des lieux ?

Les esquisses de la “charrette urbanistique” de 2008 ne sont pas très encourageantes pour sa préservation. Sera-t-il réellement mis en valeur en l’étêtant et en ajoutant des boîtes contemporaines par-dessus ? Que restera-t-il de l’héritage architectural et historique de ce bâtiment ?

La difficulté réside dans le fait que le domaine est réparti entre plusieurs propriétaires. Cela démontre la nécessité d’un plan global pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Rappelons en outre que la jurisprudence du Conseil d’Etat établit *qu’il n’est pas possible de permettre, par la délivrance d’un permis, de porter une atteinte substantielle à l’objet de la protection patrimoniale dont la sauvegarde avait justifié le classement, tant que la décision de supprimer cette mesure de protection n’a pas été concrétisée par la procédure adéquate que constitue le déclassement.*

Les volontés d’urbaniser le site ne peuvent objectivement pas justifier une modification de l’arrêté de classement, voire une demande de déclassement, pour la simple raison que **l’urbanisation globale du site aura pour finalité une situation totalement contraire à l’objectif du classement.**

Rappelons que le classement est une servitude d’intérêt public. Il n’interdit aucun projet a priori, mais impose que soient préservées les caractéristiques substantielles ayant justifié la mesure de protection. Il ne s’agit pas d’une obligation morale, mais d’une disposition légale. Or rien de tel n’apparaît dans les documents d’aménagement : ni sur l’intérêt qui fonde le classement du site de la Chartreuse, ni forcément sur la compatibilité du projet avec cet intérêt.

À plusieurs reprises pourtant, le Conseil d’État a rappelé qu’aucun plan d’aménagement, aucune autorisation administrative (permis d’urbanisme par exemple) ne pouvait modifier une bien classé de manière substantielle, sauf à le déclasser au préalable.



Extrait du RUE : ceci met-il vraiment le patrimoine en évidence ?

9. MOBILITÉ

a. Un projet en totale inadéquation avec la structure du quartier

L'étude d'incidence est très claire à ce sujet : le projet n'est pas adapté au quartier.

Les **portes d'entrées** du quartier (Thier de la Chartreuse, rue du Carmel, rue Lamarche, rue Cardinal Cardijn et rue des Fusillés) ne sont **ni adaptées ni adaptables** à un nouveau flux important de voitures. Ces rues sont généralement en mauvais état, le croisement y est difficile, voire impossible.



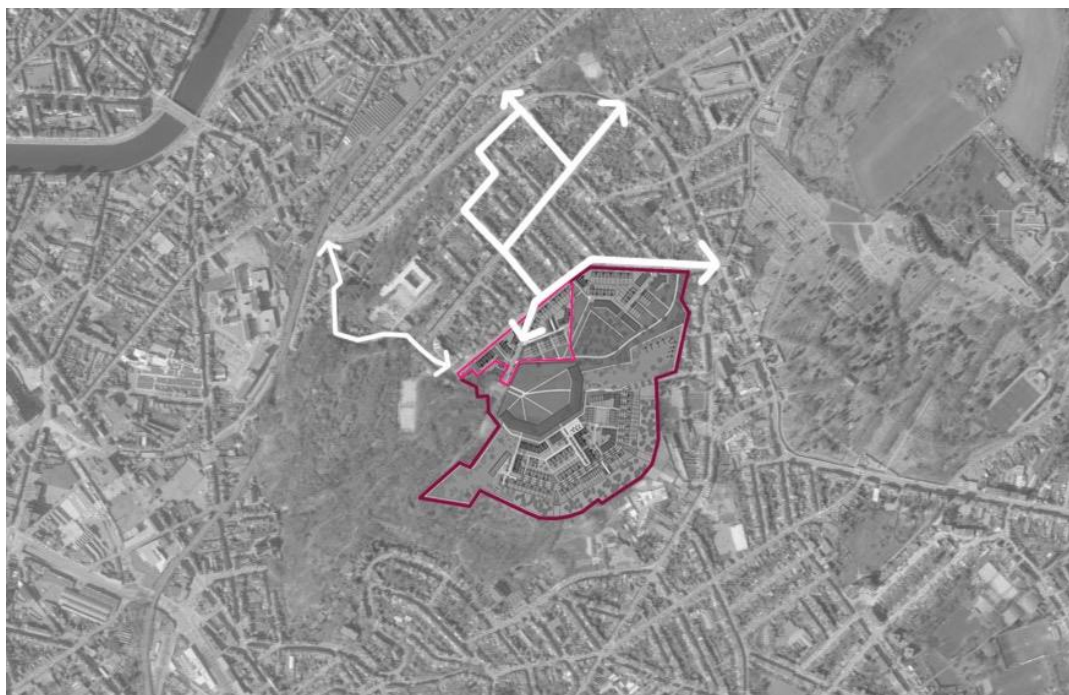
*Les 5 portes d'entrée du quartier. De gauche à droite :
Thier de la Chartreuse - Rue du Carmel - Rue Lamarche - Rue Cardinal Cardijn - Rue des Fusillés
Notez que l'entrée de quartier par la rue des Eglantines est nettement moins utilisée.*

L'inventaire des rues directement impactées par le projet est le suivant : rue du Carmel (pavée et en mauvais état), une partie de la rue Joseph Dejardin (en mauvais état), rue Lamarche (croisement difficile), rue Elise Grandprez (en mauvais état), rue des Fusillés (croisement difficile) et rue Cardinal Cardijn (croisement difficile).

