

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

Collège communal de LIEGE

Place du Marché, 2
4000 Liège



Vos réf.:
Nos réf.: F0218/62063/UFD/2023/31/L52199/2325514
Annexe(s):
Votre contact: Vervier Caroline | caroline.vervier@spw.wallonie.be

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

Commune : LIEGE

Projet : construction d'un immeuble contenant 407 kots et les divers locaux de services appropriés ainsi qu'un parking aérien de 173 places et 242 emplacements pour vélos. Rénovation énergétique et organisationnelle d'un immeuble existant dénommé B13.

Adresse du bien : rue des Hômes et chemin du Trèfle 1 à 4000 LIEGE

Références cadastrales : LIEGE 25 DIV Section C N° 649 H,649 G,791 A,790 A,649 D,603 N,649 F,649 E

Demandeur : S.A UKOT LIEGE

Madame, Monsieur

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

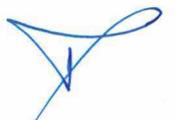
J'adresse par même courrier, un exemplaire de la présente décision au demandeur.

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

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE
Directeur



DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE FONCTIONNAIRE DELEGUE

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 UKOT LIEGE a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis rue des Hômes et chemin du Trèfle, 1 à 4000 LIEGE cadastré LIEGE 25 DIV Section C N° 649 H,649 G,791 A,790 A,649 D,603 N,649 F,649 E, et ayant pour objet la construction d'un immeuble contenant 407 kots et les divers locaux de services appropriés ainsi qu'un parking aérien de 173 places et 242 emplacements pour vélos, ainsi que la rénovation énergétique et organisationnelle d'un immeuble existant dénommé B13 ,

Considérant que la demande de permis a été transmise au Fonctionnaire Délégué de la Direction de Liège1 par dépôt contre récépissé daté du 28/04/2023 ,

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 17/05/2023 , que le délai visé à l'article D IV 48 du CoDT prend cours à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception ;

Considérant qu'en vertu de l'article D IV 22 du Code, le fonctionnaire délégué est compétent puisque le permis concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux :

4° situés dans une zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports visés à l'article D.II.19 ,

Considérant que la demande se rapporte

- à un bien exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D 53 du Code de l'eau (zone d'aléa d'inondation faible par ruissellement) ,
- à un bien répertorié à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (Home des étudiants B13) ,

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 en zone de service public et d'équipement communautaire (nouvelle construction B13x) et en zone d'habitat (bâtiments existants B13) ,

Considérant que le bien se situe

- à proximité directe d'une ligne haute tension existante inscrite au plan de secteur ,

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 le projet est soumis de plein droit à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement (E I E) en application de l'A.G.W du 04/07/2002 arrétant la liste des projets soumis à l'étude d'incidences et installations classées (rubrique 70 11 02) , En effet, il s'agit d'un projet de logements implanté sein de parcelles cadastrales couvrant une superficie totale de plus de 2 ha ;

Considérant que l'étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée par le bureau ABV Development,

Considérant que le bureau bureau ABV Development est agréé en Région wallonne comme auteur d'études d'incidences sur l'environnement relatives aux catégories de projet n°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 ,

Considérant que conformément au Code de l'Environnement, une réunion d'information du public préalable à l'étude d'incidences relative à ce projet a eu lieu le 02/02/2023 à l'Amphithéâtre Durchkeim (B13), boulevard du Rectorat 13 à 4000 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 ,

Vu le procès-verbal de la réunion d'information préalable du public rédigé par la Ville de Liège ,

Considérant que les remarques et suggestions d'alternatives soulevées dans le cadre de cette réunion qui se rapportent à l'évaluation des incidences du projet ont été prises en compte dans l'étude d'incidences ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une étude d'incidences sur l'environnement , que cette étude 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 ,

Vu les propositions formulées à cette étude et qui doivent permettre de réduire ou de compenser les incidences négatives liées au projet;

Considérant ainsi que l'étude d'incidences détermine une série de recommandations ; qu'elles sont mentionnées dans la Partie 4 – conclusions – tableau 24 . conclusions et recommandations (pages 220 à 230) de l'étude d'incidences, et se ventilent sous la forme suivante

- Géologie-Hydrogéologie-Pédologie (SOL-HYDRO) ,
- Cadre biologique (BIO);
- Relief et paysage (PAY),
- Mobilité (MOB);
- Environnement sonore et vibrations (BRUIT) ,
- Energie (EN) ,
- Être humain et sécurité (EHS);
- Aspects socio-économiques (SOCIO) ;
- Chantier

Considérant que la demande de permis intègre les recommandations de l'étude d'incidences, à l'exception de certaines recommandations dont le demandeur justifie leur non prise en considération , qu'il s'agit des recommandations suivantes

- HYDRO.2. Végétaliser tout ou partie de la toiture du B13x ,
- HYDRO 4.
 - o -Installer une citerne d'eau de pluie au niveau de la résidence B13 afin de diminuer les consommations en eau des bâtiments ,
 - o -Réaliser un bassin de temporisation des eaux pluviales issues du B13 afin de temporiser le rejet des eaux pluviales dans le ruisseau de la Sordeye,
 - o - Relier la résidence B13b au bassin d'orage de la résidenceB13x La capacité du bassin devra être dimensionné en tenant compte du B13b ;
 - o - Utiliser des matériaux durables (pas de dolomie) et perméables dans le cadre de l'aménagement des chemins cyclo-piétons ;
- BIO 2. Améliorer la lisière forestière le long du projet via des plantations ;
- BIO 7 Prévoir la création d'une mare. Cette dernière pourrait correspondre à un bassin de temporisation des eaux pluviales pour le B13 pour autant qu'une lame d'eau permanente soit conservée ,
- BIO 8. Evaluer la possibilité technico-économique de végétaliser tout ou partie de la toiture du B13x ainsi que certaines parties des façades des bâtiments ,
- PAY 01. Réaliser une étude d'ombrage ,

