

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

Liège, le 17 février 2020

Enquête publique sur la demande de permis d'urbanisme déposée par MATEXI PROJECTS SA pour la construction d'un ensemble de 48 logements au Thier de la Chartreuse à Liège (PU/88113 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 48 logements le long du Thier de la Chartreuse à Liège. Le dossier porte la référence PU/88113 D.

Cet avis invite les personnes qui le souhaitent à vous transmettre leurs réclamations et observations avant le 19/02/2020.

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

UNE ETUDE D'INCIDENCES QUI INQUIETE

ABSENCE DE REUNION D'INFORMATION PREALABLE

L'étude d'incidences fait mention d'une RIP (réunion d'information préalable) qui se serait tenue conformément au Code de l'Environnement. Cette réunion aurait eu pour objet, notamment :

- de permettre au demandeur de présenter son projet ;
- de permettre au public de s'informer.

On peut tout de même s'inquiéter du fait que le bureau PISSART considère que la réunion du 25 avril 2018 soit la RIP liée à la présente demande de permis d'urbanisme. En effet, à cette réunion, le promoteur a présenté 3 variantes d'avant-projet, toutes différentes du projet qui nous occupe actuellement. L'auteur de l'étude indique d'ailleurs que le projet objet de la demande de permis actuelle « *porte sur l'avant-projet adapté, inspiré de la variante n°2 présentée à la RIP* », et que « *le projet étudié ici est très différent des 3 avant-projets présentés, et a significativement évolué par rapport à celui présenté lors de la réunion d'information préalable du public le 25 avril 2018* ».

Or, la RIP doit porter sur le projet qui sera déposé, et pas sur un avant-projet qui n'a de cesse évolué depuis sa présentation. De plus, la RIP n'a pas été organisée tel que le prévoit le Code de l'Environnement, notamment en terme de publicité.

Face à ces lacunes, il y a lieu de considérer que **la procédure n'a pas été correctement instruite**, et que **la réunion d'information organisée le 25 avril 2018 ne peut être considérée comme « RIP »**.

Notons dès lors que les *préoccupations des riverains* reprises en début de chapitre de l'étude sont chaque fois très minimisées par l'auteur de l'étude, et ne reflètent pas les réelles inquiétudes des habitants du quartier. De plus, les préoccupations formulées le 25 avril 2018 portent sur les avant-projets présentés, et pas sur le projet qui fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Notons aussi que l'étude d'incidences vante l'organisation de « *workshops* » participatifs avec les riverains pour faire évoluer le projet. Ces **ateliers participatifs** étaient en effet annoncés, mais **n'ont jamais eu lieu**. Si une réunion s'est bien tenue le 17 mai 2018, celle-ci a eu pour objet de présenter la manière dont les « *workshops* » seraient organisés. Aucune autre réunion n'a eu lieu par la suite.

LE PROJET ETUDIÉ

L'étude d'incidences est datée de **mai 2019**. Depuis cette date, **le demandeur a fait évoluer son projet pendant plus de 6 mois**. Le plan du projet qui revient toujours dans l'étude d'incidences n'est pas le même que le plan d'implantation du projet qui fait l'objet d'une demande de permis.

En effet, l'étude d'incidences se base sur un projet de 51 logements, répartis en 33 maisons et 18 logements en appartement. Or l'objet de la demande porte sur 48 logements : 35 maisons et 13 appartements. Même si de fortes similitudes apparaissent entre le projet étudié et le projet présenté, l'étude doit être faite sur le projet qui fait l'objet de la demande. D'autant que **d'importants changements** sont opérés entre la version étudiée et la version déposée : suppression d'un bloc complet d'appartements, ajouts d'un bloc de maisons à l'arrière de la parcelle, ajout de maisons sur les blocs à rue ... **Les réelles incidences du projet déposé ne sont dès lors pas connues**.

UN MANQUE DE CONSULTATION DES INSTITUTIONS PUBLIQUES

Les institutions suivantes ont été consultées dans le cadre de l'étude d'incidences, en présence du demandeur et de l'auteur de projet, afin que leurs remarques et/ou impositions puissent être intégrées dans l'étude :

- le Département Nature et Forêts (**DO3**), en ce qui concerne les enjeux liés au SGIB et la présence d'arbres à considérer comme remarquables au sens du CoDT.
- **c'est tout !**

Dans une démarche proactive, et en faisant part des meilleures intentions, d'aucuns auraient pu supposer que le CWEDD, l'AWaP, la CRMSF, Natagora... auraient été consultés afin que le demandeur puisse prendre leurs recommandations en compte.

Le projet s'insérant dans un site classé, il est d'autant plus **regrettable** de constater que l'administration du patrimoine n'ait pas été consultée. Cette démarche n'est pas étonnante quand on apprend que **la demande de permis a été déposée la veille de l'entrée en vigueur du nouveau Code du Patrimoine**. Cette démarche démontre à quel point le demandeur et l'auteur du projet accordent **peu d'intérêt à la dimension patrimoniale** du site dans lequel ils

projetent de construire. Or, tous les documents de planification de ce projet de lotissement stipulent qu'il faut prendre en compte le patrimoine, élément déterminant dans la composition paysagère des lieux. De nombreux documents officiels et avis d'institutions vont dans le sens de la protection de ce patrimoine exceptionnel. Même si aucune construction n'est classée comme bâtiment, elles font partie d'un tout, classé comme **Site pour son intérêt historique et paysager**. Faire l'affront de déposer une demande à la veille de l'entrée en vigueur d'un nouveau code qui aurait rendu conforme l'avis de l'Agence Wallonne du Patrimoine, démontre que le promoteur n'a que faire de ces aspects pourtant très importants. Pire, cela démontre également que le promoteur sait très bien que sa demande aurait été sans doute rejetée si elle avait été introduite après le 1^{er} juin 2019.

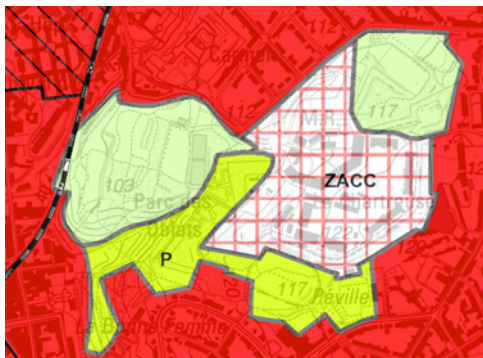
De plus, l'étude d'incidences fait l'aveu :

- D'un manque d'informations concernant les aménagements prévus pour la placette et les espaces verts entourant les logements. Quand on a l'intention de restituer une partie du terrain à la Ville, il semblerait logique de prendre la peine de consulter les services concernés afin de déterminer les futurs aménagements.
- D'un manque d'informations quant au projet d'éclairage public. La pollution lumineuse générée par l'éclairage public n'a pas encore été étudiée. C'est très dommageable quand on sait que la Chartreuse est un refuge pour les chiroptères, et que la Ville de Liège s'est engagée, dans son PCDN, à protéger les chauves-souris présentes sur le site.
- D'un manque d'informations quant au statut des espaces vers annexes aux jardins privatifs. Dans la même idée que les espaces publics, une partie des espaces annexes aux jardins sera restituée à la Ville, sans que ceux-ci n'aient fait l'objet d'une discussion avec les services communaux concernés.
- D'un manque d'informations quant aux espaces publics en général.

Ces aspects auraient dû être débattus avec les autorités communales avant l'introduction de la demande de permis ; elles n'ont jamais été consultées, comme annoncé au Conseil Communal du 24 juin 2019.

REFERENCE AU SOL

Depuis avril 2009, la ZACC n°11 dite « Fort de la Chartreuse » est mise en œuvre. Le rapport urbanistique et environnemental qui l'accompagne est approuvé (Arrêté ministériel du 21 avril 2009).



Pour rappel, une ZACC est une zone **sans affectation définitive** au plan de secteur.

A l'époque, l'aménagement du territoire était régi par le CWATUPE, dont l'article 33 définissait la mise en œuvre des ZACC.

Pour mettre une ZACC en œuvre, il était nécessaire d'en définir les options d'aménagement dans un rapport urbanistique et environnemental (RUE).

« Le rapport urbanistique et environnemental (RUE) est un document d'orientation qui exprime les options d'aménagement et de développement durable pour tout ou partie de zone d'aménagement communal concerté (ZACC). Il définit les options d'aménagement relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage,

à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts. Il donne également une évaluation des effets probables de la mise en œuvre totale ou partielle des ZACC sur l'environnement. Ce document est donc en ce sens indispensable ».

(Site WEB du SPW)

Depuis l'entrée en vigueur du CoDT, le RUE devient SOL (schéma d'orientation local).

Le schéma d'orientation local détermine, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

(Art. DII11 du CoDT)

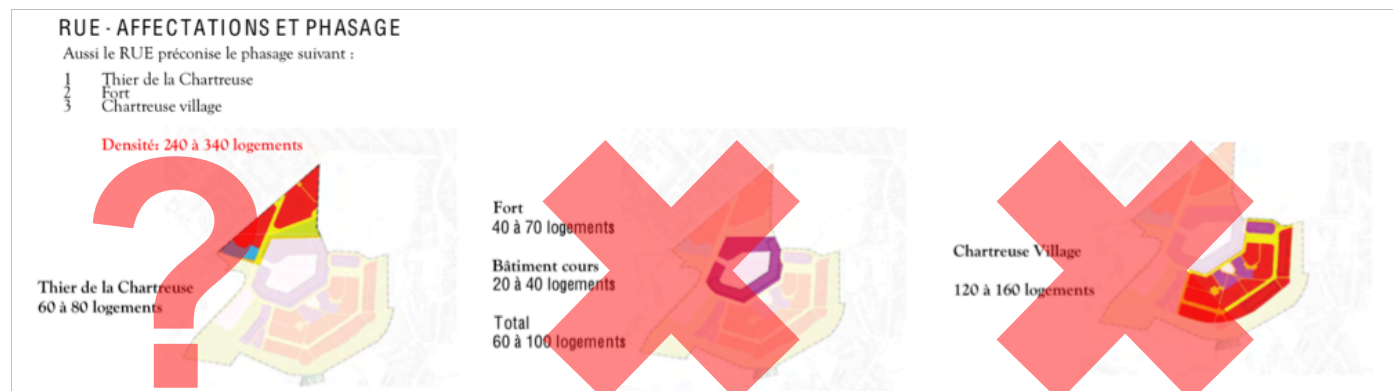
Tous les schémas ont valeur indicative.

