

AVIS

ENV.23.68.AV

Permis d'urbanisme visant la restauration du monument classé, l'aménagement d'espaces publics et la création de logements sur le site des anciens Charbonnages du Hasard de Cheratte à VISE

Avis adopté le 14/06/2023

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- Type de demande : Permis d'urbanisme
- Rubrique(s) : 70.11.01
- Demandeur : MATEXI Projects
- Auteur de l'étude : Pluris
- Autorité compétente : Fonctionnaire délégué

Avis :

- Référence légale : Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- Date d'envoi du dossier : 23/05/2023
- Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) : 22/06/2023 (30 jours)
- Portée de l'avis :
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- Visite de terrain : 10/02/2022, lors de la demande précédente
- Audition : 14/02/2022 lors de la demande précédente

Projet :

- Localisation : Charbonnage du Hasard
- Situation au plan de secteur : Zone d'aménagement communal concerté (ZACC), zone d'habitat
- Catégorie : 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le site couvre 4 ha en tout et se trouve à Cheratte-Bas, à proximité immédiate de l'échangeur E25-E40, entre le chemin de fer à l'ouest, le hall omnisport au nord, le versant mosan à l'est et le parc du château Saréola au sud. Le projet global se compose de deux parties, couvertes par un Site à réaménager (SAR) :

- le Quartier Jardin ou Paire-au-Bois, 2,88 ha, entre le chemin de fer et la rue de visé, en ZACC ;
- le Quartier des Coteaux ou Charbonnage, 1,19 ha, à l'est de la rue de Visé, comprenant les bâtiments du charbonnage, dont la Tour Malakoff. Il s'agit d'un site classé.

La demande déposée concerne la partie Charbonnage, qui comprend :

- la réaffectation des bâtiments classés : bureaux, HoReCa, espace de co-working, espaces mémoriels et 3 lofts ;
- la construction de deux immeubles à appartements proposant 33 logements en tout, allant de R+2 à R+7, ainsi que de parking ;
- un espace public sur deux niveaux ;
- une mise en lumière du bâti patrimonial ;
- un réseau de chaleur et un réseau d'eau pour usages domestiques à partir d'eau d'exhaure.

Les travaux d'assainissement ont eu lieu.

1. AVIS

1.1. Préambule

Le Pôle a remis un avis sur ce dossier le 14/02/2022 (Réf : ENV.22.20.AV). Il est repris intégralement au point 2. Le projet n'ayant été que très peu modifié depuis, il reste valable dans le cadre de la demande actuelle.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement émet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.

Le Pôle tient ici à souligner la grande diversité spécifique des chauves-souris sur le site. On y a dénombré 19 espèces (dont certaines rares), ce qui est exceptionnel. Le Pôle insiste donc en particulier pour que soient suivies les recommandations du bureau d'étude afin de préserver au mieux leur présence. Il s'agit de l'installation de gîtes, de la réalisation d'une trame verte sur 1/3 du site, de la maîtrise de l'éclairage, de la garantie d'accès aux tunnel et cavités, etc. ; ainsi que d'une série de recommandations relatives au chantier visant à une perturbation minimale des chiroptères.

Le demandeur indique, dans son document de réponse aux recommandations, son intention de les suivre (voir TER-18, RES-01).

Le Pôle insiste en outre pour que :

- le dérangement soit réduit au minimum lors du chantier (CHA-1), en ce compris le dérangement dû à l'éclairage, et
- en phase d'exploitation, l'éclairage soit défini de manière à concilier au mieux la mise en lumière du bâtiment classé et le dérangement minimal des chauves-souris (RES-01).

1.3. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

Le Pôle pense ici en particulier aux études sur les bryophytes et les chiroptères réalisées dans le courant de 2022 et qu'il avait suggérées dans son avis précédent (voir ci-dessous).

2. RAPPEL : AVIS ENV.22.20.AV DU 14/02/2022

2.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement émet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.