- MOB 01 Phasé la création du parking prévu à l'entrée du B13x ,
- MOB.03. Aménager une liaison cyclo-piétonne le long de la rue des Homes permettant de rejoindre le boulevard du Rectorat à la place de la liaison prévue à travers le bois rejoignant la place des Orateurs ;
- MOB.05 Evaluer la possibilité technico-économique
 - o De créer des emplacements de stationnement le long de la rue des Homes ou du Chemin du Trèfle en remplacement d'emplacements de stationnement prévus au droit du parking projeté à l'arrière du B13x ;
 - o D'utiliser le stationnement existant à proximité (mutualisation) plutôt que de construire de nouveaux emplacements de stationnement à l'arrière du B13x ,
- EN 02 Etudier la possibilité technico-économique d'installer des panneaux photovoltaïques sur les résidences B13 afin de diminuer la consommation électrique ,

Considérant que l'étude d'incidences est complète, conforme aux exigences de l'article D 66, § 1er, 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 est soumise en vertu du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement à une enquête publique (projet soumis à étude d'incidences sur l'environnement) ,

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 24/06/2023 au 23/08/2023 ;

Considérant que huit réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit

- La démesure du projet, son caractère monolithique, le programme qui va doubler la capacité d'accueil d'étudiants, engendrer des nuisances et mettre à mal l'équilibre du quartier qui mixe la vocation résidentielle et étudiante, l'absence d'espaces de loisirs, la disparition d'espaces verts, la compensation nécessaire en termes de reboisement ,
- La construction d'un parking à l'air libre, la disproportion du nombre d'emplacements, l'utilisation du parking par les personnes extérieures, l'impact du parking en termes de vues depuis les logements des immeubles de l'Eco-quartier vers le bois, la sursaturation du trafic, le manque de stationnement dans le quartier, les écarts par rapport aux conclusions de l'étude d'incidences, la compensation nécessaire en termes d'aménagements paysagers, la liaison cyclo-piétonne recommandée par l'étude d'incidences qui paraît inappropriée, l'impact sur la rue Sart-Lohé ,
- La nécessité de prévoir des cavités et abris pour accueillir la petite faune dans la construction et une zone indigène la plus calme possible pour favoriser la biodiversité urbaine ,
- La signalisation pendant la durée du chantier ;
- L'état d'abandon du terrain de tennis lié au bâtiment B13 ,

Considérant que les réclamations ont fait l'objet de la part du Collège communal d'une analyse pertinente, exhaustive et circonstanciée à laquelle je me rallie (voir ci-après) ,

Considérant que l'avis de l'AWAP sollicité en date du 04/10/2023 pour ce qui concerne la partie du projet relative à la rénovation des homes (B13), répertoriés à l'inventaire, et transmis en date du 24/10/2024 est défavorable et libellé comme suit :

« En réponse à votre demande d'avis mieux identifiée sous objet, datée du 04/10/2023 et réceptionnée par l'Agence wallonne du Patrimoine (ci-après l'AWAP) le 05/10/2023 ;

Vu le Code du Développement Territorial, articles D IV 35 et D IV 36 ,

Vu le dossier de demande de permis d'urbanisme ,

Considérant qu'il s'agit des homes pour étudiants construits en 1967 d'après des plans de l'architecte André Jacquain, composés de trois bâtiments en forme de trèfle à quatre feuilles reliés au bâtiment communautaire central

Considérant que chacune des trois parties compte quatre niveaux dont la verticalité est accusée par des pans de mur en béton de largeur variables, entre des baies en léger retrait ;

Considérant que cet ensemble, constitué d'une structure en béton armé, présente des façades et des espaces intérieurs en béton dont la mise en œuvre caractéristique de l'architecture brutaliste à la fin des années 1960, en fait une réalisation particulièrement représentative de ce courant architectural •

Considérant que la palette chromatique utilisée pour le béton est de teinte gris clair et que les châssis en place sont en bois •

Considérant que le projet prévoit la rénovation énergétique et organisationnelle des homes pour étudiants existants, dénommés B 13 ,

Considérant que le projet prévoit l'application d'une isolation par l'extérieur, impliquant un léger déplacement des châssis vitrés vers l'extérieur ,

Considérant que le projet prévoit le revêtement de l'isolation par un revêtement exécuté au moyen d'un cimentage gratté de teinte gris foncé, ayant l'aspect du béton ,

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en bois actuels par des châssis en aluminium ,

Considérant que l'application d'une isolation par l'extérieur, recouverte d'un cimentage gratté de teinte gris foncé, masquera le béton brut apparent et privera ainsi les homes pour étudiants d'une caractéristique fondamentale du courant architectural brutaliste auquel ils se rattachent et dont ils sont une réalisation particulièrement représentative ;

Considérant qu'il serait souhaitable de remplacer les châssis en bois existants par des châssis en bois répondant aux normes PEB, afin de mieux respecter la conception d'origine voulue par l'architecte André Jacquain ,

Considérant que les travaux de rénovation extérieure envisagés pour les homes pour étudiants existants (B 13) compromettent de manière irréversible et fondamentale les qualités patrimoniales du bien qui ont justifié son inscription à l'inventaire régional du patrimoine ,

AU regard de l'ensemble des motifs précités, l'AWAP remet un avis simple facultatif défavorable concernant la demande mieux identifiée sous objet ,

Pour rappel, en cas de découverte d'un bien ou d'un site archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du permis, une déclaration de découverte fortuite doit être adressée à la commune et l'AWaP dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la découverte fortuite conformément à l'article 40 du CoPat »

Considérant que l'avis du SPW – ARNE – Direction de la Nature et des Forêts, Direction de Liège sollicité en date du 17/05/2023 et transmis en date du 21/08/2023 est favorable conditionnel mais sollicite la production de plans complémentaires , que cet avis est libellé comme suit

« Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Faisant suite à votre demande d'avis réceptionnée par mes services en date du 17/05/2023 et après visite sur place de nos agents, j'ai l'honneur de vous communiquer les avis et remarques suivants

Considérant

> que le projet, situé en zone d'Equipements et de Services publics est implanté au sein du Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB) n 0248 'Domaine du Sart-Tilman qui intègre et prolonge le périmètre de la réserve naturelle domaniale du même nom ,

> que le bâtiment et les parkings sont implantés sur la lisière nord de la forêt du Sart-Tilman et à moins de 20m de celle-ci •