Les caractéristiques de ces cinq rues ne peuvent physiquement pas être modifiées pour qu'elles puissent absorber plus de circulation. D'une manière générale, les rues du quartier sont en mauvais état. Plus de trafic les dégraderait davantage.

De plus, le Thier de la Chartreuse le long de la parcelle concernée par le projet est une longue ligne droite où il est facile de prendre de la vitesse malgré les priorités de droite. Un projet de construction sur le côté sud du Thier accentuerait cet effet de « boulevard », or il est loin d'en être un: sa largeur carrossable n'est que de 5,70m. Quand une voiture est stationnée du côté des maisons existantes, il devient très difficile de se croiser. Pourtant, l'étude d'incidences pousse les autorités à aménager des emplacements de parking de l'autre côté du Thier,

opération inévitable pour pallier le manque de places de parking avéré si le projet (74 logements) aboutit.



Les circulations dans le quartier induites par le projet en cours d'étude.

Quant à la route de Herve (**N3**), elle connaît déjà un **trafic abondant** à toute heure. La pression est encore plus forte aux heures de pointe et aux heures d'entrée et de sortie des écoles. Ce constat était déjà fait dans le RUE (2008), qui dénonçait également la **dangerosité des carrefours** Fusillés/N3, Cardijn/N3, et Lamarche/N3.

La construction d'un important lotissement en amont (Fayen-Bois) va encore aggraver la situation.

Un nouvel afflux de voitures lié à la construction de 74 nouveaux logements (400 en perspective) engorgera de manière insupportable la N3, avec un **réflexe de fuite vers des itinéraires parallèles** de la part d'automobilistes excédés. Or, ce **trafic de transit**, en augmentation actuellement, est **incompatible avec la structure du quartier, son caractère résidentiel du quartier et le mode de vie de ses habitants**; il est une **menace pour la sécurité des habitants** (enfants habitués à jouer dehors, personnes âgées habituées à papoter en bordure de route, résidents de la Résidence La Chartreuse, ...).

Côté Cornillon, le **Thier de la Chartreuse** est un parfait raccourci entre la zone de projet et le bas de la route de Herve (N3). Elle est donc toute désignée pour devenir une rue de transit importante. Or, cette ancienne rue pavée, dégradée et sans trottoir en continu, est théoriquement réservée à la **circulation locale**. De plus, son **intérêt historique**, avec la présence de pas moins de 3 monuments classés (Arvo, Christ en Croix, Ferme du XVII^{ème} siècle) et son mur presque millénaire, **mérite d'être préservé**.

Images GOOGLE



^ La rue du Carmel est une petite rue pavée en mauvais état, dans laquelle il n'est pas possible de se croiser.



^ La rue Lamarche est une rue où il n'est pas possible de se croiser sans empiéter sur le trottoir.



^ Le Thier de la Chartreuse, côté Cornillon, est une rue pavée en mauvais état et dont le caractère « circulation locale » mériterait d'être accentué.



^ La rue des Fusillés, depuis la Route de Herve, est une rue où il est difficilement possible de se croiser.



< La rue Cardinal Cardijn est une rue où il n'est pas possible de se croiser.

b. Modes doux

Le site est situé sur un plateau qui surplombe la vallée de la Meuse. Le Thier de la Chartreuse a une altitude de 110 à 113 mètres.

Autrement dit, **l'accès au site à pied ou en vélo n'est pas une option pour la majorité des personnes**, d'autant plus que les voies d'accès sont soit difficiles (forte déclivité, voirie pavée, défoncée, absence de trottoir continu, empiètement des voitures sur les trottoirs etc), soit dangereuses et polluées (N3).

Le transport en mode doux entre le site et le centre-ville n'est donc pas une option crédible.

c. Conclusion

En conclusion, l'urbanisation du site (74, voire 400 logements) ne peut pas être autorisée sans l'adoption préalable d'un plan de mobilité durable et concerté à l'échelle de l'agglomération.

À l'échelle du quartier, trop de mesures externes à charge publique devront être prises pour garantir la bonne intégration du projet au fonctionnement du quartier (entrée et sortie du quartier, caractère résidentiel, trafic de transit, sécurité etc). Il est en effet évident que, sans ces mesures, de nombreuses nuisances vont affecter le quartier et ses riverains. D'un autre côté, on peut légitimement se demander pourquoi les pouvoirs publics, et donc les contribuables et en particuliers les riverains, devraient supporter le coût des adaptations rendues indispensables par un projet privé à finalité commerciale ?

