

Liège, le

05 MAI 2021

RECOMMANDÉ

**DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME**
DIRECTION DE LIEGE I
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 Liège
Tél. 04/224.55.01 (secrétariat)
Fax 04/224.54.66

Collège communal de LIEGE

Place du Marché, 2
4000 Liège

Vos réf.: PU/88113 D

Nos réf.: F0218/62063/UCO/2019/616/L43126/**2075885**

Annexe(s):

Votre contact: Vandenberghe Céline | celine.vandenberghe@spw.wallonie.be

**OBJET : Demande de permis d'urbanisme – Décision du Fonctionnaire délégué sur
saisine.**

Commune : LIEGE

Projet : Construction de 48 unités (35 maisons et 13 appartements) en deux blocs

Adresse du bien : Thier-de-la-Chartreuse 70 à 94 à 4000 LIEGE

Références cadastrales : LIEGE 23 DIV Section C N°1404 R 32

Demandeur : S.A. MATEXI PROJECTS (Monsieur Regis ORTMANS)

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, la décision prise concernant la demande de permis visée sous objet.

J'adresse par même courrier, un exemplaire de la présente décision au demandeur.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE
Directeur a.i.

Liège, le

05 MAI 2021

RECOMMANDÉ

**DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DE LIEGE I**
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 Liège
Tél. 04/224.55.01 (secrétariat)
Fax 04/224.54.66

S.A. MATEXI PROJECTS
Monsieur ORTMANS Regis
Rue Franklin Roosevelt, 180
8790 Waregem

Vos réf.: PU/88113 D

Nos réf.: F0218/62063/UCO/2019/616/L43126/**2075885**

Annexe(s):

Votre contact: Vandenberghe Céline | celine.vandenberghe@spw.wallonie.be

**OBJET : Demande de permis d'urbanisme – Décision du Fonctionnaire délégué sur
saisine.**

Commune : LIEGE

Projet : Construction de 48 unités (35 maisons et 13 appartements) en deux blocs

Adresse du bien : Thier-de-la-Chartreuse 70 à 94 à 4000 LIEGE

Références cadastrales : LIEGE 23 DIV Section C N°1404 R 32

Demandeur : S.A. MATEXI PROJECTS (Monsieur Regis ORTMANS)

Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, la décision prise concernant la demande de permis visée sous objet.

J'adresse par même courrier, un exemplaire de la présente décision au Collège communal de la commune de LIEGE.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Fonctionnaire délégué,

A blue ink signature, appearing to be 'O. Lejeune', written in a cursive style.

Olivier LEJEUNE
Directeur a.i.

Liège, le

05 MAI 2021

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DE LIEGE I
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 Liège
Tél. 04/224.55.01 (secrétariat)
Fax 04/224.54.66

Monsieur DE DECKER Geoffroy
Avenue Hoffmann, 27
4690 Bassenge

Vos réf.: PU/88113 D

Nos réf.: F0218/62063/UCO/2019/616/L43126/2075885

Annexe(s):

Votre contact: Vandenberghe Céline | celine.vandenberghe@spw.wallonie.be

OBJET : Demande de permis d'urbanisme – Décision du Fonctionnaire délégué sur saisine.

Commune : LIEGE

Projet : Construction de 48 unités (35 maisons et 13 appartements) en deux blocs

Adresse du bien : Thier-de-la-Chartreuse 70 à 94 à 4000 LIEGE

Références cadastrales : LIEGE 23 DIV Section C N°1404 R 32

Demandeur : S.A. MATEXI PROJECTS (Monsieur Regis ORTMANS)

Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, copie de la décision prise concernant la demande de permis visée sous objet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE
Directeur a.i.

AVIS CONFORME DU FONCTIONNAIRE DELEGUE ET PROPOSITION DE DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que la S.A. MATEXI PROJECTS a introduit une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées, relative à un bien sis Thier-de-la-Chartreuse, 70 à 94 4020 LIEGE cadastré LIEGE 23^{ème} Division Section C N^{os} 1404 R 32 et ayant pour objet la construction de 48 unités (35 maisons et 13 appartements) en deux blocs ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale en date du 31/05/2019 ;

Considérant que le Collège communal a envoyé au demandeur et à son architecte un relevé des pièces manquantes en date du 20/06/2019 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 12/12/2019 ; que le délai visé à l'article D.IV.46 du CoDT prend cours à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception ;

Considérant que le délai de décision impartie au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours par courrier du 09/03/2021 ;

Considérant que la demande est reprise dans la rubrique 70.11.02 de l'annexe 1 de l'AGW du 04/07/2002, et ses arrêtés modificatifs, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidence, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol : « Constructions groupées visées à l'article D.IV.1, § 1^{er}, alinéa 2, du CoDT sur une superficie de 2 ha et plus » ;

Vu l'étude d'incidence sur l'environnement réalisée par le bureau SA Pissart, architecture et environnement ;

Considérant que bureau SA Pissart, architecture et environnement est agréé en Région wallonne en tant qu'auteur d'études d'incidences pour certaines catégories de projets ; qu'il dispose notamment de l'agrément exigé dans le cadre de ce dossier : 1^o aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs ;

Vu la réunion d'information du public préalable à l'étude d'incidence sur l'environnement qui s'est tenue le 25/04/2018 ;

Vu le procès-verbal de ladite réunion qui a été dressé par la Ville de Liège ;

Considérant que les riverains présents et les représentants de la Ville ont été invités à exposer leurs remarques et questions par rapport à ce projet ; qu'à la suite de cette réunion, une vingtaine de courriers ont été envoyés à la Ville et au demandeur ;

Vu la prise en compte des résultats de cette consultation dans l'étude d'incidences sur l'environnement qui contient la synthèse des questions du public et un résumé détaillé des demandes des riverains, ainsi que la réponse qu'il y a lieu d'y apporter en matière d'évaluation des incidences ;

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement jointe en annexe à la demande de permis ;

Considérant que l'étude d'incidences détermine une série de recommandations ; qu'elles se ventilent en fonction des domaines qu'elles concernent et en fonction des différents scénarios de la manière suivante :

- Cadre légal (2 recommandations) ;
- Air climat et énergie (3 recommandations) ;
- Sol et sous-sol (6 recommandations) ;
- Hydrologie et égouttage (1 recommandation) ;
- Milieu biologique (8 recommandations) ;
- Urbanisme, paysage et cadre bâti (6 recommandations) ;
- Environnement socio-économique (2 recommandations) ;
- Mobilité (10 recommandations) ;
- Bruit (2 recommandations) ;
- Equipements (3 recommandations) ;

Soit un total de 43 recommandations ;

Considérant que toutes les recommandations faites par l'auteur d'étude d'incidences ont été ou seront suivies par le demandeur de permis ;

Considérant que cette étude d'incidences sur l'environnement est complète et actuelle en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet, notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel, ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que l'étude d'incidences est donc conforme aux exigences de l'article D.66, §1^{er}, du Livre Ier du Code de l'environnement, et permet à l'autorité de statuer en connaissance de cause en regard, notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs visés à l'article D.50 du même Livre ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un site classé au sens du Code wallon du Patrimoine : le site de la Chartreuse (dont une partie du site a déjà été classée par arrêté du 13 janvier 1989) et le parc des Oblats - arrêtés de classement des 31/10/1991 et 13/01/1989) ;
- à un bien comportant des arbres remarquables au sens du Code ;
- à un bien exposé à un risque naturel : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau
 - o axe de ruissellement

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- Du plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987, et est repris essentiellement en zone d'aménagement communal concerté et très partiellement en zone d'espaces verts ;
- Du schéma d'orientation local (anciennement R.U.E.) dit « Fort de la Chartreuse », approuvé par A.M. du 01/04/2009 ;
- du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite – (Art. 414 et svf) ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.II.42 §2 du CoDT (anciennement article 33 du CWATUP), "la mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement" ;

Considérant qu'un arrêté ministériel du 21 avril 2009 approuve le rapport urbanistique et environnemental (SOL) accompagné de la déclaration environnementale qui l'accompagne, relatifs à la zone d'aménagement communal concerté n°11 dite « Fort de la Chartreuse » ;

Considérant que le même arrêté prévoit que la zone d'aménagement communal concerté n°11 dite « Fort de la Chartreuse » est mise en œuvre au sens de l'article D.II.42 du CoDT (anciennement article 33 du CWATUPE) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se référer aux dispositions du schéma d'orientation local (anciennement rapport urbanistique et environnemental) ;

Considérant que ce schéma d'orientation local affecte les terrains concernés par la demande de permis principalement à de l'habitat et en zone de parc ;

Considérant que ce schéma d'orientation locale est phasé ; que cette partie du site de la Chartreuse constitue la phase 1 en ce qui concerne le développement urbanistique du site ; que la phase 2 porte sur la restauration du fort de la Chartreuse actuellement en désuétude avancée ; que la dernière phase porte sur l'urbanisation de la parcelle à l'arrière du fort de la Chartreuse ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et AGW du 15/05/2014 entrés en vigueur le 1er mai 2015 et AGW du 15/12/2016 entré en vigueur le 01/01/2017) ;

Considérant que la demande s'écarte du schéma d'orientation local pour le motif suivant :

- construction d'immeubles à appartements de gabarit rez + 3 étages en lieu et place de maisons unifamiliales de gabarit rez + 1 et rez + 2 ;
- aménagement de voirie et cheminements en dehors des tracés voiries prévus au SOL ;
- densité de logement plus faible que celle prévue au SOL ;

Considérant que la demande de permis implique une modification de la voirie communale au sens du décret du 6 février 2014 ; en conséquence, en application de l'article D.IV.41 du Code, l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale à la procédure prévue aux articles 11 et suivants du décret précité relatif à la voirie communale ;

Considérant que dans ce cas, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles DVIII.7 et suivants du Code, aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, aux articles D 29-7 à 29-20 du Livre 1^o du Code de l'environnement, à savoir demande de permis soumise à étude d'incidence, et aux articles suivants du CoDT :

- R.IV.40-1, §1er, 6^o : le bien se situe dans le site de la Chartreuse et du parc des Oblats classé par arrêté ministériel du 13 octobre 1991 ;
- R.IV.40-1, §1er, 7^o : demande de permis d'urbanisme qui comporte une demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale ;
- R.IV.40-2, §1er, 1^o : certaines parties de constructions présentent une hauteur supérieure à 9 m et dépassent de plus de 3 m la hauteur moyenne des constructions situées dans la même rue jusqu'à 25 m de part et d'autre ;
- D.IV.40 : écarts au schéma d'orientation local (SOL) ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 20/01/2020 au 19/02/2020 ;

Considérant que 3585 réclamations (dont 2984 ne sont pas recevables car non signées) ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises sont résumées comme suit :

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

- 4) Réduction considérable de la surface boisée ce qui aura un impact sur la qualité de l'air et les pics de chaleur.
- 5) Destruction de l'habitat de nombreux animaux dont des espèces protégées.
- 6) Le maillage vert entre la parcelle de la rue des Fusillés et le reste du site est rompu.
- 7) Le choix des essences des arbres dépareillent par rapport au reste du site. (croissance moyenne à lente).
- 8) Les recommandations relatives aux plantations de haies devront être respectées pour abriter la faune locale.
- 9) La plantation d'un arbre fruitier par parcelle devrait être prévue.
- 10) La solution de transplantation pour l'Epipactis helleborine va détruire les plantes.
- 11) Le promoteur ne prévoit pas d'aménagement de zone humide susceptible d'accueillir des amphibiens alors qu'une multitude de mares existe sur le site.
- 12) Certaines plantes vont être traitées au Round-up.
- 13) La pollution lumineuse devra être réduite afin de protéger la faune locale.

URBANISME

- 1) Aucun plan de reconversion globale de la ZACC n'a été élaboré par la Ville de Liège.
- 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.
- 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.
- 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.
- 5) Aucune garantie ne peut être donnée quant à la sauvegarde et à la réaffectation du fort causant un risque évident pour l'ensemble.
- 6) Le phasage du RUE doit se faire avec une priorité à donner à la réaffectation des bâtiments aujourd'hui à l'abandon.
- 7) Le projet ne s'inscrit pas dans une démarche durable suivant le référentiel « quartiers durables » (densité, matériaux, mixité logements, gestion des déchets, PMR...).
- 8) La qualité de vie des habitants actuels ne doit pas être sacrifiée.
- 9) Construction d'habitats aux dimensions démesurées par rapport aux maisons existantes.
- 10) Les blocs J et K sont trop massifs et disproportionnés par rapport au quartier.
- 11) Les bâtiments dépasseront de plusieurs mètres les plus hautes maisons existantes du Thier de la Chartreuse.
- 12) Les gabarits fixés dans le SOL ne doivent pas dépasser ceux des bâtiments existants.
- 13) Architecture proposée incompatible avec le style du quartier.
- 14) Cette architecture unitaire, austère, et fermée, est-elle appropriée à un site aussi emblématique que le domaine de la Chartreuse ?
- 15) La hauteur des constructions va priver les riverains de la lumière et de l'ensoleillement.
- 16) L'ombre portée des nouveaux bâtiments impactera directement les habitations existantes.
- 17) Le promoteur a compensé la perte du bloc Z en ajoutant un logement aux blocs C et D ce qui rogne sur les espaces à préserver.
- 18) L'aménagement de l'entrée du quartier crée une devanture de clos privé.
- 19) Réaffectation des immeubles ou étages actuellement inoccupés pour répondre à la question de l'accès au logement.
- 20) Préférable de rénover ou remplacer le bâti existant plutôt que d'étendre la surface bâtie au détriment de la nature.
- 21) Le projet ne répond pas aux impositions prescrites des directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme.

