

Demande de permis unique de SPE
Centrale TGV de Navagne (Visé)

Annexe 16



**Evaluation des impacts d'une centrale
électrique turbine gaz vapeur (TGV)
sur le marché immobilier et le
tourisme à Visé**

Août 2008

aérocondenseurs sera également visible. C'est le cas notamment du quartier autour du port de plaisance, situé sur l'autre rive, en amont du pont du chemin de fer.

Il est important de préciser ici que le site de Navagne présente un caractère industriel au plan de secteur et vient d'être récemment loti par le MET, même si aujourd'hui il est encore pratiquement vierge de bâtiment. Dès lors et en tout état de cause, la vue en direction du site depuis le quartier du port de plaisance est amenée à changer.

Dans le cas de la variante du projet avec tour de refroidissement de 125 m de haut, l'impact visuel important de la tour depuis les lieux de vie pourrait avoir à court et moyen termes un effet faiblement négatif sur le marché immobilier.

Dans le cas de la variante du projet avec refroidissement au moyen d'aérocondenseurs, la visibilité de la centrale est très faible depuis presque tous les lieux de vie et en conséquence ne devrait conduire qu'à un impact très localisé sur le marché immobilier.

Un autre point d'incidence visuelle potentielle est la ligne à haute tension nécessaire au raccordement électrique de la centrale vers le réseau de distribution. Son positionnement à l'écart des zones d'habitat et le long du pont barrage conduit toutefois à une incidence visuelle faible depuis les lieux de vie. Elle ne devrait en elle-même donc pas avoir d'incidences significatives sur le marché immobilier.

En tout état de cause, l'effet de l'implantation de la centrale à Visé sur le marché immobilier reste difficile à prévoir, et ce, pour les deux variantes. Sur base des témoignages des agents immobiliers actifs sur le marché résidentiel de Visé, il est ainsi possible qu'un manque d'informations engendre des craintes subjectives et non fondées.

Il reste à noter que la future évolution des prix à Visé dépend globalement, comme on l'a signalé, d'autres facteurs sans aucun lien avec l'implantation de la centrale, mais liée au rapport entre l'offre et la demande, aux conjonctures économiques ou au cours des taux d'intérêt.

4.3 Recommandations

Sur base de l'évaluation des impacts ci-dessus, il semble indiqué dans le cas de Visé d'appliquer le « principe de précaution », utilisé dans les sciences appliquées. Vu la relative proximité du site de Navagne par rapport à certains quartiers résidentiels et au centre-ville de Visé, l'économie de la tour de refroidissement permettra de limiter au maximum les risques d'incidence sur les prix de l'immobilier résidentiel.

Il nous paraît essentiel d'étudier la vue de la centrale depuis le port de plaisance et des quartiers résidentiels les plus proches : intégration dans le paysage, interaction spatiale avec les autres bâtiments industriels projetés, etc. Une approche paysagère et architecturale de qualité est une condition indispensable pour diminuer au maximum l'impact dans les environs.