

Ouverture et modification de voiries communales dans le cadre d'une demande permis d'urbanisme n° PU/88113 D ayant trait à des terrains sis Thier de la Chartreuse 70 à 94 à 4020 Liège, cadastrés ou l'ayant été LIEGE 23ème division, section C n° 1404 R 32.

Demandeur : SA MATEXI PROJECTS

Libellé dans le Conseil

Prise de connaissance des résultats de l'enquête publique organisée dans le cadre de la demande conjointe de permis d'urbanisme n° PU/88113 D et d'ouverture et modification de voiries communales impliquant la modification d'un alignement, relative à des terrains sis Thier de la Chartreuse 70 à 94 à 125 à 4020 LIEGE - marque son accord sur l'ouverture et la modification de voiries communales sis Thier de la Chartreuse telle que reprise au plan n° 9 « Plan de délimitation ».

Motivation

Attendu la demande conjointe d'un permis d'urbanisme n° PU/88113 D avec étude d'incidences, ayant pour objet la construction de quarante-huit logements, et d'une ouverture et modification de voiries communales impliquant la modification d'un plan d'alignement, introduite par la SA MATEXI, dont les bureaux se situent rue Franklin Roosevelt 180 à 8790 WAREGEM, et relative à des terrains sis Thier de la Chartreuse 70 à 94 à 4020 Liège, cadastrés ou l'ayant été LIEGE 23ème division, section C n° 1404 R 32 ;

Considérant que le périmètre du projet est repris au plan de secteur en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) ;

Considérant qu'un rapport urbanistique et environnementale dit « Fort de la Chartreuse », devenu schéma d'orientation local (SOL) depuis l'entrée en vigueur du CoDT, a été adopté par arrêté ministériel du 21 avril 2009 pour la mise en œuvre de cette ZACC ;

Considérant que ce document définit les différents objectifs en termes d'aménagement du territoire et balise les principes d'urbanisation du site, en établissant un phasage pour les différentes parties du site de la Chartreuse ;

Considérant que l'objet de la présente demande de permis correspond à la première phase de développement de la ZACC ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 48 logements dont 35 maisons et 13 appartements en deux blocs ;

Considérant que les options du SOL prévoyaient la réalisation d'une nouvelle voirie d'accès et la suppression de celle existante ;

Considérant que la volonté du projet est de confirmer la voirie existante comme principale pour accéder au Fort et garantir les accès au parc des Oblats et aux divers monuments présents sur le site ;

Considérant que cette voirie existante sera versée dans le domaine public communal ;

Considérant que la réalisation du projet immobilier requiert l'ouverture d'une nouvelle voirie, de type « espace de rencontre », permettant de distribuer les logements sur le plateau du terrain à partir du Thier de la Chartreuse ;

Considérant que le projet prévoit aussi l'aménagement d'un cheminement pour modes doux entre cette nouvelle voirie et l'entrée du Fort de la Chartreuse ;

Considérant que des nouveaux sentiers sont créés afin de desservir les habitations des blocs F, G, H, et I ;

Considérant que le projet modifie également la voirie du Thier de la Chartreuse afin de faire correspondre la limite du domaine public avec les alignements des futures constructions et de permettre l'aménagement d'une zone de stationnement et d'un trottoir confortable ;

Vu le plan déposé dans le cadre de la demande de permis intitulé plan n° 9 « Plan de délimitation » ;

Vu l'article R.IV.40-1, §1er, 7° du CoDT ;

Vu les articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant qu'en vertu de ces dispositions, notre Assemblée doit se prononcer, simultanément, mais par des décisions distinctes, sur cette demande d'ouverture et modification de voirie et sur le nouvel alignement ;

Attendu que, conformément au prescrit dudit décret, cette ouverture et modification de voiries communales impliquant la modification d'un alignement et la demande de permis de constructions groupées ont été soumises à enquête publique du 20 janvier au 19 février 2020, les réclamations et observations orales ayant pu être formulées le 19 février 2020 ;

Attendu que, durant l'enquête, 3585 réclamations ont été introduites dans les délais légaux ;

Considérant que 3479 réclamations ont été déposées à l'accueil du service des permis d'urbanisme et que 2984 d'entre elles sont non signées ;

Vu l'article 25 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale prévoyant que, si le nombre de réclamations est supérieur à vingt-cinq, le Collège communal organise une réunion de concertation ; que celle-ci a eu lieu le jeudi 12 mars 2020 à 14h30 en présence des différentes parties ; qu'un rapport de réunion a été rédigé et envoyé à chacun des participants ;

Considérant que les réclamations ayant trait à l'ouverture et la modification de voiries communales portent sur les points suivants :

« ENVIRONNEMENT

1. Destruction d'une partie importante du site de la Chartreuse (25 000 m²) classé de grand intérêt biologique qui est un des poumons verts de la Ville.