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) Le projet global d'urbanisation du site de la Chartreuse constituerait une modification substantielle et irréversible de la partie classée.
- 4) Une telle intervention sur un bien classé ne peut se réaliser sans déclassement préalable du bien.
- 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).
- 6) Aucune mesure concrète pour protéger les remparts ou les mettre en valeur contrairement aux impositions du RUE et aux avis du Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD) et de la CRMSF.
- 7) L'implantation des blocs F à l'Est ne s'intègre pas au contexte classé.
- 8) L'implantation des bâtiments ne permet pas de mettre le patrimoine en valeur.
- 9) 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.
- 10) Le projet entraîne une perte de lisibilité du site rendant incompréhensible la fonction initiale de la zone qui est un ancien glacis militaire.
- 11) Création d'une nouvelle voirie à l'intérieur du site classé.
- 12) Une évaluation archéologique a-t-elle été faite ?

MOBILITE

- 1) Incapacité du quartier à absorber une augmentation du volume du trafic (N3 saturée et les rues de quartiers pas adaptées) : carrefours saturés avec la rue de Herve, carrefour des Fortifications dangereux, rues étroites avec difficulté de croisement.
- 2) Problèmes de mobilité à étudier avec un plan de mobilité.
- 3) La voirie du Thier-de-la-Chartreuse en circulation locale n'est pas adaptée à une augmentation de trafic.
- 4) Les emplacements de stationnement prévus dans le projet se situent sur une partie de terrain où les riverains stationnent déjà.
- 5) Les rues du quartier sont saturées par un stationnement anarchique.
- 6) Le projet va aggraver le problème de stationnement déjà présent.
- 7) Rien n'est prévu contre le stationnement sauvage des voitures sur le trottoir.
- 8) Le quartier est très mal desservi en transport en commun. Pas de bus supplémentaire
- 9) La proposition de voiture partagée est utopique et peu crédible.
- 10) Installation d'une station « cambio » sur les places aménagées par Matexi.
- 11) Convertir l'un ou l'autre car-port en abri vélo pour les visiteurs.

VOIRIE – EGOUTTAGE

- 1) La voirie à l'intérieur du site pourra devenir traversante lors des phases 2 et 3.
- 2) Aménager une route cyclo-pédestre entre la jonction Thier de la Chartreuse / rue des Fusillés et la placette.
- 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 ?
- 6) Les égouts du quartier sont-ils prêts à accueillir une augmentation de débit ?
- 7) Le creusement du fond des jardins pour permettre à l'eau de s'infiltrer va générer des déblais de terres polluées et va générer des zones marécageuses.
- 8) La recommandation de toiture végétale pourrait être étendue aux car-ports et aux abris de jardin.
- 9) Les cheminements piétons au pied des remparts vont-ils être réalisés ?
- 10) La Ville est-elle d'accord sur le revêtement prévu pour la voirie ?
- 11) Est-il bien judicieux de réaliser un espace partagé avec un tel revêtement qui va être constamment boueux et peu pratique
- 12) Des aménagements vont-ils être réalisés sur la « placette » qui ressemble juste à une aire de rebroussement ?

- 13) Aucun plan d'éclairage n'est prévu.
- 14) Un point d'eau pourrait être aménagé sur la placette ?
- 15) Une zone de bancs est-elle aménagée à l'arrière du bloc K ?
- 16) L'aménagement de voirie en espace partagé ne fonctionne pas.
- 17) Aménager un véritable trottoir sur le Thier-de-la-Chartreuse entre la côte de Robermont et le site.
- 18) Les pavés du Thier-de-la-Chartreuse doivent être maintenus
- 19) Une signalisation adéquate du type zone 30 doit être placée sur le Thier-de-la-Chartreuse avec des aménagements spécifiques tels que chicanes, ralentisseur... et création de pistes cyclables séparées.
- 20) Placement d'une signalisation type zone 30 dans toutes les rues avoisinantes.
- 21) Placement de jardinières pour empêcher le parking sauvage.

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.

SOL

- 1) Des essais de sol ont-ils été réalisés ?
- 2) A-t-on vérifié 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.

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 ?

PROCEDURE

- 1) Sur certaines cartes, le SAR 62063_F_121 est superposé à l'objet de la demande au niveau de l'esplanade devant le fort.
- 2) Incohérence sur les aménagements entre les plans de plantations et le plan d'implantation générale.
- 3) Les documents de permis ne renseignent à aucun endroit le raccord aux niveaux existants.
- 4) Le dossier ne comprend pas de coupes paysagères.

ETUDE D'INCIDENCES

- 1) Absence de réunion d'information préalable : la Réunion d'Information Préalable (RIP) doit porter sur le projet qui sera déposé.
- 2) L'étude d'incidence doit porter sur le projet qui fait l'objet de la demande pour connaître les réelles incidences du projet.
- 3) L'administration du patrimoine n'a pas été consultée dans le cadre de l'étude d'incidences.
- 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.
- 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.
- 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.
- 7) D'après l'étude d'incidences, le projet ne génère pas de problème de mobilité car le trafic supplémentaire pourra être absorbé par la partie basse du Thier de la Chartreuse alors que la rue est à circulation locale.
- 8) L'étude d'incidences propose trop de mesures externes à charge des pouvoirs publics pour améliorer la circulation dans le quartier.

9) Les images 3D qui agrémentent l'étude d'incidences n'ont rien à voir avec le projet déposé.

CHANTIER

- 1) Les mesures pour la préservation des arbres en phase de chantier sont trop maigres.
- 2) Qui va contrôler les mesures préconisées par l'auteur de l'étude d'incidences en phase chantier ?
- 3) L'impact du chantier risque d'être trop important pour le quartier.
- 4) Risque de fissures dans les maisons existantes suite au passage des camions.

DIVERS

- 1) Serait-il envisageable de rétrocéder quelques habitations à un service de logement social ?
- 2) Le projet va entraîner une perte de valeur des habitations existantes
- 3) La partie arrière de la parcelle comprenant les blocs de D à I pourrait être rachetée avec différentes sources de financement pour en faire un projet d'agriculture urbaine.
- 4) Prévoir des petits espaces commerciaux pour animer la route en intérieur d'îlot.

Considérant que suite à cette enquête et conformément à l'article 25 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, le nombre de réclamations étant supérieur à 25, une réunion de concertation a été organisée le 12/03/2020 ;

Vu le PV de cette réunion de concertation daté du 03/04/2020 ;

Vu la délibération du Conseil communal en date du 29/06/2020, qui prend connaissance des résultats de l'enquête publique et décide

- « de marquer son accord sur l'ouverture et la modification des voiries communales sis Thier de la Chartreuse telle que reprise au plan n°9 « plan de délimitation » ;
- De prendre acte de l'avis favorable de Collège provincial émit en date du 16/01/2020 ;
- D'arrêter la modification du plan d'alignement du Thier de la Chartreuse telle que reprise au plan d'alignement dressé le 29/05/2019 par le géomètre Laurent Kessler » ;

Considérant que la décision du Conseil communal a été affichée du 17/07/2020 au 07/08/2020 et notifiée selon les dispositions légales ;

Considérant que plusieurs recours concernant la décision du Conseil communal ont été introduits auprès du Gouvernement wallon ;

Considérant que par arrêté du 19/11/2020, le Ministre a décidé d'accepter la demande de création et de modification de la voirie telle qu'identifiée sur le plan du Géomètre-expert Laurent KESSLER daté du 29/05/2019 ;

Considérant que la décision sur la modification de la voirie communale est définitive à dater de la notification de l'arrêté ministériel et qu'elle peut donc sortir ses effets ;

Considérant que l'avis du Pôle Environnement, daté du 07/01/2020, est favorable conditionnel et motivé comme suit ;

« 1.1. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement :

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

Le Pôle estime que les lacunes mentionnées dans son avis du 30/10/2017 (Réf.: ENV.17.20.AV ont été comblées.

Le Pôle apprécie notamment :

- l'inventaire et la détermination des arbres de grande valeur;
- la prise en considération des parties 2 et 3 du schéma d'orientation local (solde de l'aménagement du site de la Chartreuse) au sein de l'étude;
- la qualité du chapitre relatif à la mobilité;

- la définition de recommandations liées à l'ensemble du quartier et destinées à la ville de Liège.
- Cependant, le Pôle regrette :
- le peu d'analyse critique sur le dispositif d'évacuation des eaux pluviales et le peu d'approfondissement de ce chapitre;
 - l'absence, dans la partie IV du Cadre légal, d'informations plus complètes concernant le Plan Urbain de Mobilité (PUM). En effet, il est mentionné que cet outil a été élaboré entre 2006 et 2008 alors que le PUM vient d'être adopté en mai 2019. Le Pôle a toutefois reçu des explications complémentaires à ce propos par l'auteur de l'étude.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale du projet :

Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.

Le Pôle constate que le projet correspond aux affectations et aux objectifs principaux identifiés dans le schéma d'orientation local (ancien RUE) à part certains écarts ponctuels.

Il remarque également que la plupart des recommandations de l'auteur de l'étude ont bien été suivies. Il salue notamment la suppression du troisième bloc d'appartements prévu dans l'avant-projet (bloc Z), qui a été recommandée par l'auteur de l'EIE vu notamment sa proximité par rapport au monument du 1^{er} Régiment de ligne.

Le Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :

- préciser le dimensionnement des zones dédiées à l'infiltration naturelle des eaux pluviales, privilégier un aménagement écologique et paysager pour les zones d'infiltration des immeubles à appartements;
- préserver et/ou aménager des habitats humides afin de favoriser les espèces d'amphibiens
- éradiquer les espèces invasives
- prendre les mesures adéquates afin que le chantier ne génère pas de perturbations compromettant l'intégrité et la santé des arbres, arbustes et haies à conserver.

Enfin, le Pôle salue l'initiative du demandeur d'avoir pris contact avec une société de voitures partagées afin d'offrir une offre alternative à la voiture individuelle

2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

Il apparaît, dans le projet, que les zones de parcs et espaces verts seront rétrocédées à la ville de Liège.

Le Pôle demande dès lors à celle-ci de respecter les recommandations de l'auteur de l'étude à ce propos dont celle relative à la mise en place d'une gestion différenciée du parc arboré et des espaces verts, ainsi qu'un parcours didactique.

Il insiste également sur les recommandations suivantes destinées à la ville de Liège:

- réaménager l'espace vert en face de l'entrée du fort, celui-ci méritant une attention particulière vu son implantation entre le projet, l'entrée du Fort et le quartier existant;
- mener une réflexion sur les mesures de conservation et de sécurisation des remparts.

Le Pôle insiste également sur la nécessité d'éradiquer les espèces invasives dans les parties 2 et 3 du schéma d'orientation local.

A la lecture de l'étude, le Pôle constate la rapidité avec laquelle les bâtiments du site de la Chartreuse se détériorent. Il rappelle dès lors l'urgence d'intervenir sur ce site classé et d'exception. »

Considérant que l'avis de la CCATM, daté du 27/01/2020, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Service Voirie, daté du 24/03/2020, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Police, daté du 08/04/2019, est favorable ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Direction de la Gestion de l'Espace public, daté du 19/12/2019, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège -access+, daté du 13/12/2019, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la zone de secours Liège 2 – IILE – SRI, daté du 10/01/2020, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE – Cellule GISER, daté du 16/01/2020, n'a pas remis d'avis par manque d'information ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE – Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, daté du 08/04/2019, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE – Direction du développement rural est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale de Monuments Sites et Fouilles (CRMSF), daté du 09/01/2020, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis RESA Électricité, daté du 13/01/2020, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis la CILE, daté du 20/12/2019, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la S.A. PROXIMUS, daté du 24/12/2019, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de l'AWaP - Direction opérationnelle Zone Est, daté du 30/07/2020, est favorable conditionnel pour la partie archéologique ;

Considérant que l'avis de l'AWaP - Direction opérationnelle Zone Est, daté du 10/03/2020, est défavorable pour la partie patrimoine et motivé comme suit :

« En réponse à votre demande dont objet, envoyée le 27 janvier 2020 et réceptionnée le 28 janvier ;

vu l'arrêté ministériel du 31 octobre 1991 classant comme site, en raison de leur valeur esthétique et scientifique, le « site de la Chartreuse [...] et le parc des Oblats » à Liège ;

vu les propositions motivées de la commission royale des monuments, sites et fouilles fondant l'arrêté précité ainsi que le dossier complet d'enquête de classement ;

vu l'article 22 du code wallon du patrimoine déterminant les effets du classement, en particulier le deuxième paragraphe (art. 206 à 208 à la date du récépissé de la demande) ;

considérant que la valeur esthétique du bien repose, pour sa partie Chartreuse, sur les qualités paysagères du site, lesquelles résultent de la présence d'un fort défensif de type bastionné au sein d'un environnement jusqu'ici épargné par l'urbanisation ;

considérant que la valeur scientifique doit être scindée en ses aspects naturel, historique et archéologique ; que l'intérêt naturel du site protégé est, parmi d'autres, confirmé par une reconnaissance comme « site de grand intérêt biologique » par le Service public de Wallonie (fiche complète sur le site biodiversite.wallonie.be) ; que l'intérêt historique et archéologique résulte évidemment de la présence des vestiges du fort « hollandais » (1817-1818) mais également de son maintien dans un environnement propice à la compréhension globale d'une place forte de ce type, sachant que les abords immédiats d'une telle structure (glacis, escarpes, fossés, végétations, etc.) participent pleinement du système défensif : « Les abords de la ville fortifiée à la Vauban sont l'espace d'une végétation codifiée intégrée dans la pratique de la guerre classique, qui passe par la terre damée gazonnée, la plantation de haute futaie au rempart, le drainage des eaux de ruissellement vers la cunette, la haie d'épineux, la zone non ædificandi aux abords » (extrait de l'introduction à la table ronde internationale sur les Aménagements paysagers de la fortification bastionnée, Longwy, 29-30 avril 2008) ;

considérant que, si certains classements comme site ont pu avoir valeur de « zone de protection » à une époque où cette notion n'existait pas en droit, ce ne peut être le cas du présent arrêté puisque :