En effet, le projet global (parties Charbonnage et Paire-au-Bois) valorisera une entrée de ville identifiée dans différents documents stratégiques comme une zone à enjeux (PCM, SDC, PUM, SDALG...), tout en requalifiant un site et des bâtiments classés. Il salue l'utilisation des eaux d'exhaure (conséquence de l'ancienne exploitation minière) pour le chauffage et les usages domestiques d'eau non potable.

Le Pôle estime que l'âme du lieu peut encore être renforcée en étudiant la possibilité de préserver, de restaurer et de mettre en évidence deux constructions emblématiques du charbonnage à savoir :

- la passerelle au-dessus de la route de Visé, qui raccorde les deux parties du site, en concertation avec la commune (voir point 2) ;
- l'ancien dépôt d'explosifs en le conservant dans son intégralité (y compris les murets périphériques et l'ouverture sur le parc Saroléa, qui pourrait un jour devenir un nouvel espace public) et en envisageant une permutation de fonction entre l'espace vert situé juste au Nord, le bloc de constructions projeté sur le bâtiment et le parking situé à l'ouest.

Le Pôle constate en outre que le demandeur s'engage, dans la demande de permis, à suivre la plupart des recommandations de l'EIE. Le Pôle relève néanmoins les points suivants : il convient de

- vérifier la stabilité du mur du coteau, attaqué par les racines ;
- introduire une demande de dérogation à la Loi sur la conservation de la nature pour toute destruction ou perturbation d'espèces protégées. Le Pôle pense aux bryophytes du niveau supérieur, ainsi qu'aux éventuelles chauves-souris qui logeraient dans les bâtiments classés ou aux alentours. Ces deux groupes taxonomiques nécessiteraient donc des investigations complémentaires de terrain ;
- utiliser au maximum des espèces indigènes pour les plantations. Elles peuvent être envisagées également pour les espèces ornementales prévues côté rue de Visé ;
- prendre toutes les précautions nécessaires, lors du chantier, pour détruire et éviter la dissémination des espèces invasives présentes sur le terrain, y compris dans les zones boisées du coteau, appartenant au demandeur ;
- envisager la possibilité de transformer la poche de parking au nord de la zone Paire-au-Bois en logements si l'arrêt sur la ligne de chemin de fer à Cheratte se concrétisait, comme suggéré par l'EIE.

2.2. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

Le Pôle apprécie par exemple :

- la recommandation sur la possibilité de réaliser une densité de logement supérieure au cas où l'arrêt sur la ligne de chemin de fer à Cheratte se concrétisait ;
- les comparaisons à des quartiers similaires (taux de motorisation, génération de trafic...);
- l'explication sur les eaux d'exhaure et leur potentiel de production de chaud et de froid ;
- la clôture de chaque chapitre par un point « qu'en retenir ? ».

Le Pôle regrette toutefois :

- le manque de rigueur dans la description du projet et de son contexte, qui grève la compréhension de l'évaluation des incidences, ainsi que des recommandations. Les informations fournies sur place

et lors de l'audition, comme le Masterplan, ont néanmoins permis de bien comprendre le projet et son évolution ;

- la faiblesse des relevés faune et flore (cfr. p.53 de l'EIE). Pour la partie est, on n'y trouve aucune allusion à l'éventuelle présence de chauves-souris, alors que le site s'y prête a priori, ni de relevé systématique de la flore dans la zone, en ce compris les espèces invasives (lors de la visite : Buddleia, Sénéçon du Cap, Robinier faux-acacia, Onagres, Panais brûlant repérés) ;
- l'absence de considération sur la préservation du dernier bâtiment emblématique encore en place dans la partie occidentale (Paire-au-Bois), le dépôt d'explosifs, qui peut avoir un intérêt pour les chauves-souris ou pourrait devenir un espace ludique pour les enfants (côté labyrinthe). Des informations complémentaires ont été fournies lors de l'audition, notamment quant à l'avis de la CRMSF.

Par ailleurs, le Pôle aurait apprécié disposer :

- d'une justification plus complète de la densité proposée, plus faible qu'au Schéma de développement communal, qui prévoit 30 à 50 logements/ha ; et de propositions concrètes de densification ;
- en ce qui concerne les études de sol, d'un plan des forages dans le corps du texte ;
- à propos du bruit, du nombre de passages de trains par jour.

3. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Il n'est pas prévu de rénover, dans le cadre du projet, la passerelle classée qui enjambe la rue de Visé. Le Pôle demande à la commune, en concertation avec le demandeur, d'envisager cette réhabilitation, dans la continuité de celle des bâtiments du charbonnage, d'autant que la passerelle marque l'entrée de la commune et qu'une « zone de porte urbaine » est prévue au SDC au niveau du Château Saroléa.

L'ouverture d'un nouvel arrêt SNCB est très souhaitable en ce qu'elle renforcerait l'attractivité du quartier, et vice versa. Le Pôle encourage tous les intervenants à travailler sur ce projet, qui inscrirait Cheratte-Bas dans la vision du SDALg (Schéma de développement de l'agglomération liégeoise), du PUM (Plan urbain de mobilité) et du SDC.

A propos de la partie est Charbonnage, le Pôle a constaté sur le terrain une forte présence d'espèces invasives, principalement le Buddléia. Il insiste auprès de la SPI afin qu'elle prenne les mesures nécessaires à les éradiquer et éviter leur dispersion, et ainsi disposer d'une parcelle 'saine' avant l'entame des travaux.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

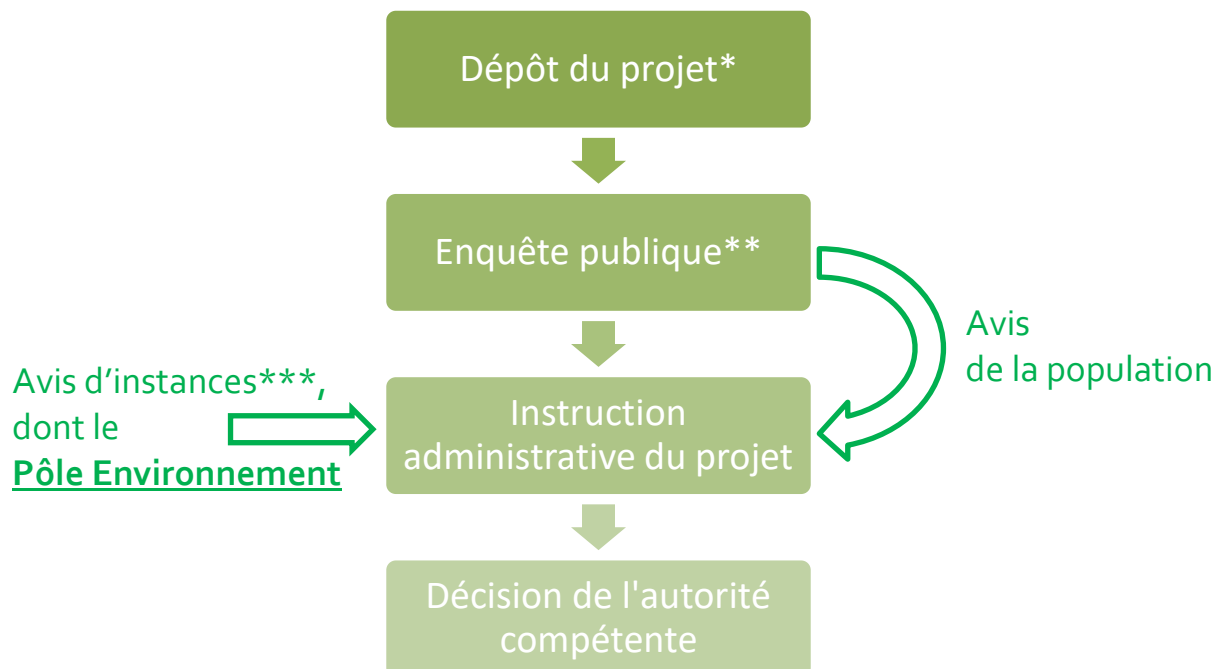
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

→ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?



* Demande de permis ou projet de plan ou programme

** Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

*** Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.