

Un projet alternatif pour le 18 rue Cavens : un projet urbanistique « vert, durable et à visage humain »

« Ce sont des petites interventions très terre à terre, assez éloignées des utopies néomodernistes mais qui permettront de redécouvrir la ville, de renouer avec des harmonies et des équilibres anciens. Je ne crois pas dans les villes objets ni dans les villes technologiques »

Santiago Calatrava, architecte de la gare des Guillemins (*Le Soir*, 14 octobre 2015)

- Remarques préliminaires :

Tout projet rue Cavens n°18 devra tenir compte des contraintes imposées par le pouvoir de tutelle (l'Urbanisme régional), des décisions prises par la Commune, des souhaits de nos élus et - last but not least - de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Dans ce contexte, il convient de rappeler que :

- Une nouvelle étude d'ensoleillement a été imposée pour tout nouveau projet. A la différence de l'étude précédente, celle-ci doit être fiable et complète. Comme l'écrivait le 15 décembre 2015 l'Echevin de l'Urbanisme, le Dr. Philippe Royaux : *« Pour notre part, nous souhaitons évidemment que celle-ci soit correctement menée, sur base des méthodes scientifiques reconnues par les professionnels et en fonction des données astronomiques de référence »*.
- Le 13 avril 2015, l'Urbanisme régional (DGO4) retire le permis qu'elle avait attribué le 17 février 2015 pour une extension de la résidence des Arcades (à l'arrière de la rue abbé Péters). La Ville de Malmedy et la CCATM avaient émis un avis défavorable parce que le volume à créer se situait *« à environ 4,90 m de haut et entraîne inévitablement un ombrage important sur les parcelles voisines »*.

Rue Cavens n°18, la Ville de Malmedy ne peut donc pas accepter un projet deux à trois fois plus haut et beaucoup plus proche du pignon voisin. Le Conseil d'Etat est sensible au problème d'ombrage qu'entraînent certains projets immobiliers et à l'égalité de traitement des dossiers d'urbanisme (cf. chapitre B de ce dossier)

- Un projet « alternatif » :

Tout projet immobilier au n° 18 rue Cavens, doit résoudre une équation à 6 variables, qui concernent :

- la sauvegarde du patrimoine
- la protection de l'environnement (énergie solaire)
- l'intégration urbanistique
- la cohésion avec l'architecture locale

- la mixité sociale
- le risque sismique

Le projet Cypress ne résout pas cette équation, car :

- dans un Centre ancien qualifié de « *protégé* » (mais de qui et de quoi ?), il fait table rase du patrimoine malmédien sans la moindre mesure compensatoire. Nos concitoyens sont pourtant fort sensibles à la sauvegarde de leur patrimoine (cf. pétitions : une de plus de 1000 signatures, une autre de plus de 400) ;
- il met à l'ombre un capteur solaire, des pièces de jour de la maison voisine et empêche l'installation de panneaux photovoltaïques sur son annexe ;
- il ne permet pas le maintien de la petite place faisant face à la Hore Kinon et la réalisation du piétonnier prévu en 2007. Il se limite à un « geste architectural » sans dimension urbanistique ;
- son choix architectural est en rupture avec le contexte (Hore Kinon, entre autre, dont nos concitoyens demandent le classement ;
- il n'envisage pas de logements (à un coût accessible) pour les familles avec plusieurs enfants et favorise la transformation du quartier en un zoning d'appartements pour rentiers et couples sans enfants.
- Il ne propose pas de mesures parasismiques, alors qu'à Malmedy, le risque d'un tremblement de terre est nettement plus élevé qu'à Bruxelles, par exemple.

Or, l'article D.67 du Code de l'Environnement prévoit en effet, que « *la notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences doit comporter une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur, ainsi qu'une indication des principales raisons du choix de ce dernier eu égard aux effets sur l'environnement* ».

Pour des projets dont la localisation est problématique - et qui de surcroît requièrent l'application de mécanismes dérogatoires - l'analyse des solutions de substitution et des alternatives de localisation est intrinsèque à la procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Or, force est de constater que la notice d'évaluation des incidences n'examine ni n'évalue les alternatives ou les solutions de substitution au projet, notamment en termes de localisation, ni même ne justifie concrètement le choix de la solution retenue. Aucune solution alternative n'a été examinée dans le cadre de la procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement ni, *a fortiori*, n'a été mise à la disposition du public.