(Art. DII16 du CoDT)

Aujourd'hui, donc, les textes légaux en vigueur déverrouillent les balises posées au travers des anciens RUE qui sont malgré eux devenus des SOL. Avec pour effet de ne plus devoir suivre l'orientation donnée par ces schémas, puis qu'ils ont valeur indicative.

A de nombreuses reprises, l'étude d'incidences fait référence au SOL, bien que devenu indicatif. Or, la récente **décision du Collège Communal de sanctuariser 36 hectares sur les 38** que font la Chartreuse, **remet en question tout le SOL** et toute référence qui y est faite. Car il est désormais clair que les options de l'ancien RUE ne seront en partie pas mises en œuvre. Ne parlons plus des phases 2 et 3 (de 180 à 260 logements).

L'étude d'incidences doit tenir compte de cette décision de limiter l'urbanisation de la ZACC à seulement la parcelle objet de la demande. Tout ce qui fait référence au SOL doit être réétudié en prenant en compte ce nouveau scénario.



LE PERIMETRE ETUDIE

L'étude d'incidences se base principalement sur le périmètre de la demande de permis. Pourtant, **la Chartreuse est un tout cohérent qu'il faut étudier dans son ensemble**. L'étude ne peut se limiter aux 2,5 hectares du périmètre défini.

Dans un sens, d'aucun peut se réjouir que le Collège Communal se soit rendu compte que les objectifs visés par le **RUE**, étudié en 2008, datent d'une autre décennie, voire presque d'un autre siècle. Ce document n'était plus en phase avec les préoccupations actuelles.

Pourtant, indispensable autrefois, le SOL est aujourd'hui indicatif. C'est insuffisant.

Le Collège a le souhait de se débarrasser d'ImmoChartreuse, propriétaire du Fort et d'une parcelle derrière celui-ci. Il étudie également la possibilité d'échanger un terrain avec Matexi pour récupérer l'autre parcelle derrière le Fort. Dans l'absolu, les 12,34 hectares de la ZACC qui ne seront pas urbanisés, seront donc « sanctuarisés ». Mais ça veut dire quoi ?

La ZACC de la Chartreuse est la dernière en centre-ville. C'est-à-dire que c'est le dernier morceau de territoire qui n'a pas encore d'affectation au plan de secteur. **Stratégique et à haut potentiel, sa mise en œuvre ne peut se faire sans balises.** Des balises claires, légales, contraignantes, qui reflètent les volontés de reconversion qu'ont les pouvoirs publics.

La « sanctuarisation » doit être formalisée dans un document valable pour l'ensemble du domaine de 38 hectares. Ce document, qui peut prendre diverses formes (masterplan, charte, cahier des charges, étude de faisabilité, ...), **doit préexister à tout projet ponctuel et individualiste qui ne tiendrait pas compte de la globalité dans laquelle il s'insère** : un site classé au patrimoine, un site de grand intérêt biologique, un poumon pour Liège.

Tant que la reconversion du site ne sera pas définie, couchée noir sur blanc, et imposée aux divers acteurs en présence, aucun projet ne pourra être entamé. Car les objectifs globaux, au service de la collectivité, doivent primer sur les intérêts d'une minorité.

Le périmètre de l'étude d'incidences doit être élargi, avec comme balises, une réflexion globale sur la reconversion du site. Ce projet doit être réfléchi à toutes les échelles (quartier, commune, agglomération), avec tous les niveaux de pouvoirs (Ville et Région), au travers de toutes les disciplines (urbanisme, patrimoine, environnement, mobilité), et avec tous les acteurs concernés (propriétaires, urbanisme communal, DGO4, associations de riverains, AWaP, DNF, CRMSF, Natagora, ...).

AVEC QUELLE MOBILITE ?

D'après l'étude d'incidences, le projet ne génèrera pas de problème de mobilité car le trafic supplémentaire peut être absorbé par la partie basse du **Thier de la Chartreuse** vers le carrefour N3/Cornillon, que l'auteur de l'étude juge sous exploité.

C'est sans compter sur le fait que cette rue **est à circulation locale**. Les futurs habitants **ne pourront donc pas** utiliser ce tronçon de rue pour rentrer et quitter le quartier. Le trafic sera reporté sur les rues du quartier, déjà saturé en circulation. De plus, à aucun moment l'auteur de l'étude ne parle de la difficulté de se croiser dans les rues du quartier.

De même, l'auteur indique que les **carrefours** « Lamarche », « Cardijn » et « Fusillés » présentent une réserve de capacité pour les mouvements de tourne-à-gauche vu leur sous-exploitation (entre 10 et 20%). Ces carrefours sont **extrêmement dangereux** ; il est donc normal qu'ils soient sous-exploités !

Ceci témoigne de la méconnaissance flagrante du quartier qu'ont les auteurs de l'étude.

Le chapitre « mobilité » et ses conclusions ne peuvent donc être pris au sérieux et sont à revoir en profondeur.

Les portes d'entrées du quartier (Thier de la Chartreuse, rue du Carmel, rue Lamarche, rue Cardinal Cardijn, rue des Eglantines 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.

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 aboutit.

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 (Fayembois) va encore aggraver la situation.

Un nouvel afflux de voitures lié à la construction du projet 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.

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 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 XVIIème siècle) et son mur presque millénaire, mérite d'être préservé.



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



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

En conclusion, **l'urbanisation du site 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 ?

TRANSPORT EN COMMUN

Contrairement à ce que dit l'étude d'incidences, le nouveau quartier est très mal desservi. Les habitants devront marcher entre 400m et 500m pour se rendre aux arrêts les plus proches. C'est beaucoup trop, quand on sait qu'une accessibilité moyenne est de moins de 300m, selon l'étude d'incidences, et que par exemple que la ligne 10 présente un arrêt tous les 200m. Cette disposition n'est pas due au hasard et offre une grande attractivité à la ligne, qui n'e touchera pas le nouveau quartier. A noter que les lignes descendant de Fléron sont totalement saturées et qu'il arrive parfois que les bus ne s'arrêtent pas aux arrêts en bout de ligne tellement les véhicules sont bondés.

Les lignes du côté de Péville sont encore moins attractives puisqu'il faut parcourir 600m à vol d'oiseau à travers le parc pour les rejoindre.

Les **nouveaux habitants se déplaceront donc en grande majorité en voiture, ajoutant du trafic à un quartier déjà saturé**. Ceci sera saturé par la mise à disposition de car-ports, favorisant l'attractivité du nouveau quartier pour les personnes en possession d'un véhicule.

UN NOUVEAU QUARTIER PAS DURABLE

Après analyse du tableau qui se base sur le « référentiel quartiers durables », il apparait que le quartier ne peut être défini comme durable, contrairement à ce qu'indique l'étude d'incidences.

- Critère A5 Densité de logement (critère impératif) : pas rempli
- Critère B10 Matériaux et réversibilité : pas rempli
- Critère D15 Liaisons du quartier (critère impératif) : pas rempli
- Critère D20 Gestion des déchets : pas rempli
- Critère E22 Mixité de logements (critère impératif) : pas rempli
- Critère E24 PMR : pas rempli
- Critère E25 Participation : pas rempli

Conclusion : plusieurs critères obligatoires ne sont pas remplis ; le projet ne s'inscrit donc pas dans une démarche durable. Il n'y a cependant aucune obligation légale que ce soit le cas. Mais le constat reste inquiétant, surtout quand l'étude d'incidences renseigne le projet comme étant durable. L'impartialité de l'auteur de l'étude peut donc être remise en question.

DES ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER

Même si les arbres qui pourraient être considérés comme remarquables selon le CoDT ont été repérés et pour la plupart conservés, combien de sujets vont au final être supprimés ? Nous pouvons constater sur le plan d'abattage, ci-contre en bleu, que des centaines d'arbres vont être fauchés pour faire place à ce nouveau lotissement. Les projets qui détruisent les espaces verts ne doivent plus être autorisés dans l'actuel contexte d'urgence climatique.

Quant aux arbres conservés, les mesures de protection annoncées en phase chantier semblent bien maigres, quand on voit par exemple que les blocs J et K sont très proche du réseau racinaire des arbres 27, 28 et 29, qui souffriront de l'ouverture du sol pour réaliser les fondations des bâtiments.



En phase de chantier, qui va contrôler que toutes les mesures sont prises pour la préservation des arbres à maintenir ? Il ne faut pas perdre de vue que le système racinaire d'un arbre est au moins aussi étendu que sa ramure.

IMPORTANTE POLLUTION ET MESURES QUI EN DECOULENT

Suite au passé militaire du site, celui-ci est **pollué aux métaux lourds et aux hydrocarbures**.

Il est inquiétant de constater que le demandeur n'assume pas la pollution du site lui appartenant. En effet, la solution pour contrer cette pollution est de superposer **une couche de 50cm de terres saines !**

Cela aura pour impact de fortement modifier le relief du sol, générant des problèmes de raccords au droit du périmètre de la demande.

Est-il vraiment raisonnable de laisser faire cela ?

Une augmentation du relief du sol de 50cm n'est pas compatible avec la nécessité de préserver ce site de Grand Intérêt Biologique. En effet, selon l'auteur de l'étude, cela va totalement anéantir ce « *support d'accueil de la biodiversité non négligeable en milieu urbain* ». Le demandeur est lui-même conscient que « *Le projet d'urbanisation engendrera à terme une*

*disparition quasi totale des habitats biologiques actuellement présents sur le périmètre, soit une **modification complète** du milieu biologique présent. Les reprofilages et modifications du terrain lors du chantier vont **nécessairement détruire** les milieux afin de laisser place aux habitations ».* Il ne propose toutefois aucune mesure d'accompagnement, ce qui démontre à nouveau son manque d'intérêt pour les caractéristiques du site.

UNE BIODIVERSITE MENACEE

L'étude mentionne qu'il est peu vraisemblable que le périmètre de la demande abrite des espèces rares ou menacées de la faune. L'intérêt biologique du périmètre de la demande semble, d'après les auteurs, assez banal.

La méthodologie de relevé est pourtant beaucoup trop ponctuelle. Elle ne permet pas de faire un relevé complet des espèces animales et végétales présentes sur le site. Sans un relevé complet, il est évident que la biodiversité des lieux sera présentée comme ordinaire et somme toute banale. Seule une étude prolongée dans le temps permettra un inventaire complet.