10. URBANISATION DU SITE VS PRÉSERVATION DE LA SANTÉ PUBLIQUE

La **qualité de l'air** en Belgique, et particulièrement dans les villes, est un **problème environnemental majeur**.

La ville de Liège, à l'instar par exemple de Charleroi, Bruxelles ou des villes flamandes, n'est pas épargnée par la pollution atmosphérique. Dans notre pays, le nombre de morts prématurées en lien direct avec la pollution de l'air est estimé à 12.000 par an, ce qui classerait la Belgique à l'avant-dernière place sur le plan de la qualité de l'air au niveau européen! Aux décès, il convient d'ajouter les maladies liées à la pollution. Les différents niveaux de pouvoir du pays se trouvent donc face à un véritable défi de santé publique.

Par ailleurs, il est établi que, suite au **réchauffement climatique**, les villes seront amenées à faire face dans les prochaines décennies à des périodes de canicules plus fréquentes. Pour résister à la hausse des températures et aux pics de chaleur, il faut donc trouver des moyens de **rafraîchir la ville**. L'ONG environnementale américaine Nature Conservancy publie chaque année lors de son assemblée annuelle un rapport reprenant les pistes à suivre par les villes pour lutter contre la pollution et les effets des vagues de chaleurs en période de canicule. Une des pistes recommandées consiste à **planter - et non détruire - des arbres au centre des villes**⁸.

La Région Wallonne recommande ainsi aux villes de se végétaliser et de créer des parcs pour les retombées positives qu'ils génèrent sur les plans de l'économie, de la santé humaine et de l'environnement, y compris la qualité de l'air (Cf. page dédiée à la végétalisation des villes sur le portail de la Région Wallonne : <http://environnement.wallonie.be/prime-vert/>).

Dans le cadre du réchauffement climatique, les **forêts urbaines** sont des capteurs de CO2 **très efficaces**; elles jouent un rôle important dans la captation du dioxyde de carbone émis par les villes elles-mêmes.

Dans le contexte de pollution et de réchauffement climatique actuel, la destruction d'une forêt urbaine est un non-sens. La Région Wallonne l'a bien compris puisqu'elle encourage la végétalisation des villes.

⁸ « Les arbres ne doivent pas, se substituer à d'autres stratégies d'assainissement atmosphérique, mais ils sont un puissant moyen de purifier et refroidir l'air, qui peut y être associé ».

PARTIE 2 : RECLAMATIONS CONCERNANT LE PROJET MATEXI

1. UN PROJET DÉMESURÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Le projet de la société immobilière MATEXI, objet de la présente demande de permis d'urbanisme, s'insère dans cette non-vision d'avenir pour le domaine de la Chartreuse, et de manière générale pour le quartier.

a. Une construction démesurée destinée à atteindre le seuil de rentabilité du promoteur

Face aux nombreux équipements à prévoir (impétrants, éclairage, aménagements paysagers...), et vu le nombre considérable de routes à construire, il est facile d'imaginer que le seuil de rentabilité du promoteur est plus élevé que les 22 logements du permis de 2011. Cette réalité économique le pousse donc à proposer un projet dont les proportions sont en total désaccord avec le quartier.

Ce schéma ci-dessous, repris dans les documents de demande de permis, attire l'attention. Via ce schéma, le promoteur tente de nous démontrer que les gabarits du projet sont adaptés à ceux des bâtiments de l'autre côté de la rue.



Or, si on prend la peine de mesurer les hauteurs des bâtiments, on se rend compte de la démesure du projet. De plus, on constate que l'auteur de projet justifie la hauteur des bâtiments en se basant sur la hauteur de l'unique immeuble à appartements hors normes dans le quartier. Ce bâtiment est situé au bout de la rue Justin Lenders. L'auteur du projet justifie également les dérogations au RUE en termes de gabarits par la présence de ce bâtiment. Cet argument est difficilement acceptable quand on connaît la polémique qui a entouré sa construction récente, contre l'avis des riverains et après avoir bénéficié de 113 dérogations !

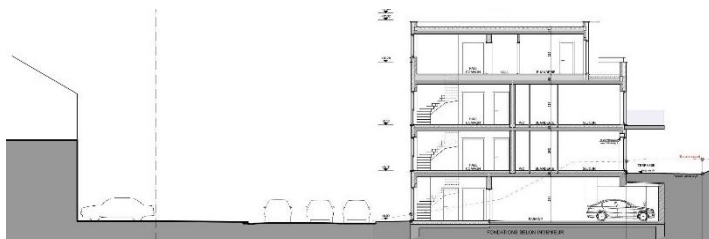
Cette vue en perspective montre que les **bâtiments MATEXI dépasseront tous de plusieurs mètres la plus haute des maisons actuelles du Thier de la Chartreuse!**



Comparaison des immeubles MATEXI aux gabarits des bâtiments de l'autre côté du Thier de la Chartreuse.