> que les impacts sur le milieu naturel sont les suivants

- abattage/élagages d'arbres feuillus indigènes, dont plusieurs sont remarquables au sens du CoDT (chênes, bouleau et merisier) pour la construction du bâtiment (extension ouest), la création d'une liaison cyclable vers la Place des Orateurs et la rénovation des façades des homes existants (charmes, cyprès, pterocaryas, peupliers, érables et hêtres),

- impact de la future circulation automobile et cycliste sur les espèces protégées présentes en lisière couleuvre à collier, orvet, amphibiens forestiers (crapaud commun, grenouilles rousse) écrasement ,

- impact de la pollution lumineuse sur le massif boisé et notamment sa lisière nord et le long de la nouvelle liaison cyclable (éclairage extérieurs et intérieurs des résidences et éclairage de sécurisation de la piste (espèces protégées concernées . lucane cerf-volant (espèce NATURA 2000), amphibiens et reptiles précités et chauves-souris (barrière comportementale, perte de territoires de chasse);

- altération des liaisons écologiques compte tenu du caractère allongé et monolithique du bâti construit sur plus de 160mètres de longueur, qui crée une barrière physique dans un axe N-S

> que le projet ne décrit pas l'entière des arbres à abattre/élaguer (essences, dimensions) ,

> que certains sujets nécessitent d'être être préservés au cours du chantier (risque d'altération des racines par les circulations et les entreposages),

> que les replantations envisagées par le demandeur sont limitées à des essences horticoles exotiques, sans intérêt pour la faune et la flore locales. Celles-ci sont disposées dans un intérieur d'îlot et des abords présentés comme verdurés mais dont l'aménagement n'est pas décrit en détail et ne présente pas non plus de plus-value pour la biodiversité ,

➤ que le système de noues paysagères longeant le bâtiment entre celui-ci et le parking n'est pas décrit, ni détaillé ,

> que le positionnement de ce complexe humide à l'écart de la lisière forestière et séparée de celle-ci par un parking est préjudiciable à la faune locale (effet de barrière) ;

➤ que les impacts sur le milieu naturel ne sont pas correctement appréhendés ,

> qu'en l'état le dossier ne motive, ni ne compense les impacts opérés sur le milieu naturel opérés, alors même que l'espace est disponible au sol et sur les toitures, notamment, pour implanter des structures favorables à la biodiversité,

Le Département Nature et Forêts émet un avis favorable conditionnel sur le projet
Les conditions sont les suivantes .

- les abattages seront opérés hors de la période de nidification, soit, pas entre le 1er avril et le 31 juillet. Le produit de ces abattages et élagages sera réutilisé sur le site sous la forme d'andains (tas de bois disposés en lisière (andains de min 1 m de haut et 2m de large) ,
- préservation des arbres situés en dehors des zones construites (bâtiments), en ce compris leur réseau racinaire, par une adaptation et une réduction de l' emprise du chantier hors de la zone située à l'aplomb des arbres Des barrières de chantier souples seront installées dès avant et durant toute la durée du chantier ,
- élagage des sujets plutôt qu'un abattage lors des travaux de rénovation des façades de homes existants ,
- compensation des abattages inévitables à opérer au sein des zones construites par des arbres à haute-tige (à minima 3 nouveaux arbres pour un sujet abattu) et des massifs arbustifs constitués d'essences indigènes issus de la liste fermée jointe en annexe ,
- relocalisation du parking en pied d'immeuble, de manière à positionner les noues paysagères contre la lisière du bois (sous la ligne électrique existante) et faciliter les connectivités écologiques et la colonisation par la faune et la flore locales ,
- plantation, sur toute la longueur du bâtiment, d'une haie au sud de la rue des Homes afin de constituer une lisière arbustive de 5m de large composée de minimum 7 essences feuillues indigènes issues de la liste précitée , Densité , 1 plant/m2 ,
- les noues à créer présenteront des berges en pente douce (10 à 12/4) ,enherbées et une lame d'eau permanente de min. 50cm de profondeur ,
- installation d'un incubateur à lucanes cerf-volant au sud-ouest du site avec les troncs des deux chênes et du merisier abattus Ce dispositif aura un diamètre de minimum 3m Les billons verticaux découpés à l à 2m de longueur seront fichés dans le sol sur 1m de profondeur par rapport au sol initial. Les billons les plus hauts seront disposés au centre Les billons de plus petite longueur seront disposés en périphérie Les morceaux de branches seront broyés et mélangés à la terre de décaissement Ce mélange copeaux-terre servira à recouvrir les billons en laissant dépasser ceux-ci de 40cm Un schéma de principe est donné en annexe 2 ,
- établissement préalable, à soumettre à l'approbation des autorités universitaires (Conseil des Sites et DNF), d'un plan -paysager d'aménagement des abords (intra et extra muros), lequel intègre des plantations herbacées, arbustives et arborescentes feuillues indigènes issues de la liste fermée précitée ,
- mise en place de toitures végétales extensives sur l'ensemble des toitures plates projetées, -en ce compris pour les plate-formes concernées par des panneaux photovoltaïques- à l'aide d'un semis de plantes adaptées (Sédums en variétés) sur substrat de faible épaisseur (3cm) Cet aménagement, qui ne nécessite ni entretien, ni modification de la structure portante projetée des bâtiments permet également une augmentation du rendement photovoltaïque ,
- établissement d'un plan d'éclairage respectueux du milieu forestier et de la faune locale Ce plan intégrera un éclairage minimal du site, limité CIIJX circulations et des points lumineux présentant une température de couleur de maximum 2700KELVINS, avec extinction automatique durant les périodes de faible fréquentation (minuit à 6h du matin) ,
- un coordinateur- environnement sera désigné préalablement au chantier afin d'assurer le respect, la mise en œuvre et le suivi des aménagements cités

Les conditions qui précèdent nécessitent la production de plans complémentaires

Afin d'assurer le suivi de ce dossier, nous vous saurons gré de bien vouloir nous informer de la teneur de votre décision dans ce dossier »

Considérant que l'avis de la CCATM de Liège sollicité en date du 17/05/2023 et émis en séance du 06/06/2023 est défavorable aux motifs suivants :