Et même si la biodiversité relevée est caractérisée d'ordinaire, **le site en question est peu courant en plein milieu urbain**. Sa rareté est à conserver, et sa relative banalité est à apprécier en regard du temps nécessaire à la nature pour reprendre ses droits.

Pourtant, l'étude mentionne l'observation d'une espèce végétale rare et protégée : l'orchidée épipactis ou Epipactis helleborine. Il est d'ailleurs surprenant de lire que le périmètre n'est pas concerné par la loi sur la conservation de la nature puisqu'il est interdit de détruire cette espèce.

« Sans une gestion appropriée des milieux dans lesquels elle est présente sur le site, cette espèce pourrait disparaître naturellement suite à l'embroussaillage et la recolonisation ligneuse en évolution sur le site. Cette espèce se développe en effet dans les sous-bois et les milieux remaniés jusqu'à ce que le couvert ligneux devienne trop important (espèce de demi-ombre), et peut disparaître ensuite. Sa disparition sur le site n'est donc pas improbable à moyen terme si aucune mesure n'est prise pour assurer sa conservation ».

L'aveu est fait ici que si le milieu abritant cette espèce est détérioré, l'espèce disparaîtra.

D'ailleurs, **l'urbanisation du site est reprise d'une manière générale comme menace dans la fiche SGIB 1893 - Domaine de la Chartreuse**. *« Le projet va induire une plus forte pression humaine sur le milieu biologique avec perte de quiétude liée à la fréquentation : entretiens plus fréquents, zones plus anthropisées à proximité des bâtiments projetés, cheminements piétons et circulation automobile. Ces éléments conduiront à augmenter le caractère anthropique des lieux au détriment probable de la biodiversité (espèces sauvages de la flore et de la faune) ».*

Car une destruction reste une destruction. Tout retour d'espèce animale ou végétale menacée ne pourra se faire sans une base écologique. Comme il est mentionné dans l'étude, il s'agit d'un **milieu écologique en reconstruction**. Urbaniser la zone réduirait à néant cette reconstruction et donc le retour d'espèces animales et végétales qui pourrait y trouver une zone refuge. Ce qui est extraordinaire, c'est justement cette biodiversité présente dans un écrin au sein d'une zone hyper-urbanisée.

Par ailleurs, un inventaire permet-il de s'assurer qu'il n'y a pas de renouée sur le site ? Plusieurs foyers ont déjà été observés dans le domaine, et il n'est pas impossible d'en retrouver dans le périmètre de la demande de permis.

MESURES PROPOSEES PAR L'AUTEUR DE L'ETUDE D'INCIDENCES

Mesure 4 : Élaborer un plan d'éclairage du site.

Le promoteur confirme qu'aucun plan d'éclairage n'est encore prévu. C'est inquiétant quand on sait que le site abrite des populations de chiroptères, qui vont être dérangées par l'éclairage public.

Mesure 5 : Nettoyer les voies d'accès aux chantiers et bâcher les camions en cas de sécheresse pour limiter les dépôts de poussière.

Qui va contrôler l'impact sur les riverains ? Le promoteur propose un comité d'accompagnement avec la Ville et les riverains. Si ce comité est organisé comme la RIP ou les workshops, il y a lieu de s'inquiéter.

Mesure 6 : Préciser les aspects relatifs aux modifications du relief du sol en prenant en compte la nécessité d'apport de terres saines au droit des futurs jardins privatifs.

Le promoteur n'apporte aucune indication quant au volume de terres à évacuer.

Le projet est très intrusif en matière de modification du relief du sol (apport de 50cm de terres ; jardins en gradins avec soutènements ...) et va à l'encontre des objectifs du SOL.

Mesure 9 : Définir et baliser des itinéraires d'accès pour les véhicules de chantier et en particulier les poids lourds.

Qui va contrôler l'impact sur les riverains ? Le promoteur propose un comité d'accompagnement avec la Ville et les riverains. Si ce comité est organisé comme la RIP ou les workshops, il y a lieu de s'inquiéter.

Mesure 10 : Organiser la collecte, le tri et l'évacuation des déchets sur le chantier. Évacuer les dépôts existants sur le site (inertes, matériaux de construction, etc).

Qui va contrôler que la mesure est suivie pendant le chantier ?

Mesure 11 : Prévoir des zones de parcage délimitées pour les engins de chantier et pourvues de séparateurs d'hydrocarbures. Privilégier l'emploi d'huiles biodégradables.

Qui va contrôler que la mesure est suivie pendant le chantier ?

Mesure 15 : Préserver l'Epipactis helleborine présente sur le site.

La destruction de l'Epipactis helleborine est interdite. La solution proposée est de transplanter les plants. Cela revient à les détruire, sans certitude que la transplantation sera efficace.

Mesure 16 : Préserver et/ou aménager des habitats humides (petites mares temporaires) afin de favoriser les espèces d'amphibiens, entre autres.

Le promoteur indique que les zones susceptibles d'accueillir les amphibiens visés par la mesure ne sont pas présentes dans le périmètre objet de la demande. C'est faux. Une multitude de marres et zones humides sont présentes dans le périmètre qui fait objet de la demande. Une simple observation sur place permet d'en attester.

Mesure 18 : Contrôler et gérer les espèces invasives observées sur le site.

Il est inquiétant de lire que certaines plantes invasives seront traitées au Round-Up, produit interdit en Belgique.

Mesure 19 : Éviter que le chantier ne génère des perturbations compromettant l'intégrité et la santé des arbres, arbustes et haies à conserver sur le périmètre et aux abords.

Qui contrôlera que les recommandations seront suivies ?

Mesure 21 : Supprimer ou déplacer le Bloc Z de manière à préserver une mise en valeur correcte du monument du 1er Régiment de Ligne. Étudier la possibilité de compenser le nombre de logements correspondant.

Le promoteur a supprimé le bloc « Z ». Par contre, il indique qu'il n'a pas été compensé, ce qui est faux puisque le promoteur a ajouté le bloc « I », et a également ajouté un logement aux blocs « C » et « D ». Le projet n'a donc pas perdu en unité d'habitations, qui sont encore plus étalées dans le site, rognant un peu plus sur les zones à préserver.

Mesure 27 : Autoriser certaines fonctions complémentaires à l'habitat.

La question doit être réévaluée suite à la volonté du Collège de ne pas autoriser de construction sur les phases 2 et 3 du SOL.

Mesure 28 : Informer les riverains du déroulement des travaux (notamment le planning des travaux les plus bruyants) et des mesures qui sont prises pour améliorer leur cadre de vie.

Si cela est organisé comme la RIP ou les workshops, les riverains ne seront pas informés.

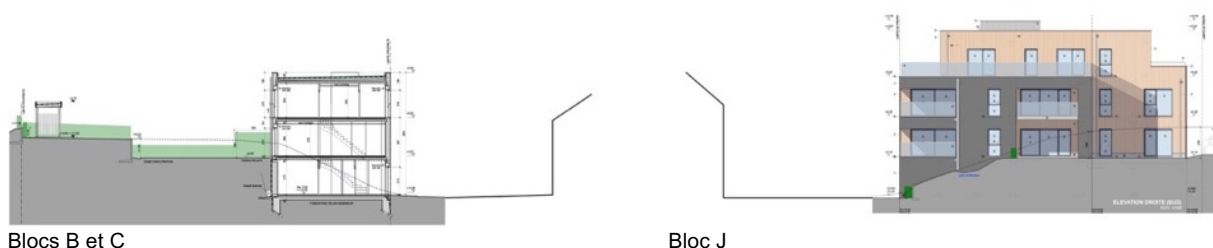
UN URBANISME ANARCHIQUE

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

UN PROJET DEMESURE

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, notamment pour compenser le million d'euros nécessaire à la réalisation de la nouvelle voirie et de ses équipements.

En effet, les bâtiments dépasseront de plusieurs mètres les plus hautes maisons actuelles du Thier de la Chartreuse. Il n'est pas étonnant de constater que seuls les plans du bloc « A » renseignent les gabarits des constructions d'en face. 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.



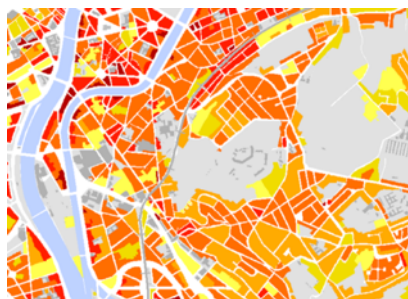
Pourtant, le SOL définit que les gabarits seront fixés pour que la hauteur des nouvelles constructions ne dépasse pas celle des bâtiments existants de l'autre côté de la rue.

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.

Le SOL 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. Les blocs J et K sont trop massifs et disproportionnés par rapport au quartier.

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.

NOTION DE DENSITE



L'étude d'incidences fait référence au SDALg :

« Le quartier de la chartreuse est repris au sein de la « ville centrale ». Il possède donc des potentialités de développement et d'intensification fortes et structurantes pour demain, où la cohérence entre urbanisme, logements et transport public est l'un des enjeux. À proximité du centre-ville, il est primordial d'assurer une densification résidentielle, une mixité fonctionnelle et des espaces publics qualitatifs ».

Lorsqu'on étudie la notion de densité au sein de la ville, on peut remarquer, via la carte éditée par la cellule cartographie de la Ville de Liège, que la Chartreuse se trouve au croisement de différents quartiers comprenant entre 50 et 250 logements par hectare.

Dans l'absolu et avec une réflexion purement théorique, dans un souci de cohérence urbanistique et d'usage intelligent de la réserve foncière, la parcelle objet de la demande devrait suivre cette même logique. De lourds travaux publics d'infrastructure routière, nouveaux flux d'énergie, égouts etc. devraient être réalisés afin de permettre de faire un meilleur usage du sol en construisant un quartier de minimum 50 logements à l'hectare, tout en suivant les objectifs du SOL.

Or le demandeur prévoit seulement 20 logements à l'hectare. Ce qui est beaucoup trop peu et correspond à une densité de périphérie urbaine. **Cela revient à construire comme à la campagne, en gâchant le potentiel foncier du terrain.** C'est une aberration de laisser faire cela.

La théorie orienterait donc vers une densification plus importante. Mais dans la pratique, cela ne fonctionne pas car de nombreux problèmes se présentent : mobilité, égouts, destruction d'un espace vert ...

