

Projet de quartier thermo-efficace à Devant-le-Pont ?

ECOLO fait le point.



Le projet de nouveau lotissement au nord de Devant-le Pont suscite le débat. La disparition de cultures au profit de constructions, la taille du projet, son originalité, les problèmes de circulation pré-existants mais aussi une présentation maladroite par le promoteur expliquent nombre de réactions des habitants.

Il nous apparaît donc utile de rappeler les éléments de départ.

Depuis des années, les partis politiques visétois, et tout particulièrement le MR, ont manifesté leur souhait de voir les 18 ha disponibles rapidement construits. Un PCA (Plan Communal d'Aménagement) avait d'ailleurs été décidé par la précédente majorité. L'avant-projet de PCA tel que discuté en 2000 par l'ancien Collège aurait abouti à la création de 210 logements. La procédure a été interrompue à l'initiative de l'échevin ECOLO en 2002, ses services ayant relevé un problème de procédure lors de la désignation de l'auteur de projet.

Ces terres cultivées étant inscrites en zone d'habitat au plan de secteur, ECOLO ne s'est toutefois pas opposé à ce que cette zone proche de la ville se construise. C'est ainsi qu'une étude hydrographique a été menée par l'Echevinat du Développement durable pour déterminer quelles étaient les solutions possibles pour évacuer les eaux usées avant de relancer un nouveau PCA. Il apparaît qu'il est impossible de rejeter les eaux dans le réseau existant, les égouts de la rue des Carmes étant sous dimensionnés. La solution retenue en accord avec le MET est un réseau d'égout unique raccordé à une station d'épuration unique et à une station de relevage unique rejetant les eaux pluviales et les eaux épurées dans une canalisation de MET située en bord de canal. Cela implique un opérateur sur l'ensemble de la zone. La commune avait prévu le budget pour acheter les terrains qui n'appartenaient pas au CPAS de façon à prévenir la spéculation avant réalisation du PCA. En mai 2004, Horizon-Pléiades a pris le premier contact avec la commune : ils venaient de conclure des compromis de vente pour plusieurs hectares et souhaitaient acquérir les autres terrains, y compris ceux du CPAS, pour construire un lotissement thermo-efficace. Ils étaient prêts à prendre en charge l'égouttage et l'épuration des eaux. Plusieurs réunions ont été tenues avec le Collège qui a marqué son accord sur les lignes de force du projet : 200 à 250 maisons très économes en énergie, regroupées par petits ensembles, à toits plats, orientées au sud, chauffées par un réseau de chaleur ... Par contre, aucun plan urbanistique n'a été accepté. Dès le départ, des conditions ont été posées : réalisation d'une étude urbanistique assurant la création d'un quartier de qualité agréable pour les habitants et les riverains, maisons financièrement accessibles à la population visétoise, accès automobiles tournés vers la Rue Naessen de Loncin, pas de construction près de la ligne haute tension ou déplacement de celle-ci en bord de canal (solution retenue par le promoteur). Le compromis de vente conclu par le CPAS et accepté par le Conseil communal en mai 2005 impose à Horizon-Pléiades de mener son projet à bien dans cet esprit (étude urbanistique, minimum 150 maisons avec un K inférieur à 30 – coefficient d'isolation - à construire en 10 ans, réseau de chaleur, égouttage et épuration, ...). A plusieurs reprises, l'échevin de l'urbanisme (Martial Mullenders) a insisté pour que le projet intègre de la diversité, des espaces verts et notamment que la coulée verte soit élargie, des places, placettes et coins de jeux soient prévus ...

Comme pour tout projet novateur, il faut beaucoup de réflexion. Le projet continue à évoluer. L'avant-projet de plan de lotissement sera présenté à la population lorsque Horizon-Pléiades estimera son projet prêt soit probablement d'ici un mois ou deux. Une nouvelle enquête publique préalable à étude d'incidences sera alors tenue.

De son côté, ECOLO a pris connaissance des remarques et critiques formulées par la population :