- la notion de zone de protection a été introduite par le décret du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française ; l'outil juridique était donc connu et disponible depuis quatre ans au moment du classement ;
- une zone de protection entoure par nature un bien distinct et nettement identifiable, alors que le présent classement vise explicitement un site complexe mêlant intérêt environnemental et intérêt historique ;
- les habitations du début du ^{xx}e siècle situées dans l'angle du thier de la Chartreuse, près de l'entrée du fort, n'auraient dans cette hypothèse pas été exclues du périmètre, tout au contraire ;

considérant en conséquence que le périmètre protégé par l'arrêté de classement l'est effectivement pour sa seule valeur intrinsèque, telle que définie ci-avant ;

considérant que le classement du bien comme site n'est pas contradictoire avec la présence d'éléments bâtis dans son périmètre ; que ces éléments bâtis sont protégés au titre d'éléments constitutifs du site, contribuant pleinement à son intérêt historique et archéologique ainsi qu'à son expression paysagère ; que les exemples sont nombreux de classements comme site mêlant bâti et non-bâti, s'inscrivant en cela parfaitement dans la notion de « site » telle que définie à l'article 3, 7° du code du patrimoine (185 à la date du récépissé) : « toute œuvre de la nature ou toute œuvre combinée de l'homme et de la nature

constituant un espace suffisamment caractéristique et homogène pour faire l'objet d'une délimitation topographique »;

considérant que, si le périmètre de classement englobe un ensemble de constructions et de friches d'intérêt moindre ou nul, il faut admettre que c'est en raison de leur présence dans l'enceinte même du fort et dans une perspective d'assainissements futurs ayant pour objectif final un ensemble cohérent digne de classement; que ces bâtiments abandonnés, liés sans exception à la mémoire du site, peuvent au mieux participer à sa valorisation et, au pire, disparaître;

considérant, de manière générale, qu'un classement au sens des articles 16 et suivants du code du patrimoine (196 et suivants à la date du récépissé) a pour objectif de reconnaître la valeur patrimoniale d'un bien immobilier comme étant d'intérêt public et de garantir la protection des caractéristiques fondant cet intérêt; que les servitudes qui en découlent s'appliquent tant aux droits du propriétaire qu'aux « autres lois, décrets et règlements relatifs à la police de la voirie et des constructions » lorsque ceux-ci ont pour effet de détériorer ou de modifier l'aspect dudit bien (art. 22, § 3 du code du patrimoine, 206, § 4 à la date du récépissé);

considérant dès lors qu'il convient de vérifier la compatibilité du projet avec les valeurs patrimoniales propres au site de la Chartreuse et avec les effets généraux induits par le classement, tels que définis ci-avant;

considérant que le permis d'urbanisme introduit par la s.a. Matexi constitue la première phase d'un projet d'urbanisation globale du site, divisé en trois parties; qu'il y a donc lieu d'envisager l'impact du projet dans sa globalité, d'autant que la mise en œuvre de la partie « Immo Chartreuse » a officiellement été annoncée à l'AWaP;

considérant que le projet global prévoit l'urbanisation de toute la partie militaire du bien, laquelle constitue entièrement le « site de la Chartreuse » visé par l'arrêté de classement : 58 logements pour la partie 1 (nord du fort), environ 90 logements et 1 200 m² de loisirs pour la partie 2 (heptagone du fort) et environ 350 logements et 3 000 m² de commerces et services dans la partie 3 (sud du fort), sans compter l'option d'urbanisation de la pointe nord-est du site, soumise à l'adoption préalable d'un plan communal d'aménagement révisionnel; que le projet équivaut à urbaniser une grande majorité du site de la Chartreuse, même en réduisant la partie 1 à 48 unités d'habitations;

considérant que le projet global constitue une modification substantielle et non réversible du bien protégé, en contradiction avec les effets décrets de l'arrêté de classement :

- modification substantielle puisque l'urbanisation globale du bien aura pour résultat final, d'une part, une situation fondamentalement contraire à l'objectif manifeste du classement (protection d'un fort bastionné dans un site d'intérêt biologique et historique) et, d'autre part, un très vaste ensemble de constructions désormais classé comme site sans avoir été soumis à enquête de classement;
- non réversible car les constructions projetées sont évidemment conçues pour être viables à très long terme;

considérant que la partie 1, objet de la présente demande, s'implante totalement sur les vestiges encore existants du glacis et de la contrescarpe, éléments défensifs dont la conservation (c'est-à-dire la non-dénaturation) est l'un des objectifs du classement;

considérant que l'étude d'incidences qui accompagne la demande de permis ne s'attarde que ponctuellement sur les éléments bâtis du fort, sans aucune analyse des motifs ayant justifié le classement des zones non bâties et donc, a fortiori, sans examen de la compatibilité du projet avec les intérêts patrimoniaux du site; que cette étude se contente de conclure, sur la question patrimoniale, que « la mise en œuvre du projet ne devrait pas porter atteinte aux éléments du patrimoine situés aux alentours », ignorant de manière naïve mais dramatiquement sincère la valeur intrinsèque du bien classé au cœur duquel il s'implante;

considérant que la situation projetée ne répondra ni aux critères de classement ayant justifié l'arrêté du 31 octobre 1991 (pour rappel, les habitations privées existantes avaient alors été volontairement exclues du classement), ni aux critères d'authenticité, et d'intégrité qui président, de manière générale, à un classement; que la réalisation du projet équivaudrait à un déclassement de fait;

considérant que le Conseil d'État a établi « qu'il n'est pas possible de permettre, par la délivrance d'un permis, de porter une atteinte substantielle à l'objet même de la protection patrimoniale dont la sauvegarde avait justifié le classement, tant que la décision de supprimer cette mesure de protection n'a pas été concrétisée par la procédure adéquate que constitue le déclassement »; que cette règle a été introduite dans le code du patrimoine par le décret du 1^{er} avril 1999 relatif à la conservation et à la

protection du patrimoine (art. 206) ; que cette disposition concerne évidemment tous les « biens immobiliers classés » et non pas les seuls biens classés au titre de monument par exemple ;

vu l'avis favorable conditionnel de la commission royale des monuments, sites et fouilles, émis en date du 9 janvier 2020 ;

considérant que, s'articulant exclusivement autour de problèmes de vue vers le fort et les éléments de mémoire, cet avis de la CRMSF ignore totalement la valeur intrinsèque du périmètre protégé, en dépit des motifs qu'elle-même avait développés au moment du classement ; que, comme cela a été exposé plus haut, ce serait une erreur fondamentale d'assimiler le site de la Chartreuse à une simple zone de protection ;

considérant en conclusion qu'un tel projet d'urbanisation, qui implique une transformation substantielle et irréversible du site, se situe en complète opposition avec les objectifs de protection ayant justifié le classement ; qu'il enfreint à ce titre les dispositions de l'art. 22, § 2 du code du patrimoine destinées à assurer la conservation des biens classés, notamment en prohibant toute dénaturation substantielle (le Conseil d'État confirme, dans son dernier avis sur le projet de code du patrimoine, que le terme « démolition » doit être compris comme « dénaturation », en particulier lorsque le bien concerné est un site) ; avis totalement défavorable. »

Considérant qu'en application de l'article D.IV.38, le Collège a rédigé un rapport sur le projet dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 5/02/2021, transmis le 11/02/2021 ;

Considérant que les conditions du Collège portent essentiellement sur :

- Suppression du bloc I ;
- Conditions de plantations ;
- Modification d'un cheminement et procédure voirie ;
- Aménagement d'une zone humide ;
- Intégration d'équipements techniques et de mobiliers diverses ;
- Condition de cession de voirie et espaces aux domaines publics ;
- Respect des avis ;
- Respect des recommandations de l'EIE ;
- Fondations ;
- Pente d'accès aux garages ;
- Respect du code civil ;
- Conditions de salubrité ;

Considérant que le Collège impose les charges d'urbanisme suivantes :

« céder à titre gratuit les terrains excédentaires non bâtis inscrits dans le périmètre de la demande de permis tel que repris au « plan des zones à rétrocéder » ;

Considérant que les charges imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées par le Collège comme suit :

« Considérant l'article D.IV.54 du CoDT permettant à l'autorité compétente de subordonner la délivrance d'un permis à la réalisation de charges d'urbanisme dans le respect du principe de proportionnalité ; qu'en vertu du principe d'égalité, l'évaluation de l'impact des projets et la définition de charges d'urbanisme sont systématisées sur le territoire de la Ville de Liège, en application de la « Directive charges d'urbanisme » adoptée par le Collège communal en date du 12 octobre 2018 ;

Vu l'article R.IV.54-2 du CoDT définissant le principe de proportionnalité et proposant la définition par l'autorité compétente d'un montant théorique de référence ; que pour respecter le principe de proportionnalité, le montant théorique de cette charge sera au maximum de 55,00 EUR HTVA par m² de surface plancher développée ;

Considérant que les impacts positifs et négatifs du projet ont été appréhendés ; qu'à ce niveau, il est à relever que le projet permet de créer une offre résidentielle supplémentaire en réponse aux objectifs du SOL en vigueur ; que cependant le SOL permet d'envisager des développements ultérieurs, renforçant la

densification ;

Considérant qu'il s'agit dès lors d'accompagner le présent développement résidentiel par des mesures préservant et confortant le statut des zones vertes ; qu'il est imposé en charges d'urbanisme la cession des emprises non bâties du terrain faisant l'objet de la présente demande afin d'étendre la zone de parc public et de connecter les deux zones d'espaces verts présentes de part et d'autre du projet ;

Considérant que le projet pourrait ainsi contribuer à l'amélioration générale de la qualité des espaces publics à proximité immédiate ;

Considérant que le montant des charges est estimé à 180.000,00 € ; que le bénéficiaire du permis est nonobstant tenu à une obligation de résultat, que tous les frais, notamment de notaire, bornage et d'enregistrement, sont à sa charge et de sa responsabilité ; »

Considérant que les réclamations sont partiellement fondées pour les raisons énoncées dans l'analyse circonstanciée du Collège à laquelle je me rallie en partie, à savoir :

I. « ENVIRONNEMENT

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

L'ensemble du site de la Chartreuse, y compris le parc des Oblats, la ZACC, et le terrain de la rue des Fusillés comprend une surface de 38 ha. Dans ces 38 ha, le parc des Oblats concerne 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 de la 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 permet de renforcer la trame végétale.

Cette zone est 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 porte le total à 17 000 m² de végétation.

Le projet immobilier prévoit également une couverture de près de 3 300 m² de toitures plates à substrats minéraux drainants divers (graviers schisteux, calcaires, gréseux, dolomitiques, sables ...)ensemencés notamment par des graines des plantes xérophiles du site. Cet aménagement permet de retenir les eaux pluviales, d'améliorer la biodiversité, et de réduire la pollution.

Vu 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 donc 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. Il 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.

Par contre, ce recensement a permis de déceler la présence de plantes invasives. La mise en œuvre du projet permettrait de lutter contre ces espèces qui pourraient à terme détruire les espèces relevées sur le site. Ces relevés ont fait l'objet de recommandations qui ont engendré l'adaptation du projet, en termes d'implantation et de plantations.

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

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

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

La parcelle est reprise en ZACC et en zone d'espaces verts pour une petite partie. Toutefois, le projet ne s'établit que dans la ZACC. La zone d'espaces verts du plan de secteur est donc préservée.

La mise en œuvre de la ZACC a été approuvée en 2009 sur base d'un schéma d'orientation locale (SOL). Ce document propose des affectations de type habitats, parcs, voiries au sein du périmètre. Celles-ci sont respectées par le projet. Par ailleurs, l'urbanisation proposée est cohérente avec le SOL. Elle est plus réduite que le projet précédent et que ce qui est prévu au SOL. Elle intègre une grande composante paysagère.

Ces points de réclamation ne sont pas retenus.

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 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 a un impact peu significatif sur la qualité de l'air. En effet, sa localisation limite l'utilisation de la voiture individuelle au bénéfice des transports en commun et des modes doux. Elle est également relativement proche de divers équipements (notamment divers commerces de proximité, services, plusieurs écoles, etc.).

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 permet de renforcer la trame végétale. Les effets sur les pics de chaleur sont donc réduits d'autant plus que les toitures de l'ensemble des bâtiments sont végétalisées. L'impact de l'urbanisation sur les pics de chaleur est donc limité à la seule nouvelle voirie créée.