Il y aurait plutôt lieu d'opérer avec raison, **en n'autorisant tout simplement pas de construire à la Chartreuse.** Pourquoi sacrifier 2,5 hectares en n'exploitant le potentiel du site qu'à moitié ?

IMPLANTATION ALEATOIRE NE RESPECTANT PAS LE PATRIMOINE

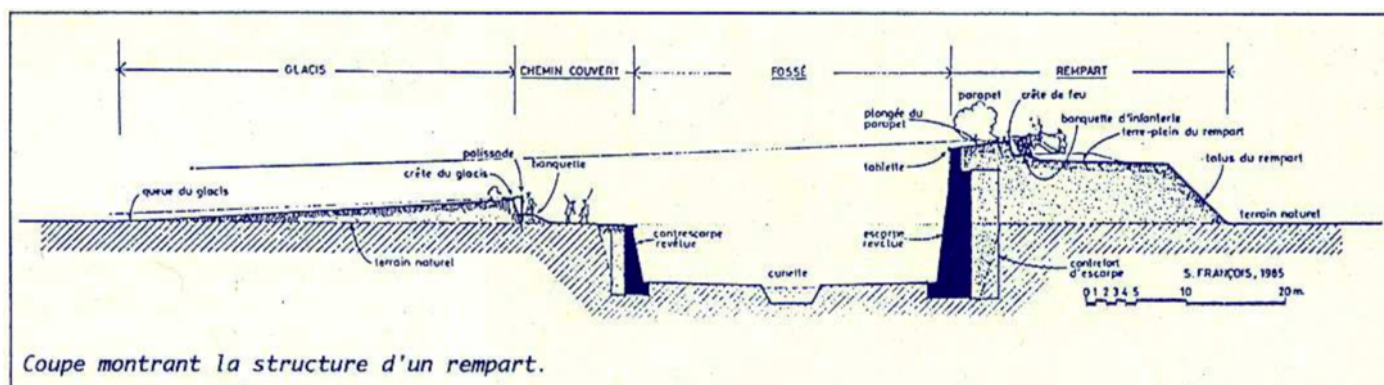
L'étude d'incidences parle d'une réflexion assez aboutie en terme d'implantation des bâtiments.

Les abords du domaine sont marqués au nord, à l'est et au sud par un développement résidentiel continu assez dense, sur une trame urbaine serrée.

Par contre, le projet propose un tissu lâche et anarchique, qui ne se raccroche à aucune ligne de force du paysage, si ce n'est l'alignement du Thier de la Chartreuse. Et encore, de maladroits décrochés (lots 7,8 et 12) brouillent la lecture du front bâti qui devrait structurer l'alignement à rue. L'implantation des blocs E, F, G, H, I à l'arrière du site est totalement aléatoire et ne prend pas en compte les éléments qui le structurent. La composition urbaine manque de lisibilité.

L'implantation générale des bâtiments ne permet pas de mettre le patrimoine en valeur.

Le projet ne semble pas prendre en compte le fait que le « **talus** » bordant le Thier de la Chartreuse est en fait un **ancien glacis militaire** faisant partie intégrante du système défensif de l'ancien Fort. Ce système défensif fait actuellement l'**objet d'une demande de classement**, y compris les glacis, demi-lunes, fossés, ou tout autre aménagement du relief datant de l'époque de la construction du Fort par le Duc de Wellington.



L'étude d'incidences précise que le projet a été conçu en veillant à mettre en valeur le patrimoine, notamment avec des cheminements piétons aux abords des remparts. Ces cheminements sont inexistant sur le plan d'implantation, mais repris sur le plan de plantations. Sont-ils prévus ou pas ?

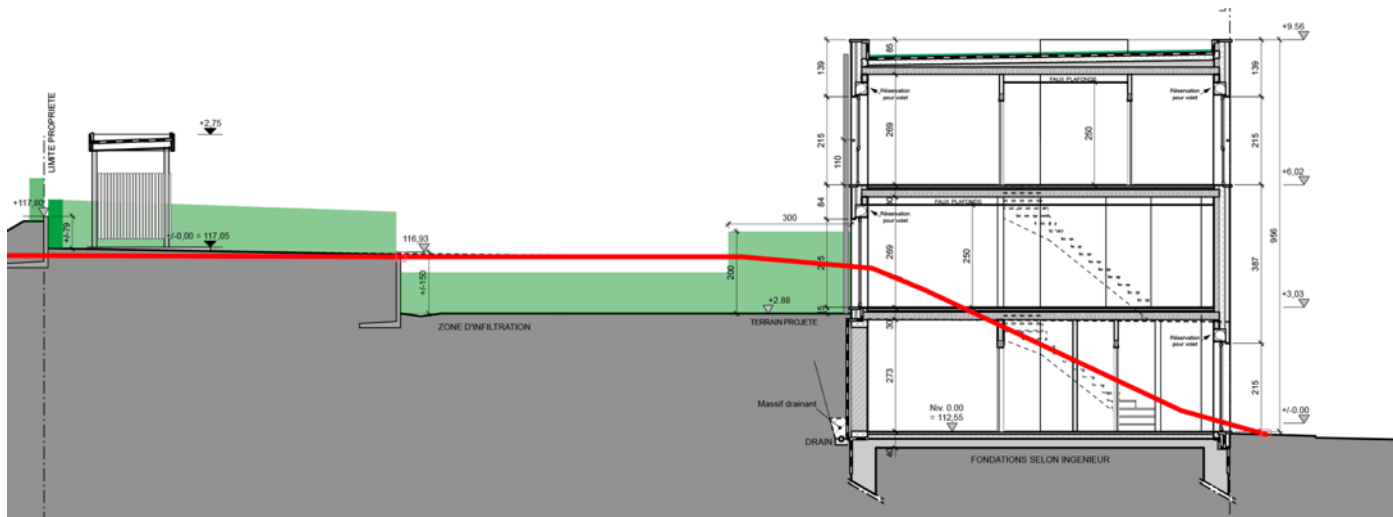
D'une manière générale, il sera intéressant de lire ce que pense l'AWaP, qui sera interrogée dans le cadre de la demande de permis, des mesures prises pour mettre en valeur le patrimoine. Sans perdre à l'esprit le fait que si le projet avait été déposé un jour plus tard, l'avis rendu par l'AWaP aurait été conforme.

L'étude indique qu'une réflexion globale doit être menée par les autorités publiques pour ce qui est de la réfection des remparts. Où en est cette réflexion globale ? Est-ce une bonne idée de proposer des sentiers de promenades longeant des remparts qui se laissent aller ?

UNE LECTURE DU RELIEF BROUILLEE

Il est inquiétant de lire dans l'étude d'incidence que le projet ne modifie pas sensiblement le relief du sol.

L'ensemble des blocs de maisons à rue dispose de jardins à niveaux avec murs de soutènement en L béton de 1,6m de haut. Cet aménagement découle de la présence du talus, élément marquant du paysage et vestige du système défensif, qui sera anéanti par les maisons bel-étage construites à front de voirie.



De même, le talus de soutènement du bloc « I » installe les constructions de fond de parcelle sur une butte maladroite et artificielle. Le bloc « E » est également installé sur une butte.

Le bloc « D » et la nouvelle voirie qui monte dans le terrain sont implantée de manière contraire aux courbes de niveau, déformant encore un peu plus la lecture des anciens glacis du Fort.

Enfin, à aucun endroit, le demandeur ne montre via une coupe comment le terrain projeté se raccorde aux autres parcelles, et au solde de la parcelle léguée à la Ville.

UN PROJET DEVASTATEUR

Le projet est dévastateur à bien des égards.

- Dévastateur pour le **patrimoine** : l'implantation des bâtiments est anarchique et ne dialogue pas avec le site ;
- Dévastateur pour la **biodiversité** : l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources est erroné puisque l'aménagement des nouveaux jardins nécessite l'apport de 50cm de terre, suite à la pollution rencontrée ;
- Dévastateur pour le **quartier** : le projet ne respecte pas la morphologie du quartier dans lequel il s'insère. L'intégration paysagère est un échec, et le projet ne permet pas à ce stade de démontrer qu'il est possible de faire du logement à cet endroit tout en mettant le patrimoine en valeur ;
- Dévastateur pour la **voirie principale**, qui sera rythmée par les portes de garage des nouveaux bâtiments.

ESPACES PUBLICS SANS QUALITE

L'auteur du projet se targue, dans la note architecture, de créer un espace public de qualité, en requalifiant un espace urbain dégradé et peu structuré.

Au travers du dossier voirie, on peut remarquer que **le promoteur rétrocède une partie du terrain à la Ville**. A la lecture du plan, **diverses questions importantes se posent** :

- Concernant l'ouverture de la voirie, le demandeur ne devait-il pas rentrer l'Annexe 8 « demande de permis d'urbanisme portant sur des travaux techniques » ?
- Les chemins à prévoir pour « mettre les remparts en valeur » sont à réaliser dans une partie rétrocédée, au sud des blocs F à I. Ces chemins vont-ils être réalisés avant rétrocession ? Ou doivent-ils être réalisés par la Ville avec de l'argent public ? Il semblerait en tout cas que cela ne soit pas inclus dans le projet du promoteur.
- La nouvelle route, rétrocédée elle aussi, sera réalisée en dalles « O2D GREEN », soit des dalles gazon à maille alvéolaire en plastique. La Ville est-elle d'accord d'hériter d'une voirie réalisée de la sorte ? Si tel n'était pas le cas, c'est tout le principe d'infiltration des eaux de pluie qui est remis en question.
- De même, est-ce bien judicieux de réaliser un espace partagé avec un tel revêtement ? Celui-ci va constamment être boueux et peu pratique pour les piétons.
- Ce que le promoteur appelle « placette » semble être une simple aire de retournement. Des aménagements financés avec de l'argent public vont-ils y être réalisés ? Il semblerait en tout cas que cela ne soit pas inclus dans le projet du promoteur.
- Pourquoi le promoteur ne rétrocède-t-il pas la partie boisée conservée bordant la voirie d'accès au fort ? A-t-il l'intention d'introduire une demande de permis pour cette zone ultérieurement ? Quel va être son degré d'implication dans l'entretien de cet espace ?