- Certaines personnes s'opposent à ce que la zone soit construite : c'est oublier que ces terrains sont en zone d'habitat et que nombreux sont ceux qui souhaiteraient habiter à Visé. **Aux yeux d'ECOLO, cette zone étant appelée à être construite dans les prochaines années, il vaut mieux y voir construire un quartier cohérent, de qualité, agréable et qui répond aux besoins actuels de ceux qui veulent construire, y compris des visétois.**
- Le problème le plus sensible de tout nouveau quartier, c'est la circulation supplémentaire qui sera créée. C'est donc à juste titre que les habitants de Devant-le-Pont s'inquiètent de la circulation qui sera générée par les nouveaux arrivants dans les rues de Devant-le-Pont. Pour l'éviter, il faut diriger prioritairement le nouveau trafic motorisé vers l'entrée de l'autoroute à Lixhe / Visé-Nord tout en favorisant les déplacements à pied et à vélo vers le centre. **En plus des accès branchés uniquement sur la rue Naessen de Loncin (déjà prévus), ECOLO propose :**
 1. **La mise en sens unique de la Promenade d'Aiguillon** avec sens interdit (excepté bus) du rond-point de l'écluse au bout de la rue des Ecoles, ce qui empêchera les voitures du nouveau quartier comme de Lixhe d'utiliser le raccourci via la rue des Ecoles ou le quai du Halage. Cela rencontrera un souhait ancien des habitants de ces rues et améliorera leur qualité de vie.
 2. **L'interdiction de tourner à gauche au début de la rue de Tongres ainsi que l'aménagement du rond-point devant l'ALDI et du carrefour au Pont d'Haccourt** (tels que prévus dans le Plan Communal de Mobilité). Ainsi, personne ne sera tenté de prendre la rue de Tongres comme raccourci vers le centre.
 3. **L'aménagement en voirie urbaine du Pont de Visé, de l'Avenue Franklin Roosevelt et de l'Allée Verte avec effets ralentisseurs, bandes cyclables et parcours piétons sécurisés (tels que prévus aussi dans le Plan Communal de Mobilité).**
- Certains craignent un lotissement-cité. Cette crainte peut sembler excessive. En tout cas, il faudra attendre l'avant-projet de plan de lotissement pour se faire une opinion. Comme nous l'avons déjà dit, le projet continue à évoluer, ainsi, à la demande de notre échevin, le promoteur a accepté de ne plus construire d'un seul côté des voiries mais des 2 côtés ce qui réduira le nombre de voiries mais aussi l'impression de rigueur et de répétition et permettra d'agrandir les jardins. Quoiqu'il en soit, **aux yeux d'ECOLO, le quartier devra être un quartier verdoyant entouré d'arbres, avec des jardins et parcouru par une coulée verte dans laquelle piétons et cyclistes pourront circuler en toute sécurité. Les placettes, coins de jeux, lieux de rencontre devront contribuer aussi à la convivialité pour les enfants et les adultes. Des variations dans l'aménagement des rues et des espaces publics et dans l'aspect des bâtiments devront créer la diversité. L'impact visuel pour les riverains des rues de Tongres et des Ecoles devra être très limité.** Les maisons à toit plat sont d'ailleurs plus basses et donc moins visibles que les autres constructions. Il y en a déjà à Devant-le-Pont notamment rue des Ecoles.
- Beaucoup s'inquiètent d'une arrivée trop rapide et trop importante d'une nouvelle population qui pourrait alors ne pas s'intégrer à Devant-le-Pont. Cette inquiétude est légitime. **Aux yeux d'ECOLO, le projet devra être phasé. La réalisation en plusieurs phases permettra aussi à plus de visétois d'y acquérir une maison.**
- Le nombre annoncé de 200 maisons fait peur à plus d'un. C'est compréhensible mais il ne faut pas perdre de vue que l'étendue du terrain correspond à plus de la moitié de l'ancienne partie construite de Devant-le-Pont (au nord du Grand Aaz). 200 maisons ou 14 logements à l'hectare correspond à la densité de cette partie de Devant-le-Pont. L'avant-projet de PCA envisageait d'ailleurs en 2000, 210 maisons... C'est donc très loin de constituer une densité élevée à la différence d'autres projets visétois, y compris à Devant-le-Pont (parfois portés ou réalisés par certains des plus actifs opposants au projet ... paradoxe ?). D'autres lotissements autorisés récemment ont des densités similaires ou supérieures à celle prévue par Horizon-Pléiades. Ainsi, le PCA de Visé Nord adopté par le Conseil communal prévoit, malgré un parc de 3 ha, 18 logements à l'ha, le lotissement Fondation Roi Baudouin à Lixhe en voie de construction atteint 16 logements à l'ha et le lotissement Steenberg qui vient d'être autorisé dans le village de Richelle 15 logements à l'hectare. Par contre, les lotissements type Clos Robinson avec des terrains de 1000 m² et plus ne sont plus à l'ordre du jour conformément aux orientations de la Région wallonne, à la raréfaction des terrains et ... à l'augmentation des prix des terrains équipés qui atteignent 100 euros au m². Des terrains d'une taille plus modeste, c'est devenu indispensable pour permettre à Monsieur et Madame « tout le monde » et notamment aux visétois d'acheter leur terrain et de construire. **Sans exclure une légère réduction du nombre de logement, ECOLO souhaite en conséquence que la densité corresponde à celle de la partie ancienne de Devant-le-Pont.**
- **On ne peut vouloir tout et son contraire** : vouloir des maisons 4 façades économes en énergie sur de grands terrains et financièrement accessibles à tous, ce n'est pas possible. Ce n'est pas du « tout à l'écologie » de le constater ! Si l'on veut que les visétois et les habitants de notre région puissent acquérir ou construire des maisons, même traditionnelles, il est indispensable de s'en tenir à des terrains plus réduits. **Pour ECOLO, les maisons thermo-efficaces doivent être accessibles aux visétois et donc être vendue à des prix correspondants aux prix du marché traditionnel. Et elles seront d'autant plus intéressantes pour l'acheteur qu'elles consommeront moins d'énergie.**

Ne perdons pas de vue non plus que la réussite de ce projet novateur pourrait constituer un nouveau point d'attrait pour Visé et une opportunité de développement pour les entreprises liégeoises. Face aux défis que nous devons relever, notamment en matière d'emplois, d'énergie et de lutte contre l'effet de serre, il est important de donner leur chance à ce type de projets. Il n'en reste pas moins indispensable de tenir compte des réactions fondées des habitants pour améliorer le projet sans toutefois le rendre impossible.

Pour ECOLO-VISE,
le Secrétariat Local : Sylviane Orban et Bernadette Gaillard

ecolovis@yahoo.fr
GSM : 0473/38 35 05