Par ailleurs, les immeubles à bâtir sur le Thier de la Chartreuse sont orientés sud/est; l'ombre portée de ces bâtiments impactera directement la rue et les maisons de l'autre côté du trottoir.

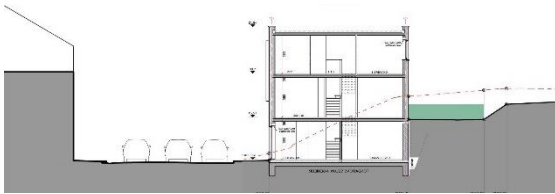
Parallèlement à cela, quand on prend la peine de redessiner les **coupes transversales** complètes d'un côté à l'autre du Thier de la Chartreuse, le constat est édifiant, et permet de comprendre à quel point le projet est démesuré face aux habitations existantes. Par endroits, les bâtiments projetés sont presque deux fois plus hauts que les bâtiments existants.



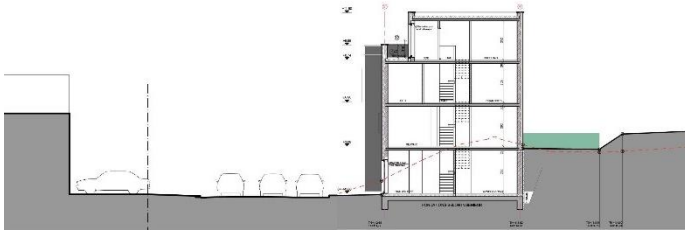
Coupe BLOC A 1/500



Coupe BLOC B 1/500



Coupe BLOC C2 1/500



Coupe BLOC C3 1/500



Coupe BLOC F 1/500

Pourtant, le **RUE** définit que les gabarits seront fixés pour que **la hauteur des nouvelles constructions ne dépasse pas** celle des bâtiments existants de l'autre côté de la rue, soit en **R+1 et R+2**.

Le RUE stipule également que **la densité devra être plus faible sur la ZACC** que dans les quartiers voisins, notamment de façon à maintenir une forte présence d'éléments végétaux. La densité proposée ici est certes moins forte d'un point de vue ratio habitants/ha, mais s'écarte largement de la densité en termes de proportions.

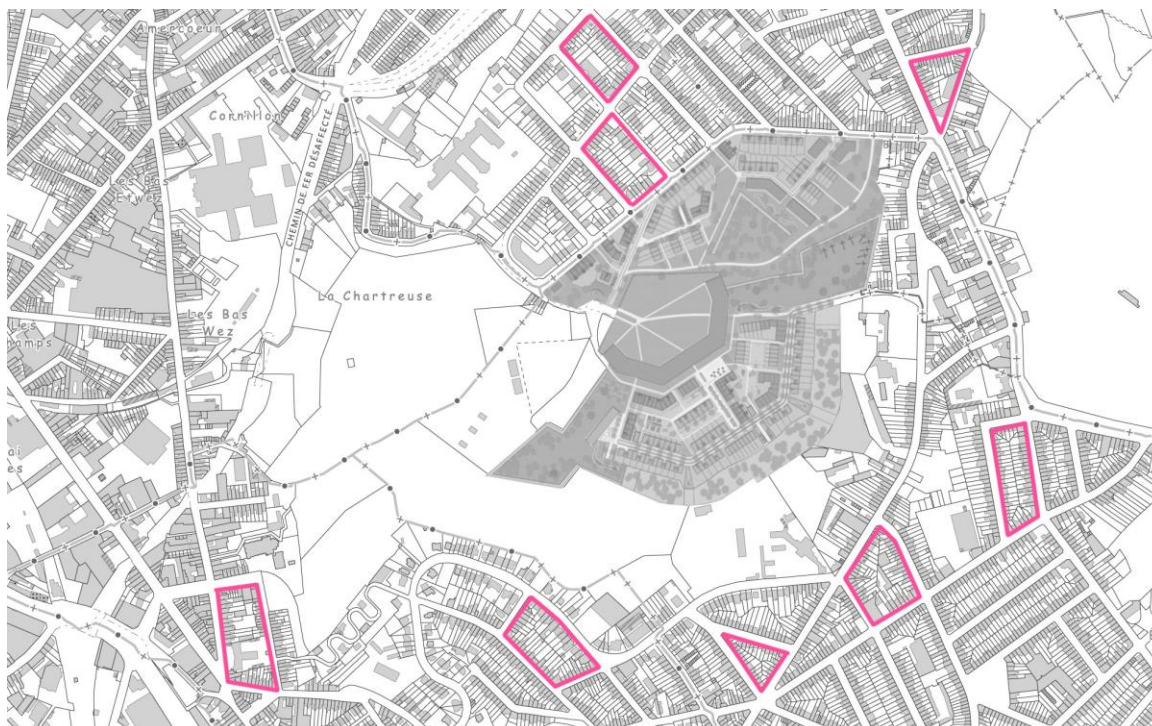
La notice d'incidence présente le contexte environnemental au niveau du **bâti et des matériaux**. Extrait : *Aujourd'hui, comme l'illustre l'extrait de la vue aérienne ci-dessous, Grivegnée a été englobée par Liège et présente un bâti dense et urbain. Il y subsiste quelques champs et prairies en intérieur d'îlot ainsi que du bâti de type périurbain. Les maisons y ont généralement des jardins malgré le tissu urbain serré. Le site de la Chartreuse représente une importante zone de verdure au sein de l'entité. Le quartier de la Chartreuse accueille des habitations de type mitoyen datant de la première moitié du 20e siècle. En effet, le quartier a vu une forte augmentation de ses logements entre 1919 et 1945. Ces logements, souvent appelés « maisons de ville », sans recul par rapport au trottoir, ont des façades en brique relativement étroites avec quelques détails décoratifs en fer forgé et en pierre. La plupart possèdent de petits jardins et sont le plus souvent de gabarit R+2, dont le dernier étage est engagé dans la toiture à deux versants.*