Notre projet alternatif (cf. schéma ci-dessous), en revanche, offre une solution aux différents problèmes soulevés. Il constitue aussi une **esquisse de « solution de substitution »** pour les raisons suivantes :

- Protection du patrimoine et mixité sociale. La rénovation des 2 anciennes maisons permet de de sauvegarder 2 constructions en pans-de-bois et d'offrir 2 logements à des familles avec enfants :
 - 1 logement d'environ 165 m² et 2 kots d'étudiants dans les combles aménagés ;
 - 1 logement d'environ 140 m² dans la 2ème maison.

Les colombages des anciennes maisons peuvent être remis en valeur sur la façade arrière (visible du parc du Châtelet) et sur leurs pignons. Le bardage d'éternits ou d'ardoises est une mode qui s'est développée au cours du XXe siècle (les cartes postales anciennes le prouvent). Le torchis mélangé à de la chaux étant imperméable, on peut enlever ce bardage sur les façades qui ne sont pas exposées aux vents dominants (ouest).

- Lutte contre le réchauffement climatique. L'ossature des 2 anciennes maisons séquestre le CO₂ que les arbres ont capté pendant des décennies. Leur isolation - par l'extérieur ou l'intérieur selon la façade envisagée - permettrait de les transformer en maisons « basse énergie ».

- Protection sismique : les maisons à ossature bois présentent un avantage d'un point de vue parasismique.

- Construction d'un volume annexe aux maisons existantes qui offre 3 appartements, avec un garage en sous-sol et un véloport à l'arrière (avec borne de recharge pour vélos électriques), et qui ne met pas à l'ombre le capteur solaire voisin. L'annexe de la maison de J. Arimont, qui intègre ce capteur dans sa toiture, pourrait recevoir des ardoises photovoltaïques maximisant ainsi l'utilisation des énergie renouvelables.

Ce volume annexe (hauteur limitée à 5m côté J. Arimont), en ossature bois (volume parasismique en matériaux locaux, circuits courts, temps de construction réduit), séquestrerait lui aussi le carbone dans son ossature. Une isolation importante permettrait d'en faire un bâtiment passif.

Ce volume serait « séparé » des anciennes maisons par des puits de lumière vitrés (cf. schéma). Il permet de conserver une vue sur la Cathédrale à partir de la rue Cavens et d'aménager un piétonnier reliant le parc du Châtelet à la Hore Kinon.

Toit à simple versant. Façade avant et pignon recouverts de crépi de teinte claire, façade arrière « végétalisée » (couverte de lierre, une espèce très mellifère et très utile pour les abeilles en fin de saison ; Malmedy est une *commune Maya* ...). L'architecte Luc Schuitten sur son site web donne divers exemples de façades végétalisées dont on pourrait s'inspirer.

- Maintien d'une petite place (en face de la Hore Kinon) sur laquelle on trouve 3 places de parking (dont une réservée à J. Arimont devant son entrée), l'entrée du piétonnier (et de la servitude donnant accès à une propriété privée) et l'entrée du garage souterrain (à côté de la maison Nicolet) aménagé sous le volume annexe.

- Piétonnier vert. Ce sentier réservé aux piétons et aux vélos serait

bordé d'une haie indigène et d'une rangée d'arbres fruitiers plantés en espaliers (cf. ceux qui sont visibles rue Steinbach, à côté de la boulangerie Close).

- Sous ce piétonnier : installation de citernes d'eau de pluie.
- Sur le pignon de Jacques Arimont : une vigne vierge. Sur les parois du véloport : lierre.

- Pavés du piétonnier : recyclage des pavés enlevés en face de l'Hôtel de Ville.

NB : ce piétonnier permettrait de réaliser la boucle d'une promenade touristique et de développer les circuits courts dans l'hypercentre.