« - ce projet est aux antipodes des ambitions du projet de territoire que la Ville est en train de développer en concordance avec le projet de schéma de développement territorial régional Il artificialise un terrain naturel et contribue encore au morcellement progressif du massif forestier de Sart Tilman et aux coupures du réseau écologique ;
-la réalisation d'un parking aérien (qui plus est non arboré) est particulièrement consommateur d'espace et les directives de la Ville prévoient le stationnement en sous-sol ,c'est aussi une occasion ratée de densifier le centre-ville ,
-si la demande de dérogation pour la construction en zone d'équipement communautaire pourrait apparaître justifiable (fonction complémentaire à un équipement communautaire), il n'y a pas les infrastructures pour

accompagner l'implantation de logements à cet endroit La CCATM s'interroge sur le besoin réel de construire autant de kots à cet endroit dans une zone sans équipement : il n'y a plus de commerce de proximité et on constate un défaut d'équipement avec la saturation des lignes de bus ,

-on peut s'interroger aussi de la complémentarité/concurrence avec le projet de 300 kots à Ougrée ,

-le nombre de kots proposé est disproportionné La question se pose de savoir quelle sera la qualité de vie pour ces étudiants Le projet ne propose pas d'aménagement d'espaces extérieurs pour les étudiants De plus, les espaces pour les étudiants sont minuscules Il n'est pas certain que les dimensions des chambres réservées aux PMR soient praticables Les espaces communautaires sont réduits et peu qualitatifs pour ce nombre de personnes

-le projet, par son aspect, détruit la philosophie du campus universitaire Ce n'est plus du tout représentatif de l'esprit du Sart-Tilman L'architecture n'est pas représentative du site ,

- au-delà, les gabarits et la réalisation d'un volume aussi imposant à cet endroit posent un problème d'intégration dans le paysage »

Considérant que l'avis du CESE Wallonie – Pôle « Environnement » sollicité en date du 17/05/2023, reste non transmis à ce jour;

Considérant que l'avis de Elia ASSET sollicité en date du 17/05/2023 transmis en date du 09/06/2023 et complété en date du 05/09/2023 est favorable conditionnel et comporte les mesures à adopter eu égard à la présence de la ligne haute tension établie à proximité directe du projet ,

Considérant que l'avis de l'ILLE sollicité en date du 17/05/2023 et transmis en date du 31/07/2023 pour ce qui concerne le nouveau bâtiment (B13X) et en date du 13/09/2023 pour le bâtiment rénové (B13) est favorable conditionnel, et comporte les mesures à adopter en matière de sécurité incendie ,

Considérant qu'en application de l'article D IV 36, l'avis du Collège communal a été sollicité en date du 17/05/2023, émis en séance du 07/09/2023 et transmis en date du 14/09/2023 , que son avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« Le Collège communal,

Vu la demande de permis citée en marge, introduite par S.A UKOT LIEGE, notre Assemblée vous communique ci-après, pour décision, le contenu de son rapport

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ,

Considérant qu'il s'agit de rénover et créer du logement universitaire sur le campus du Sart-Tilman ; que ce projet s'inscrit dans le cadre d'un marché public ouvert par l'ULiège pour augmenter le nombre de logements sur le campus et proposer des logements de qualité à prix abordables ,

Considérant que les actes et travaux consistent précisément à

- rénover le bâtiment B13 (362 logements)
 - réaménager le bâtiment B13b (48 logements) ;
 - construire un bâtiment nommé B13x (408 logements) ;
 - construire un parking (173 emplacements) ,
 - abattre des arbres ,
 - aménager les abords ,

Considérant que cette demande a été soumise à des mesures de publicité en vertu du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement , que l'enquête publique a eu lieu du 24 juin 2023 au 23 août 2023 , que huit réclamations ont été introduites dans les délais légaux ,

Considérant que les réclamations concernent

- la démesure du projet ; le style architectural monolithique , le programme qui va doubler la capacité d'accueil d'étudiants, entraîner des nuisances et contrarier l'équilibre du quartier qui mixte la vocation résidentielle et estudiantine ; l'absence d'espaces de loisirs , la disparition d'espaces verts ; la compensation nécessaire en termes de reboisement ,
- la construction d'un parking à l'air libre , la disproportion du nombre d'emplacements , l'utilisation du parking par les personnes extérieures , l'impact de ce parking en termes de vues depuis les logements des immeubles de l'Eco-quartier vers le bois , la sursaturation du trafic , le manque de stationnement dans le quartier , les écarts par rapport aux conclusions de l'étude d'incidences , la compensation nécessaire en termes

d'aménagements paysagers , la liaison cyclo-piétonne recommandée par l'étude d'incidences qui paraît inappropriée , l'impact sur la rue Sart-Lohé ,

- la nécessité de prévoir des cavités et abris pour accueillir la petite faune dans la construction et une zone de végétalisation indigène la plus calme possible pour favoriser la biodiversité urbaine ,
- la signalisation pendant la durée du chantier ,
- l'état d'abandon du terrain de tennis lié au bâtiment B13 ,

Considérant que ces points des réclamations peuvent être analysés comme suit

- la démesure du projet , le style architectural monolithique , le programme qui va doubler la capacité d'accueil d'étudiants, entraîner des nuisances et contraindre l'équilibre du quartier qui mixte la vocation résidentielle et estudiantine , l'absence d'espaces de loisirs , la disparition d'espaces verts , la compensation nécessaire en termes de reboisement

Considérant que ce point vise la construction du bâtiment B13x ,

Considérant que ce bâtiment est composé de sept volumes (numérotés de 1 à 7) formant une ellipse qui englobe le bâtiment B13b et s'étend, d'Est en Ouest, sur un axe de ± 180 m et, du Nord au Sud, sur un axe de ± 40 m , que, suivant le relief naturel, le bâtiment présente cinq niveaux hors sol à sa courbe Est et trois niveaux à sa courbe Ouest , que les toitures sont plates , que l'ellipse est interrompue sur une ou deux niveaux en plusieurs endroits pour créer des cheminements et des perspectives , qu'une voirie "pompiers" traverse l'ellipse suivant son grand axe, d'Est en Ouest , que les façades sont couvertes d'un crépi de ton gris , qu'une structure déportée du plan des façades entoure l'ellipse et intègre des pare-soleil à lamelles colorées , que des panneaux solaires sont placés sur les toitures ,

