Bonjour,

La ville a émis un avis favorable au projet de construction Matexi sur le site de la Chartreuse.

Le collectif « Un Air de Chartreuse » a collecté un certain nombre de questions que je me permets de vous relayer. Auriez-vous l’amabilité d’y répondre ?

***« Parmi les éléments positifs retenus par le Collège, le projet prévoit une urbanisation limitée avec des mesures d’accompagnement qui visent à conserver près de 50% de la parcelle (11.000m²) comme espace vert, avec la volonté de replanter, végétaliser et créer des espaces verts cohérents ouverts au public. »***

1. Sur le 11000 m2 annoncés, Il y a apparemment une différence de 2174m² par rapport au plan de l'année passée, où se trouve la surface restante ?
2. La conservation de 50% de la parcelle comme espace vert signifie-t-elle que la surface sera ouverte au public ?
3. Les toitures végétalisées et les jardins privatifs clôturés sont-ils pris en compte comme ils l’étaient dans la demande de permis ?
4. Qu’entend la ville par « *créer des espaces verts cohérents ouverts au public* » ?

***« Encourager les projets exemplaires en matière de développement durable et de qualité urbanistique et architecturale. »***

1. En quoi le projet Matexi répond-t-il à ces critères ?
2. Va-t-il y avoir une utilisation de matériaux de réemploi, et une vraie architecture de qualité ?
3. Comment définissez-vous le développement durable dans le cadre d’un projet comme celui proposé ?
4. Par rapport à la diminution de la population liégeoise et la nouvelle projection démographique déposée par Pierre Heyben (https://vertardent.be/liege-portrait-socio-demographique-habitants/), le nombre de logements dans la première couronne Liégeoise ne doit-il pas être revu à la baisse ?
5. Par conséquence, l’urbanisation des friches industrielles, des 1er étages des commerces et le rehaussement de certains bâtiments au centre-ville ne suffisent-ils pas à combler la courbe démographique ? Doit-on sacrifier un espace vert irremplaçable ?
6. Quel est le public visé par le projet ? Pourriez-vous en définir la finalité (loyer demandés, prix de vente pratiqués ?).
7. Le projet répond-t-il a un réel besoin de la ville ? Quels seront les revenus cadastraux engendrés par le projet ?

***« L’aménagement d’une nouvelle zone humide. »***

1. Quelles sont les conditions d’aménagement d’une nouvelle zone humide (Emplacement, superficie, type de zone humide)
2. Va-t-elle faire l’objet d’une étude d’incidence ?
3. Qui va la payer ? Qui va la réaliser ? Qui va l’entretenir et la surveiller ?
4. La zone humide actuelle représente près de la moitié de la superficie de la zone concernée par la demande de permis de bâtir (près de 1Ha). La surface de la nouvelle zone humide va-t-elle permettre à la biodiversité de se pérenniser de manière durable ?
5. Va-t-on prendre en compte toutes les caractéristiques de la zone actuelle (mousses, ravines, plantes drainantes, sous-bois, zone de reproduction de nombreuses espèces d’oiseaux, d’insectes et de batraciens classés sur liste de sauvegarde à la Région Wallonne)
6. L’aménagement d’une nouvelle zone humide signifie-t-elle le sacrifice d’une zone ‘sèche’ a un autre emplacement?
7. Quel impact sur la biodiversité du site ?

***« La diminution de la pollution lumineuse »***

1. Qu’entendez-vous par diminution de la pollution lumineuse ?
2. Quelles seront les contraintes à respecter par le promoteur afin de garantir la sérénité de la faune de l’ensemble du site ?
3. Va –il y avoir un cahier des charges à respecter?

***« Une meilleure implantation de bâtiments »***

1. Qu’entendez-vous par là ? Pourriez-vous préciser les conditions de cette meilleure implantation ?
2. Un nouveau plan d’aménagement va-t-il être soumis à approbation ?
3. Quels seront les critères à respecter dans cette implantation ?
4. Il y aura-t-il une nouvelle étude d’incidence ?