- Pourquoi le promoteur ne rétrocède-t-il pas la partie triangulaire au nord-est du site, entre la limite de la ZACC et la limite du terrain ? Cette zone ne pourra de toute façon pas être urbanisée. Quel va être son degré d'implication dans l'entretien de cet espace ? Le promoteur anticipe-t-il une quelconque possibilité d'étendre l'urbanisation du front bâti vers la rue des Fusillés ?
- Pourquoi le promoteur ne rétrocède-t-il pas l'ensemble de l'esplanade devant le Fort ? Le Collège Communal ayant décidé de ne pas autoriser d'autres constructions sur le site de la Chartreuse, le promoteur n'a aucun intérêt à conserver cette esplanade.
- Sur certains documents, une zone de bancs est aménagée à l'arrière du bloc K. Sur d'autres plans, cette zone n'est pas aménagée. Qu'en est-il ?

Par ailleurs, la nouvelle route sera aménagée en espace partagé. Or, ce type d'aménagement ne fonctionne pas car il n'y a aucune hiérarchie claire et l'espace public est dilué.



De plus, l'aménagement de l'entrée du quartier crée une devanture de clos privé où l'étranger n'est pas le bienvenu. L'exemple parfait à ne pas reproduire est le quartier MATEXI rue Eugène Vandenhoff, derrière le SPAR de Grivegnée. L'entrée du quartier, interrompue par le trottoir, crée un flou et privatise la rue pourtant publique.

Est-on encore convaincu, en 2020, 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 ?

Enfin, concernant la route, est-il prévu qu'elle soit réalisée et réceptionnée par les services de la Ville avant construction des bâtiments ? C'est normalement dans cet ordre que devraient se passer les choses.

UNE ARCHITECTURE PAUVRE EN QUALITE

Contrairement à ce qui est annoncé dans la notice d'incidences, les transitions paysagères ne sont 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**.

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. L'auteur du projet l'indique d'ailleurs dans la note architecturale : **son ambition est de créer un sentiment de voisinage fort**. C'est-à-dire un sentiment d'appartenir à une communauté à part entière, au risque de se replier sur elle-même. Le projet ne consiste pas à contribuer à la construction de la Ville ; il s'agit d'une opération immobilière qui doit être la plus rentable possible, et témoigner d'arguments commerciaux pour favoriser la vente des logements. Est-ce normal que le demandeur se permette de construire un nouveau quartier sans aucune concertation avec les services de l'urbanisme quant à l'architecture et l'implantation des bâtiments ? **Est-ce normal que dans une ville comme Liège, ce soit les promoteurs qui fassent l'urbanisme ?**

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.

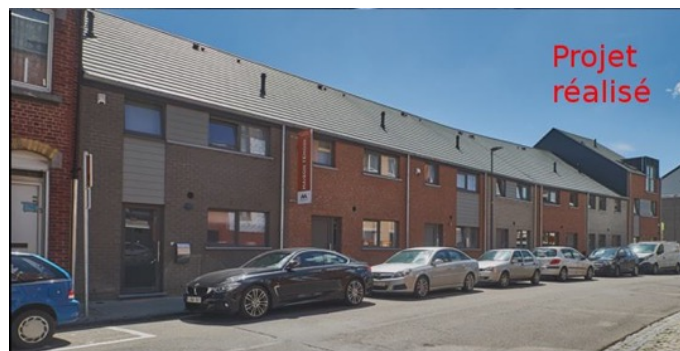
Enfin, la note urbanistique évoque l'utilisation de **matériaux de façade** en accord avec le site. À ce sujet, le RUE est très clair : les différents matériaux doivent s'harmoniser entre eux et aux bâtiments existants conservés.

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 ?

Concernant l'utilisation du bois, nous attirons l'attention de l'administration sur les incohérences du dossier. « *Le bois est utilisé ici 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 ». Or, dans l'annexe 4, l'auteur du projet indique très clairement qu'il s'agit d'un matériau **composite imitation bois**. Ce matériau artificiel est-il censé donner écho au cadre verdoyant du site ?

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.**



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 ?).

LEGENDE DES MATERIAUX DE FACADE			
①	Maçonnerie de parement, brique ton manganèse	⑩	Couvre mur et seuil en pierre de taille
②	Bardage teinte bois	⑪	Couvre mur et seuil en aluminium naturel ou laqué ton gris ou zinc ton gris quartz
③	Bardage en zinc gris quartz	⑫	Main courante en aluminium naturel, inox ou métallique laqué ton gris
④	Bardage ton gris foncé	⑬	Gouttières et TD en zinc naturel
⑤	Chassis en PVC, ton gris foncé, double vitrage clair isolant	⑭	Porte de garage ton gris
⑤'	Chassis en PVC, ton gris foncé, double vitrage translucide	⑮	Porte de garage avec bardage ton bois
⑥	Balcon en béton préfabriqué ton gris	⑯	Béton naturel apparent
⑦	Cadre métallique ton gris	⑰	Panneau coulissant: cadre métallique avec âme en bardage horizontal ajouré teinte bois
⑧	Cadre métallique teinte bois	⑱	Brise soleil aluminium ton gris
⑨	Garde-corps métalliques et/ou en verre		

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 deux blocs en hauteur, le promoteur s'oblige à effectuer de maladroits reculs qui ont pour but d'atténuer les volumes. 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. Avez-vous vu la volumétrie des blocs J et K ? Combien de différence de plans et de matériaux sont nécessaires pour atténuer la masse de ces deux blocs ?

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

Cette image d'ambiance ci-dessous, utilisée pour agrémenter la notice d'incidences, est issue de la charrette urbanistique de 2008 et concerne le projet de 22 logements de 2011. Ces ambiances n'ont strictement rien à voir avec le projet actuel.

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

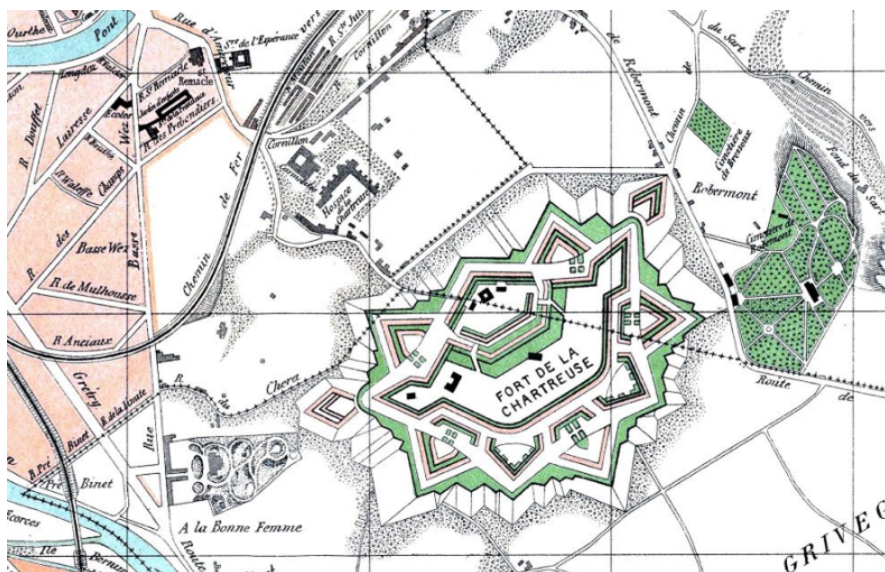


Source: Ville de Liège, 2008.

ABSENCE 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.



Les avis du CWEDD et de la CRMSF, émis dans le cadre de l'arrêté ministériel approuvant le RUE, recommandent en effet de sauvegarder et de remettre en valeur ce patrimoine. 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.

Le relief du sol n'est pas utilisé de manière intelligente. Le projet nécessite de réaliser de maladroits plateaux soutenus par des murs de soutènement, qui dégradent encore plus la lecture de l'ancien glacis défensif le long du Thier de la Chartreuse.

Enfin, l'implantation des blocs F à I est totalement aléatoire et ne s'intègre pas au contexte classé. Cette espace devrait rester une zone verte, laissant un dégagement devant les remparts, permettant la lisibilité du paysage.

DES PROBLEMES TECHNIQUES

EGOUTTAGE

Concernant les égouts du quartier, ceux-ci sont-ils prêts à accueillir une augmentation de débit ?

Le SOL dénonce déjà des problèmes d'égout, et stipule que la capacité du réseau doit être revue. Où en sont ces études ? Cela constitue-t-il une charge d'urbanisme imposée au promoteur ? Etant donné que les rejets dans l'égout vont augmenter de 20%, cette problématique n'est pas à ignorer quand on sait déjà qu'il y a de nombreux refoulements dans les caves du quartier.

ESSAIS DE SOL

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 areines ne sont par contre répertoriées nulle part, et le tracé de l'araine des Petites Sœurs des Pauvres est « *supposé* » dans l'étude d'incidences.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans son avis du 23 novembre 2010, le Service de l'Archéologie de la DGO4 signale que, « *concernant les abords du fort, une présomption d'occupation au nord, et un accès ancien à la ville, au sud, nous amènent à la conclusion qu'il est nécessaire de procéder, par le Service de l'Archéologie, à une évaluation archéologique du terrain préalablement à tous travaux* ».

Cette évaluation archéologique a-t-elle été faite ?

INCIDENCES DE CHANTIER

La notice d'incidences parle de mesure à prendre en chantier. En effet, on imagine aisément les problèmes de bruit et de sécurité liés à un pareil chantier. Sans parler de l'ampleur de l'installation de ce chantier : zone de stockage, parkings pour les ouvriers, cabines de chantier, gestion des déchets, emprise sur la voirie...

De plus, il apparaît que les énormes quantités de déblais 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 ?

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 ?

Qui va être chargé de veiller que les nuisances du chantier seront prises en considération par les entreprises chargées de la construction ?

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

DEVALUATION 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.**

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 bâtiments 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.

NOTE HYDRAULIQUE

On peut lire dans cette note que le fond du jardin sera surcreusé pour permettre à l'eau de s'infiltrer. En plus de générer des déblais de terres polluées, tous les fonds de parcelles vont devenir des zones marécageuses. Car si des surfaces d'infiltration sont prévues, l'eau ne va pas se contenter de rester dans ces surfaces, et va se répandre dans tout le sol.

De plus, dans le rapport de la société qui a réalisé les tests d'infiltration, il est indiqué :

Des modifications dans l'implantation, la conception ou l'importance des constructions ainsi que dans les hypothèses prises en compte peuvent conduire à des remises en cause des prescriptions. Une nouvelle mission devra alors être confiée à 4D Management afin de réadapter ces conclusions ou de valider par écrit le nouveau projet.