L'ensemble du site de la Chartreuse reprenant le parc des Oblats, la ZACC et le terrain de la rue des Fusillés couvre une surface de 38 ha.

Dans ces 38 ha, le parc des Oblats reprend une superficie de 20 ha et le périmètre de la ZACC un peu moins de 15 ha.

L'objet de la présente demande de permis s'établit sur un terrain de 2,5 ha en bordure le voirie existante du Thier de la Chartreuse.

Le projet prévoit de conserver en l'état 11 000 m² de végétation, avec le maintien de 37 arbres remarquables sur 44 et la plantation de 50 arbres, ce qui permettra de renforcer la trame végétale.

Cette zone sera renforcée par des zones végétalisées à l'aide de plantations d'herbacées (pelouses, prairies), de massifs fleuris, buissons (arbustes jusqu'à 3 m de haut, haies), arbres isolés et massifs arborés, ce qui portera le total à 17 000 m² de végétation.

Le projet prévoit également une couverture au total de près de 3.300 m² de toitures plates par des substrats minéraux drainants divers (graviers schisteux, calcaires, gréseux, dolomitiques, sables ... mais aussi donc les sols des arènes du site raclés sur 5 à 10 cm),ensemencés notamment par des graines des plantes xérophi les du site. Cet aménagement permettra de retenir les eaux pluviales, d'améliorer la biodiversité, et de réduire la pollution.

Au vu de ces chiffres, nous pouvons constater que le projet prévoit une urbanisation limitée, avec des mesures d'accompagnement qui cherchent à renforcer la composante paysagère. Il ne peut ainsi certainement pas être affirmé que le projet « détruit une partie importante du site de la Chartreuse ».

L'auteur de l'étude d'incidences a procédé à l'inventaire des habitats biologiques du site, de la faune, des arbres de grande valeur, des espèces protégées tout en tenant compte du site de grand intérêt biologique (SGIB) désigné sur le site de la Chartreuse.

L'auteur de l'étude d'incidences a identifié que le périmètre du projet n'abrite pas ou plus d'habitats biologiques particulièrement sensibles et de réelle valeur biologique nécessitant des mesures de protection particulières.

La mise en œuvre du projet a donc un impact faible sur le milieu biologique.

En revanche, ce recensement a permis de déceler la présence de plantes invasives que la mise en œuvre du projet permettrait d'endiguer.

Ces relevés ont fait l'objet de recommandations qui ont engendré l'adaptation du projet, dans son implantation et dans les plantations.

Des mesures de préservation et de protection de la faune et de la flore seront également prises par le demandeur ou imposées en conditions dans le permis.

Point de réclamation non retenu.

2. **Inconcevable de grignoter sur les espaces verts pour répondre aux futurs besoins de logement.**
3. **Interdiction des projets détruisant les espaces verts.**

Le site objet de la demande de permis n'est pas repris en zone d'espaces verts au plan de secteur.

Le site est repris en ZACC pour laquelle un schéma d'orientation local (SOL) a été approuvé en 2009 pour pouvoir la mettre en œuvre.

Ce document propose des affectations de type habitats, parcs, voiries au sein du périmètre qui sont respectées par le projet.

Comme évoqué ci-dessus, l'urbanisation proposée est cohérente avec le SOL, plus réduite que le projet précédent et que ce qui est prévu au SOL, et intègre une grande composante paysagère.

Point de réclamation non retenu.

4. Réduction considérable de la surface boisée ce qui aura un impact sur la qualité de l'air et les pics de chaleur.

Les bâtiments sont équipés de chaudière à condensation au gaz naturel avec une ventilation mécanique à double flux. Le projet respecte donc les performances énergétiques imposées pour les bâtiments (valeurs U, K, et Ew) avec un indice K inférieur à 35 ce qui limite la pollution de l'air. De plus, l'orientation du bâti est, dans l'ensemble, positive et permet de valoriser les apports solaires gratuits, tant pour les maisons unifamiliales que pour les immeubles à appartements.