L'auteur de ce document a bien cerné et compris le contexte urbanistique (densité, espaces verts réduits, gabarits faibles). Pourtant, le projet présenté ne tient pas compte de ces constats.

De plus, le projet s'implante juste en face d'un quartier organisé par un PCA (PCA n°41). Par définition, ce quartier sous PCA témoigne d'une grande homogénéité : gabarits en R+2 maximum, toitures à versants, étages en recul interdits ... S'implanter en face d'un PCA n'est certes pas contraignant, mais si des précautions ne sont pas prises, la rupture entre les deux tissus devient violente.

D'un point de vue **composition urbaine**, on s'écarte très loin des typologies des quartiers environnants, composés d'îlots. Leur lisibilité est claire. Le nouveau quartier ne s'insère pas dans cette logique, la composition urbaine est lâche et manque lisibilité.

De plus, les vues vers le lointain que préconisent le RUE sont inexistantes ; les rues perpendiculaires au Thier de la Chartreuse n'ont aucun échappatoire vers le site boisé.



Quelques îlots des quartiers autour du domaine.

b. Non à un urbanisme et une architecture pauvres en qualité

Contrairement à ce qui est annoncé dans la notice d'incidences, les transitions paysagères sont, non pas douces, mais brutales. En raison de **gabarits imposants** et de la **perte du glacis défensif** le long du Thier de la Chartreuse, la lisibilité du site s'en retrouve méconnaissable, et en rupture totale avec les caractéristiques liées au classement de 1991.

Le désenclavement de la Chartreuse, annoncé dans la notice d'incidence, n'est pas avéré avec ce genre de projet. Les typologies proposées sont en scission avec le contexte. De plus, l'architecture proposée, unitaire et austère, risque à elle seule d'**isoler le quartier projeté de son contexte bâti**. Les quartiers MATEXI ont une identité bien à eux, très marquée, avec le désavantage de ressembler parfois à des **clos privés**. Les entrées de ces quartiers, n'invitent pas à la convivialité, et marquent très clairement le passage vers un autre monde que l'espace public. **Les conséquences pourraient être désastreuses pour le domaine de la Chartreuse, qui pourrait en partie se retrouver prisonnier du projet alors qu'il joue actuellement le rôle de lien entre plusieurs quartiers.** Du jour au lendemain, il risque de ne plus pouvoir assurer cette fonction.

En termes d'aménagements paysagers, **le projet fait malheureusement la part belle à la voiture**. Construction de parkings, routes qui rentrent très loin dans le nouveau quartier... Or, au vu des problèmes croissants de mobilité et de pollution, on peut raisonnablement s'interroger sur la place de la voiture dans les années à venir.

D'autre part, ces nouveaux aménagements vont considérablement **augmenter les surfaces imperméables**, quasi inexistantes sur la parcelle. Des moyens de rétention d'eau sont certes prévus, comme les citernes, le bassin d'orage, et des toitures vertes, mais les mesures prévues seront-elles suffisant quand on sait qu'en cas de fort orage, les égouts du quartier sont saturés et refoulent dans la cave de certaines habitations ?

Notons qu'à ce sujet, le RUE est très clair et stipule que le réseau du quartier a une capacité réduite qui **devra être augmentée**.

Enfin, la note urbanistique évoque l'utilisation de matériaux de façade en accord avec le site. À ce sujet, le RUE est très clair : **les différents matériaux doivent s'harmoniser entre eux et aux bâtiments existants conservés**.

En quoi des briques de ton « brun manganèse » vont-elle faire référence au site, qui est en majeure partie végétalisé?

En quoi le zinc gris clair est-il proche des moellons présents sur les remparts ?



Le site, vert.