Les essais ayant été réalisés en mai 2019, ceux-ci ne sont plus en corrélation avec le projet qui a été remanié suite aux recommandations de l'étude d'incidences.

CHARGES D'URBANISME

Si on se réfère aux directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme de la Ville de Liège, on remarque que le projet ne répond pas aux impositions prescrites.

DES DOCUMENTS ERRONNES

IMAGES 3D

Les images 3D qui agrémentent l'étude d'incidences **n'ont rien à voir avec le projet déposé.**



La placette n'est pas aménagée et devient une simple zone de retournement.

Les chemins parcourant les aménagements paysagers ne sont pas prévus dans le projet.

La vue depuis le Thier de la Chartreuse concerne le projet de 2017.

Le plan de plantations ne correspond pas au plan d'implantation. Quels aménagements vont finalement être réalisés ?

Le schéma d'intentions renseigne des zones de bois et zones de parc, qui diffèrent du plan de plantations. Qu'est-ce qui est réellement prévu ?

UNE REFERENCE AUX SITES A REAMENAGER

L'étude d'incidences fait référence aux périmètres inhérents aux politiques d'aménagement opérationnel, dont les SAR (sites à réaménager). La conclusion de l'étude est qu'aucun de ces périmètres n'est défini au sein ou à proximité du périmètre étudié. **C'est faux** : la parcelle objet de la demande jouxte le SAR 62063_F_121. D'après certaines cartes, il semblerait même que ce SAR soit en partie superposé à l'objet de la demande, au niveau de l'esplanade devant le Fort. Si cela se vérifie, c'est le Gouvernement wallon ou le Fonctionnaire Délégué qui devra délivrer le permis, selon l'article D.IV.22 du CoDT.

AMENAGEMENTS DU SOLDE DE LA PARCELLE

Que penser du **flou laissé par le demandeur** quant à l'aménagement – ou non – du solde de la parcelle ?

Sur le plan d'implantation générale, la zone derrière les blocs F à I n'est pas du tout aménagée. Par contre, sur le plan de plantations, des chemins et zones de végétation maintenue sont esquissés.

Sur le « plan projet » du dossier voirie, une zone de bancs est esquissée derrière le bloc K. Cette zone n'est aménagée que sur ce plan : elle n'apparaît ni sur le plan d'implantation, ni sur le plan de plantations.

Sur le plan de plantations, la zone au bout de l'aire de retournement est considérée comme une prairie tondue, entourée de végétation maintenue. Cette information n'apparaît ni sur le plan d'implantation générale, ni sur les plans du dossier voirie.

L'ancienne voie en béton, qui relie l'esplanade à l'arrière du bloc K, est maintenue sur le plan d'implantation générale. Par contre, elle se transforme en chemin sur le plan de plantations.

NIVEAUX

Il est inquiétant de constater que les documents de demande de permis ne renseignent à aucun endroit le raccord aux niveaux existants. Or on peut voir sur le plan de modification de relief du sol, une importante zone de remblais au niveau des bocs E, F, G, H. Comment s'opèrent les raccords au sol de la parcelle qui sera restituée à la Ville ?

INCOMPLÉTUDE DU DOSSIER

Le dossier ne comprend pas de coupes paysagères à l'échelle 1/200 comme demandé dans l'annexe 4. Vu le contexte, cela aurait été un minimum.

Le demandeur a-t-il rentré l'annexe 6 relative à la modification sensible du relief ?

Le demandeur a-t-il rentré l'annexe 8 relative à l'ouverture de voirie ?

UN PARTI ARCHITECTURAL COMMERCIAL

En quoi ce projet utilise parcimonieusement le sol ?

En quoi ce projet conserve ou développe le patrimoine naturel et paysager ?

En quoi ce projet redéveloppe une friche ?

Il s'agit d'une forêt urbaine au cœur d'un Site de Grand Intérêt Biologique.

En quoi le projet respecte la morphologie du quartier il s'implante ?

En quoi le projet améliore les liaisons piétonnes entre quartiers ?

Le manque de lisibilité des documents ne permet pas de savoir si les chemins de promenade seront réalisés par le demandeur, ou sont à charge de la Ville.

En quoi le projet offre une perspective plus durable ?

Le quartier ne peut être qualifié de durable au sens des référentiels quartiers durables édités par le SPW.

Le projet n'est pas bien desservi par les transports en commun, obligeant les usagers à utiliser la voiture.

Le projet détruira plus de 2 hectares de forêt urbaine.

Le projet nécessite l'apport de terres saines vu la pollution rencontrée sur le site.

En quoi la gamme chromatique est proche de l'existant ?

Le bardage imitation bois n'a rien à voir avec la nature environnante.

Le zinc est censé donner écho à des murs en pierres qui ne sont même pas présents sur le site.

En quoi les volumes présentés sont finement profilés et placés en rythme ?

En quoi le projet limite l'étalement urbain ?

Pour lutter contre ce phénomène, il faut construire la ville sur la ville, et non construire la ville dans des espaces verts recolonisés spontanément par la nature.

En quoi le projet crée des perspectives depuis les rues perpendiculaires ?

Seule la rue Elise Grandprez n'a pas de bâtiment dans son axe.

En quoi le projet sauvegarde le patrimoine historique ?

Bien entendu que le projet ne touche pas au Fort, puisque celui-ci appartient à quelqu'un d'autre.

La route d'accès au Fort est conservée ; est-ce cela qui peut être qualifié de « sauvegarde du patrimoine » ?

Que dire de l'ancien glacis défensif le long du Thier de la Chartreuse, qui va être perdu suite à l'implantation des bâtiments ?

En quoi le projet renforce le maillage vert de couloirs de liaisons écologiques ?

Le projet va faire table rase de toute la biodiversité en place.

En quoi le projet a une esthétique simple et épurée ?

Quand on regarde la volumétrie des blocs J et K, c'est tout sauf simple et épuré. De même, le front bâti le long du Thier de la Chartreuse n'a rien d'épuré puisqu'il n'est pas linéaire et perd de sa lisibilité via les décrochements opérés au niveau des lots 7,8 et 12.

En quoi les bâtiments les plus volumineux sont en retrait de la voirie principale ?

Le bloc J a pignon sur rue.

Les blocs A, B et C sont tous plus hauts que les maisons d'en face.

En quoi les logements sont-ils bien orientés ?

En faisant de cet argument une généralité, l'auteur du projet avance un raisonnement incorrect. Il n'y a pas d'orientation commune aux 48 logements. Il y en a qui sont mal orientés.

Les pièces de vie du bloc E (6 logements) sont orientées NNE.

Les pièces de vie des blocs F à I (12 logements) sont orientées ENE.

En quoi le projet renforcera le sentiment de sécurité ?

Y a-t-il un sentiment d'insécurité à la Chartreuse ? Quelles sont les zones à risques ? Ce projet permet-il un contrôle des zones jugées problématiques ?

DES PROMESSES ELECTORALES

Retour sur les propositions des partis politiques formulées à la veille des dernières élections communales, pour l'avenir de la Chartreuse ...



Site remarquable, poumon vert, lieu de mémoire, la Chartreuse est tout cela à la fois.

La Ville de Liège a pris sa part dans son aménagement.

En 2017, avec la participation active des citoyens, les cheminements et les espaces publics du Parc ont été entièrement réaménagés pour favoriser les promenades et la découverte de la nature.

Aujourd'hui, un projet immobilier sur une autre partie du site suscite l'inquiétude des riverains regroupés dans un collectif dénommé « Un Air de Chartreuse ».

Notre devoir est d'entendre cette voix citoyenne, de comprendre ses motivations et de s'engager pour l'avenir.

Ce document reprend nos engagements.

Il a pour ambition de permettre aux riverains, passionnés par leur ville et leur quartier, de continuer à s'impliquer en faveur de la Chartreuse dont l'avenir doit être défini ensemble, citoyens et pouvoirs publics.



NOS ENGAGEMENTS POUR L'AVENIR DE LA CHARTREUSE

Afin d'assurer un développement harmonieux de l'ensemble du site, nous nous engageons à :

- **NE PAS AUTORISER LE PROJET IMMOBILIER TEL QUE DÉPOSÉ PAR LE PROMOTEUR.** Il n'est pas souhaitable qu'un projet aussi massif se développe à cet endroit

- **REPENSER LA GLOBALITÉ DU SITE DE LA CHARTREUSE AVEC LES ASSOCIATIONS ET LES CITOYENS.** Nous proposons, début 2019, de créer un atelier participatif composé d'« un Air de Chartreuse », des élus et des services communaux pour définir la manière de développer le site

- **SOUTENIR LE CLASSEMENT DU FORT ET REVOIR SON AFFECTATION.** Nous soutiendrons toute démarche permettant de faciliter une affectation du site conforme au plan global que nous définirons ensemble

- **INITIER UN PARTENARIAT LOCAL DE PROPRETÉ AVEC LES RIVERAINS.** Des citoyens participent à maintenir le site en bon état en ramassant les déchets, en organisant des balades,... Leur action est complémentaire des pouvoirs publics. Nous les soutiendrons dans leur démarche en leur mettant à disposition du matériel et en les mettant en contact avec le service propreté de la ville.

- **ETUDIER LE REMEMBREMENT DU SITE.** À l'heure actuelle, le site est morcelé entre plusieurs propriétaires publics et privés. Nous nous engageons à étudier les conditions d'un remembrement public du site, c'est à dire de rassembler tous les terrains du site dans le giron public pour s'assurer de la cohérence du développement

Lola PETERKENNE - Willy DEMEYER - Jean-Pierre HUPKENS

Découvrez notre programme complet sur www.liegechange.be





LISTE 1

ELECTIONS COMMUNALES 2018
Octobre 2018

Aux riverains du Parc de la Chartreuse

Madame, Monsieur,
Chers riverains, Chers voisins,

Les autorités communales qui dirigent la Ville de Liège depuis 30 ans n'aiment pas les espaces verts. Comment comprendre autrement la paralysie du Parc de la Chartreuse qui, dans n'importe quelle autre ville du monde, serait un joyau accessible au public et conçu comme le poumon vert de la Cité. A Liège, rien de tout cela. **Nous souhaitons que cela change.** Nous, ce sont **tous** les membres de la liste MR pour Liège. C'est la liste complète qui s'engage car La Chartreuse est un combat qui concerne tout Liège !