En outre, le projet est performant pour la qualité de l'air vu sa localisation en zone urbaine, ce qui est de nature à limiter l'utilisation de la voiture individuelle au bénéfice des transports en commun et des modes doux. Il est également relativement proche de divers équipements (notamment divers commerces de proximité, services, plusieurs écoles, etc.).

Le projet aura donc un impact peu significatif sur la qualité de l'air.

Pour ce qui concerne les pics de chaleur, le projet permet de conserver en l'état 17 000 m² de végétation, notamment avec le maintien de 37 arbres remarquables sur 44 et la plantation de 50 arbres, ce qui permettra de renforcer la trame végétale. Les effets sur les pics de chaleur seront donc réduits d'autant plus que les toitures de l'ensemble des bâtiments seront végétalisées.

L'impact de l'urbanisation pour les pics de chaleur sera donc limité à la seule nouvelle voirie créée.

Point de réclamation non retenu.

5. Destruction de l'habitat de nombreux animaux dont des espèces protégées.

L'auteur de l'étude d'incidences a identifié que le périmètre du projet n'abrite pas ou plus d'habitats biologiques particulièrement sensibles et de réelle valeur biologique nécessitant des mesures de protection particulière.

La mise en œuvre du projet a donc un impact faible sur le milieu biologique, d'autant plus si on tient compte des mesures d'accompagnements présentées, comme la transplantation de l'Epipactis helleborine, l'aménagement d'une mare dans le terrain situé en zone d'espaces verts, la mise en place d'un éclairage adapté...

Point de réclamation non retenu.

6. La solution de transplantation pour l'Epipactis helleborine va détruire les plantes.

Il s'agit d'une recommandation de l'auteur de l'étude d'incidences.

La transplantation des orchidées constitue une solution assez peu coûteuse et efficace, réalisée sur des distances très courtes. Les modalités pratiques devront être établies en concertation avec le Département de la Nature et des Forêts du. Cette recommandation sera imposée en condition dans le permis.

Point de réclamation non retenu.

URBANISME

1. Aucun plan de reconversion globale de la ZACC n'a été élaboré par la Ville de Liège.

Une ZACC ne peut être mise en œuvre qu'à partir du moment où un schéma d'orientation local (SOL) a été approuvé.

Ici, en l'occurrence, un rapport urbanistique et environnemental devenu « SOL » depuis l'entrée en vigueur du CoDT a été adopté par arrêté ministériel du 21 avril 2009, après d'ailleurs des moments participatifs importants ;

Ce document définit les différents objectifs en termes d'aménagement du territoire à savoir :

- sauvegarder le patrimoine historique ;
- participer à la remise en valeur du site ;
- créer de l'habitat ;
- créer des espaces verts cohérents et ouverts au public ;
- renforcer le maillage vert et les couloirs écologiques ;
- organiser la circulation interne du site de manière à empêcher le trafic de transit ;
- créer un réseau de voies lentes bien connectées entre elles et avec les promenades existantes à l'extérieur du quartier.

Il balise également les principes d'urbanisation du site en intégrant un phasage pour les différentes parties du site ;

- Phase 1 : partie nord « Thier de la Chartreuse », objet de la présente demande de permis, d'une superficie de 2,8 ha pouvant accueillir 60 à 80 logements ;
- Phase 2 : partie centrale du site comprenant le fort d'une superficie de 1,9 ha comprenant de 60 à 100 logements ;
- Phase 3 : partie sud « Chartreuse – village » d'une superficie de 5 ha pouvant accueillir entre 120 et 160 logements ;

Aujourd'hui, il existe donc bien un plan d'ensemble pour le développement de la ZACC, approuvé par les Autorités tant régionales que communales. La présente demande de permis s'inscrit bien dans un phasage prévu au SOL. Un permis d'urbanisme a par ailleurs déjà été octroyé pour ce site, même s'il est périmé aujourd'hui.

Point de réclamation non retenu.