Concernant l'utilisation du bois, nous attirons l'attention de l'administration sur les incohérences du dossier. Le bois est utilisé ici, selon le rapport urbanistique, comme « un matériau par excellence dans un environnement boisé ». La légende des matériaux sur les plans fait quant à elle référence à un « bardage teinte bois ». Teinte bois ? Si c'est réellement du bois, il est forcément « teinte bois ». Serait-il possible que, par souci d'économie, MATEXI pense aux sidings en PVC imitation bois qu'elle compte tronquer avec le bardage bois vertical qui tente de faire croire que le projet sera intégré au contexte boisé? L'administration voudra bien noter, si elle ne l'a pas déjà constaté, que la société MATEXI n'a pas hésité à user du même subterfuge pour son nouveau quartier à Grivegnée.

LEGENDE DES MATERIAUX DE FACADE.			
①	Maçonnerie de parement, brique ton manganèse	⑧	Cadre métallique teinte bois
②	Bardage teinte bois	⑨	Garde-corps métalliques et/ou en verre
③	Bardage en zinc gris quartz	⑩	Couvre mur et seuil en pierre de taille
④	Bardage ton gris foncé	⑪	Couvre mur et seuil en aluminium naturel ou laqué ton gris
⑤	Chassis en PVC, ton gris foncé, double vitrage clair isolant	⑫	Main courante en aluminium naturel ou métallique laqué ton gris
⑤'	Chassis en PVC, ton gris foncé, double vitrage translucide	⑬	Gouttières et TD en zinc naturel
⑥	Balcon en béton préfabriqué ton gris	⑭	Porte de garage ton gris foncé
⑦	Cadre métallique en zinc ton gris quartz	⑮	Porte de garage avec bardage ton bois

La légende des matériaux de façade

Toujours concernant cette légende, comment expliquer que MATEXI ne se prononce pas sur les points 4 (bardage en quoi ?), 11 et 12 (aluminium naturel ou laqué ?), 14 (porte en quoi ?).

De même, on remarque que même les cadres métalliques (8) auront une « teinte bois ». Ce qui sous-entendrait qu'aux yeux de l'auteur de projet, la « teinte bois » est bel et bien une teinte et non pas une matière.

Au niveau des **toitures**, le RUE définit que les formes seront choisies en fonction des bâtiments voisins. Or l'essentiel du quartier est constitué de toitures à deux versants. Ici le promoteur utilise exclusivement des toitures plates, qui sont « admises » mais pas privilégiées par le RUE.

Les **gabarits** projetés ne sont pas en adéquation avec les bâtiments existants. L'architecture produite est également en désaccord avec le contexte bâti.

Etant donné qu'il construit en hauteur, le promoteur s'oblige à effectuer de maladroits reculs qui ont pour but de faire passer la pilule. Ces phénomènes sont accentués par les changements de matériaux, censés être en adéquation avec l'environnement.

Ces dispositifs permettent certes d'amoindrir l'effet massif que les bâtiments auraient, mais ces décrochages et reculs ont le grand désavantage de faire perdre les constructions en lisibilité. De plus, les enveloppes perdent en compacité, au détriment de la performance énergétique.

Cette architecture unitaire, austère et fermée, est-elle appropriée à un site aussi emblématique que le domaine de la Chartreuse?

Ces images d'ambiance utilisées pour agrémenter la notice d'incidences sont issues de la charrette urbanistique de 2008 et concernent le projet de 22 logements de 2011. Ces ambiances n'ont strictement rien à voir avec le projet actuel de 74 logements!

Illustration IV.1.9. Schéma d'ambiance de la partie 3.



Source: Ville de Liège, 2008.

2. VERS UN CHANTIER QUI N'EN FINIT PAS

Concernant le chantier, les documents de permis sont très clairs : ça sera long. En cumulant les phases de chantier prévues, **cela représente une durée de près de 16 ans !** Autrement dit, si le planning est respecté, le dernier immeuble qui sortira de terre à l'horizon **2034** sera construit **selon les normes PEB de 2017**.

La société MATEXI ne souhaite en effet pas prendre le risque de construire les 74 logements en même temps. C'est compréhensible quand on sait, par exemple, que les logements du nouveau complexe bâti par la même société rue Eugène Vandenhoff à Grivegnée ont mis près de deux ans à se vendre en totalité!

Ce constat suscite les questions suivantes :

- Que se passera-t-il si les phases de construction prévues par le promoteur ne s'enchainent pas bien ?
- Que se passera-t-il si les ventes des logements n'ont pas le succès escompté ?
- Quelles sont les mesures prises pour le solde non bâti de la parcelle le temps que tous les blocs soient construits ?
- Si le promoteur ne vend pas bien, la construction peut s'arrêter à tout moment. Avec quel destin pour la parcelle ?
- Durant la durée du chantier, les zones non bâties de la parcelle ne vont-elles pas se transformer, voire se dégrader ?

D'autre part, la notice d'incidence ne parle pas d'**incidences de chantier**, mais uniquement de mesures à prendre. Or, on imagine aisément les problèmes de bruit et de sécurité liés à un chantier qui s'étale sur 16 ans. Sans parler de l'ampleur de l'installation de ce chantier : zone de stockage, parkings pour les ouvriers, cabines de chantier, gestion des déchets...