***« Un meilleur aménagement des espaces publics »***

1. Pouvez-vous définir la notion d’espace public dans le cadre du projet (superficie, accessibilité…) ?
2. Pourriez-vous détailler par l’exemple les conditions de ces aménagements ?
3. La note des frais engendrés par la réalisation de ces aménagements va-t-elle être supportée par le contribuable au bénéfice d’un projet privé non désiré par la population liégeoise ?
4. La voirie, les chaussées, la placette du projet, les escaliers d’accès le long du bassin orage, seront-ils considérés comme espace public ?

***« La rétrocession de terrains à la Ville »***

1. La rétrocession des terrains était déjà prévue dans la demande initiale, en quoi cela représente-t-il une nouvelle condition ?
2. Quels seront ces terrains rétrocédés?
3. Où seront-ils situés ?
4. Quelle superficie réelle représentent-ils ?

***« Ainsi, le Collège impose notamment comme condition au permis la suppression d’un ensemble de trois logements (Bloc I) afin de renforcer l’espace vert le long des remparts, d’améliorer la perspective visuelle et de mieux mettre en valeur le patrimoine. »***

1. Est-ce que le bloc 1 est dans la zone situé dans le triangle boisé, dans le tournant du Thier de la Chartreuse, côté ARVO ?
2. Si oui, il est, sur la dernière demande de projet, composé de 2 unités de logements (immeuble à appartement) quel est le 3eme logement impacté par cette condition ?
3. Pourquoi cette zone particulière a-t-elle été choisie ?
4. Il devrait-y avoir un classement de l’Areine (puisage d’eau de source) incessamment. La zone de protection s’étendra justement sous les 2 immeubles à appartement. Est-ce là la cause de la suppression de construction dans cette zone ?
5. A nombre égal de logements (45 dans le cas présent), où vont être déplacés les bâtiments ? Dans quelles conditions ? En respectant quelles contraintes ?
6. Ces énormes modifications dans le plan d’aménagement soumis par Matexi vont-elles faire l’objet d’une nouvelle demande de permis de bâtir ?
7. Comment allez-vous contrôler l’impact de ces modifications sur le renfort de l’espace vert, la perspective visuelle et la mise en valeur du patrimoine comme réclamé dans les conditions?
8. Avec 45 logements, le projet reste-t-il rentable pour le promoteur ? Va-t-il se satisfaire de cette zone, ou exercera-t-il son droit à construire sur la 2eme parcelle située à l’arrière du fort ?

***« Le Collège impose également – en charge d’urbanisme – de céder à la Ville et à titre gratuit les terrains excédentaires non bâtis inscrits dans le périmètre de la demande de permis. Ce point en particulier doit permettre d’augmenter la part de terrains non bâtissables et rassurer tous les riverains quant à la préservation du caractère vert du domaine de la Chartreuse. »***

1. Une rétrocession des terrains était déjà prévue dans la demande initiale, sont-ce dès lors de nouveaux terrains à rétrocéder?
2. Quels seront ces terrains rétrocédés ?
3. Où seront-ils situés ?
4. Quelle superficie réelle représentent-ils ?
5. Les terrains rétrocédés seront-il accessible au public, ou seront-ils enclavés dans la zone privée du clos ?
6. Vont-ils être préservés dans leur caractère vert ou aménagés au profit du projet ?
7. Que va devenir la 2eme parcelle Matexi située à l’arrière du fort et hors demande de la zone de permis ? Rien dans les conditions *(« inscrits dans le périmètre de la demande de permis* ») n’indique que la ville veut récupérer cette zone pour la protéger. Sauf preuve du contraire, bien qu’étant doublement classée, elle est toujours constructible suite aux dérogations de la ville et donc hautement menacée.
8. Dès lors, en quoi la condition permettra-t-elle d’augmenter la part de terrains non bâtissables et rassurer tous les riverains quant à la préservation du caractère vert du domaine de la Chartreuse ?

***« En date du 31 mai 2019, à la veille de l’entrée en vigueur du nouveau Code wallon du Patrimoine (CoPat), la S.A. MATEXI a déposé une demande de permis pour la construction de 48 logements dont 35 maisons et 13 appartements répartis en deux blocs. »***

1. Bien que légale, la date de dépôt de la demande Matexi (pour rappel, un projet complétement vide à compléter dans les 6 mois) est interpellante. Est-ce légal de ne pas tenir compte d’un changement de législation, contraignante pour les promoteurs, à 2 jours près ?
2. Allez-vous effectuer une rétroactivité de la décision concernant la modification de la législation, afin qu’elle englobe la demande du promoteur qui a manifestement voulu contourner les futures règles en vigueur depuis juin 2019.