2. Le RUE obsolète doit être abrogé et une vision actualisée pour l'ensemble du site doit être établie en ce compris la préservation de son patrimoine et l'affectation future du fort

Le SOL existant aujourd'hui intègre bien les objectifs de préservation et valorisation du patrimoine historique. L'urbanisation de certaines parties du site représentait d'ailleurs un moyen pour rencontrer les diverses attentes et divers besoins de la collectivité : sauvegarder le patrimoine historique, participer à la remise en valeur du site, créer de l'habitat avec des espaces verts cohérents et ouverts au public, renforcer le maillage vert et les couloirs de liaisons écologiques, créer un réseau de voies lentes bien connectées entre elles et avec les promenades existantes à l'extérieur du quartier.

Cela étant, la question du devenir du SOL et de l'intérêt de sa révision peut être aujourd'hui posée. L'objectif de l'Autorité communale, traduit dans ses priorités politiques et son Programme Stratégique Transversal, vise en effet à valoriser de manière plus importante encore les espaces verts existants, à développer la nature en ville et à renforcer la qualité du cadre de vie. Cela pourrait justifier de limiter plus fortement l'urbanisation du site de la Chartreuse, et d'étendre les zones d'espaces verts protégés.

La décision de révision de la vision de développement du site ne pourra être prise et justifiée que sur base d'un document de type "schéma de développement du territoire communal", dont l'élaboration vient d'ailleurs d'être initiée et qui portera la vision d'avenir pour l'ensemble du territoire communal.

Point de réclamation non retenu.

- 3. La Ville de Liège pourrait proposer un échange avec Matexi pour urbaniser le terrain situé en zone verte rue des Fusillés pour diminuer l'impact de la mobilité et écarter la problématique de l'araine.**

Cette proposition déplace le problème de mobilité et ne donne aucune garantie quant à la satisfaction des riverains.

Cet échange implique par ailleurs la modification du plan de secteur et la nécessité de proposer une compensation planologique si la zone verte au plan de secteur devait être rendue urbanisable. Cette option ne pourrait être envisagée et justifiée que par une réflexion plus globale de type SDC, intégrant la modification du SOL existant, ce qui renvoie au commentaire du point précédent.

Point de réclamation non retenu.

- 4. La « sanctuarisation » du site de la Chartreuse doit être formalisée dans un document reprenant l'ensemble des 38 ha avant tout projet ponctuel et individualiste.**

Cette proposition de « sanctuarisation » est déjà l'objet de plusieurs débats. L'objectif défendu par l'Autorité communale est bien de réviser l'ampleur de l'urbanisation envisagée par le SOL et de protéger une part plus importante du site. Cela étant, cette question dépasse le cadre du présent projet et nécessite une révision du SOL avec, au préalable, l'élaboration d'un document de type SDC.

Par ailleurs, le présent dossier, qui envisage une urbanisation limitée, en dehors des fortifications, le long d'une voirie équipée et en continuité du quartier existant, n'hypothèque pas cet objectif et une « sanctuarisation » plus importante du site.

Point de réclamation non retenu.

5. Le projet ne s'inscrit pas dans une démarche durable suivant le référentiel « quartiers durables » (densité, matériaux, mixité logements, gestion des déchets, PMR,...)

Le projet rencontre les objectifs du SDT et de la déclaration de politique régionale au niveau du développement territorial, notamment : limiter l'étalement urbain, utiliser le sol avec parcimonie, optimiser les distances à parcourir pour diminuer la dépendance à la voiture individuelle tout en améliorant l'efficacité d'autres modes de transport, dynamiser en priorité les cœurs de ville et de villages en y appliquant une densité proportionnée et raisonnée, créer de nouveaux quartiers d'habitat, encourager les projets exemplaires en matière de développement durable et de qualité urbanistique et architecturale.

Le projet intègre également plusieurs éléments qui s'inscrivent dans la démarche de durabilité : la mise en place de toitures vertes, la gestion intégrée des eaux pluviales, l'orientation des bâtiments, la PEB...

La densité proposée a été un compromis avec les riverains pour préserver le maximum d'espaces verts. Le nombre de logements a donc été réduit par rapport au précédent projet.

Point de réclamation non retenu.

6. La qualité de vie des habitants actuels ne doit pas être sacrifiée.

Tout d'abord, il faut rappeler que le terrain sur lequel s'inscrit le projet est privé et que, dès lors, il n'est théoriquement pas accessible à tous.