Ce point de réclamation n'est pas 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'accompagnement 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, etc.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

6. Le maillage vert entre la parcelle de la rue des Fusillés et le reste du site est rompu.

Le maillage est maintenu par la conservation d'une zone naturelle depuis l'espace de rebroussement (voirie interne). Les liaisons piétonnes sont également présentes dans le parc et aucune séparation physique n'y est créée.

Le projet intègre d'importantes plantations et un espace non bâti reste continu le long des murailles.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

7. Le choix des essences des arbres dépareillent par rapport au reste du site. (croissance moyenne à lente).
8. Les recommandations relatives aux plantations de haies devront être respectées pour abriter la faune locale.
9. La plantation d'un arbre fruitier par parcelle devrait être prévue.

Un avis de la Direction de la Gestion de l'Espace public (Service de la Gestion forestière) a été sollicité. Le demandeur devra respecter les conditions visant les essences des arbres, émises dans cet avis.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

10. 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 doivent être établies en concertation avec le Département de la Nature et des Forêts (DNF). Cette recommandation devrait être imposée en condition dans le permis.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

11. Le promoteur ne prévoit pas d'aménagement de zone humide susceptible d'accueillir des amphibiens alors qu'une multitude de mares existe sur le site.

L'auteur de l'étude d'incidences a identifié certaines espèces d'amphibiens présentes sur le périmètre du projet mais avec des zones potentielles de reproduction situées en limite du projet sur la zone d'espaces verts au plan de secteur. Une nouvelle zone humide devrait être aménagée afin de faciliter la reproduction des espèces d'amphibiens présentes sur le site. Le lieu et les modalités de mise en œuvre doivent se faire en concertation avec la Direction de la Gestion de l'Espace public de la Ville de Liège (Service Environnement).

Ce point de réclamation est retenu.

12. Certaines plantes vont être traitées au Round-up.

L'utilisation du glyphosphate pour les plantes invasives est autorisée pour les professionnels disposant d'une licence en respectant la législation. Cette législation interdit son utilisation dans les zones d'espaces publics ou dans les zones tampons chez le particulier. Il existe également des moyens mécaniques pour éradiquer certaines espèces. Néanmoins, ce point relève d'une autre police et n'influence pas l'analyse urbanistique du projet.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

13. La pollution lumineuse devra être réduite afin de protéger la faune locale.

La qualité paysagère du site justifie qu'une réflexion plus approfondie soit menée pour concevoir un plan d'éclairage du projet et de ses abords, y compris le parc arboré constitué par les espaces publics. Le choix du type d'éclairage devrait se faire lors de l'élaboration des plans d'exécution en concertation avec la Direction de la Gestion de l'Espace public de la Ville de Liège.

Les types de luminaires et les caractéristiques des lampes doivent être réfléchis de manière à diminuer la pollution lumineuse, qui se révèle néfaste pour de nombreuses espèces animales (chauves-souris, papillons nocturnes, etc.).

Ce point de réclamation est retenu.

II. 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 d'un schéma d'orientation local (SOL) approuvé. 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 existant 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 et pouvant accueillir 60 à 80 logements ;
- Phase 2 : partie centrale du site comprenant le fort d'une superficie de 1,9 ha et comprenant de 60 à 100 logements ;
- Phase 3 : partie sud « Chartreuse – village » d'une superficie de 5 ha et pouvant accueillir entre 120 et 160 logements.

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

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

2. Le RUE obsolète doit être abrogé et une vision actualisée de l'avenir souhaité 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 diverses attentes et 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 existant 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, de développer la nature en ville et de renforcer le cadre de vie. Cela pourrait justifier de limiter beaucoup plus fortement l'urbanisation du site de la Chartreuse, et d'étendre les zones d'espaces verts protégées.

La décision d'une révision de la vision d'avenir souhaitée pour le site ne peut être prise et justifiée que sur base du schéma de développement du territoire communal (SDC), dont l'élaboration vient d'être initiée.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

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

Cette proposition déplace le problème de mobilité et ne donne aucune garantie quant à la satisfaction des riverains. De plus, le tronçon de l'areine visée par une demande de classement en cours ne traverse par le terrain.

Cet échange impliquerait par ailleurs la modification du plan de secteur et la nécessité de proposer une compensation planologique si la zone d'espaces verts au plan de secteur devait être rendue urbanisable. A nouveau, cette option ne peut être envisagée et justifiée que par une réflexion plus globale de type SDC, intégrant la modification du SOL existant.

Ce point de réclamation n'est pas 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 » a déjà fait 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. Néanmoins, cette question dépasse le cadre du présent projet. Le présent dossier, qui envisage une urbanisation limitée, au delà des murs de fortifications, le long d'une voirie équipée et en continuité du quartier existant, n'hypothèque pas cet objectif ni une « sanctuarisation » plus importante du site.

Ce point de réclamation n'est pas retenu

- 5.** *Aucune garantie ne peut être donnée quant à la sauvegarde et à la réaffectation du fort causant un risque évident pour l'ensemble.*
- 6.** *Le phasage du RUE doit se faire avec une priorité à donner à la réaffectation des bâtiments aujourd'hui à l'abandon.*

Le propriétaire privé du fort n'est pas le présent demandeur. Certains contacts ont été pris afin de déterminer le devenir de l'immeuble, mais actuellement aucun dossier concret n'a été déposé.

Le projet, objet de la présente demande de permis est indépendant du fort et ne devrait pas avoir d'impact négatif sur sa réaffectation.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 7.** *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 Schéma de développement territorial (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, le respect des normes PEB...

La densité proposée est envisagée comme un équilibre entre le développement de nouveaux logements qualitatifs et le maintien d'importantes zones d'espaces verts. Le nombre de logements a ainsi été réduit par rapport au précédent projet, suite aux contacts menés avec les riverains.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 8.** *La qualité de vie des habitants actuels ne doit pas être sacrifiée.*

Pour rappel, le terrain sur lequel s'inscrit le projet est privé. Il n'est théoriquement pas accessible à tous.

Le projet en intégrant tout un réseau de cheminements de promenade et l'aménagement d'espaces publics qui bénéficieront à l'ensemble des riverains du quartier tend à améliorer la qualité de vie des habitants. L'arrivée de nouveaux habitants renforcera également le contrôle social des lieux.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 9.** *Construction d'habitats aux dimensions démesurées par rapport aux maisons existantes.*
- 10.** *Les blocs J et K sont trop massifs et disproportionnés par rapport au quartier.*
- 11.** *Les bâtiments dépasseront de plusieurs mètres les plus hautes maisons existantes du Thier de la Chartreuse.*
- 12.** *Les gabarits fixés dans le SOL ne doivent pas dépasser ceux des bâtiments existants.*

Le SOL préconise effectivement que les gabarits ne dépassent pas ceux des bâtiments existants à savoir R+1 et R+2. A l'exception des blocs J et K qui présentent un gabarit en R+2 accompagné d'un élément ponctuel en R+3 en toiture plate, l'ensemble des bâtiments respecte les options du SOL.

L'implantation en recul et perpendiculaire à la voirie des blocs J et K permet d'intégrer ces deux éléments dans le contexte existant. La dimension globale du gabarit de ces deux bâtiments à toiture plate est équivalente à un bâtiment ayant un gabarit R+2 avec une toiture à versants. Le gabarit du bloc J s'aligne sur les toitures du bloc D qui présente un gabarit de R+2. L'impact des deux éléments ponctuels est donc limité.

Les maisons présentent des largeurs de façade d'un peu plus de 6 mètres sur des profondeurs allant de ± 9 mètres à 11 mètres suivant les blocs. Ces dimensions sont adaptées aux besoins des habitations unifamiliales d'aujourd'hui, sans être démesurées par rapport aux habitations du quartier. L'emprise au sol des blocs J et K correspondent à l'équivalent de deux maisons unifamiliales. Leur implantation s'intègre dans le relief accidenté du site.

Ces points de réclamation ne sont pas retenus.

13. Architecture proposée incompatible avec le style du quartier.

14. Cette architecture unitaire, austère, et fermée, est-elle appropriée à un site aussi emblématique que le domaine de la Chartreuse ?

Le projet est traité sous forme d'îlots ouverts dans le souci et le respect de la morphologie du quartier dans lequel il s'implante. L'architecture homogène contemporaine s'harmonise au contexte bâti existant composé majoritairement de maisons unifamiliales de briques rouge-brun foncé, de deux à trois niveaux à toiture plate.

L'auteur de projet a opté pour une gamme chromatique de quatre teintes de briques en façade principale, proche des teintes de parement existant dans le contexte environnant et pour l'utilisation de matériaux composite, aux teintes similaires au chêne clair, qui garantissent le maintien dans le temps de ses qualités.

Chaque habitation et façade est traitée différemment, évitant toute forme de standardisation des logements et amenant une dynamique d'ensemble.

Ces points de réclamation ne sont pas retenus.

15. La hauteur des constructions va priver les riverains de la lumière et de l'ensoleillement.

16. L'ombre portée des nouveaux bâtiments impactera directement les habitations existantes.

La distance entre les bâtiments existants du Thier-de-la-Chartreuse et les blocs A et B rend fort peu probable la perte d'ensoleillement sur les façades avant des habitations existantes hormis, à certaines heures de la matinée en hiver où l'ombre pourrait toucher le rez-de-chaussée des habitations. Néanmoins, la végétation existante présente en front de voirie étant plus haute que les habitations projetées, le projet n'augmentera pas les effets d'ombrage actuels.

Ces points de réclamation ne sont pas retenus.

17. Le promoteur a compensé la perte du bloc Z en ajoutant un logement aux blocs C et D ce qui rogne sur les espaces à préserver.

Le précédent projet prévoyait la construction de 74 logements au lieu des 48 proposés dans la présente demande de permis. La surface des espaces à préserver a donc été augmentée avec, notamment, la suppression du bloc Z qui maintient l'espace vert situé à l'entrée du fort.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

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

L'entrée du site est 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. La composition d'ensemble qui crée des perméabilités et des espaces plantés, ainsi que la voirie d'accès aux logements qui est poursuivie par un maillage de cheminements piétons publics, garantissent des parcours et un développement qui n'est pas « replié sur lui-même ».

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 19.** Réaffectation des immeubles ou étages actuellement inoccupés pour répondre à la question de l'accès au logement.
- 20.** Préférable de rénover ou remplacer le bâti existant plutôt que d'étendre la surface bâtie au détriment de la nature.

La Ville de Liège a besoin de créer des nouveaux logements. Cet effort doit être aussi bien partagé par la rénovation du bâti existant que par la création de nouveaux logements. Les deux démarches peuvent se faire parallèlement et attirer différents types de population.

Le présent projet correspond à la volonté de la Ville de Liège de favoriser le retour d'habitants sur son territoire et plus particulièrement dans des lieux d'accueil pour des familles. Il s'inscrit en continuité des quartiers existants, tout en préservant un cadre de vie vert et attractif.

Le site est par ailleurs situé en zone urbaine dense, pas en périphérie ; là où doit se poser les questions de l'étalement urbain et de la préservation des espaces de nature et des terres agricoles.

Ces points de réclamation ne sont pas retenus.

- 21.** Le projet ne répond pas aux impositions prescrites des directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme.

Les directives relatives à la programmation et qualité des logements, au stationnement de véhicules, au stationnement de vélos et aux charges d'urbanisme sont d'application pour le présent projet.

Les appartements respectent au moins trois des principes de qualité énoncés dans notre directive du 12 octobre 2018 relative à la programmation et à la qualité des logements. En effet, chaque appartement présente un caractère "traversant", un espace extérieur privatif, une circulation interne strictement privative et les toutes les fonctions de base nécessaire à la résidence. Tous les appartements ont une superficie brute de minimum 100 m², soit le minimum requis pour un logement de trois chambres.

Le projet est compris dans le périmètre de la zone C de la directive du 12 octobre 2018 sur le stationnement de véhicules qui fixe une norme entre 1,5 et 2 emplacements par unité de logement. Le projet comprend 82 emplacements de stationnement pour 48 logements soit un ratio de 1,7 conforme au prescrit de la directive.

Des emplacements pour les vélos sont également prévus en suffisance. Un box de 51 places est prévu en plus des emplacements privés de chaque logement.

La directive sur les gabarits n'est pas applicable dans le cas présent puisque le périmètre de la demande de permis est couvert par un SOL.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

III. 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.** Le projet global d'urbanisation du site de la Chartreuse constituerait une modification substantielle et irréversible de la partie classée.
- 4.** Une telle intervention sur un bien classé ne peut se réaliser sans déclassement préalable du bien.

La présente demande concerne uniquement un terrain non bâti situé en bordure du site classé. 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 demandeur du permis n'est pas propriétaire du fort ou des murs de fortifications et n'a, par conséquent, aucune prise sur leur mise en valeur.

Le SOL permet d'urbaniser le terrain concerné par le projet. Celui-ci ayant été approuvé postérieurement au classement du site, les autorités compétentes ont estimé que l'urbanisation telle que prévue par le SOL ne nuisait pas aux caractéristiques ayant justifié le classement. En outre, l'urbanisation du terrain et l'impact du projet sur le site classé doivent être analysés au regard de l'ensemble du site et pas seulement sur le périmètre d'emprise du projet.

La présente demande ne porte pas sur un projet global d'urbanisation du site de la Chartreuse. Ainsi, l'objet de la présente demande de permis s'établit sur un terrain de 2,5 ha soit seulement 6,5 % de la surface du site classé. Son urbanisation ne constitue pas une modification substantielle du site classé.

