

**Réponse à l'enquête publique réf. Pun2/2022/12 (SPW-ARNE 10005806)**  
**Modification de voirie dans le cadre d'une demande de permis unique dont l'objet est la construction et de l'exploitation de 4 immeubles de bureaux, un espace public et un parking**

Messieurs,

Veillez trouver ci-dessous mes remarques au sujet du projet de construction de bureaux dans le Bois du Val Saint-Lambert, dans le cadre duquel s'inscrit la demande de modifications de voiries faisant l'objet de l'enquête.

1. Le dossier indique que « le projet s'inscrit dans le redéveloppement du site des anciennes cristalleries du Val-Saint-Lambert à l'ouest de la ville de Seraing ». L'objet de cette demande ne s'inscrit pas dans cette réhabilitation, car il concerne l'urbanisation d'une zone boisée située en-dehors de la friche industrielle précitée.
2. Ce projet prévoit la destruction d'une forêt naturelle et diversifiée qui constitue un véritable poumon vert pour les habitants du quartier dans une zone déjà densément urbanisée. Les effets positifs de l'accès à des espaces naturels sur la santé physique et mentale ne sont plus à démontrer (service écosystémiques). Préserver et renforcer ces fonctions régulatrices est important pour améliorer la résilience de nos territoires face au dérèglement climatique, comme l'ont démontré par exemple les inondations catastrophiques qui ont frappé la Wallonie en juillet 2021. La replantation d'arbres n'arrive pas à la cheville d'une forêt existante en terme d'intérêt biologique.
3. La notice d'évaluation des incidences indique la présence de plusieurs espèces protégées, notamment le pic mar, le pic noir ainsi que diverses espèces d'amphibiens, de reptiles et de mammifères, dont des chiroptères. Le déboisement prévu entraînera la destruction irréversible de l'habitat de ces espèces. Les mesures compensatoires envisagées sont inexistantes ou insuffisantes. Cette forêt abrite plusieurs espèces d'intérêt communautaire : le pic noir, le pic mar et trois espèces de chauves-souris. En tout, 24 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire ont été observées dans un rayon de 2 km autour du projet !
4. Le dossier mentionne que « le produit est destiné à être mis sur le marché locatif afin de répondre à une demande du marché qui n'est pas rencontrée à ce jour sur Seraing ». Cette supposée demande est appuyée par une étude réalisée par Immoquest en 2011. Or, depuis cette époque la situation a fortement évolué, (notamment télétravail durant la pandémie qui devient structurel). Il est d'ailleurs possible d'y répondre par la rénovation des nombreux bâtiments inoccupés dans la commune (notamment sur le site des anciennes cristalleries mais également ailleurs à Seraing). Notons également que le R.U.E. prévoyait une mise en œuvre progressive « en fonction des besoins réels en bureaux », tandis que le projet actuel prévoit de construire l'ensemble.
5. De plus, ce projet est en contradiction avec plusieurs dispositions du SOL :
  - a. Respecter le relief du sol, le maillage naturel et forestier et le bâti existant ». Au vu des importants travaux de terrassement et du déboisement prévus, il est évident que le projet ne respecte pas cette disposition du SOL.
  - b. Les projets devront respecter « l'âme et le caractère de prestige du site du Val Saint-Lambert. L'architecture pourra donc s'éloigner des typologies locales alentour du périmètre au sens strict. Ces distinctions devront cependant être cohérentes avec le bâti existant sur le site. Les choix chromatiques des parements et couvertures feront l'objet d'une attention eu égard au contexte boisé et des caractéristiques chromatiques des bâtiments et éléments de

patrimoine existants ». Or, au vu de la hauteur des bâtiments prévus (jusqu'à 5 étages) et des caractéristiques chromatiques des matériaux utilisés pour les façades (une façade ventilée terminée par un métal déployé, une façade en cassettes aluminium et une façade vitrée), l'architecture du projet est en totale rupture avec le bâti existant, majoritairement constitué de maisons en brique à un ou deux étages.

- c. Les immeubles de bureaux seront des bâtiments de type pavillonnaire accolé deux à deux. Ils pourront présenter un gabarit maximum de trois niveaux hors sol ». Ce n'est pas non plus le cas puisque le bâtiment le plus haut atteindra six niveaux (R+5).
6. La hauteur des bâtiments proposés, atteignant cinq étages pour 27 mètres de haut, est inadmissible alors que le projet se situe dans le périmètre d'intérêt paysager du Bois de la Neuville et de l'Abbaye. Cette hauteur est d'ailleurs disproportionnée par rapport aux maisons existantes de la rue du Monastère, qui ne dépassent pas deux étages, et en contradiction avec les dispositions architecturales du SOL, qui préconise un gabarit de trois niveaux maximum.
7. Il est indiqué que les modifications du relief requises pour réaliser le projet auront un impact limité sur le sol, ce qui est contradictoire avec les données mentionnées dans la notice d'évaluation des incidences, qui indique que les travaux de terrassement nécessiteront le déplacement de 50 655 tonnes de terre, correspondant au volume de 2110 camions. Cette modification du relief entraînera une dégradation irréversible du paysage et le transport de ces terres causera des nuisances considérables aux riverains.
8. Plusieurs puits de mine (areines) sont supposés présents sur le site, ce qui pourrait causer des risques pour la stabilité des futurs bâtiments. Comme mentionné dans la notice d'évaluation des incidences, la DRIGM recommande la réalisation d'une étude géotechnique afin d'évaluer ces risques. Le permis ne devrait donc pas être octroyé avant d'avoir les résultats de cette étude, qui est en cours.
9. Enfin, ce projet semble peu cohérent au regard des enjeux sociaux, environnementaux et économiques actuels. L'argument de la création d'emplois et du développement économique ne tient pas la route : ce n'est pas la création de nouveaux bureaux complètement décentralisés qui contribuera au développement de l'économie locale, alors qu'il existe de nombreux bâtiments inoccupés en centre-ville, dans lesquels l'installation de bureaux pourrait potentiellement redynamiser les commerces et établissements Horeca locaux.

Par la présente, je marque donc mon désaccord par rapport à ce projet inutilement destructeur pour l'environnement, aux impacts catastrophiques sur le paysage, et inadapté aux besoins actuels. Il existe suffisamment de zones déjà artificialisées et à l'abandon sur le territoire de Seraing qui pourraient accueillir des bureaux ; il n'y a donc pas besoin d'en construire en forêt.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations respectueuses.

*Prénom, nom :*

*Adresse complète :*

*Date de naissance :*

*Signature :*