Considérant que ce bâtiment comprend 408 logements d'une superficie nette de 10,20 m² à 25 m², déclinés en quatre catégories (studio, chambre avec douche et WC, chambre avec douche, chambre sans sanitaires privatifs), soit 32 studios, 86 chambres avec douche et WC, 145 chambres avec douche et 145 chambres sans douche ni WC privatifs , que des locaux de vie collectifs (séjour et cuisine) de 20 à 48 m² sont prévus à chaque niveau de chacun des sept volumes ; que des espaces détente de ± 130 et 160 m² sont prévus aux niveaux -1, +3 et +4 dont un lié avec une grande terrasse en hauteur en façade arrière , que plusieurs petites terrasses surplombent les ouvertures paysagères et relient les volumes entre eux , qu'une salle de sports de ± 125 m² est prévue au niveau 0 , que des sanitaires collectifs sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite, à chaque niveau ,

Considérant, qu'en termes de localisation, cet immeuble résidentiel pour étudiants s'implante sur le site de l'Université , que cette implantation s'inscrit donc dans la logique de développement du campus , que le projet répond aux besoins accrus de logements étudiants au Sart-Tilman ,

Considérant que l'implantation du B13x ne tient pas compte de la présence d'un arbre existante sur le terrain , que la direction de la Gestion de l'Espace public (Plantations) de la Ville a émis un avis défavorable sur le projet qui supprime le chêne sessile d'une circonférence d'environ 240 cm présent au milieu de la prairie , que néanmoins, même si c'est regrettable, la conservation de cet arbre n'est pas compatible avec le projet , que l'abattage de cet arbre doit être admis moyennant des mesures de replantation compensatoire ;

Considérant que le couvert arboré existant provenant de la forêt débordant au-dessus de la prairie , qu'afin d'adapter la zone au changement climatique, un taux de couvert arboré de 25 % est nécessaire à l'horizon 2050 ; que 20 arbres de grande canopée doivent être plantés dans le périmètre du projet avec un espacement de 10 mètres entre chaque arbre ,

Considérant que la hauteur du B13x se réfère à la hauteur de l'aile la plus élevée du bâtiment B13b, sans gradation des différents volumes ni décrochement de toiture suivant le profil topographique du terrain , qu'il englobe entièrement le B13b ,

Considérant que l'emprise allée à la hauteur confère au Bx13 un gabarit imposant qui mériterait d'être fractionné afin d'améliorer son intégration dans le contexte , qu'en effet, les vues vers la vallée et le bois devraient être accentuées pour offrir de véritables percées visuelles , que la structure déportée qui entoure l'ellipse de manière continue referme partiellement ces cheminements et perspectives créés entre les volumes, ce qui alourdit la proposition architecturale et nie le geste premier , que ces cheminements mériteraient d'être plus accueillant et perçus comme une volonté d'ouverture du projet sur son environnement ,

Considérant que les toitures ne sont pas végétalisées bien que cette mesure ait été recommandée dans les conclusions de l'étude d'incidences pour des raisons hydrologiques , que le demandeur justifie sa position par le fait que l'installation de panneaux solaires en toiture ne permet pas de végétalisation , que pourtant, les installations photovoltaïques sont de plus en plus utilisées en combinaison avec des toitures végétales qui, en outre, produisent des effets de synergie , qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur, la végétalisation des toitures est imposée dans toutes les nouvelles

constructions ,

Considérant que suivant les conclusions de l'étude d'incidences, cinq conteneurs molok destinés à la collecte sélective des déchets seront placés à l'Est du B13 , que le plan d'implantation figure trois conteneurs placés à l'Ouest du B13 , que, la situation de ces moloks, entre l'Eco-quartier et une œuvre d'art extérieure, méritent des mesures d'intégration ,

Considérant qu'en termes de programme et qualité des logements, les 408 logements et les locaux collectifs respectent les critères émis par le Code wallon de l'habitation durable ,

Considérant que ce point des réclamations est partiellement retenu ,

- la construction d'un parking à l'air libre ; la disproportion du nombre de places ; l'utilisation du parking par les personnes extérieures , l'impact de ce parking en termes de vues depuis les logements des immeubles de l'Eco-quartier vers le bois ; la sursaturation du trafic , le manque de stationnement dans le quartier , les écarts par rapport aux conclusions de l'étude d'incidences , la compensation nécessaire en termes d'aménagements paysagers ; la liaison cyclo-piétonne recommandée par l'étude d'incidences qui paraît inappropriée , l'impact sur la rue Sart-Lohê ,

Considérant qu'un parking pour véhicules est construit à l'arrière du bâtiment B13x, en lisière du bois , que ce parking est accessible par une voie privée qui relie la rue des Homes à l'extrémité Est de la parcelle, à proximité du carrefour formé par le boulevard de Colonster, la rue de l'Aunaie et la rue des Homes ; que cette voie est couverte d'asphalte , qu'elle a une largeur de $\pm 6,50$ m et se développe sur une longueur de ± 245 m , qu'elle distribue deux rangées d'emplacements, répartis de part et d'autre et perpendiculairement à sa longueur , que ce parking totalise 173 emplacements dont 8 réservés aux personnes à mobilité réduite , que ces emplacements sont subdivisés en trois zones numérotées de 1 à 3, délimitées par le prolongement des cheminements et percées visuelles du bâtiment B13x , que les emplacements des zones 1 et 2 sont couverts de dalles gazon ; que le revêtement des emplacements de la zone 3 est le béton brossé ,

Considérant qu'en sus des emplacements pour véhicules, le niveau -1 du B13x intègre un espace accessible par la façade arrière pour ranger 242 vélos ,

Le stationnement des véhicules

Considérant que, pour tous les nouveaux immeubles de logements, la directive communale relative au stationnement des véhicules recommande le stationnement en souterrain et fixe un nombre d'emplacements à créer suivant la localisation du projet et sa destination, en l'occurrence 0,2 à 0,4 emplacement par logement étudiant, soit 82 à 163 emplacements pour les 408 logements proposés ,

Considérant que suivant les conclusions de l'étude d'incidences, le besoin en stationnement pour les véhicules s'élève à 128 emplacements ,

Considérant que l'option d'un parking en extérieur ne respecte pas le prescrit de la directive communale relative au stationnement ; que le demandeur justifie son choix par le fait que la reconversion d'un parking en extérieur vers un retour à la nature est plus facile dans l'hypothèse des besoins en stationnement qui diminueraient dans le futur , que cette hypothèse n'est pas vraiment raisonnable, ni réaliste ,

