

COMMISSION RÉGIONALE
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Nos réf. : CRAT/12/AV.141
AB

Le 6 avril 2012

Avis de la CRAT relatif au rapport urbanistique et environnemental portant sur la mise en œuvre du Crystal Park à SERAING

Conformément à l'article 33 §3 du CWATUPE, l'avis de la Commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) porte sur le Rapport urbanistique et environnemental (RUE) défini dans l'article 18 ter du CWATUPE.

1. CONTEXTE DU PROJET

<u>Brève description du projet</u> :	Programmer et valoriser le développement du site du Val Saint-Lambert à Seraing.
<u>Demande</u> :	Rapport urbanistique et environnemental
<u>Localisation</u> :	Commune de Seraing
<u>Demandeur</u> :	S.A. SPECI (société de gestion immobilière du site du Val Saint-Lambert)
<u>Autorité compétente</u> :	Gouvernement wallon
<u>Date de réception du dossier</u> :	7 mars 2012

2. AVIS

Bien qu'elle ne puisse que se réjouir d'un projet mixte visant la reconversion du site des cristalleries du Val Saint-Lambert, la CRAT remet un avis défavorable sur le projet de rapport urbanistique et environnemental « Crystal Park » à SERAING tel que présenté.

La CRAT s'interroge tout d'abord sur la mise en pratique du document qui lui a été soumis. Elle estime que le présent RUE revêt davantage le caractère d'une étude d'incidences plutôt que d'un document d'orientation issu d'une réflexion visant à définir une stratégie claire pour l'aménagement d'une partie du territoire communal. En effet, on trouve à la fois dans le document une première proposition, suivie d'une proposition améliorée suite à l'analyse des incidences, suivie encore d'une proposition alternative avec modification du plan de secteur (commerces), sans qu'il n'y ait d'affirmation claire de la version du projet portée en définitive par l'autorité communale.

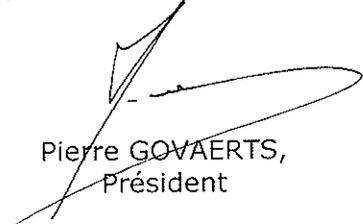
Par ailleurs, elle regrette que le RUE ne présente pas de cohérence avec le Masterplan de la Ville de Seraing. Elle s'interroge sur l'opportunité de mettre en oeuvre un projet d'une telle ampleur sur ce site excentré par rapport au centre de Seraing, où se développent d'autres projets mixtes à l'instar de Neocittà. De plus, la Commission estime que la viabilité économique du présent projet n'est pas démontrée, tant au niveau des bureaux que des surfaces commerciales. Elle regrette que le projet n'ait pas été replacé dans un contexte plus large de l'agglomération liégeoise (ex : projets de bureaux au Val-Benoit et rue du Plan Incliné à Liège, commerces de thématique « habitat » situés sur la route du Condroz, au centre de Liège...) afin d'évaluer la réelle demande et de démontrer son opportunité. Bien qu'elle estime que le projet de piste de ski tire adéquatement parti du relief du site (contrairement à des infrastructures de même type réalisées ailleurs), la Commission s'inquiète néanmoins du réalisme du projet et de son impact environnemental et paysager, ainsi que sur le volume de terres excavées.

La Commission craint que seules les parties du projet présentant une importante rentabilité soient réalisées. Elle recommande qu'un phasage du projet soit au minimum précisé. De plus, si 70 % du village commercial doit être dédié à l'équipement de la maison, les autres cellules pourraient accueillir d'autres types de commerces qui pourraient être en concurrence avec le centre de Seraing. Dès lors, la Commission estime qu'il faudrait cibler davantage le mix commercial pour une meilleure cohérence.

Le RUE souligne par ailleurs la valeur patrimoniale de différents bâtiments (Abbaye, Cristallerie...) et du site. La CRAT constate toutefois qu'il prévoit un parking de cinq niveaux en entrée de site, ce qui fermerait la vue vers le cœur du site depuis la RN90 alors que l'étude considère que ce point de vue doit être protégé. Le Val Saint-Lambert constituant une porte d'entrée de la ville de Seraing, la Commission estime que l'intégration urbanistique et paysagère doit être particulièrement soignée. Enfin, si la qualité architecturale des anciens bâtiments de la Cristallerie est soulignée, il n'y a pas de garantie qu'une partie de ces bâtiments ne soient pas démolis pour répondre aux besoins du village commercial.

Elle relève en outre une série d'incidences importantes en termes d'impacts paysagers, de mobilité sur la N90 (au vu des faibles alternatives à la voiture),...

Elle souligne enfin que certaines recommandations proposées par l'auteur d'étude paraissent difficilement applicables comme le décalage des horaires de travail sur la commune de Flémalle.



Pierre GOVAERTS,
Président