

**AVIS**

ENV.23.39.AV

---

Schéma de développement communal de  
CHAUDFONTAINE– Analyses préalables et rédaction  
du rapport sur les incidences environnementales

Avis adopté le 17/04/2023

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Demandeur :* Collège communal
- *Auteur du RIE :* Pluris scrl
- *Autorité compétente :* Conseil communal

### Avis :

- *Référence légale :* Art.D.VIII.30 du Code du Développement territorial (CoDT)
- *Date de réception du dossier :* 17/02/2023
- *Visite de terrain :* 5/04/2023
- *Audition :* 17/04/2023

### Brève description du projet et de son contexte :

Chaufontaine, commune de 2.556 ha en 1<sup>ère</sup> couronne de Liège, est composée de 4 localités : Vaux-sous-Chèvremont, Chaufontaine, Embourg, Beaufays, auxquelles il faut ajouter le village de Ninane et le quartier de Mehagne. Elle est centrée sur la vallée de la Vesdre, juste en amont de la confluence avec l'Ourthe, à la croisée du Pays de Herve, du Condroz et, plus au nord, du sillon mosan.

Elle conjugue des paysages de plateaux, de boisements feuillus et de versants abrupts. Son territoire est parcouru par l'E25 et l'Ourthe sur sa bordure ouest, la N61 et la ligne SNCB 37 le long de la Vesdre ; la N30 reliant les plateaux de Beaufays et Embourg.

Le projet de SDC, par son analyse contextuelle, identifie 8 enjeux pour le territoire communal, chacun se déclinant en objectifs (17 en tout), ces derniers proposant plusieurs principes de mise en œuvre. Le projet se visualise dans une carte de structure territoriale et dans une carte de programmation de mise en œuvre de la structure territoriale.

## 1. OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS

**Le Pôle Environnement a pris connaissance de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales relative à l'avant-projet de révision du Schéma de développement communal de CHAUDFONTAINE.**

### Chaudfontaine : constats

Pour le Pôle, la commune présente des atouts appréciables dans la diversité et le relief de ses paysages, ses cours d'eau et ses sources, ses équipements, son accessibilité multimodale et notamment sa desserte en train et sa très bonne desserte en bus dans la vallée de la Vesdre ainsi que sur le plateau Embourg - Beaufays. Il relève aussi sa richesse biologique : sites Natura 2000, zones d'espaces verts et de parc au plan de secteur, sites de grand intérêt biologique (SGIB), croisement de trois liaisons écologiques régionales, zones boisées, arbres et haies...

En outre, la commune dispose d'une bonne connaissance de son territoire grâce notamment à des réflexions déjà menées dans le cadre du PCM, du PCDN, du PUM<sup>1</sup> et s'est, par ailleurs, déjà penchée de manière assez détaillée sur son commerce. En outre depuis juillet 2021, plusieurs études ont été menées sur les inondations et la gestion de ce risque, comme le PDDQ (Programme de redéveloppement durable des quartiers), le Schéma Vesdre ; elles ont débouché sur des outils comme les périmètres de vigilance urbanistique (PVU).

En revanche, la commune fait face à plusieurs défis pour le futur de son développement, notamment la maîtrise de l'ampleur de sa zone d'habitat (ZH et ZHCR), où l'habitat pavillonnaire est très dominant, la résilience du territoire face aux inondations et la réparation des dégâts occasionnés par les inondations de juillet 2021, une population vieillissante et des logements inadaptés pour ce public, tout comme des logements inaccessibles aux jeunes ménages en raison de la pression foncière / immobilière.

### Projet de SDC : observations

Or le projet de schéma met bien en évidence ces enjeux et propose des objectifs et principes de mise en œuvre qui s'inscrivent dans la vision des plans, programmes et études pertinents cités ci-dessus. Notamment celle du PUM (couloir de mutabilité de la Vesdre + La Vesdrienne) et les multiples réflexions sur la gestion de l'eau et des inondations entamées depuis 2021. Il s'adapte également aux discussions en cours sur la révision de la stratégie territoriale wallonne en proposant des centralités et en intégrant un volet commercial, tout en s'alignant avec l'objectif wallon de mettre fin à l'artificialisation.