Considérant que le nombre d'emplacements est supérieur au maximum prescrit par la directive communale et à l'estimation de l'étude d'incidences , que le demandeur justifie ce ratio par les besoins du bâtiment B13 , qu'il n'y a pourtant pas de création de logements supplémentaires dans le B13 , que les parkings qui se situent à moins de 300 m, entre le boulevard de Colonster et le boulevard du Rectorat (parking D), datent de l'époque de construction du B13 ; que de plus, le volet de la présente demande de permis qui concerne la rénovation du B13 prévoit de convertir l'ancienne chaufferie de ce bâtiment en garage pour deux véhicules , qu'il n'y a donc pas lieu de justifier un ratio supérieur pour les besoins du B13 ; que par ailleurs le parking proposé pour le site doit répondre au besoin du nouveau programme et ne doit pas être destiné à accueillir d'autres usagers , que des mesures d'aménagement doivent être prises pour solutionner le parking sauvage ,

Considérant qu'un ratio supérieur d'emplacements pour véhicules risque d'entraîner une sursaturation du trafic dans le quartier et dans la rue des Homes qui est une voie sans issue ,

Considérant par ailleurs que le campus universitaire accueillera prochainement une ligne de Busway venant du centre-ville , qu'il convient de privilégier les déplacements en transport public et en mode actifs ,

Considérant que l'augmentation du trafic engendrée par ce projet n'est pas significative , que l'auteur de l'étude d'incidence a estimé cette augmentation de l'ordre d'un véhicule toutes les 2 minutes ce qui ne posera pas de

problème particulier de mobilité dans le quartier par rapport à la situation existante , que la problématique du sens unique de la rue du Sart-Lohê relève de la Police ,

Considérant qu'en termes d'imperméabilisation, l'impact de la voie d'accès qui distribue les emplacements et de la zone 3 du parking est important , que cet accès est par ailleurs localisé à proximité du carrefour existant à l'entrée de la rue des Homes , que cette voie traverse le cheminement piéton existant, ce qui va à l'encontre du développement de des traversée piétonne souhaite entre les îlots , qu'aucun accompagnement végétalisé n'est proposé , que cet accès devrait être déplacé vers le nouveau bâtiment pour améliorer son intégration et permettre une recomposition paysagère de l'entrée du site ,

Considérant que les plans et les mesures compensatoires prises par le demandeur en termes d'aménagements paysagers sont lacunaires , que la zone 1 du parking est effectivement perceptible depuis la rue des Homes et les immeubles de l'Eco-quartier , qu'il n'y a pas d'écran végétal devant le parking par rapport à la voie , que la lisière du bois est un élément du paysage à préserver , que de ce fait, la plantation d'une zone tampon arborée pour dissimuler le parking alors qu'il se situe en lisière du bois serait incongrue , qu'il n'y pas d'écran végétal (butte, plantations) entre le parking et la lisière de la forêt bien que cette mesure ait été recommandée dans les conclusions de l'étude d'incidences pour des raisons biologiques , que le demandeur justifie sa position par le fait que la partie du terrain concernée se situe hors concession ; qu'il est regrettable qu'aucune mesure n'ait pu être envisagée pour tenter d'intégrer le parking dans un environnement biologique et paysager de grande qualité ,

Considérant que la localisation des bornes de recharge pour les véhicules électriques ne figure pas dans les plans alors que ce parking doit respecter le décret PEB modificatif du 17 décembre 2020 applicable le 11 mars 2021 qui impose des normes notamment en matière d'électro-mobilité , que ce décret vise l'équipement de chaque emplacement de stationnement d'une infrastructure de raccordement c'est-à-dire toutes les dispositions techniques (pré-câblage, goulottes, conduits) pour permettre de procéder ultérieurement à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ,

Considérant que l'accès au parking est fermé par une barrière ; qu'a priori, son accès est réservé aux occupants du B13x ,

Considérant en conclusion que la construction du parking à l'arrière du B13x paraît envisageable pour autant que son accès soit déplacé vers le bâtiment envisagé et que sa capacité soit limitée aux stricts besoins du nouvel immeuble, en considérant l'évolution du contexte de mobilité et les directives communales , que le stationnement doit être réduit à 120 places et que les mesures recommandées par l'étude d'incidence soient intégrées ,

Le stationnement des vélos

Considérant que la directive communale relative au stationnement des vélos impose, pour les immeubles de kots, la création d'un espace couvert, accessible et sécurisé pour ranger un vélo pour deux lits, soit au minimum 204 emplacements pour les 408 logements proposés , que le nombre d'emplacements proposés (242) rencontre, sur le principe, le prescrit de la directive communale ,

Considérant cependant que les conclusions de l'étude d'incidences recommandent de créer du stationnement vélo supplémentaire pour une offre globale pour le B13, le B13 b et le B13x, soit, suivant la directive communale, 408 emplacements vélos pour les 816 logements contenus dans les trois bâtiments B13, B13b et B13x (à noter que les deux logements de trois chambres du B13 ne sont pas comptabilisés tenant compte que le garage prévu dans l'ancienne chauffene permet de stationner deux véhicules et des vélos pour ces deux logements) , que seulement 274 emplacements sont prévus (32 emplacements existants dans le B13 cumulés au 242 nouveaux emplacements dans le B13x) , que le demandeur justifie son choix par le fait que la création de nouveaux emplacements couverts nécessiterait l'abattage d'arbres et l'augmentation de la surface imperméabilisée , que cette justification reste à démontrer ,

Considérant que les conclusions de l'étude d'incidences recommandent d'aménager une liaison cyclo-piétonne le long de la rue des Homes permettant de rejoindre le Boulevard du Rectorat à la place de la liaison prévue à travers le bois rejoignant la place des Orateurs , que le demandeur n'a pas jugé cet aménagement utile , qu'un réclamant rejoint la position du demandeur , que cependant, la rue des Homes est une voie sans issue, à double sens, sans accotements ni trottoirs ; que l'augmentation du trafic des véhicules et la création d'un parking méritent de sécuriser la circulation des cyclistes et des piétons , que pour créer ce couloir, il serait opportun de reculer l'immeuble de 4 m de la limite de propriété ,