Enfin, l'urbanisation du site ne nécessite pas nécessairement un déclassement. L'arrêté de classement indique que moyennant une autorisation préalable des actes et travaux apportant un changement d'aspect peuvent être envisagés.

Ce point de réclamation n'est pas 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).

Le site est déjà classé. Les demandes de classement ne sont pas traitées dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis mais conformément aux articles 198 à 204 du Code wallon du Patrimoine.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

6. Aucune mesure concrète pour protéger les remparts ou les mettre en valeur contrairement aux impositions du RUE et aux avis du Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD) et de la CRMSF.

Les remparts sont propriétés de la Ville de Liège et ne font pas partie du périmètre de la présente demande. Le RUE a bien intégré la composante patrimoniale et présenté une composition d'ensemble mettant en valeur les remparts. Ce document a été approuvé par les autorités et services régionaux.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

7. L'implantation des blocs F à l'est ne s'intègre pas au contexte classé.
8. 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 1^{er} 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 de rempart et forme un goulot dans le cheminement venant du parc vers la rue des Fusillés. Ce bloc d'habitations devrait être supprimé afin de renforcer l'espace vert le long des remparts, d'améliorer la perspective visuelle depuis la nouvelle voirie, et donc de mieux mettre en valeur le patrimoine.

Ce point de réclamation est partiellement retenu. »

Concernant la suppression du bloc I, je ne me rallie pas à l'avis du Collège ;

Considérant que le demandeur a déjà revu largement à la baisse ses ambitions par rapport à ses demandes précédentes ; en effet, la densité a été grandement diminuée et les recommandations de l'étude d'incidence, qui ont été suivies par le demandeur, ont également supprimé un immeuble à appartements à proximité du bien classé « Monument 1^{er} Régiment de ligne » ;

Considérant que le bloc d'habitation I est situé dans la zone de construction définie par le SOL, que ce bloc est moins proche de l'enceinte que le bloc F qui, lui, ne pose pas question ;

Considérant, en outre, que cette condition n'est pas cohérente par rapport à la rétrocession de voirie ; en effet, cela impliquerait que la voirie piétonne qui distribuait ce bloc n'a plus aucune utilité ;

Considérant toutefois que l'implantation des jardins de ce bloc implique un rétrécissement présent compte tenu des remparts ; qu'au vu de sa dimension, ce jardin peut être réduit de manière à éviter l'effet goulot dans le cheminement piétons venant du parc vers la rue des Fusillés ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire le jardin de l'habitation du bloc I situé au plus proche de la muraille ; pour ce faire, il y a lieu de redélimiter celui-ci en créant une nouvelle limite parallèle à l'enceinte du Fort et positionnée à 14m de celle-ci ;

9. « La construction sur un glacis du fort à proximité de la muraille est en contradiction avec la raison d'être de cette zone et rendent impossible la lisibilité et la compréhension initiale de la zone.
10. Le projet entraîne une perte de lisibilité du site et rend 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.

Les nouvelles constructions, à l'exception du bloc I, en s'implantant en recul des remparts, laissent toujours percevoir les murs de fortifications. En outre, le style architectural résolument contemporain des nouvelles constructions qui permet de différencier sans aucun doute les parties nouvelles des parties historiques, la conservation du fort et des murs de fortifications, la faible superficie du projet au regard de la superficie du site classé permet d'appréhender la fonction initiale du site et de son système défensif.

De plus, vu 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. C'est d'ailleurs contraire à d'autres recommandations des riverains. Enfin, cette affectation ne serait pas conformes aux aménagements projetés dans le SOL.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

11. 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 qui développe une structure de voiries de desserte du site.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

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

A notre connaissance, aucune étude archéologique n'a été réalisée. Il appartient au Fonctionnaire délégué de questionner le Service Archéologie du SPW qui estimera la nécessité de réaliser une fouille archéologique sur le site.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

IV. MOBILITE

1. Incapacité du quartier à absorber une augmentation du volume du trafic (N3 saturée et les rues de quartiers pas adaptées) : carrefours saturés avec la rue de Herve, carrefour des Fortifications dangereux, rues étroites avec difficulté de croisement.
2. Problèmes de mobilité à étudier avec un plan de mobilité.

L'auteur de l'étude d'incidences a réalisé une analyse approfondie de la mobilité du quartier en

établissant une série de comptages et en tenant compte des phases ultérieures – potentielles – de développement du site. Il s'agissait de prendre en considération le cas le plus défavorable en termes de circulations, mêmes si les phases ultérieures devaient être remises en question.

En résumé, l'étude a identifié 405 UVP/h dans le quartier dont 265 sortants et 140 entrants à l'heure de pointe du matin, et présentant les destinations suivantes : 42% vers Liège, 30% vers Fléron, 20% vers Sluymans, et 8% vers Bressoux. Les carrefours à feux donnant sur la N3 possèdent des réserves de capacité suffisantes pour gérer ces flux.

Pour la phase 1 correspondant à l'objet de la présente demande de permis, le trafic généré est estimé à 30 UVP/h à l'heure de pointe du matin. (20 entrants et 10 sortants) ce qui correspond à une augmentation de 7 %. L'impact du projet serait de 12 UVP/h sur le carrefour du Thier-de-la-Chartreuse et 18 UVP/h sur le carrefour N3 fusillés en tourne-à-droite.

L'impact du projet est donc à ce point limité qu'il est insignifiant, vu les réserves de capacité des voiries et des carrefours.

Quant à la saturation de la N3, elle provient principalement de trafic venant des communes périphériques qui ne disposent pas de moyens alternatifs pour accéder au centre-ville.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

3. La voirie du Thier-de-la-Chartreuse en circulation locale n'est pas adaptée à une augmentation de trafic.

La voirie présente une largeur hors trottoir de 5,5 m à 6 m. La largeur de bandes de roulage peut donc recevoir du passage automobile à double sens.

Comme évoqué ci-dessus, l'augmentation du trafic à l'heure de pointe sur cette voirie est de l'ordre de 12 UVP/h ce qui représente un véhicule supplémentaire toutes les 5 minutes. Ce volume de trafic est donc tout à fait admissible.

Toutefois, afin de diminuer le trafic de transit, indépendamment de la mise en œuvre de ce projet, le service de la Police de la Signalisation devrait prochainement mettre en cul de sac la voirie à hauteur de la rue Justin Lenders.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

4. Les emplacements de stationnement prévus dans le projet se situent sur une partie de terrain où les riverains stationnent déjà.

5. Les rues du quartier sont saturées par un stationnement anarchique.

6. Le projet va aggraver le problème de stationnement déjà présent.

L'auteur de l'étude d'incidences a estimé, suivant le guide régional de stationnement, le besoin en stationnement entre 1,2 et 1,4 emplacement par logement, soit entre 61 et 71 places. Notre directive en la matière vise 1,5 à 2 places de voiture par logement.

Le projet prévoit la mise en place de 82 places de stationnement ce qui correspond à un ratio de 1,7 emplacement par logement. Le projet est donc conforme au prescrit de la directive sur le stationnement de la Ville de Liège et à l'analyse de l'étude des incidences.

Cette offre est également complétée par l'offre en stationnements vélos et la mise en place d'une station de voitures partagées.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

7. Rien n'est prévu contre le stationnement sauvage des voitures sur le trottoir.

Le projet prévoit l'aménagement d'une zone de stationnement en long de la voirie du Thier-de-la-Chartreuse. Le stationnement est donc organisé, structuré et disponible pour l'ensemble du quartier puisque elles sont situées en domaine public.

Le projet prévoit également l'aménagement d'un trottoir d'une largeur de minimum 2 mètres afin d'offrir

une circulation piétonne sécurisée.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

8. Le quartier est très mal desservi en transport en commun. Pas de bus supplémentaire

L'accessibilité aux arrêts de bus situés sur la N3 est effectivement moyenne, mais elle est compensée par le fait que la fréquentation des bus est importante. De plus, la ligne 10 qui passe par la N3 fait partie des 14 axes structurants de transports en commun du plan urbain de mobilité. Cette ligne devrait donc bénéficier de nouveaux aménagements permettant d'améliorer la qualité de son service (fréquence, régularité, matériel roulant...).

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

9. La proposition de voiture partagée est utopique et peu crédible.

10. Installation d'une station « cambio » sur les places aménagées par Matexi.

L'installation d'une station de véhicules partagés est un moyen complémentaire pour faire diminuer la pression du stationnement et améliorer la mobilité. Ce système ne peut être que favorable pour le quartier. Il s'agit ici d'une mesure d'accompagnement, une offre supplémentaire.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

11. Convertir l'un ou l'autre car-port en abri vélo pour les visiteurs.

Un abri-vélos est prévu pour les visiteurs le long de la placette. le projet prévoit au total 51 rangements vélos dans un box fermé. De plus, tant les appartements qu'une partie des maisons individuelles possèdent des rangements spécifiques.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

V. 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'est d'ailleurs pas souhaité ni envisagé de la prolonger.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

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

La zone visée par les réclamants pour l'aménagement de cette route est située en zone d'espaces verts au plan de secteur. Actuellement, aucun aménagement ne peut y être prévu.

Ce point de réclamation n'est pas 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 suffisant pour compenser la perte de végétation ?

Conformément à l'article 277 §4 du Code de l'Eau, les eaux pluviales doivent être évacuées prioritairement 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 contribue également à 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 déversent sur le terrain sont 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 de pluies devraient être améliorées par la création du projet.

Ces points de réclamation ne sont pas retenus.

6. Les égouts du quartier sont-ils prêts à accueillir une augmentation de débit ?

Comme décrit au point précédent, seules les eaux usées sont versées dans les égouts existants ce qui représentent une quantité négligeable. En effet, la capacité du tuyau actuel (sous Thier-de-la-Chartreuse) d'un diamètre 400 présenterait une capacité utile à 90% de 254 L/s et le débit de pointe calculé du projet est de 2,8 l/s soit à peine 1,1% de sa capacité.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

7. Le creusement du fond des jardins pour permettre à l'eau de s'infiltrer va générer des déblais de terres polluées et va générer des zones marécageuses.

Le terrain n'est pas repris en zone "Pêche" ou "Bleue" sur la carte de l'Etat des Sols (BDES). De plus, dans le cadre du projet d'excavation des terres et en application de l'arrêté « terres excavées », toutes les terres devront faire l'objet d'un échantillonnage et, le cas échéant, d'une gestion en centre de traitement. Ces coûts seront donc pris en charge par le promoteur et suivi par un bureau agréé.

La mise en œuvre des zones bâties (bâtiments, voies d'accès) constitue en elle-même un confinement des terres qui seraient éventuellement polluées. En outre, dans les zones de jardin la mise en œuvre d'une couche de 50 cm de terres saines et/ou présentant des caractéristiques compatibles avec un usage de type résidentiel (cfr. EIE pp. 135 à 140), permet de gérer la problématique liée à des terres éventuellement polluées. La mise en œuvre de cette couche rejoint les besoins identifiés sur le site pour la gestion des infiltrations des eaux pluviales. Les zones de parc quant à elles ne présenteraient pas de problématique au niveau du remblai, l'usage étant de type IV au sens du Décret sols (zone de parc).

Les zones d'infiltration en fond de parcelles n'ont d'utilité qu'en cas de pluie récurrente et seront généralement une zone sèche. Aucune zone marécageuse n'est donc attendue.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

8. La recommandation de toiture végétale pourrait être étendue aux car-ports et aux abris de jardin.

Les car-ports sont déjà pourvus d'une toiture végétale. Généralement, les abris de jardin sont dispensés de permis d'urbanisme suivant l'article R IV 1-1 G 1 du CoDT. Imposer la végétalisation de leur toiture paraît disproportionné et trop contraignant pour les propriétaires, ainsi que pour leur éventuelle évolution dans le temps.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

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

Le plan "des plantations" fait partie intégrante de l'objet de la demande. Il prévoit un cheminement le long du rempart sur une partie de terrain qui devrait être rétrocédée à la Ville. La réalisation de ces chemins devraient donc être imposée dans le permis.

Ce point de réclamation est retenu.

10. La Ville est-elle d'accord sur le revêtement prévu pour la voirie ?

11. Est-il bien judicieux de réaliser un espace partagé avec un tel revêtement qui va être constamment boueux et peu pratique

Les revêtements proposés ont été validés par les services techniques de la Ville de Liège.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 12.** Des aménagements vont-ils être réalisés sur la « placette » qui ressemble juste à une aire de rebroussement ?
- 13.** Aucun plan d'éclairage n'est prévu.
- 14.** Un point d'eau pourrait être aménagé sur la placette ?
- 15.** Une zone de bancs est-elle aménagée à l'arrière du bloc K ?

Les dimensions de la placette sont imposées par les services de l'Intercommunale d'Incendie Liège et Environs (ILLE) afin de permettre à leurs véhicules de faire facilement demi-tour. Cette zone ne peut donc être encombrée d'aménagements qui pourraient créer des obstacles aux manœuvres.

Il paraît néanmoins pertinent d'aménager les espaces publics de manière à répondre aux besoins des utilisateurs par l'implantation de tous les équipements habituels, techniques et d'agrément, tels que l'éclairage, des bancs, un point d'eau, etc. Ces installations doivent être étudiées en concertation avec la Direction de la Gestion de l'Espace public de la Ville de Liège. Il ne nécessite pas de permis d'urbanisme mais sont nécessaires pour reprendre les espaces publics du projet en gestion communale.

Ce point de réclamation est partiellement retenu.

- 16.** 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 vu le nombre d'habitations.