C'est pourquoi le Pôle adhère de manière générale à ses objectifs et principes de mise en œuvre, ainsi qu'aux cartes de structure territoriale et de programmation, tels qu'améliorés par le RIE.

Par ailleurs il apprécie la mise en place d'ateliers de participation citoyenne et l'organisation d'une enquête en ligne, de nature à favoriser l'adhésion de la population au projet.

### RIE : observations et suggestions

Le Pôle salue les analyses du RIE et ses apports au projet de schéma et à ses objectifs. Il apprécie particulièrement l'analyse critique des cartes qui débouche entre autres sur l'ajout de centralités, de zones sensibles, des périmètres de revalorisation et de réorganisation, la mise en évidence des ZACC, la modification des densités, la concrétisation des liaisons vallée-plateau. Le Pôle salue aussi la méthode du

---

<sup>1</sup> Plan communal de mobilité, Programme communal de développement de la nature, Plan urbain de mobilité

RIE qui consiste notamment en des croisements entre objectifs (et principes et mesures selon le cas) et autres plans et programmes / objectifs du CODT / compartiments environnementaux. En outre, il faut signaler que le RIE a intégré les études récentes établies à la suite des inondations de juillet 2021 ainsi que les discussions en cours sur la révision de la stratégie territoriale wallonne. Enfin, le RIE répond aux remarques émises par le Pôle dans son avis ENV.22.92.AV sur 16/08/22.

Cela étant dit, le Pôle tient à revenir sur plusieurs éléments qui lui semblent non pris en compte, ou de manière trop peu visible ou indirecte, et pourraient être mieux mis en évidence :

- Pression foncière et immobilière. L'analyse contextuelle met bien en avant le vieillissement de la population et la pression foncière et immobilière. Or le manque de logements accessibles pour les personnes âgées et les jeunes ménages ne ressort pas comme un enjeu prioritaire du projet de SDC. Ainsi le Pôle comprend mal comment l'objectif 9 (*Amplifier la diversification de l'offre en logement*) se traduit concrètement et sur le terrain. Il suggère que le RIE étudie les possibilités concrètes de production de logement public répondant aux besoins des ménages cités ci-dessus. Pour ce faire, les possibilités d'action, en ce compris les propriétés foncières et immobilière communales, gagneraient à être croisées avec la carte de programmation. Dans ce cadre, le Pôle encourage également la commune à poursuivre le travail d'inventaire des logements inoccupés de son territoire et des possibilités de les activer.
- Différentiel vallée(s) / plateau. Le diagnostic socio-économique indique des structures par âge et des revenus médians contrastés selon la localisation des ménages dans la vallée de la Vesdre et sur le plateau Embourg/Beaufays. Une carte de l'âge du bâti montrerait peut-être la même césure. Le Pôle regrette que le SDC n'ait pas pour objectif d'adoucir ces contrastes, si ce n'est via l'amélioration de l'accessibilité vallée-plateau pour les modes de déplacements actifs dans l'objectif 14. Afin d'améliorer le sentiment d'appartenance à la même commune, la mise en avant de l'eau est un élément tant porteur que typique. La réalisation de projets s'inscrivant dans l'objectif 1 (amplifier les liaisons physiques, visuelles et fonctionnelles avec les cours d'eau ; valoriser les sources et zones humides), ainsi que la qualité des projets découlant du PDDQ semblent essentielles au Pôle. Dans cette optique, il est d'avis que l'opération de rénovation urbaine proposée en toute fin de stratégie dans le centre de Chaudfontaine mériterait d'être mise en avant.
- Gestion des eaux de pluie. Le PDDQ, les VUP et les dispositions du projet de SDC le long de la Vesdre en général auront pour conséquence une meilleure gestion des eaux à l'aval (zones d'expansion de crue notamment). Mais le Pôle insiste sur la gestion des eaux de pluie en amont, à la parcelle, en ce compris sur les plateaux. C'est à ce prix que la sécurité des centralités en vallée pourra être assurée. Il insiste donc pour que des éléments tels la réduction des surfaces imperméabilisées, l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, les toitures vertes, le maintien ou la création de haies ou zones humides permettant de ralentir le ruissèlement de l'eau... soient bien intégrés lors de l'examen des permis et indiqués au Cahier des bonnes pratiques.
- Trame noire. A côté des trames verte et bleue, le Pôle propose une réflexion sur une trame noire afin de conforter la richesse biologique de la commune et de réduire la pollution lumineuse. Il ajoute que des projets en cours (Vesdrienne, connexion Embourg-Angleur, mise en valeur des berges de la Vesdre) nécessiteront quant à eux une réflexion sur l'éclairage.
- ZACC non mises en œuvre et Stop Béton<sup>2</sup>. Le Pôle appuie la volonté communale de cadenciser l'urbanisation des ZACC non encore mises en œuvre, comme indiqué à la carte de programmation, en particulier à Beaufays et au Ry-Ponet. Il s'agit de limiter la tentacularisation de l'entité ; tentacularisation qui s'est produite en son temps à Embourg. Il soutient les aplots 'agricoles' pour certaines d'entre elles et insiste pour la limitation des densités dans les ZACC juridiquement mises en œuvre. A ce propos, il rappelle l'article D.II.42 §2 du CoDT qui permet à la commune de mieux