La qualité de vie des habitants ne va pas diminuer puisque le projet intègre tout un réseau de cheminements de promenade et l'aménagement d'espaces publics qui bénéficieront à l'ensemble des riverains du quartier.

L'arrivée de nouveaux habitants va également renforcer le contrôle social des lieux.

Point de réclamation non retenu.

7. L'aménagement de l'entrée du quartier crée une devanture de clos privé.

L'entrée du site sera marquée par deux coulées vertes, contrairement au précédent projet où un bâtiment d'angle servait de "signal".

Les bâtiments le long de la voirie sont implantés en recul afin de créer une respiration et une ouverture paysagère qui incitera les riverains du quartier à emprunter cet espace de rencontre.

Point de réclamation non retenu.

PATRIMOINE

- 1. Aucune mesure concrète de mise en valeur des zones classées n'est prévue dans le projet.**
- 2. Cette urbanisation est contraire aux objectifs de classement et au statut de site d'intérêt biologique et historique.**
- 3. Une telle intervention sur un bien classé ne peut se réaliser sans déclassement préalable du bien.**

L'arrêté de classement du site de la Chartreuse dans son ensemble permet des actes et travaux moyennant les autorisations préalables accordées par les Autorités.

L'étude d'incidences mentionne qu'aucun monument classé, ni aucun arbre ou haie remarquable repris sur les listes officielles, n'est recensé au sein du périmètre de la demande de permis. Le projet proposé n'intervient donc pas sur un bien classé. Il

paraît compatible avec le site classé comme cela a été confirmé par le SOL et il ne met pas en péril les éléments patrimoniaux du site.

Points de réclamation non retenus.

- 4. Le projet global d'urbanisation du site de la Chartreuse constituerait une modification substantielle et irréversible de la partie classée.**

Le projet, objet de la présente demande de permis, ne concerne que la Phase 1 du développement du site pour lequel aucun monument classé n'est recensé au sein de son périmètre. L'urbanisation de la présente parcelle est identifiée au SOL et ne concerne pas les éléments patrimoniaux du site.

Point de réclamation non retenu.

- 5. Une concertation avec la ministre régionale du Patrimoine doit être organisée afin d'analyser la demande de classement du site introduit par la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF).**

La CRMSF a été consultée dans le cadre de l'instruction de la demande de permis et a remis un avis favorable conditionnel qui ne remet pas en cause le projet. Les conditions de l'avis seront reprises dans les conditions du permis.

Point de réclamation non retenu.

- 6. L'implantation des blocs F à l'Est ne s'intègre pas au contexte classé.**
- 7. L'implantation des bâtiments ne permet pas de mettre le patrimoine en valeur.**

Le projet a fortement évolué depuis la présentation à la réunion préalable de l'étude d'incidences notamment via l'amélioration de la gestion des gabarits, le maintien et la valorisation de l'accès au fort, l'intégration de contraintes liées aux arbres de grande valeur.

Le promoteur a également intégré plusieurs recommandations de l'étude d'incidences visant à améliorer la qualité du projet par rapport à la mise en valeur du patrimoine : la suppression d'un bâtiment pour préserver une mise en valeur correcte du monument du 1er Régiment de Ligne, la modification de l'implantation du bloc F afin de préserver la perspective visuelle vers les remparts situés à l'Ouest.

Néanmoins, l'implantation du bloc I est fort proche des remparts, ce qui limite la perspective visuelle vers cette partie des remparts et forme un goulot dans le cheminement venant du parc vers la rue des Fusillés.

Ces habitations pourront être déplacées sur la partie de terrain disponible le long de la placette à côté du bloc E.

Cette nouvelle implantation devra se faire en reconfigurant le bloc E et en adaptant les dimensions de la placette pour obtenir un ensemble harmonieux.

Le déplacement du bloc I va ainsi permettre d'accentuer l'espace vert le long des remparts, d'améliorer grandement la perspective visuelle depuis la nouvelle voirie, et donc de mieux mettre en valeur le patrimoine.

Points de réclamation partiellement retenus.

- 8. La construction sur un glacis du fort à proximité de la muraille est en contradiction avec la raison d'être de cette zone et rend impossible la lisibilité et la compréhension initiale de la zone.**
- 9. Le projet entraîne une perte de lisibilité du site rendant incompréhensible la fonction initiale de la zone qui est un ancien glacis militaire.**

Le glacis est un terme désignant un terrain découvert qui avait pour fonction de n'offrir aucun abri à d'éventuels agresseurs et de dégager le champ de vision des défenseurs.