La réduction de la largeur de la voirie induit 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 une voirie classique avec aménagements de trottoirs était proposée, la largeur de la voirie serait plus importante et engendrerait des vitesses plus conséquentes des véhicules et donc de plus grands risques pour la sécurité des usagers dit faibles.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 17.** Aménager un véritable trottoir sur le Thier-de-la-Chartreuse entre la côte de Robermont et le site.

L'aménagement d'un trottoir sur le Thier-de-la-Chartreuse entre la côte de Robermont et le site constituerait une charge d'urbanisme disproportionnée par rapport à la taille du projet. Les charges d'urbanisme estimée à un montant de 180.000,00 € HTVA porteront sur la cession à titre gratuit des terrains non bâtis repris dans la propriété du demandeur, afin de verser ces emprises dans le domaine communal pour contribuer à l'espace naturel et préserver leur caractère non bâti.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 18.** Les pavés du Thier-de-la-Chartreuse doivent être maintenus

Les pavés du Thier-de-la-Chartreuse sont bien maintenus.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 19.** Une signalisation adéquate du type zone 30 doit être placée sur le Thier-de-la-Chartreuse avec des aménagements spécifiques tels que chicanes, ralentisseur... et création de pistes cyclables séparées.
- 20.** Placement d'une signalisation type zone 30 dans toutes les rues avoisinantes.

L'aménagement d'une zone 30 doit se faire de manière cohérente sur l'ensemble du quartier avec l'aménagement d'effet de porte à chaque entrée du quartier. Cela représenterait une charge disproportionnée par rapport au projet. Les charges d'urbanisme estimée à un montant de 180.000,00 €

HTVA porteront sur la cession à titre gratuit des terrains non bâtis repris dans la propriété du demandeur.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

21. Placement de jardinières pour empêcher le parking sauvage.

L'aménagement d'une zone de stationnement le long du projet immobilier devrait empêcher le parking sauvage.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

VI. 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.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

VII. 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. Etant donné l'âge de ces anciens travaux, la probabilité d'effondrement est faible. La réalisation d'essais de sol pour la construction est de la responsabilité du demandeur de ses architecte, ingénieur et entrepreneurs.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

2. A-t-on vérifié la présence de galeries en sous-sol ?

3. Le projet risque de poser des problèmes à l'areine dont le tracé n'est pas clairement identifié.

L'areine des « Petites Soeurs des Pauvres » débute dans la cour de la ferme de l'ancien couvent du même nom. Cette areine, longue d'environ 200 m pour une hauteur moyenne d'environ 1,5 m, est orientée NO-SE. Son tracé exact n'est que partiellement connu, 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 areine représente une contrainte par rapport à la construction de bâtiments. Aucune construction et aucun ouvrage technique ne se développe sur les zones connues.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

VIII. CESSIION 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 devront être en effet cédées dans le domaine privé de la Ville de Liège. Ces points font l'objet de la charge d'urbanisme.

Ces points de réclamation sont retenus.

IX. PROCEDURE

1. Sur certaines cartes, le SAR 62063_F_121 est superposé à l'objet de la demande au niveau de l'esplanade devant le fort.

Le terrain, objet de la demande de permis, n'est pas repris dans un périmètre de Site à réaménager (SAR).

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

2. Incohérence sur les aménagements entre les plans de plantations et le plan d'implantation générale.

Le plan de plantation est effectivement plus détaillé que le plan d'implantation pour les aménagements des chemins. Le permis devrait être conditionné au respect du plan de plantation.

Ce point de réclamation est retenu.

3. Les documents de permis ne renseignent à aucun endroit le raccord aux niveaux existants.
4. Le dossier ne comprend pas de coupes paysagères.

Ces différents éléments sont repris dans les plans d'architecture et les plans paysagers.

Ces points de réclamation ne sont pas retenus.

X. ETUDE D'INCIDENCES

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

Une RIP s'est bien tenue le 25 avril 2018. Cette réunion porte sur un avant-projet pour lequel l'auteur de l'étude d'incidences a émis toute une série de recommandations. Ces recommandations sont intégrées dans le projet de la demande de permis. Si ce n'est pas le cas, le demandeur doit justifier pourquoi il ne les suit pas.

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

Ces points de réclamation ne sont pas retenus.

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

L'instruction de la présente de permis est indépendante de l'instruction de l'étude d'incidences. L'instruction d'une demande de permis est réglementée par le CoDT. Pour rappel, le CoDT en vigueur lors du dépôt de la demande de permis impose uniquement au Collège communal de consulter 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. La consultation de l'AWaP est réalisée par le Fonctionnaire délégué.

Ce point de réclamation n'est pas 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.

Afin de garantir la transparence des actes administratifs, le législateur a élaboré un cadre réglementant les procédures d'instruction des demandes des permis d'urbanisme et des mesures de publicité. Le Collège communal, autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme pour la présente demande, est tenu de respecter les procédures édictées dans le CoDT. Il ne peut statuer sur une demande qu'après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête publique et des avis de services.

La question des espaces publics fait partie de la décision d'ouverture de voirie communale. Le Conseil communal s'est d'ailleurs prononcé favorablement sur le dossier.

Si des éléments ou des aménagements doivent être modifiés, ils seront imposés en conditions dans le permis ou une évolution du projet sera demandée.

Ce point de réclamation n'est pas 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.

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 prise. Il appartient à l'autorité communale de décider, dans le cadre de la présente demande de permis, si le projet est admissible et compatible avec sa stratégie.

Ce point de réclamation n'est pas 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 sont aujourd'hui en discussion. 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.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 7.** D'après l'étude d'incidences, le projet ne génère pas de problème de mobilité car le trafic supplémentaire pourra être absorbé par la partie basse du Thier de la Chartreuse alors que la rue est à circulation locale.

Comme décrits aux points 1 et 2 de la partie « mobilité », l'impact du projet est fort limité vu les réserves de capacité des carrefours. L'auteur de l'étude d'incidences a recommandé de mettre le Thier de la Chartreuse en sens unique descendant. Cette mesure est externe au projet et devra faire l'objet d'une évaluation par les services techniques de la Ville de Liège et la Police.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 8.** L'étude d'incidences propose trop de mesures externes à charge des pouvoirs publics pour améliorer la circulation dans le quartier.

Les mesures de circulation sont effectivement à charge des pouvoirs publics puisque ce sont eux qui en ont la gestion. Ce n'est pas au projet, dont le programme reste limité, à répondre aux problématiques générales de mobilité à l'échelle du quartier. Si l'autorité estimait que le projet amenait cependant des difficultés supplémentaires majeures, elle pourrait imposer en charge d'urbanisme au demandeur des mesures permettant d'améliorer la circulation, mais ce n'est pas le cas dans le présent dossier.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

- 9.** Les images 3D qui agrémentent l'étude d'incidences n'ont rien à voir avec le projet déposé.

L'auteur de l'étude d'incidences réalise son analyse sur base d'un avant-projet proposé par le demandeur. Celui-ci élabore ensuite son projet de demande de permis sur base des recommandations émises. Il est donc normal que les images de synthèse contenue dans l'étude d'incidences ne correspondent pas au projet déposé par le demandeur.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

XI. CHANTIER

1. Les mesures pour la préservation des arbres en phase de chantier sont trop maigres.
2. Qui va contrôler les mesures préconisées par l'auteur de l'étude d'incidences en phase chantier ?
3. L'impact du chantier risque d'être trop important pour le quartier.
4. Risque de fissures dans les maisons existantes suite au passage des camions.

L'auteur de l'étude d'incidences a émis toute une série de recommandations qui en cas d'octroi de la présente demande devront être suivies par le demandeur. L'entrepreneur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter les nuisances dues au chantier. Les services techniques de la Ville de Liège ainsi que la police se chargeront du suivi du respect des recommandations du chantier notamment en ce qui concerne la circulation et la protection des arbres. La stabilité des nouvelles constructions et des constructions existantes relève de la responsabilité du demandeur, des architectes, entrepreneurs et ingénieurs. Tout litige en la matière est de la compétence des tribunaux civils.

Ce point de réclamation est retenu.

XII. DIVERS

1. Serait-il envisageable de rétrocéder quelques habitations à un service de logement social ?

Le projet propose des typologies différentes de logements avec des maisons unifamiliales et des appartements qui amèneront une mixité au niveau des habitants. A notre connaissance, du logement public n'est pas envisagé ici.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

2. Le projet va entraîner une perte de valeur des habitations existantes

Aucun élément dans les réclamations ou la demande de permis ne permet d'objectiver la perte de valeur des habitations existantes.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

3. La partie arrière de la parcelle comprenant les blocs de D à I pourrait être rachetée avec différentes sources de financement pour en faire un projet d'agriculture urbaine.

Cette remarque déborde du cadre de la présente demande. La question d'un projet d'agriculture est à prendre en compte dans le cadre d'une stratégie générale. La Ville mène d'ailleurs déjà certaines démarches de ce type.

Ce point de réclamation n'est pas retenu.

4. Prévoir des petits espaces commerciaux pour animer la route en intérieur d'îlot.

Le SOL (ex RUE) prévoit uniquement du logement comme affectation pour cette première partie de terrain à urbaniser dans la ZACC. Des affectations de type « activités » sont envisagées dans les phases 2 et 3.

Ce point de réclamation n'est pas retenu. » ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 12/12/2019 ;

Vu la Circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;

Considérant que les travaux projetés portent sur la construction de 35 habitations, 2 immeubles comportant un total de 13 appartements, la création d'une nouvelle voirie, l'aménagement d'un cheminement modes doux et de sentiers ;

Considérant que le site de la Chartreuse est situé en zone d'aménagement communal concerté entouré de zone d'espaces vert et de parc au plan de secteur, et est accolée à la voirie existante Thier de la Chartreuse ; que cette rue dessert un quartier d'habitat principalement constitué d'habitations unifamiliales ;

Considérant que le site de la Chartreuse est directement connecté au Parc des Oblats, parc de 20 ha réhabilité récemment et dont la vocation est confirmée par le plan de secteur ;

Considérant que la zone d'aménagement communal concerté a été affectée principalement à de l'habitat, de l'activité et des espaces à destination de parc par le SOL (anciennement RUE) précité ;

Considérant que la parcelle en cause est affectée par le SOL principalement à de l'habitat avec une densité de 60 à 80 logements, qu'elle est reprise comme phase 1 du développement urbanistique du site ;

Considérant qu'une précédente demande de permis ayant pour objet l'aménagement d'une partie de la phase 1 (construction de 22 logements à front de rue) a été autorisée en date du 26/10/2012 et n'a pas été mise en œuvre ;

Considérant que la présente demande prévoit la construction de 48 logements, ce qui est sous la densité minimale prévue par le SOL ;

Considérant que la Ville, par le mécanisme de rétrocession, confirme cette volonté de moindre densité ; en effet, les zones non affectées à l'urbanisation seront rétrocédées à la Ville de sorte que la densité ne soit pas augmentée dans cette phase 1 ;

En ce qui concerne l'intégration du projet dans son contexte et la qualité des aménagements, le Collège précise :

« Considérant que le projet rencontre l'objectif principal de créer une offre résidentielle variée conforme à nos directives en vigueur ;

Considérant que le projet de construction profite de la différence de niveau pour s'intégrer en termes de gabarits dans l'environnement existant ;

Considérant que le choix architectural minimise l'impact des constructions sur son environnement et permet une meilleure intégration paysagère ;

Considérant que le front bâti le long du Thier-de-la-Chartreuse répond au front bâti existant en maintenant de nombreuses ouvertures paysagères notamment en face des rues perpendiculaires du quartier ;

Considérant que le projet respecte le caractère historique du site en ayant des constructions moins denses et plus aérées à proximité des fortifications ;

Considérant qu'un maillage vert est créé sous forme d'espaces verts cohérents ouverts au public, la plantation de nombreux arbres, et la création de sentiers piétons ;

Considérant que l'intégration au relief, les ouvertures et ambiances paysagères, la plantation de nombreux arbres, la végétation maintenue et les toitures vertes participent à la constitution d'un cadre de vie de qualité en harmonie avec l'environnement de parc, tant pour les riverains que les futurs habitants ;

Considérant que le projet permet d'améliorer les liaisons piétonnes qui favorisent l'usage des modes doux, et améliore les liaisons transversales entre les quartiers ;

Considérant que le projet rencontre les souhaits de notre Assemblée visant à offrir de nouveaux logements unifamiliaux de qualité à proximité de services et dans un noyau urbain existant ; »

Considérant que la conclusion de l'étude d'incidences est libellée comme suit :

« En conclusion, la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées étudiée ici constitue la première étape matérialisant la remise en valeur du site de la Chartreuse, dont l'intérêt patrimonial est indéniable. Cet objectif, initié par le SOL, vise à terme le « désenclavement » de la Chartreuse par rapport aux quartiers voisins. Certaines recommandations de l'étude d'incidences ont également pour objectif d'améliorer la mobilité à l'échelle du quartier. Il importe néanmoins que les phases ultérieures puissent voir le jour à moyen terme de manière à mettre un terme à la dégradation, lente mais continue, du site et du Fort de la Chartreuse. »

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible ;

Considérant qu'en vertu de l'article DIV.5, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que ces conditions sont rencontrées compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

Considérant que l'auteur de projet motive les écarts comme suit :

« Ecart à l'art. 4.3 options d'aménagement point a : construction d'immeubles à appartements dans une zone définie comme « résidentielle » et composée de maisons unifamiliales de type « urbain jointif » et de type « péri-urbain » ;

La construction de deux petits immeubles à appartements permet d'offrir un nombre raisonnable de logements, concentrés sur des plus petites surfaces au sol que des maisons, ce qui permet de préserver davantage de surfaces vertes et boisées existante (valorisées). Ces petits bâtiments sont implantés perpendiculairement aux courbes de niveaux et le long de voiries existantes afin de préserver au maximum les vues sur l'espace vert ;

DENSITE :

Le SOL prévoit une densité comprise entre 60 et 80 unités de logements pour la mise en œuvre de la phase 1 du projet. Notre demande porte sur la création de 48 unités. Cette diminution de densité est motivée par la prise en compte des éléments végétaux présents sur le site (présence d'arbres remarquables au sens du Codt ou de grande valeur et la volonté de maintenir un projet intégré dans sa végétation et son relief. Le maintien des éléments végétaux du site permet de confiner le site et de diminuer son impact visuel pour les habitants du quartier et d'accentuer les perspectives vertes, ouvertes depuis les voiries perpendiculaires. La densité ne peut pas être compensée par la hauteur excessive des bâtiments et l'emprise au sol des bâtiments projetés doit également s'intégrer dans le site. Peu ou pas de compensation sont donc possibles.