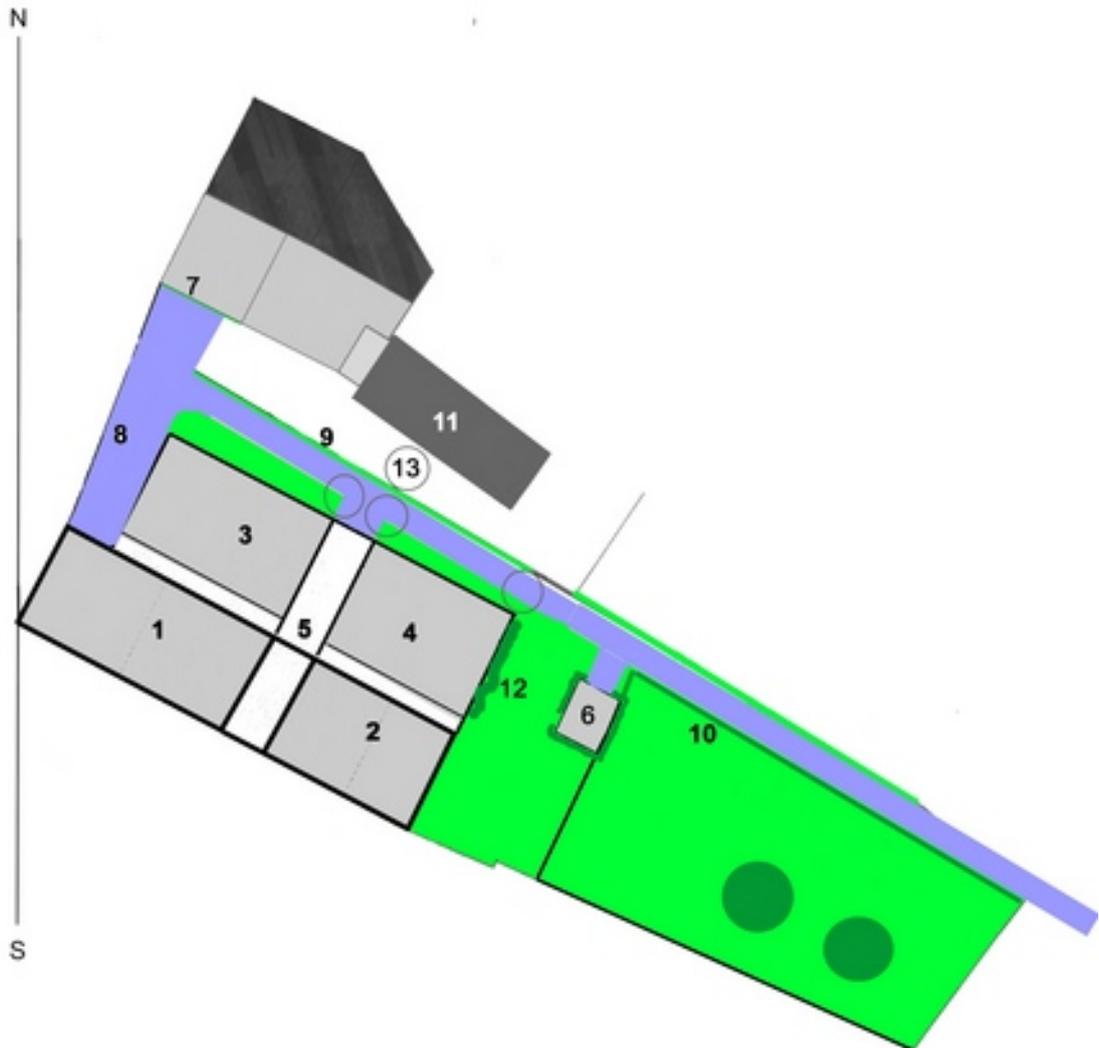
Le maintien d'une ouverture dans le front bâti permettrait de relier le Malmundarium à la Hore Kinon (plan d'aménagement de la place du Châtelet, version 2007).

Certains se demanderont s'il est possible d'obliger un promoteur immobilier « à revoir sa copie », si son projet concerne une zone d'habitat au plan de secteur. C'est effectivement possible. A Liège, par exemple, la S.A. *Berheim Outremer* - pour tenir compte du bon aménagement des lieux - a dû réduire de moitié le nombre de maisons qu'elle envisageait de construire sur le site de la *Belle-Jardinière*, à Liège. Le fonctionnaire-délégué de la DG04 (Liège 1) M. André Delecour, architecte principal à la DGATL en 1993, peut en témoigner (cf. le rapport d'incidences relatif à ce projet de lotissement du 07/09/1993 portant la réf. A.P. 337/DA/MRB et signé par ce fonctionnaire et l'Ingénieur en Chef-Directeur des Ponts et chaussées, R. Guiaux).

Légende :

- 1** : ancienne maison A (logement uni-familial + 2 kots)
- 2** : ancienne maison B (logement uni-familial)
- 3** : deux appartements
- 4** : un appartement sur 2 niveaux
- 5** : puits de lumière
- 6** : véloport

- 7** : vigne vierge sur pignon
- 8** : place et entrée piétonnier
- 9** : haie indigène
- 10** : arbres fruitiers en palissade
- 11** : annexe et capteur
- 12** : façade verte (lierre)
- 13** : emplacement citerne d'eau de pluie



NB : le projet prévoit comme en 2007 un passage entre Châtelet et rue Cavens

Projet conçu sur base des remarques des « personnes-ressources » du SPAM (architecte-urbaniste, auteur d'études d'incidence sur l'environnement, biologiste, ingénieur-physicien et juriste). Ce projet a été transmis à la Ville de Malmedy le 10 février 2016.