Nous nous y engageons : le dossier du Parc de la Chartreuse sera très rapidement au cœur des débats urbanistiques de la prochaine législature. Après 30 années d'abandon par les autorités, les riverains, réunis dans le collectif « Un Air de Chartreuse », ont initié un mouvement impressionnant en faveur du site. Avant eux, dès 1986, l'asbl « La Chartreuse » se mobilisait déjà pour secouer les acteurs politiques, sans grand retour, hélas. Les deux associations se respectent et travaillent à des niveaux différents. Elles réunissent des personnes de tous horizons et de tous bords. Quand Matexi a déposé un permis de bâtir pour **320 logements**, la réaction n'a pas tardé et « Un Air de Chartreuse » est né. **5.000 signatures** plus tard, la majorité a botté en touche et mis le projet au frigo. La veille des Journées du Patrimoine, le promoteur a placé des panneaux « accès interdit » sur le site et a obtenu l'effet inverse de celui désiré : des centaines de visiteurs ont découvert combien le Parc de la Chartreuse est un **atout** pour Liège !

Le MR pour Liège défend le site qui a fait l'objet de différents classements (1989, 1991) (monument de l'Enclos des Fusillés, l'Arvô, monument du 1^{er} Régiment de Ligne, ...). La Chartreuse est, en outre, reconnue pour son grand intérêt biologique.

Il serait encore possible de classer **l'ancien fort de 1820**. Les Pays-Bas ont restauré des forts de cette époque (**) pour les transformer en hôtel, par exemple. Des expertises sont en cours. Le MR pour Liège soutient ce classement.

Ces protections sont des atouts fondamentaux pour la survie du site en tant que parc ouvert au public, tant aux 5.000 signataires que à tous les citoyens des quartiers avoisinants, Grivegnée, Gretry, Amercoeur, Cornillon, Bressoux, Jupille, Fayen-Bois mais aussi aux 200.000 habitants de Liège et tous ceux qui visitent Liège. La Chartreuse peut être **une véritable vitrine d'un Liège vert** ! La Ville de Liège a aménagé le Parc des Oblats. La Chartreuse dans son ensemble pourrait devenir aussi célèbre que le Bois de la Cambre mais pour cela, il est impératif que le Collège change la perception qu'il a de cet espace vert au cœur de Liège.

Le Parc de la Chartreuse est la propriété de la Ville de Liège, de la Défense, de la société Matexi (un des plus gros promoteurs du pays) et de la société Immo-Chartreuse (représentée par un notaire de Charleroi). Cette dernière, pourtant bien active en Italie, semble se désintéresser du site après avoir démoli plusieurs ensembles classés...

Le MR pour Liège propose de **réunir l'ensemble des acteurs** autour de la table. Outre les propriétaires publics, il faut ajouter la Direction Générale de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement (DGRNE), l'Agence Wallonne du Patrimoine (Awap), les promoteurs privés mais aussi les associations de riverains. Chacun pourra exposer sa vision du Parc et émettre des propositions que nous espérons innovantes. Il faut sortir des clivages et des tabous. Il faut pouvoir, si on l'estime nécessaire, modifier le Rapport urbanistique et environnemental (RUE) ou prévoir des échanges de terrains, dans le respect des droits de chacun. Il faut cependant rester lucide : en cas de classement de l'ancien fort comme monument, construire des logements deviendra impossible et il faudra libérer des espaces ailleurs.

Avec des partenaires ouverts au changement, nous pouvons aboutir à une solution négociée qui permettrait d'éviter des procédures ou des blocages interminables. Sur base d'un projet commun et partagé par tous, nous pourrions aussi négocier de nouvelles sources de financement.

Cette ligne de conduite, nous nous engageons à la respecter. Si vous la partagez, merci de nous donner, ce dimanche, la force de la mettre en place.

Nous vous remercions et sommes à votre disposition pour discuter du Parc, de Liège et des réponses du MR aux problèmes que connaît la Ville que nous aimons.

Christine DEFRAIGNE, Gilles FORET avec tous les candidats MR pour Liège.

(*) L'on peut voter pour plusieurs personnes sur la même liste. Chaque candidat recevra alors une voix pleine et entière. Votez pour plusieurs candidats !

(**) Par exemple <http://www.fortbakkerskijl.nl/>

LA CHARTREUSE, UN BIJOU DANS LA VILLE

Situé au sud de la ville de Liège, le domaine de la Chartreuse a un long passé, d'abord religieux, ensuite militaire. La construction du fort actuel date des années 1818-1823. La caserne cessa d'être occupée en 1981, avant l'abandon du site trois ans plus tard. L'ensemble d'une superficie d'environ 38 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.

Classée comme Site en 1991 pour ses valeurs esthétiques et scientifiques, la Chartreuse est aujourd'hui victime de sa situation que certains qualifieraient « d'abandon » et soumise à la logique de consommation de masse.

Mais la Chartreuse est sauvée de l'oubli depuis longtemps : en témoignent les divers classements (Site patrimonial et Site de Grand Intérêt biologique), ainsi que la naissance spontanée de ce qui est devenu aujourd'hui une véritable forêt urbaine.

Le lieu représente à la fois un patrimoine construit, un bien commun, un lieu de régénération naturelle, et malheureusement, un terrain de convoitise.

Le lobby de la construction le considère en effet comme vide, en friche. Ses caractéristiques sont réduites à des opportunités de rentabilité.

Mais ce paysage est-il bien compris de tous ?

Il n'est ni raisonnable ni rationnel de prétendre que la Chartreuse est l'endroit idéal pour bâtir du logement. Si c'est l'économie qui impose cela, c'est pourtant dénué de sens et à l'encontre de l'intérêt public. La construction est un besoin qui est imposé au site, et n'émane pas directement de celui-ci.

Le risque est que les qualités paysagères pour lesquelles le territoire est considéré et reconnu, se retrouvent être anéanties par les ambitions lucratives de certains.

S'il y a volonté de transformer le lieu, cela doit se faire dans la continuité de sa mouvance, de sorte à assurer la protection et la conservation souhaitées au travers de l'arrêté de classement.

Les raisons d'exister de ce paysage exceptionnel s'opposent à un système économique de rentabilisation de l'espace.

Le projet proposé est une démarche peu attentive aux caractères du paysage existant et poursuit un objectif de rentabilisation maximale. Il s'agit de renoncer à la substance même du site pour rentrer dans une logique lucrative.

Or, les valeurs du lieu doivent servir un projet en relation avec ce contexte particulier, qui est une énorme source de richesse.

L'exploitation massive du territoire se fait au détriment de ses qualités spatiales existantes. La démarche envisagée nuit à l'environnement unique de la Chartreuse. Déjà en 2011 les services du patrimoine avait dit non à un projet de 22 logements seulement. Un manque de compréhension globale du site était alors dénoncé. Le projet avait été considéré en opposition avec les raisons du classement de 1991.

Aujourd'hui encore, le demandeur n'est pas capable d'observer les qualités historiques, culturelles, physiques et paysagères du lieu, qui est considéré comme un terrain à bâtir banal. Pourtant, celui-ci fait toujours partie de la ZACC, dont l'affectation pourrait être revue.

Avant d'octroyer toute demande de permis d'urbanisme, il est primordial de définir un ambitieux plan de reconversion pour l'ensemble de la ZACC, en prenant en compte les éléments suivants :

- **Souhait du Collège Communal de sanctuariser la majorité du site ;**
- **Souhait du Collège Communal de se passer du promoteur défaillant ImmoChartreuse ;**
- **Demande de classement en cours pour l'ensemble du système défensif ;**
- **Possible échange de terrain avec MATEXI pour récupérer la parcelle lui appartenant à l'arrière du Fort ;**

UNE MOTION RESTEE SANS SUITE

Le 30 avril 2018, une motion en vue de préserver la Chartreuse a été déposée au Conseil Communal, et restée à ce jour sans suite :

Pour la préservation et la mise en valeur du site de la Chartreuse

vu le décret relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française du 17 juillet 1987, qui introduit la notion de protection des monuments, ensemble architecturaux et sites, c'est-à-dire, l'ensemble des mesures visant à leur identification, leur sauvegarde, leur classement, leur entretien, leur restauration, leur consolidation et leur mise en valeur ;

vu l'engagement de la Communauté française de dresser, tenir à jour et publier un inventaire des biens culturels immobiliers dont la protection se justifie en raison de leur intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social ou technique ;

vu le Livre III du Code du Patrimoine wallon, lequel poursuit cet objectif d'assurer la conservation intégrée du patrimoine, c'est-à-dire l'ensemble des mesures qui ont pour finalité d'assurer la pérennité de ce patrimoine, de veiller à son maintien dans le cadre d'un environnement approprié, bâti ou naturel, ainsi qu'à son affectation et son adaptation aux besoins de la société ;

Considérant ce qui suit :

(1) Le fort de la Chartreuse est inscrit en tant que monument à l'inventaire du patrimoine culturel immobilier sous la référence 62063-INV-2027-01 ;

(2) Le Monument aux Morts du 1er Régiment de Ligne, ainsi que l'Autel, la Croix et le Monument du Bastion des Fusillés sont classés en tant que monuments sous les références 62063-CLT-0220-01 et 62063-CLT-0221-01 ;

(3) Le site de la Chartreuse et le parc des Oblats sont classés en tant que Site pour leur valeur esthétique et scientifique sous la référence 62063-CTL-0224-01 (arrêté ministériel du 31/10/1991 - Région wallonne). Le classement comme site vise explicitement un ensemble complexe mêlant intérêts historique, patrimonial et environnemental ;

(4) Le site de la Chartreuse est classé comme Site de Grand Intérêt Biologique sous la référence SGIB 1893 - Domaine de la Chartreuse. Ce classement en SGIB a pour but de recenser les espaces naturels remarquables en Wallonie ;