Considérant que la concentration de plus de 800 logements étudiants sur le site est l'opportunité d'inscrire le projet en adéquation avec les préoccupations environnementales actuelles et les objectifs de politique cyclable et, plus globalement de mobilité durable, fixés par la Ville à travers ses directives en matière de stationnement , que le nombre de rangements vélos doit être augmentés de 166 places ,

Considérant en conclusion que le nombre de parking voiture est excessif , que le nombre de rangement vélos est insuffisant ,

Considérant que ce point des réclamations est partiellement retenu ,

- la nécessité de prévoir des cavités et abris pour accueillir la petite faune dans la construction et une zone de végétalisation indigène la plus calme possible pour favoriser la biodiversité urbaine

Considérant que les nichoirs et abris pour la petite faune dans la construction et/ou aux abords de la construction sont dispensés de permis d'urbanisme conformément aux art D IV 4 et R IV 1-1, J2 du CoDT , que les façades ou éléments de façade ne sont pas végétalisés bien que cette mesure ait été recommandée dans les conclusions de l'étude d'incidences pour des raisons biologiques , que le demandeur justifie sa position par le fait que l'architecture du projet n'a pas été prévue pour être végétalisée , qu'aucune règle ou norme n'impose la construction de façades végétales , que ce point des réclamations n'est donc pas retenu ,

- la signalisation pendant la durée du chantier

Considérant que la responsabilité de la signalisation d'un chantier incombe au maître d'ouvrage et à son architecte , que ce point n'influence pas l'analyse urbanistique du projet , que ce point des réclamations n'est pas retenu ,

- l'état d'abandon du terrain de tennis lié au bâtiment B13

Considérant que le terrain de sport implanté au nord du site, sur la propriété de l'université, est lié au B13 , que, dans les faits, ce terrain est délabré ; qu'il n'est pas repris dans le plan d'implantation , que la rénovation en profondeur du bâtiment pour accueillir 362 étudiants mérite de préserver et rénover ce terrain de sport , que ce point des réclamations est retenu ,

Considérant qu'à l'analyse, trois points des réclamations sont partiellement retenus , qu'ils concernent

- les percées visuelles à augmenter dans le projet B13x, afin de créer plus de porosités vers la forêt, et interrompre la structure des déportée qui emballent les différents immeubles et confère un aspect monolithique et sur-dimensionné pour le lieu ,
- le caractère excessif des emprises de parking et du nombre de stationnement ,
- l'insuffisance de stationnement vélos ,
- la réfection du terrain de tennis ,

Considérant que le projet propose également la rénovation et la transformation des résidences existantes ,

La rénovation du bâtiment B13

Considérant que les travaux visent à isoler les façades et les toitures, remplacer les châssis, réorganiser l'espace intérieur et abattre et élaguer des arbres qui jouxtent les façades ,

Considérant que les bâtiments existants formant le home pour étudiants, construits en 1967, sont repris à l'Inventaire régional ,

Considérant que leurs façades actuelles sont constituées de voiles en béton coffré, de teinte gris beige clair et de travées de châssis de ton foncé séparés par un linteau en béton , qu'il n'y a pas de différence de traitement de parement selon les niveaux et que le niveau d'acrotère des travées de châssis est inférieur à celui des voiles béton ;

Considérant que si les façades changent quelque peu d'aspect puisque les châssis sont remplacés, les parties en béton séparant les châssis sont recouvertes par un panneau en aluminium noir et les voiles béton sont recouvertes d'un crépi de ton gris ; que les tons et le rythme des façades, alternant des travées vitrées avec des voiles béton sans ouvertures, caractérisant l'architecture sont préservés , qu'en effet, le crépi de ton gris est un matériau qui ne nécessite pas d'appareillage et qui ressemble au béton au niveau de la texture et du ton , que les nouveaux châssis présentent une teinte proche de celle des châssis existants et probablement d'origine ,

Considérant dès lors que les travaux d'isolation par l'extérieur des façades améliorent la performance énergétique des bâtiments tout en conservant leur identité architecturale et leur rapport avec leur environnement bâti et non bâti ,

Considérant qu'en termes de programme et qualité des logements, le nombre total de logements et leur typologie sont inchangés , que les 362 logements respectent les critères de salubrité du Code wallon de l'habitation durable (CWHD) , que les superficies et configurations des deux logements de trois chambres qui se situent dans la tour 0 sont inchangées

, que les locaux de vie collectifs (cuisine et séjour) pour les 360 chambres sont réorganisés tout en conservant les mêmes proportions, que les douches privatives liées à chacune des 360 chambres sont supprimées, qu'en lieu et place, sont prévues 2 douches collectives pour 8 chambres, que la suppression des douches privatives n'augmente pas les surfaces des chambres, que le projet abaisse donc le confort des chambres qui disposaient toutes de douches privatives,

Considérant qu'en termes de stationnement, le garage pour vélos de 55 m² existant dans une partie du volume implanté entre la tour 0 et la tour 2 est maintenu pour ranger 32 vélos; que l'ancienne chaufferie, dans l'autre partie de ce volume, est convertie en garage pour deux véhicules;

Le réaménagement du bâtiment B13b

Considérant qu'il s'agit de rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite deux des chambres situées au rez-de-chaussée de l'aile oblique de ce bâtiment, que ce bâtiment est en effet composé de deux ailes dans lesquelles sont répartis 48 logements (M/85068 D - 2017 et M/89343 D - 2020), que les plans intégrant les deux chambres PMR ne sont pas fournis, qu'il semble toutefois que le réaménagement projeté n'induit pas de modification de la volumétrie ni des façades du bâtiment,

Considérant qu'en termes de programme et qualité des logements, il apparaît que

- le nombre total de chambres autorisé (48) est inchangé,
- l'équipement des chambres (chambre avec douche et WC privatifs) est inchangé;
- les locaux de vie collectifs sont inchangés,
- le bâtiment en ellipse englobe le B13b, supprime les perspectives paysagères et réduit l'apport de lumière naturelle dans les 48 chambres,

Considérant que, suivant les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (AR du GW du 30 août 2007 - Chapitre III, art 20), les 48 logements de ce bâtiment B13b sont, a priori, soumis à permis de location, qu'aucun permis de location n'a toutefois été octroyé pour ce bâtiment,