Au vu de la végétation spontanée qui occupe le site actuellement, et dans l'esprit de conservation de certaines zones végétalisées, il paraît maintenant impossible de proposer une mise à nu de la totalité de ce site pour préserver son objectif d'origine.

Cette intervention serait par ailleurs contraire aux aménagements projetés dans le SOL.

Points de réclamation non retenus.

10. Création d'une nouvelle voirie à l'intérieur du site classé.

L'arrêté de classement permet des actes et travaux moyennant autorisation préalable. Cet aménagement est par ailleurs visé au SOL.

Point de réclamation non retenu.

11. Une évaluation archéologique a-t-elle été faite ?

Suite à l'avis de la CRMSF, il sera imposé en condition du permis de prendre contact avec le service de l'archéologie de façon suffisamment précoce pour organiser l'analyse du site.

Point de réclamation non retenu.

VOIRIE - EGOUTTAGE

1. La voirie à l'intérieur du site pourra devenir traversante lors des phases 2 et 3.

La voirie est aménagée en un espace partagé où la priorité est donnée aux modes doux à savoir les piétons, les cyclistes, les jeux d'enfants.

La configuration de la voirie n'est donc pas adaptée pour devenir une voirie traversante pour les autres phases. Il n'entre d'ailleurs pas dans les intentions de la Ville de Liège de créer une voirie importante, ni traversante, sur le site.

Point de réclamation non retenu.

2. Aménager une route cyclo-pédestre entre la jonction Thier de la Chatreuse / rue des Fusillés et la placette.

La zone envisagée pour l'aménagement de cette route est située en zone d'espaces verts au plan de secteur. Aucun aménagement de ce type ne peut y être prévu.

Point de réclamation non retenu.

- 3. Le projet va accentuer le problème des eaux souterraines dans le quartier car lors de fortes pluies l'eau remonte dans les caves.**
- 4. Le projet va conduire à une imperméabilisation des sols ce qui risque d'aggraver le problème déjà présent d'infiltration des eaux dans les maisons situées en contre-bas.**
- 5. Les espaces carrossables et les toitures, récupérateurs des eaux de pluie, seront-ils suffisants pour compenser la perte de végétation ?**

Conformément à l'article 277 §4 du Code de l'Eau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le sol par infiltration. Le projet prévoit une temporisation des eaux pluviales des bâtiments avec la mise en place de toitures vertes et une évacuation ralentie en fond de parcelles de chaque lot privatif.

Les voiries seront de type « réservoir » pourvues d'un revêtement perméable en pavés à joints ouverts avec un système de réservoir permettant de temporiser l'écoulement des eaux.

Le maintien et le renforcement de la végétalisation du site va également renforcer la temporisation et dilution des eaux dans le sol.

La gestion de l'eau est donc étudiée de façon intégrée et globale. Toutes les eaux qui se déverseront sur le terrain seront directement infiltrées et aucun rejet d'eau pluviale dans le réseau d'égouttage existant n'est réalisé.

De façon générale, la gestion et la temporisation des eaux pluviales vont être améliorées par la création du projet.

Points de réclamation non retenus.

6. Les cheminements piétons au pied des remparts vont-ils être réalisés ?

L'aménagement des chemins sera imposé en condition dans le permis.

Ils seront repris dans le domaine « privé » de la Ville de Liège comme le parc des Oblats.

Point de réclamation non retenu.

7. L'aménagement de voirie en espace partagé ne fonctionne pas.

Les zones résidentielles ont pour but d'offrir un cadre convivial pour tisser des relations de voisinage, de développer la vie sociale d'un quartier, et de permettre aux enfants de retrouver leur place dans l'espace autour de leur habitation.

L'aménagement de ce type de voirie doit se faire sur des espaces où la circulation automobile est réduite, ce qui est le cas ici au vu du nombre d'habitations.

La réduction de la largeur de la voirie induit directement également une forte diminution de la vitesse des véhicules, ce qui permet aux enfants de pouvoir jouer en toute tranquillité et aux piétons de pouvoir circuler librement.

A l'inverse, si nous avons une voirie classique avec aménagements de trottoirs, la largeur de la voirie serait plus conséquente et engendrerait une vitesse plus importante des véhicules et donc de plus grands risques pour la sécurité des usagers dit faibles.