VOIRIE

Le SOL prévoit un déplacement de la voirie, en suppression de celle existante déjà sur le site. La volonté, à travers la refonte de ce projet, est de confirmer la voirie d'accès au Fort des Hollandais et au Parc des Oblats comme seule pénétrante possible.

Une seconde voirie de type espace partagé, distribue les logements créés sur le plateau du site. Il est important que la nouvelle voirie créée ne se confonde pas avec l'existante dans sa hiérarchie et son statut. Seul un cheminement piéton permettra une accessibilité vers le Fort.

La voirie existante et empruntée pour accéder à l'entrée du fort est maintenue et servira de voirie principale pour desservir le Fort et ses terrains en arrière zone, et garantir les accès au Parc des Oblats et divers monuments présents sur site. Elle sert donc d'élément structurant pour l'accès principal au fort et est soutenue par l'implantation des 2 résidences perpendiculairement au tracé de la voirie existante.

La structure de la nouvelle voirie, bien que reculée par rapport aux intentions du RUE, est calquée sur la forme des remparts et s'harmonise à la topographie particulière et difficile du lieu. De nombreuses connections sont créées avec le quartier existant et les rues qui le desservent. Il s'agira de créer une voirie de type espace partagé, qui offrira une desserte motorisée pour les futurs habitants du projet. Elle ne

s'identifie pas en tant que nouvelle ou seconde voie d'accès principale au fort ou à la partie arrière du Fort. Seules les connections piétonnes seront réalisées et renforcées depuis ce nouvel espace. L'ancienne ruelle continuant le Thier de la Chartreuse (ancienne voie d'entrée du Fort) garde son aspect historique et piétonnier.

GABARITS

Le SOL préconise que les gabarits ne dépassent pas ceux des bâtiments existants soit R+1 et R+2. A l'exception des deux résidences projetées le long de la voie d'accès au Fort existante qui présentent un gabarit en R+2 accompagné d'un élément ponctuel, en retrait en R+3, l'ensemble des logements respectent ces options.

Ces deux éléments sont cependant implantés en recul de la voirie, et perpendiculaire à celle-ci. Leur impact est donc limité et permet de s'intégrer dans le relief du site. Il existe une différence de +/- 3,5m entre la partie avant des résidences et la partie arrière. Depuis cet espace arrière le gabarit projeté est R+2.

Le projet de construction profite cependant intelligemment de la différence de niveau pour s'intégrer en termes de gabarits dans l'environnement existant. Actuellement, une diversité de traitement des toitures (plates et à versants), de traitement des façades et de tonalités, est présente dans les rues avoisinantes.

Le futur projet est pensé de manière globale. Cette intervention offre un traitement homogène de la zone, présentant un jeu de volumes cohérents et des tonalités qui dégagent un caractère harmonieux. » ;

Considérant l'analyse du Collège qui partage les motivations du demandeur :

« Considérant que la construction de deux petits immeubles à appartements concentre les logements sur une plus petite surface au sol ce qui permet de préserver davantage de zones boisées et le site classé tout en créant de nouveaux logements ; que leur implantation perpendiculaire à la voirie permet de dégager les vues vers les remparts et les espaces verts ;

Considérant qu'à l'exception des blocs J et K qui présentent un gabarit en R+2 accompagné d'un élément ponctuel en R+3 en toiture plate, l'ensemble des bâtiments respecte les options du SOL ; que la dimension globale du gabarit de ces deux bâtiments à toiture plate est équivalente à un bâtiment ayant un gabarit R+2 avec une toiture à versants ; que ces deux éléments, implantés en recul de la voirie et perpendiculaire à la voirie, s'intègrent dans le relief du site ; que leur impact est limité ;

Considérant que l'écart aux prescriptions de gabarit est par ailleurs compensé par une diminution des densités ;

Considérant que la volonté, à travers la refonte de ce projet, est de confirmer la voirie d'accès au Fort des Hollandais et au Parc des Oblats comme seule voirie pénétrante possible ;

Considérant qu'une seconde voirie de type « espace partagé », distribue les logements créés sur le plateau du site ; qu'il est important que cette nouvelle voirie ne se confonde pas avec l'existante dans sa hiérarchie et son statut ;

Considérant que seul un cheminement piéton permettra une accessibilité vers le fort ;

Considérant que le SOL prévoit une densité comprise entre 60 et 80 unités de logements pour la mise en œuvre de la phase 1 du projet ; que la demande porte sur la création de 48 unités ;

Considérant que cette diminution de densité est motivée par la prise en compte des éléments végétaux présents sur le site (présence d'arbres remarquables au sens du CoDT ou de grande valeur) et la volonté de maintenir un projet intégré dans sa végétation et son relief ;

Considérant que le maintien des éléments végétaux du site permet de diminuer l'impact visuel du projet pour les habitants du quartier et d'accentuer les perspectives vertes, ouvertes depuis les voiries perpendiculaires ;

Considérant que le projet s'intègre dans le paysage bâti et non bâti ; que les principes des options d'aménagement du SOL ne sont pas mis en péril que le projet rencontre les dispositions du CoDT ; que le

bon aménagement des lieux est démontré ;

Considérant que les écarts au SOL sont donc admissibles ; »

Considérant en effet que la demande, à la suite de l'étude d'incidences, des recommandations qui en découlent et par conséquent de l'étude plus approfondie du site, s'écarte du SOL pour mieux correspondre à la situation réelle de celui-ci et à son respect ; ainsi, le projet offre, notamment, des ouvertures vers le fort, conserve des voiries existantes, respecte la végétation remarquable au sens du CoDT, augmente la qualité et la dimension des espaces partagés ;

En outre, le projet suscite les remarques et conditions suivantes :

Considérant que l'avis défavorable de l'AWAP s'attache principalement à l'analyse juridique d'un projet en site classé, qu'il développe peu les raisons d'incompatibilité du projet, objet de la présente demande, avec le site classé ;

Considérant en effet que l'arrêté de classement stipule : « ... Afin de sauvegarder l'intérêt des biens, il est interdit aux propriétaires, sauf autorisation préalable accordée conformément aux dispositions de l'article 5 du décret précité du 17 juillet 1987 d'apporter ou de laisser apporter au bien aucun changement définitif qui en modifie l'aspect. En outre, sauf autorisation accordée comme il est dit ci-dessus, il est interdit aux propriétaires du site : . 1 de modifier les constructions existantes ou d'en ériger de nouvelles sans que les plans aient été au préalable soumis à l'avis de la Commission royale des monuments sites et fouilles.. » et donc n'interdit pas formellement toutes nouvelles constructions ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la CRMSF daté du 09/01/2020 et motivé comme suit :

« L'évolution du projet rencontre à plusieurs égards les souhaits précédemment émis par la Commission royale. Parmi ceux-ci, trois points sont particulièrement significatifs :

- L'organisation correctement hiérarchisée des voiries permettant notamment le respect présent et futur (phases ultérieures d'aménagement) de l'esprit du site militaire et de celui des éléments de mémoire rencontrés en accédant au fort par le cheminement piétonnier conduisant à l'entrée dans la cour du Fort de la Chartreuse (ancienne ruelle continuant le Thier de la Chartreuse) ;
- Dans un état d'esprit proche, le retrait de la programmation du bloc Z ;
- La nouvelle orientation des parcelles et conjointement du bâti du bloc F permettant des vues sur le mur d'enceinte du fort ;

La Commission tient cependant à insister sur le fait que le projet s'insère en site classé sur un ancien glacis fondamentalement occupé par une végétation rase. Afin de sauvegarder l'esprit du lieu, il semble dès lors logique de proposer un avis favorable conditionnel sur le projet.

Les conditions sont les suivantes :

- Prévoir entre le sentier relativement parallèle au mur d'enceinte et celui-ci un espace dépourvu de toute végétation arbustive, à la limite le maintien d'un très petit nombre (4-5) d'arbres suffisamment élevés pour être perméables sous leur houppier. L'objectif est de percevoir l'identité du site. Notons que cette condition s'oppose fermement au contenu de la deuxième planche du Rapport sur les plantations figurant dans le dossier. Remarquons également que sur cette même planche figure l'esquisse d'une végétation comparable à du lierre sur un mur qui dans ce type de site se doit de conserver une minéralité totale. Notons aussi que la Commission refuse tout argumentaire se référant à la sécurité justifiant la présence d'une strate arbustive afin d'écarter les personnes de murs desquels tombent des briques. Ce projet doit au contraire donner l'occasion au propriétaire des murs concernés, en l'occurrence la ville de Liège, en outre futur gestionnaire des abords, de débiter des travaux de restauration en adéquation avec ses responsabilités dans un site classé et ses aspirations de revitalisation du quartier.
- Le point précédent évoque la rencontre du site sur base d'une mobilité douce classique ; les techniques actuelles de communication faisant de plus en plus appel à des approches aériennes (satellites, photographie aérienne, films réalisés par des drones...) cadrant les éléments patrimoniaux, il est important de conserver la singularité minérale que la cour du fort se devra de

retrouver. C'est la raison pour laquelle, outre son intérêt dans une logique de développement durable, la toiture verte, judicieusement proposée dans l'ensemble du projet, apparaît ici comme un outil permettant de sauvegarder le contraste entre la minéralité du fort et la végétation rase du glacis.

Par soucis de cohérence, notons à cet égard la nécessité d'interdire dans le lotissement proposé et les phases suivantes toute piscine de couleur spectaculaire (style bleu californien).

- Prévenir un envahissement du site classé en réalisant une approche durable de la lutte contre la renouée du Japon (dont par exemple la gestion avec criblage fin des terres) contrastant avec l'usage caricatural proposé de Roundup.
- Une approche contemporaine du patrimoine associant étroitement patrimoines culturel et naturel, il convient d'insister sur le lien emblématique que constituent les Chiroptères. Outre l'importance d'un site d'hivernage, il convient de noter que l'ancien glacis constitue un territoire de chasse dont la richesse de l'entomofaune, considérée ici comme une ressource alimentaire sous l'angle des chauves-souris, ne sera que partiellement sauvegardée par les aménagements projetés. La sauvegarde de cette forme de biodiversité étroitement associée aux spécificités du site nécessite d'imposer dans le règlement relatif au lotissement l'interdiction totale de l'utilisation de pesticides dans l'ensemble des espaces privés dits verts du lotissement.
- La nécessité d'une prise de contact avec les services de l'archéologie suffisamment précoce pour permettre d'organiser sérieusement une approche dont la temporalité est proportionnelle à l'intérêt potentiel du site.