De plus, il apparaît que les énormes quantités de déblais (autour de 20.000m³) ne pourront pas être entièrement réutilisées en remblais. Il faudra bien évacuer ces terres, ce qui représente des centaines de camions. Par où passeront-ils ? Vers quelles décharges ? Et avec quel degré de pollution ?

Concernant les **arbres intéressants à l'entrée du site**, on prévoit des mesures de protection en phase de chantier. Celles-ci seront-elles respectées ? Sur un chantier privé, qui aura l'autorité de faire appliquer ces mesures ? Ne va-t-on pas abattre les arbres les plus gênants, qui risqueraient de ralentir le chantier et coûter cher en mesures de protection, au détriment de leur intérêt ?

On peut déjà constater que le massif de marronniers repris dans l'inventaire biologique comme intéressant, mais situé à proximité d'un accès piétons, est supprimé des plans d'implantation ! Pourtant, dans la notice d'incidences, l'auteur de projet envisage des dispositifs de sauvegarde. De la poudre aux yeux.

Le planning ne relate évidemment rien quant à la construction d'un hypothétique projet pour et derrière le Fort. Si MATEXI n'envisage pas la construction d'un bloc avant d'en avoir vendu un autre, il est plus que probable qu'elle n'imagine pas non plus d'urbaniser une parcelle avant d'avoir terminé l'urbanisation d'une autre. Sans parler des travaux du fort qui doivent être finalisés avant d'envisager l'urbanisation de la partie sud de la ZACC.

En conclusion, l'impact d'un tel chantier sur les quartiers situés en périphérie du domaine de la Chartreuse est trop important.

3. ABSENCE INQUIÉTANTE DE MESURES VISANT À METTRE LE PATRIMOINE EN VALEUR

Le planning ne fait état d'**aucune phase consacrée à la mise en valeur du patrimoine**.

Aucune mesure concrète pour protéger les remparts ou les mettre en valeur n'est mentionnée dans les documents de demande de permis, contrairement aux impositions du RUE et aux avis du CWEDD et de la CRMSF.

Extrait notice d'incidence page 170: *Ces éléments possèdent toutefois un intérêt historique et patrimonial intéressant. Les avis du CWEDD et de la CRMSF, émis dans le cadre de l'arrêté ministériel approuvant le RUE, recommandent également de sauvegarder et de remettre en valeur ce patrimoine. L'avis de la CRMSF recommande à ce sujet d'assurer la restauration et la mise en évidence des anciennes fortifications, ainsi que la sécurisation durable des fortifications.*

Enfin, l'implantation des blocs G et E est totalement aléatoire et ne s'intègre pas au contexte classé. Cette espace devrait rester une zone de parc (espace public accessible à tous) comme historiquement, laissant un dégagement devant les remparts, permettant la lisibilité du paysage.

4. RISQUE DE DÉVALUATION DU QUARTIER

Quel impact aura l'urbanisation du site sur la valeur foncière du quartier? Cette question mérite d'être posée car **le projet transformera totalement l'environnement**.

Si les quartiers de Grivegnée haut et Péville ne seront pas impactés dans un premier temps, l'urbanisation totale du site (400 logements) touchera bien plusieurs quartiers.

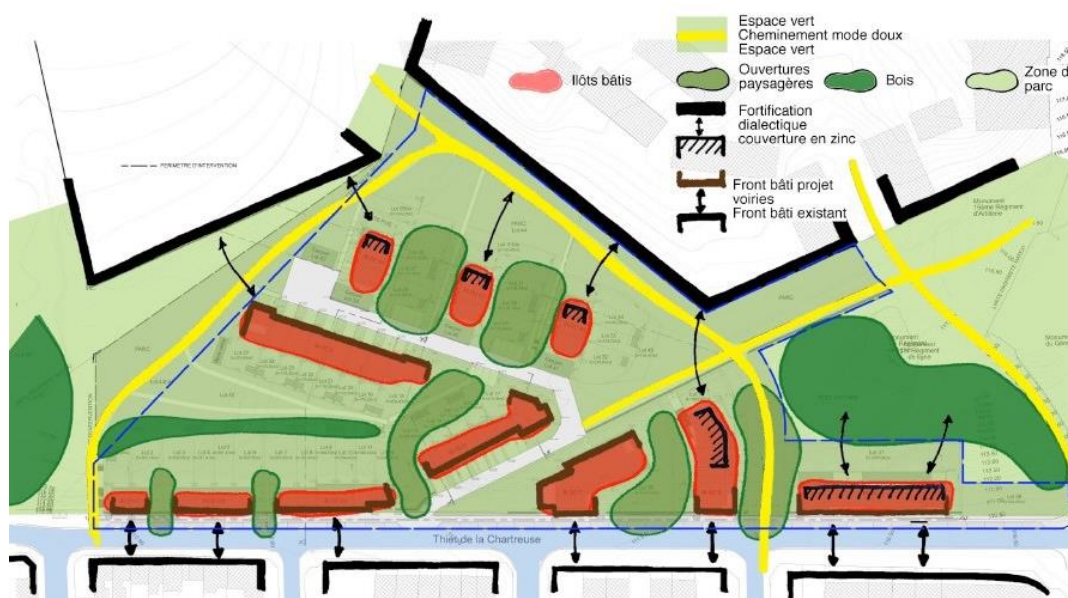
Quel sera l'impact de la perte d'espaces verts? Bien que ces parcelles affectées en zone d'habitat soient privées, elles sont accessibles au public depuis 30 ans. Pour les riverains, ces parcelles se trouvent dans la continuité des parcs des Oblats et de la Chartreuse, comme en témoigne la continuité des sentiers pédestres répertoriés dans plusieurs cartes de balades.