Point de réclamation non retenu.

POLLUTION

1. **La solution de superposer 50 cm de terre saine pour contrer la pollution aux métaux lourds et aux hydrocarbures va engendrer une modification de relief du sol.**

Au sens du décret sol, le site n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols et donc il n'y a pas d'obligation à réaliser une étude.

Néanmoins, à l'initiative du demandeur, un état des lieux a été réalisé.

Sur cette base, les résultats ont été interprétés en fonction des usages projetés (habitat et parc), conformément au SOL, et ce, dans le respect maximum des conditions du décret sol. La stratégie prévue permet donc de minimiser les mouvements de déblais remblais et d'éviter un déboisement complet du site.

Point de réclamation non retenu.

SOL

1. **Des essais de sol ont-ils été réalisés ?**

Suivant l'avis de la cellule Mines, le bien peut se trouver dans un périmètre d'anciens travaux souterrains de faibles dimensions dont la localisation n'est pas connue. Étant donné l'âge de ces anciens travaux, la probabilité d'effondrement est suffisamment

faible. La réalisation d'essais de sol pour la construction est de la responsabilité de l'entrepreneur.

Point de réclamation non retenu.

2. **A-t-on vérifier la présence de galeries en sous-sol ?**
3. **Le projet risque de poser des problèmes à l'araine dont le tracé n'est pas clairement identifié.**

L'araine des « Petites Soeurs des Pauvres » débute dans la cour de la ferme de l'ancien couvent du même nom. Cette araine, longue d'environ 200 m pour une hauteur moyenne d'environ 1,5 m, est orientée NO-SE. Son tracé exact n'est pas connu avec précision, notamment en raison de certains tronçons qui sont obstrués. Sa profondeur exacte n'est pas non plus connue (risque lors des travaux de terrassement). Cette araine représente une contrainte par rapport à la construction de bâtiments.

Le tracé est donc connu partiellement mais aucune construction et aucun ouvrage technique ne se développe sur ces zones.

Point de réclamation non retenu.

CESSION DE TERRAIN

1. **Pourquoi le promoteur ne rétrocède-t-il pas la partie boisée conservée le long de la voirie d'accès au fort ?**
2. **Pourquoi le promoteur ne rétrocède-t-il pas la partie triangulaire au nord-est du site entre la limite de la ZACC et la limite du terrain ?**
3. **Pourquoi le promoteur ne rétrocède-t-il l'ensemble de l'esplanade devant le fort ?**

En concertation avec le promoteur, ces parties de terrains seront cédées dans le domaine privé de la Ville de Liège. Ces points seront imposés en condition et en

charge d'urbanisme mais ne concernent donc pas la présente délibération relative au domaine de la voirie communale.

Points de réclamation non retenus.

ETUDE D'INCIDENCES

1. **Absence de réunion d'information préalable : la RIP doit porter sur le projet qui sera déposé**
2. **L'étude d'incidences doit porter sur le projet qui fait l'objet de la demande pour connaître les réelles incidences du projet.**

Une réunion d'information préalable s'est bien tenue le 25 avril 2018. Cette réunion portait sur un avant-projet pour lequel l'auteur de l'étude d'incidences a émis toute une série de recommandations. Ces recommandations doivent être intégrées dans le projet de la demande de permis ou le demandeur doit justifier pourquoi il ne les suit pas.

L'étude d'incidences relative au présent projet accompagne bien la demande de permis.

Points de réclamation non retenus.

3. **L'administration du patrimoine n'a pas été consultée dans le cadre de l'étude d'incidences.**

L'étude d'incidences a tenu compte des avis rendus par l'Agence wallonne du patrimoine (Awap) et par la CRMSF dans le cadre de l'instruction du dossier du SOL (ex-RUE). Le CoDT en vigueur lors du dépôt de la demande de permis imposait uniquement l'avis de la CRMSF. Celle-ci a remis un avis favorable avec des conditions relatives aux plantations, à l'usage de pesticides, à l'interdiction de placer des piscines...

Point de réclamation non retenu.