---

<sup>2</sup> Le Pôle a remis un avis sur le permis d'urbanisation de la ZACC Monchamps : voir ENV.19.96.AV du 04/09/19.

garantir la sécurité juridique des ZACC non destinées à l'urbanisation via leur mise en œuvre par un SOL simplifié : « (...) lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement », c'est-à-dire les éléments visés à l'article D.II.11, § 2, 1° et 2°, c à f, :

- 1° les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concernée ;
- 2° la carte d'orientation comprenant :
  - c) les espaces publics et les espaces verts ;
  - d) les affectations par zones ;
  - e) la structure écologique ;
  - f) le cas échéant, les lignes de force du paysage.
- Mobilité douce et transports en commun. Le couloir de mutabilité du PUM dans la vallée de la Vesdre et les lignes structurantes existantes de transport en commun sont des opportunités, tout comme la gare SNCB. C'est pourquoi le Pôle estime important l'enjeu du rabattement vers ces axes. S'il est bien mis en exergue dans le diagnostic, il ne semble pas traduit clairement dans les objectifs. Par ailleurs, la Vesdrienne et le nouvel itinéraire modes doux d'Embourg à Angleur sont deux projets très porteurs et rassembleurs qui pourraient être repris pour amener l'adhésion à l'action communale (et régionale).
- Guide de bonnes pratiques. De manière générale, le Pôle présente un risque de banalisation et de baisse de qualité du territoire calidifontain par l'extension des zones pavillonnaires, la non-gestion des accotements et alignements, la mauvaise qualité de certains linéaires commerciaux. Le Guide des bonnes pratiques devra veiller à contrer ce risque.
- Enseignements du schéma de structure. Le SSC fonctionne depuis 2012. Le Pôle apprécie son évaluation par la CCATM. Le Pôle a bien entendu, lors de la visite de terrain, que les services communaux sont conscients de ses apports et échecs. Il pense qu'il pourrait être utile que soient plus clairement indiqués les zones et les principes qui, dans le projet de SDC, prennent le contrepied des dynamiques prévues au SSC.
- Collège du Sartay. Le Pôle a noté l'accessibilité catastrophique du Collège du Sartay. Il insiste pour que, d'une part, les possibilités alternatives soient explorées, comme côté Ourthe (parking disponible au pied du versant et RAVEL de l'Ourthe non loin), et pour qu'un cheminement piéton permette au plus vite de rallier l'école aux arrêts de bus de Beaufays. Il espère que cet avis attirera l'attention du SPW sur les travaux à réaliser sur les voiries relevant de sa responsabilité, en particulier la N633c.
- Biodiversité. Si le projet de SDC s'appuie sur l'infrastructure verte de la commune (trames bleue et verte) pour atteindre certains de ses objectifs, le Pôle relève qu'il n'est pas fait mention de la qualité biologique des cours d'eau. Pour le Pôle, il s'agit d'y veiller (gestion des eaux usées, des berges...), d'autant que l'eau fait partie de l'image de marque de la commune.
- Activités économiques. Le pôle regrette le manque d'analyse des besoins de développement économique et industriel de la région et l'intégration d'éventuelles recommandations y répondant dans le SDC de la commune. Des contacts avec les acteurs économiques locaux (par exemple intercommunale) auraient permis d'identifier le rôle que peut jouer la commune dans ce développement et, le cas échéant, le traduire dans son SDC, de manière plus significative que la simple intégration du schéma de développement commercial, et l'identification de petites zones pour TPE et PME.