Perte d'espaces verts, mais aussi perte de valeur des habitations car les mastodontes projetés brisent l'homogénéité du quartier de la Chartreuse.

Comment cette perte va-t-il se traduire? Probablement par une dévaluation du revenu cadastral pour les bâtiments le long du Thier de la Chartreuse, mais également pour l'ensemble du quartier, amputé d'un espace vert considérable qui apparaît comme le prolongement naturel des parcs des Oblats et de la Chartreuse.

5. DES DOCUMENTS ERRONÉS

Au vu de certains documents déposés avec la demande de permis d'urbanisme, on peut raisonnablement s'interroger sur la crédibilité du projet de la société MATEXI.



Extrait du rapport urbanistique : **comment peut-on faire croire que les jardins privés des habitations sont considérés comme une zone de parc ?**



Extrait de la notice d'incidences : **comment peut-on avancer le fait que cet espace, ici encadré en rose, sera considéré comme du « public vert » alors que sur les images 3D, il est totalement enclavé par des haies ?**



Perspective 3D MATEXI : comment peut-on donner du crédit à cette image ? **Quand on connaît l'orientation du projet, les ombres portées ne peuvent jamais être représentées comme ceci. Ce seront effectivement les bâtiments projetés qui ombrageront le Thier de la Chartreuse. Moins vendeur sur une 3D de demande de permis ...**

6. DES QUESTIONS TECHNIQUES

Si cela n'a pas déjà été fait, plusieurs questions techniques méritent d'être vérifiées.

a) Concernant les **égouts** du quartier, ceux-ci sont-ils prêts à accueillir une augmentation de débit ? Ils sont déjà trop souvent saturés lors de gros orages. L'augmentation de surfaces imperméables a-t-il été pris en compte ?

Notons qu'à ce sujet, **le RUE** est très clair et **stipule que le réseau du quartier a une capacité réduite qui devra être augmentée**. Où en sont ces études ?

De plus, le demandeur est en infraction en regard de l'article 277 § 4 du Code Wallon de l'Eau, qui stipule :

§ 4. [Sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées :

1° prioritairement dans le sol par infiltration;

2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire;

3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout.]

Le bassin d'orage a-t-il été correctement dimensionné ? L'auteur du projet a-t-il fourni une note de calcul précise ?

b) Des **essais de sol** ont-ils été réalisés ?

Le site, notamment le glacis du fort le long du Thier de la Chartreuse, est constitué de remblais. A-t-on vérifié la présence de galeries en sous-sol ? S'il y a bien un cadastre des galeries de mines, les aires ne sont pas contre répertoriées nulle part.

c) A-t-on effectué des **tests de pollution** ? Le passé militaire, et notamment la présence sur la parcelle de hangars dans lesquels les véhicules militaires étaient entretenus, pourraient avoir un impact considérable sur la qualité du sol.

d) Y a-t-il déjà eu des **fouilles archéologiques** sur le site ? Vu son passé, il est raisonnable de penser que des découvertes importantes pourraient y être faites.

e) Est-on encore convaincu, en 2017, de l'efficacité et de la convivialité des espaces partagés ? N'y a-t-il pas d'autres moyens de construire l'espace public aujourd'hui ? D'autant que les nouveaux quartiers MATEXI ressemblent à des clos privés, et manquent cruellement de convivialité. Nous en avons un parfait exemple à 500 mètres, rue Eugène Vandenhoff à Grivegnée.

f) Enfin, pourquoi une réunion de présentation du projet n'a-t-elle pas été organisée par MATEXI en concertation avec la Ville de Liège ?

Sur base de toutes les considérations énoncées dans cette lettre, je vous demande instamment, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, de rejeter la demande de permis d'urbanisme introduite par MATEXI PROJECTS SA pour la construction d'un ensemble de 74 logements au Thier de la Chartreuse à Liège (PU/85689 D) et d'entamer une réflexion globale sur l'ensemble du site de la Chartreuse, en concertation avec les riverains.

NOM

PRENOM

ADRESSE

CODE POSTAL

COMMUNE

SIGNATURE