Considérant que le site de la Chartreuse est un site chargé d'histoire religieuse et militaire ;

qu'y subsiste un fort construit par les Hollandais entre 1817 et 1823, dernier exemple en Belgique de forteresse en briques de la dernière époque bastionnée ;

que des vestiges du Grand Chemin ou Chemin Royal, première voie pavée reliant Liège à Aix-la-Chapelle, attestent de la position stratégique du site ;

que des témoins du passé religieux sont visibles à proximité du site, i.e. l'arvô de la Chartreuse, passage couvert enjambant le Grand Chemin, une potale englobée dans la muraille bordant ce chemin, ainsi que la ferme conventuelle des moines chartreux ; que ces témoins sont classés comme monuments sous les références 62063-CLT-0337-01, 62063-INV-3137-01 et 62063-CLT-0281-01 ;

qu'il convient de rappeler que l'areine dite « Areine des petite Sœurs des Pauvres », ouvrage hydrologique creusé par les moines chartreux à partir du XIVème siècle pour alimenter leur domaine en eau potable, prend son origine sous le fort ;

que le site de la Chartreuse est un lieu de mémoire depuis que quarante-huit personnes y furent fusillées pour leur appartenance aux services de renseignements « La Dame blanche » et « Clarence », créés par les Liégeois D. Lambrecht et W. Dewé durant les Première et Seconde Guerres mondiales ;

qu'une nouvelle stèle à la mémoire des « fusillés de la Chartreuse » a été inaugurée le 26 avril 2018 dans le Bastion des Fusillés, signe que ce devoir de mémoire est encore vivace ;

que le Bastion des Fusillés figure sur la liste des sites funéraires et mémoriels de la Première Guerre mondiale que la Wallonie a inscrits comme candidats à la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, au même titre que les Carrés Militaires du Cimetière de Robermont ;

que le classement du site est en partie motivé par cet intérêt historique ;

Considérant que l'ensemble du site se présente actuellement comme un îlot de nature au centre d'une vaste zone fortement urbanisée ;

que le site, à l'abandon depuis plus de trente ans, s'est considérablement transformé, passant du statut de friche militaire à celui de forêt urbaine ;

que la partie occupée par le fort est elle-même en voie de reboisement ;

que le site abrite des espèces végétales protégées par la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 ;

que pas moins de sept espèces animales possédant le statut d'espèces protégées par la Région wallonne sont présentes sur le site, dont quatre placées sur liste rouge ;

qu'au regard de la jurisprudence, certains arbres âgés de plus de trente ans pourraient être classés comme remarquables ;

qu'en 1988, le Conseil communal de la Ville de Liège a créé une réserve éducative sur le site, pour les mêmes raisons que celles qui ont justifié son classement en Site de Grand Intérêt Biologique ;

que le site de la Chartreuse est considéré comme hotspot de biodiversité dans le Plan Communal de Développement de la Nature de la Ville de Liège (PCDN) ;

*que le PCDN reconnaît que le site de la Chartreuse accueille des espèces rares et protégées,
que le PCDN reconnaît que la biodiversité est en recul sur le territoire communal ;*

que le site de la Chartreuse est classé en zone centrale restaurable au PCDN, c'est à dire une zone qui abrite une certaine biodiversité, et où cette biodiversité pourrait devenir la priorité pour l'usage de la zone ;

que, de toute évidence, l'urbanisation du site de la Chartreuse irait à l'encontre des objectifs du PCDN ;

que l'urbanisation du site de la Chartreuse est d'ailleurs considérée comme une menace dans la fiche SGIB 1893 - Domaine de la Chartreuse ;

que cette urbanisation génèrerait notamment une pollution lumineuse nuisible à la préservation du milieu de l'heptérofaune et de la mammofoaune protégée ;

qu'en octobre 2017, la Direction de la Gestion de l'Espace Public de la Ville de Liège a rendu un avis défavorable pour la construction de 74 logements sur la Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC) de la Chartreuse ;

qu'en octobre 2017, le Pôle Environnement de la Région Wallonne n'a pas rendu d'avis pour la construction de ces 74 logements en raison de lacunes dans l'étude d'incidences ;

Considérant qu'en vertu du Code du Patrimoine wallon, il est fondamental que les caractéristiques qui ont justifié le classement du site de la Chartreuse soient maintenues ;

que la valeur esthétique du site repose sur ses qualités paysagères, lesquelles résultent de la présence d'un fort défensif bastionné au sein d'un environnement épargné par l'urbanisation ;

que l'intérêt historique du site repose sur la présence des vestiges dudit fort, mais également sur son maintien dans un environnement propice à la compréhension globale d'une place forte de ce type, sachant que les abords immédiats d'une telle structure participent pleinement du système défensif (glacis, fossés, etc.) ;

que l'urbanisation du site aura pour résultat final une situation fondamentalement contraire à l'objectif poursuivi par son classement ;

que les effets de son classement suivent le site en quelque main qu'il passe ;

qu'en vue de sauvegarder l'intérêt du site, l'arrêté de classement interdit d'apporter ou d'y laisser apporter aucun changement qui en modifie l'aspect. L'arrêté de classement interdit notamment d'effectuer tous travaux de nature à modifier le relief du sol, d'abattre, de détruire, ou d'endommager les arbres, d'ériger toute installation quelconque servant d'abri, de logement, ou à des fins commerciales, de modifier les constructions existantes ou d'en ériger de nouvelles sans que les plans aient été soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et sites ;

que si l'arrêté de classement n'interdit pas toute construction, il ne permet d'autoriser des actes et des travaux que dans la mesure où ceux-ci ne portent pas atteinte à l'intérêt patrimonial du site ;

que la jurisprudence du Conseil d'État établit qu'il n'est pas possible de permettre, par la délivrance d'un permis, de porter une atteinte substantielle à l'objet même de la protection dont la sauvegarde a justifié le classement ;

que, compte tenu des motifs et des conditions du classement du site de la Chartreuse, il semble que le classement emporte bel et bien une interdiction de construire, même pour les parcelles versées en ZACC ;

qu'en janvier 2012, la Commission Royale des Monuments et Sites a d'ailleurs rendu un avis défavorable, estimant qu'un projet immobilier sur la ZACC de la Chartreuse n'était pas compatible avec les caractéristiques ayant justifié le classement du site ;

qu'en décembre 2011, le service des Monuments et Sites du SPW a également rendu un avis défavorable à la construction de 22 logements sur la ZACC de la Chartreuse ;

Considérant que l'affectation d'une partie du site de la Chartreuse en ZACC ne signifie pas cette partie est inévitablement vouée à être construite ;

que la ZACC est encerclée par des zones définies au Plan de Secteur comme Espace Vert et Zone de Parc ;

que l'urbanisation de la ZACC n'est pas reprise comme une priorité dans le Schéma de Développement de l'Arrondissement de Liège (SDALg) ;

que l'urbanisation de la ZACC va à l'encontre des objectifs du plan PEP'S de la Ville de Liège ;

Considérant que le fort et les bâtiments situés au sud de la ZACC, propriétés de la société Immo Chartreuse, sont à l'abandon depuis plus de trente ans ;

que le contact avec Immo Chartreuse serait rompu depuis plusieurs mois ;

que la Ferme des Hollandais, située à l'ouest de la ZACC et propriété de la Ville de Liège, est également à l'abandon ;

que les sociétés Immo Chartreuse et Matexi, propriétaires d'une partie de la ZACC, ont procédé à des démolitions illégales et sont en infraction urbanistique ;

Considérant que le rapport urbanistique et environnemental (RUE) visant à mettre en œuvre la ZACC de la Chartreuse ne fait que permettre la délivrance d'un permis d'urbanisme pour autant que les motifs légalement admissibles n'y fassent pas obstacle, mais qu'il n'impose pas qu'un permis soit délivré ;

que ce rapport a été établi conjointement par la Ville de Liège (Département de l'Urbanisme) et la SA Pissart Van Der Stricht durant l'année 2008, et adopté par le Conseil Communal de la Ville de Liège en janvier 2009 ;

qu'il exprime des lignes directrices ;

qu'il tient compte des caractéristiques du site de la Chartreuse au moment où il a été étudié, c'est-à-dire il y a plus de dix ans ;

que le site de la Chartreuse s'est considérablement transformé depuis lors ;

Considérant enfin que, dans le cadre d'une récente enquête publique, plus de 5.000 citoyens ont exprimé leur volonté de préserver et de mettre en valeur les qualités historiques, environnementales et esthétiques du site de la Chartreuse;

Le Conseil communal de la Ville de Liège :

- *Reconnait la valeur esthétique et scientifique du site de la Chartreuse, et ses caractéristiques qui ont justifiées son classement comme site, et comme Site de Grand Intérêt Biologique ;*
- *Réaffirme que le site de la Chartreuse est un hotspot de biodiversité ;*
- *Reconnait que l'urbanisation de la ZACC de la Chartreuse va à l'encontre des objectifs de sauvegarde ayant justifié le classement comme Site ;*
- *Demande que soit amorcé un processus en vue d'affecter l'ensemble de la ZACC de la Chartreuse en zone d'espaces verts (article 37), ou en zone naturelle (article 38), ou en zone de parc (article 39) au plan de secteur, et que le domaine y soit reconnu comme zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique (art. 453/23) ;*
- *Demande que soit également amorcer un processus en vue d'affecter le domaine en réserve naturelle ou zone Natura 2000 ;*
- *S'engage à entamer un processus de reconversion du site exclusivement axé sur ses caractéristiques historiques, patrimoniales, culturelles et environnementales.*

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 48 logements au Thier de la Chartreuse à Liège (PU/88113 D) et d'entamer une réflexion globale sur l'ensemble du site de la Chartreuse, en concertation avec les riverains.

NOM :

PRENOM :

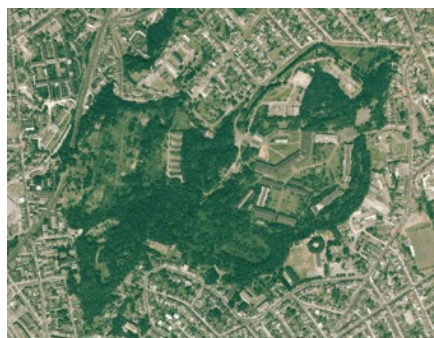
ADRESSE :

CODE POSTAL :

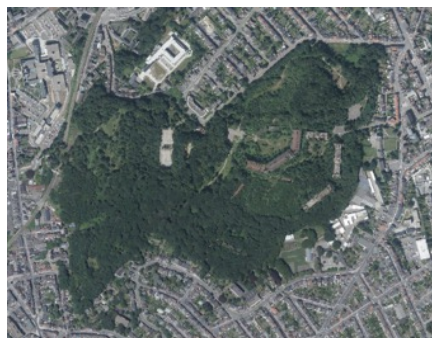
COMMUNE :



1971 : apogée de la caserne



1994 : désertion de l'armée



2018 : forêt urbaine spontanée

ANNEXES

Téléchargeables via [ce lien](#)