- 4. L'étude d'incidences fait aveu d'un manque d'informations sur les espaces publics et verts au sujet de leur statut et aménagement alors que ces aspects auraient pu être débattus avec les autorités communales avant l'introduction de la demande de permis.**

Les services techniques de la Ville de Liège font une analyse des documents de la demande de permis. La question des espaces publics fera partie des décisions du Collège communal et du Conseil communal. Si des éléments ou des aménagements doivent être modifiés, ils seront imposés en conditions dans le permis ou une évolution du projet sera demandée.

Les décisions doivent se prendre dans le cadre des procédures réglementaires.

Point de réclamation non retenu.

- 5. L'étude d'incidences fait référence au SOL alors qu'il est devenu indicatif et que le Collège communal a remis en question tout le SOL suite à sa décision de sanctuariser 36 hectares sur les 38.**

Déjà, dès le départ, le SOL (ex-RUE) est un document d'orientation qui n'a pas de valeur réglementaire mais indicative. Néanmoins, il faut apporter des motivations pour pouvoir s'en écarter.

Si le Collège communal envisage en effet de limiter plus fortement l'urbanisation pour étendre les zones vertes protégées, aucune décision n'est encore intervenue. Il appartient à l'Autorité communale de décider, dans le cadre de la présente demande de permis, si le projet est admissible et apparaît compatible avec sa stratégie.

Point de réclamation non retenu.

- 6. L'étude d'incidences se base principalement sur le périmètre de la demande de permis alors que le site de la Chartreuse est à étudier dans son ensemble.**

L'étude analyse principalement les incidences liées au projet de la demande de permis. Néanmoins, sur base des options du SOL, l'auteur de l'étude a également intégré dans son analyse le solde des futurs développements qui pourraient être réalisés ultérieurement en phases 2 et 3, même s'ils pourraient être remis en question. Ces autres phases devront cependant faire l'objet d'une évaluation des incidences spécifique. L'étude d'incidences actuelle apparaît donc complète et recevable en regard de l'objet de la demande.

Point de réclamation non retenu. »

Considérant les éléments décrits ci-dessus et le point de réclamation partiellement retenu, il est demandé la suppression du bloc I et l'implantation de quelques maisons supplémentaires autour de la placette ; cette modification engendre la suppression du sentier menant à ce bloc et l'adaptation des dimensions de la placette ;

Considérant que les autres remarques ne concernent pas l'ouverture et la modification de voiries communales ; qu'elles seront donc analysées dans le cadre de l'avis du Collège communal sur la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'implantation du cheminement entre la nouvelle voirie et l'entrée du fort intègre l'emprise d'un ancien chemin d'accès en béton ;

Considérant que cela a pour conséquence de provoquer une cassure dans la continuité du chemin, ce qui n'est pas agréable pour les usagers des modes doux en termes de confort et de sécurité ;

Considérant que, pour plus de cohérence et de praticabilité, le chemin devra être aménagé de manière rectiligne sur une largeur de 2 mètres ;

Considérant que le projet intègre tout un réseau de cheminements de promenade et l'aménagement d'espaces publics qui bénéficieront à l'ensemble du quartier ;

Considérant que, vu cette analyse, le projet d'ouverture et de modification de voiries est acceptable ;

Considérant qu'il est nécessaire toutefois d'adapter le plan de délimitation afin de répondre aux remarques décrites ci-dessus ;

Considérant que les adaptations sont intégrées dans le plan de délimitation joint à la présente décision ;

Considérant ainsi que rien ne s'oppose à l'ouverture et la modification de voiries communales ;

Dispositif (essence de la décision)

PREND CONNAISSANCE des résultats de l'enquête publique organisée dans le cadre de la demande conjointe de permis d'urbanisme n° PU/88113 D, ayant pour objet la construction de quarante-huit logements, et d'ouverture et de modification de voiries communales impliquant la modification d'un plan d'alignement, introduite par la SA MATEXI, dont les bureaux se situent rue Franklin Roosevelt 180 à 8790 WAREGEM, et relative à des terrains sis Thier de la Chartreuse 70 à 94 à 4020 Liège, cadastrés ou l'ayant été LIEGE 23ème division, section C n° 1404 R 32.

MARQUE son accord sur l'ouverture et la modification de voiries communales sis Thier de la Chartreuse telle que reprise au plan n° 9 « Plan de délimitation ».

Suite du dispositif

Fin du dispositif

La présente décision a recueilli 26 voix pour, 13 voix contre et 3 abstentions.