***« Pour l’avenir, la question de la révision du S.O.L. peut également être posée. L’objectif du Collège vise à valoriser de manière plus importante les espaces verts existants, à renforcer la trame verte, à développer la nature en Ville et à renforcer le cadre de vie. »***

1. En quoi le déboisement et la construction de 45 logements de standing va-t-il renforcer la trame verte à Liège et valoriser les espaces verts existants et développer la nature en ville (déjà présente dans ce cas précis)?
2. Pourriez-vous définir la notion de « pour l’avenir » ?
3. Au vu de l’état des zones vertes et la perte de biodiversité en Wallonie, n’est-il pas temps de se poser la question aujourd’hui et ne pas attendre un avenir non défini ?
4. Liège se dote d’un plan « Canopée ». Quelle est la cohérence d’être favorable à un projet immobilier qui va déboiser une zone de biodiversité de 2,5 Ha en plein centre-ville,  par rapport à ses ambitions climatiques et écologiques ?
5. La ville est-elle consciente du fait qu’un équilibre écologique et biodivesifié met plus de 40 ans à s’installer ? Bien que positive, l’initiative de planter 20000 arbres pour 2030 ne remplacera jamais la perte d’une zone boisée équilibrée et bien implantée. Quelle analyse a été faite pour étudier les conséquences (biodiversité, qualité de l’air, …) d’un tel projet sur le long terme ?

**Complétude du dossier**

Etes-vous en possession de l’ensemble des pièces du dossier, afin d’avoir une vue précise sur toutes les conséquences de votre décision ?

* Rapport du Plan Communal de Développement de la Nature mandaté par la ville de Liège en 2016
* Avis relatif au projet de lotissement de la Chartreuse en terme de biodiversité et de maintien d'espaces verts en milieu urbain réalisé par une équipe de 10 scientifiques universitaires chevronnés, spécialisé dans tous les domaines biologiques, botaniques, faune et flore.
* Rapport sur la présence d’amphibiens (Crapauds Alytes accoucheurs, Crapauds Calamites) sur liste de sauvegarde à la région Wallonne
* Rapport d’inventaire sur le domaine de la Chartreuse réalisé par cette même équipe
* Totalité des courriers des remarques des riverains
* Sur les 3585 réclamations, 2984 ont été jugées irrecevables parce que non signées. Il y a eu 601 réclamations jugées recevables.   
    
  Or toutes les réclamations respectaient les conditions de recevabilité par e-mail. Juste avant la date limite d’envoi des réclamations, l’urbanisme nous a imposé de leur rendre sous format papier, donc nous avons été obligé d’imprimer plus de 3500 lettres. Les e-mail étaient recevables, les courriers papiers ont été refusés par manque de signature.  
    
  Allez-vous analyser et tenir compte des 2984 courriers non retenu par la ville ? Derrière chaque courrier, il y a un citoyen qui s’exprime. La somme des commentaires non lu par la ville représente 40 pages A4.
* Nous nous tenons à votre disposition pour vous transmettre tous les documents que vous jugerez nécessaires à la bonne analyse du dossier.

**Ecoute du citoyen**

* Lors des précédentes élections, tous les partis politiques ont fait des promesses électorales pour la protection de l’intégralité verte du site de la Chartreuse.   
  Est-il normal de ne pas en tenir compte dans le cadre de ce projet ?
* Lors de la consultation citoyenne « Liège 2025 », les 2 projets qui ont récoltés le plus de voix concernaient la défense des espaces verts à Liège (la Chartreuse étant la plus plébiscitée).
* Allez-vous prendre acte des avis de la CRMS, de l’AWAP et de la CCATM ?

En attendant vos réponses, nous vous remercions déjà de l’attention que vous porterez à ce courrier.

Cordialement,

Un Air de Chartreuse