Enfin, la tendance récente du bâti dans le quartier étant de volumétrie comparable à celle proposée mais dans des teintes proches du blanc créant déjà un contraste avec le bâti en brique, par exemple de la rue des Fusillés (cfr page 214 de l'Etude d'incidences sur l'environnement), il convient peut-être de s'interroger sur l'usage systématique en façade de briques de terre cuite de couleur « brun-manganèse ». Le caractère sombre n'est guère en adéquation avec la luminosité du milieu ouvert associé à un glacis. La référence justifiant le choix (p. 9 de la demande de permis) : le caractère sombre de la terre d'un sous-bois, fait davantage penser à une justification pseudo-écologique alambiquée qu'à une réelle motivation d'un choix architectural qu'il conviendrait d'assumer pleinement » ;

Considérant, en outre, que la demande a été introduite en date du 31/05/2019, soit avant l'entrée en vigueur du Code du Patrimoine, et que par conséquent, l'avis de l'AWAP n'est pas contraignant ;

En ce qui concerne l'avis de la CRMSF, le Collège précise :

« Considérant que la CRMSF émet une remarque relative à la couleur brun manganèse des briques, qui donnerait un caractère sombre en inadéquation avec la luminosité du milieu ouvert d'un ancien glacis ; que pour le promoteur, le choix de la brique sombre vise à mettre en lumière les ouvertures paysagères entre les bâtiments ; qu'en effet, ce choix paraît plus opportun ; »

Considérant en effet que l'auteur de projet justifie aussi ces choix de tonalité de parement en raccord avec les teintes de la nature, que ceci est cohérent ; que par ailleurs, la teinte manganèse créera à terme un ensemble homogène avec le fort de la Chartreuse de teinte rouge-brun ; que la teinte blanche serait en rupture avec le cadre verdoyant du site ;

En ce qui concerne le cheminement piéton et les aménagements des abords à rétrocéder, le Collège précise :

« Considérant que l'implantation du cheminement piéton entre la nouvelle voirie et l'entrée du fort intègre l'emprise d'un ancien chemin d'accès en béton ; que cela a pour conséquence de créer une cassure dans la continuité du chemin, ce qui n'est ni agréable, ni confortable, ni sécurisant pour les usagers des modes doux ; que pour plus de cohérence et de praticabilité, le chemin devrait être aménagé de manière

rectiligne sur une largeur de 2 mètres ;

Considérant que ces deux remarques ont été soulevées par le Conseil communal dans sa décision relative à la modification et l'ouverture de la voirie communale ;

Considérant que cette "correction" de trajectoire n'est cependant pas conforme au plan de modification de voirie validée par le Ministre en recours ; que l'article D IV 46 du CoDT permet néanmoins de subordonner la mise en œuvre d'un permis à l'octroi d'un permis relatif à la modification de voirie communale ; que la procédure d'ajustement des limites de domaine pourra être menée ultérieurement ; qu'elle concerne par ailleurs la limite entre le futur domaine public et le futur domaine de la Ville, vu les conditions et charges d'urbanisme imposées ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un ensemble de cheminements piétons ; que ces cheminements prévus au « plan de plantation » sont à usage des habitants du quartier ; qu'ils apportent une réelle plus-value au contexte ; qu'ils devraient être aménagés rapidement après l'occupation des premiers logements ;

Considérant qu'une nouvelle zone humide devrait être aménagée afin de faciliter la reproduction des espèces d'amphibiens présentes sur le site ; que cette zone répondrait notamment à une recommandation du pôle environnement ; que le lieu et les modalités de mise en œuvre devraient se faire en concertation avec les services techniques de la Ville de Liège ;

Considérant que pour mettre en œuvre le projet, les orchidées « *Epipactis helleborine* » présentes sur le site devraient être transplantées suivant les modalités à établir avec la DNF ; que cette condition est un préalable à tout travaux ;

Considérant que de manière générale, les voiries publiques devraient être équipées de toutes les installations techniques et d'agrément nécessaires à leur utilisation ; que l'aménagement de ces voiries sont des conditions indispensables à la réalisation du présent projet ; que tant l'éclairage, que les bancs, poubelles, point d'eau, etc. devraient être étudiés en concertation avec la Direction de la Gestion de l'Espace public de la Ville de Liège ; que la pollution lumineuse peut être néfaste pour de nombreuses espèces, il conviendrait de proposer un plan d'éclairage qui vise à limiter cette pollution ;

Considérant que le Département des Services sociaux et de Proximité - ACCESS + émet une condition sur l'aménagement d'une rampe pour les cheminements dont une partie est prévue en escalier ; que ces escaliers sont implantés dans le domaine public, pour lequel la réglementation ne s'applique pas ; que la condition ne peut être rencontrée car le relief ne permet pas l'aménagement d'une rampe à cet endroit ; que néanmoins des accès sans escaliers existent dans le projet et se connectent au réseau de cheminement » ;

Considérant que je me rallie à ces conditions qui auront pour effet d'améliorer le cheminement piéton et de respecter davantage la biodiversité du site ;

Considérant en outre que la condition access+ n'est pas réaliste, impliquerait un allongement des cheminements piétons aux détriments de la végétation et du respect du relief naturel du sol, que même si tous les cheminements ne sont pas praticables par tous, on ne peut que se réjouir des ouvertures piétonnes que le projet propose ;

En ce qui concerne l'avis du SPW ARNE – Cellule GISER, le Collège précise :

« Considérant que la cellule GISER n'est pas en mesure de se positionner par manque d'informations ; que conformément à l'article 277 §4 du Code de l'Eau, les eaux pluviales doivent être évacuées prioritairement dans le sol par infiltration ; que le dossier comprend cependant une note hydraulique et des plans précisant les principes d'écoulement et de gestion des eaux ; que l'étude d'incidences a émis des recommandations à ce sujet ; que la cellule GISER évoque l'utilisation d'aménagements extérieurs pour limiter le ruissellement ; que notamment le projet prévoit une « voirie - réservoir » ; que le dossier semble donc répondre aux

interrogations de la cellule ; que, toutefois, une consultation de la cellule devrait être organisée par le demandeur préalablement à l'ouverture de chantier ;

Considérant que 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 ; que les voiries sont 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 ; que le maintien et le renforcement de la végétalisation du site renforce également la temporisation et dilution des eaux dans le sol ; que la gestion de l'eau est donc étudiée de façon intégrée et globale ; que toutes les eaux qui se déversent sur le terrain sont directement infiltrées et aucun rejet d'eau pluviale dans le réseau d'égouttage existant n'est réalisé ;

Considérant que l'avis favorable conditionnel du Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision ; que sur l'opportunité environnementale du projet, cet avis constate que les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle ont été prises en considération ; qu'il émet également des remarques sur le dimensionnement des zones d'infiltration naturelles des eaux de pluie ainsi que leur aménagement écologique et paysager, l'aménagement d'habitats humides, l'éradication des espèces invasives et la gestion du chantier » ;

En conclusion, j'émet un avis favorable conditionnel ;

Toutefois, le collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué puisque la demande rencontre une hypothèse visée à l'article D.IV.17 :

3° pour la région de langue française, lorsque la demande concerne des biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, soumis provisoirement aux effets du classement, visés à la carte archéologique ou situés dans une zone de protection au sens du Code wallon du Patrimoine ;

Considérant que dans le cas où le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, §3, alinéa 2, et §4, alinéa 4, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision en application de l'article D.IV.47, §2 ;

Considérant que dans cette hypothèse et pour les motifs précités, la décision sur le permis est la suivante :

Article 1^{er}. : - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A MATEXI PROJETS est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1. Respecter les conditions suivantes :

- Il a lieu de réduire le jardin de l'habitation du bloc I situé au plus proche de la muraille ; pour ce faire, il y a lieu de redélimiter le jardin en créant une nouvelle limite parallèle à l'enceinte du Fort et positionnée à 14m de celle-ci ;
- le service Archéologie de l'AWAP procédera, le cas échéant, à des sondages d'évaluation du terrain préalablement à tous travaux. Dès la réception de la notification du permis et afin de convenir du détail de cette opération, le maître d'ouvrage contactera le service Archéologie de l'AWAP (Jean-Marc LEOTARD, Rue du Maréchal Foch 21 à 4400 Flémalle) ;

2. Respecter les conditions énoncées par le Collège dans son rapport du 05/02/2021, à savoir :

- *« préalablement à toute intervention visant la mise en oeuvre du projet, transplanter les orchidées « Epipactis helleborine » présentes sur le site suivant les modalités à établir avec la Division de la Nature et Forêt ;*
- *aménager les cheminements piétons prévus au « plan de plantation » joint à la demande dans le même délai que l'aménagement de l'espace public ;*
- *aménager le chemin entre la nouvelle voirie et l'entrée du fort de manière rectiligne sur une largeur de 2 mètres ; suivant l'article D IV 56 du CoDT, il conviendra également d'introduire une demande de modification de voirie communale pour "corriger" l'alignement du domaine de la voirie communale en fonction de cette condition ;*
- *aménager une nouvelle zone humide suivant le lieu et les modalités de mise en œuvre à établir en concertation avec la Direction de la Gestion de l'Espace public de la Ville de Liège (Service de l'Environnement) ;*
- *en concertation avec la Direction de la Gestion de l'Espace public de la Ville de Liège, intégrer tous les équipements techniques et d'agrément nécessaires à l'usage de la voirie : éclairage en veillant à limiter au maximum la pollution lumineuse, un point d'eau, des bancs, etc. et prendre en charge la totalité des frais afférents à :*
 - *l'aménagement des nouveaux chemins piétonniers, de la nouvelle voirie, des espaces verts, de la placette, de l'égouttage, des différents raccordements, des plantations (haies et arbres), de l'éclairage, du mobilier ;*
 - *la pose des infrastructures exigées par les différents concessionnaires impliquant des charges ;*
 - *la pose des plaques de signalisation routière ;*
- *après réception définitive de ces travaux, céder gratuitement l'assiette de la nouvelle voirie, des chemins piétonniers, de la placette, et des différents espaces versés en domaine public suivant la décision du Gouvernement wallon prise sur recours en date du 19 novembre 2020 ; la réception définitive sera réalisée 2 ans minimum après la réception provisoire ; précédemment, le demandeur fera procéder à un relevé précis de l'ensemble des terrains à céder ; ce plan de cession sera surfacé et 10 exemplaires seront déposés au Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège ;*
- *respecter les conditions émises par la Direction de la Gestion de l'Espace public (Services des Plantations, Gestion Forestière et Voirie), SPW-Direction des Risques Industriels, Géologiques et*

Miniers, RESA, Proximus, CILE, Pole Environnement et ILLE dans leur rapport dont copie jointe ;

- prendre contact avec la Cellule GISER du SPW -Direction du Développement rural afin de répondre à sa demande d'information complémentaire préalablement à la mise en œuvre du permis ;
- respecter les conditions émises par le Département des Services sociaux et de Proximité - ACCESS + dans son rapport dont copie ci-jointe hormis la condition relative à l'aménagement d'une rampe pour les cheminements comportant un escalier ;
- respecter les recommandations émises par l'auteur de l'étude d'incidence sur la gestion du chantier ;
- fournir des plans « as built » de la voirie sous format informatique ;
- descendre les fondations du mur des façades implantées à l'alignement du domaine public ou du futur domaine public à 1,50 m de profondeur sous le niveau du trottoir ;
- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4dm² de section, aboutissant à l'air libre ;
- établir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé ;
- limiter la pente d'accès aux garages à 4% sur les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, s'il est en contrebas ; dans le cas contraire et au-delà des 5 m. la pente maximum sera de 12% ;
- étudier l'ouverture des portes pour qu'en aucun cas, elles ne débordent sur la voie publique lors de leur manœuvre.

Par ailleurs,

- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, art. 675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines ;
- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, en matière de composition des murs mitoyens.

De plus, conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, il conviendra de fournir avant la mise en œuvre du projet, un procès-verbal d'implantation accompagné d'un plan coté (une copie papier et si possible fourni sous format informatique «.dwg») reprenant :

- les limites du terrain ;
- les chaises délimitant la future construction ;
- les repères de niveaux, dont un point fixe ;
- deux points de références fixes permettant un contrôle a posteriori.

Ce document devra être dressé et signé par le demandeur, l'architecte et l'entreprise qui exécute les travaux. L'administration communale se réserve le droit d'effectuer un contrôle contradictoire de l'implantation. Les travaux ne pourront commencer avant l'obtention de l'attestation d'implantation de construction fournie par le Collège. Tout complément d'information peut être obtenu auprès de M. Fabian DEPREZ (tél. : 04.221.90.96 ou fabian.deprez@liege.be).

La demande de certificat d'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme visé à l'article D.IV.74 doit être introduite au minimum 75 jours avant la division du permis groupé.

3. Réaliser les charges suivantes :

il conviendra de céder à titre gratuit les terrains excédentaires non bâtis inscrits dans le périmètre de la demande de permis tel que repris au « plan des zones à rétrocéder », et joint en annexe de la présente décision. »

Conformément à la première condition du présent permis, ce plan « des zones à rétrocéder » est modifié de sorte que :

- la superficie des 723 m² reprenant initialement le bloc I ne soit pas rétrocédée à la ville ;
- une bande de 14 m parallèle à l'enceinte du fort redéfinisse la limite entre la partie privée et la partie à rétrocéder en charge d'urbanisme ;
- cela équivaut à rétrocéder dans la zone du bloc I un triangle d'environ 55,25 m² ;

Ce plan modifié est repris en annexe de la présente décision.

« Conformément à l'article D.IV.60 du CoDT, la délivrance du permis est subordonnée à la fourniture d'une garantie financière constituée pour assurer le respect des conditions reprises ci-avant, et dont le montant a été estimé à +/- 726 500 € TVAC.

Le bénéficiaire final du permis (le constituant de la garantie financière ne peut pas être différent de la personne (physique ou morale) qui finance le projet) déposera avant la mise en œuvre du permis une garantie financière équivalente à 835.475 € TVAC. Ce montant correspond à 115 % de l'estimation du coût des conditions (726.500,00 EUR (TVAC) X 115%).

Le formulaire « garantie financière » joint au présent permis doit être renvoyé, avec l'attestation de garantie délivrée par un organisme bancaire, soit par mail (urbanisme@liege.be), soit par courrier à la Ville de Liège, Département de l'Urbanisme, Ilot Saint-Georges, La Batte 10 à 4000 Liège, à l'attention de Nathalie Dupont. Le demandeur y joint le planning des travaux intégrant la réalisation de ces conditions d'urbanisme.

Le demandeur obtiendra du Service de l'Urbanisme de la Ville de Liège un certificat d'autorisation de mise en application du permis d'urbanisme. La construction des bâtiments ne pourra démarrer avant la délivrance de ce certificat sous peine de non-conformité au permis octroyé. La garantie bancaire subsistera jusqu'à la réception définitive des travaux. ».

Article 2 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 3- Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 4 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Collège communal.

Liège, le **18 MARS 2021**

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE
Directeur a.i.

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n°2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n°2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat. Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n°2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux. Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

55. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.
Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

51er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.