Enfin, le Pôle rappelle que les cartes du SDC devront servir de manière très opérationnelle lors de l'examen des demandes de permis et de divers projets communaux (liés au PCM par exemple). Elles doivent être les plus lisibles possible.

A propos de la carte de structure territoriale, le Pôle rappelle que les liaisons écologiques régionales ne sont pas, sur le terrain, de simples traits mais des zones assez vastes. Il convient d'en tenir compte.

Le présent avis ne préjuge en rien des avis qui seront remis ultérieurement par le Pôle sur ce dossier.

## **2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES**

Le Pôle a noté l'accessibilité catastrophique du Collège du Sartay. Des possibilités alternatives doivent être explorées, comme côté Ourthe (parking disponible au pied du versant, et RAVEL de l'Ourthe non loin), et un cheminement piéton doit permettre au plus vite de rallier l'école aux arrêts de bus de Beaufays. Il espère que cet avis attirera l'attention du SPW sur les travaux à réaliser sur les voiries relevant de sa responsabilité (en particulier rue Pierre Henvard, N633c).

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

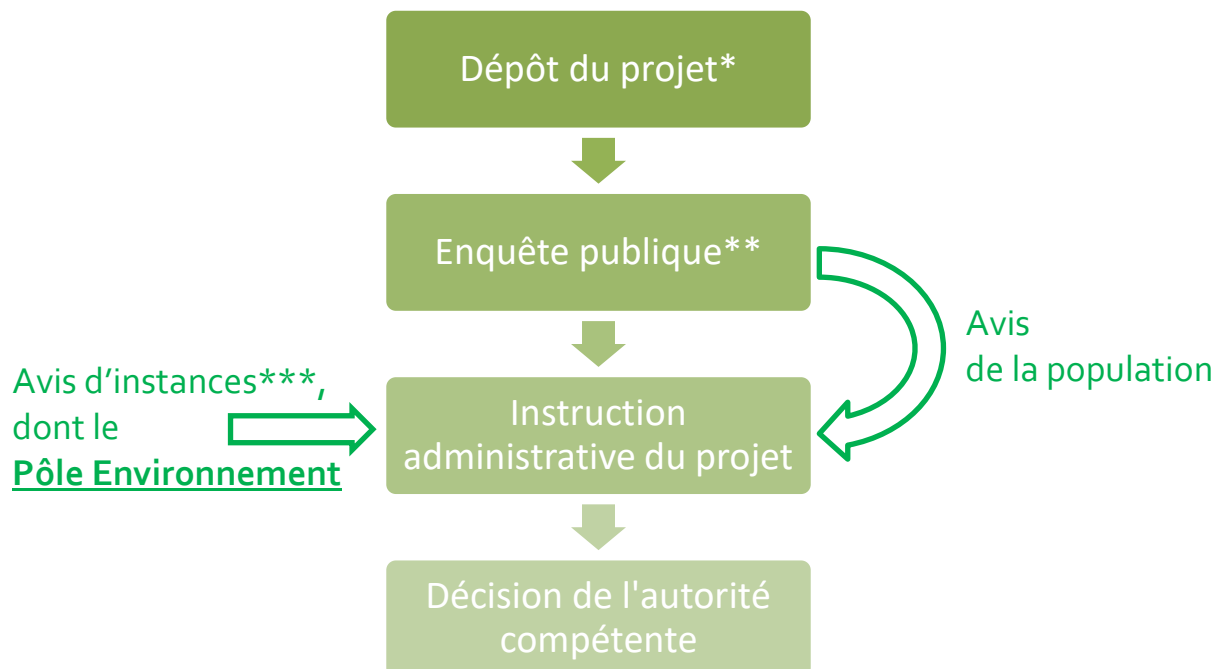
Quelle est la composition du Pôle ?

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.