Considérant en conclusion que la rénovation et la transformation des résidences existantes est nécessaire et admissible;

Considérant que la CCATM a été consultée le 6 juin 2023; que son avis est défavorable pour la nouvelle construction, notamment pour les motifs suivants

- projet contraire aux ambitions du projet de territoire de la Ville,
- parking aérien consommateur d'espaces,
- nombre de logements disproportionné,
- manque de qualité des logements et des espaces communautaires,
- manque d'intégration dans le paysage,

Considérant que les remarques liées au caractère excessif du stationnement et à l'insuffisance des aménagements paysagers sont partagées par notre Assemblée,

Considérant par contre que nous ne partageons pas les autres remarques, que le présent projet répond à des besoins avérés pour l'Université, qu'il s'implante dans la zone d'équipement communautaire au plan de secteur, en dehors des zones boisées et entre le campus et les homes pour étudiants existants; que le projet intègre aussi la rénovation de l'existant, que sur le principe, la localisation est admissible et répond aux enjeux du territoire,

Considérant qu'une augmentation de l'offre en logement pour étudiants est également une réponse nécessaire à l'augmentation de la population étudiante ces 20 dernières années, que l'Université a démontré ses besoins, que les logements respectent le prescrit en vigueur;

Considérant qu'il est cependant dommage de s'implanter sur des terrains naturels et non bâtis; que des mesures de compensation doivent être imposées,

Vu l'article DIV 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,

Considérant 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 2 décembre 2022 ,

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 ,

Considérant que pour respecter le principe de proportionnalité, le montant de référence de cette charge est fixé à 45,00 € HTVA par m² de surface plancher développé ,

Considérant que les impacts positifs et négatifs du projet ont été appréhendés ,

Considérant qu'au niveau des impacts positifs, il est possible de relever la contribution du projet à :

- l'implantation d'un service complémentaire à l'activité universitaire

Considérant que les impacts négatifs susceptibles de peser sur la collectivité à relever sont les suivants

- constructions sur un site représentant un enjeu paysager et de biodiversité ,
- consommation de terrains en pleine terre ;
- réalisation d'un important parking qui, en raison de l'augmentation significative du nombre d'utilisateurs, va générer un trafic supplémentaire ,
- développement de nouvelles constructions d'emprises importantes densifiant et imperméabilisant plusieurs centaines de m²,

Considérant qu'ainsi, s'il devait être autorisé, il conviendrait de subordonner le projet à l'exécution des mesures de compensation suivantes

- dans l'esprit du Zéro artificialisation nette, procéder à la renaturation de terrains artificialisés et au renforcement de la biodiversité de zones d'espaces appauvries sur une surface équivalente en concertation avec la DNF et la Ville de Liège ,

Considérant que ces mesures seraient une réponse à :

- l'augmentation de l'artificialisation et l'intensification des activités sur une partie du plateau du Sart Tilman, qui a perdu 70ha de boisement en 30 ans

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme liée au projet est fixé à 591 885 € HTVA , que si un permis devait être délivré, il devrait être subordonné à la fourniture d'une garantie bancaire constituée pour garantir l'exécution des charges d'urbanisme conformément à l'article D IV 72 du CoDT

En conclusion, nous émettons un avis favorable conditionnel sur le projet

Il conviendra de respecter les conditions suivantes

- pour le nouveau bâtiment
 - reculer l'implantation de l'immeuble à 4 m par rapport à la voirie, pour créer un trottoir et un accotement planté (voir illustration ci-jointe, point 4) ;
 - interrompre la résille qui emballe l'ensemble du bâtiment, afin de découper le projet en plusieurs ensembles, rompre l'identité monolithique et proposer plus de perméabilité entre le village et la forêt (cette résille sera limitée en façade des nouvelles constructions, et sera supprimée sur une double hauteur au niveau du cheminement oblique voir illustration ci-jointe, point 2) ,
 - augmenter de 3m la largeur du passage, qui doit remplacer le chemin vicinal (demande en cours), pour renforcer la perméabilité visuelle et le lien entre le quartier et la forêt (voir illustration jointe, point 3) ,
 - végétaliser l'ensemble des toitures plates ,
- pour les abords
 - déplacer l'accès au parking entre le cheminement piéton existant et le projet (voir illustration ci-jointe, point 1) ,
 - supprimer les places situées au-delà de ce nouvel accès et limiter la capacité du parking à 120 places , pour ces emprises supprimées, un aménagement en pleine terre sera réalisé (voir illustration ci-jointe, point 1) ,

- supprimer le revêtement en béton brossé du parking 3 au profit de dalles gazon ,
 - équiper chaque emplacement de stationnement d'une infrastructure de raccordement c'est-à-dire toutes les dispositions techniques (pré-câblage, goulottes, conduits) pour permettre de procéder ultérieurement à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques suivant le décret PEB ,
 - aménager des rangements couverts et sécurisés et facilement accessible pour accueillir un total de 408 vélos soit 166 de plus que la proposition ,
 - améliorer l'intégration des moloks situé entre l'Eco-quartier et une œuvre d'art extérieure ,
 - réaliser un écran végétal entre le parking et la forêt, conformément à la recommandation de l'étude d'incidences ,
 - planter 20 arbres de grandes canopées et 25 de petite canopée en tenant compte de l'avis de la GEP-plantation et des contraintes liées à la ligne haute tension (voir illustration ci-jointe, point 5) , ces plantations seront réalisées en concertation avec la Ville de Liège ,
- pour le bâtiment B13
 - choisir pour le crépi un ton de gris similaire au ton des éléments en béton existants ;
 - crépir toute la surface des voiles béton, y compris les surfaces du R-1 hors sol ,
 - conserver la différence de niveau entre les acrotères des travées de châssis et les voiles béton ,
 - préserver et rénover le terrain de sport implanté au nord du site ,
 - respecter les conditions émises par ACCESS+, la GEP-Voie et le Service des permis de location dans leur rapport dont copie jointe ,
 - obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie gep pu@liege.be ,
 - ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre ,
 - sans préjudice d'autres législations applicables, évacuer les eaux pluviales
 - prioritairement dans le sol par infiltration,
 - en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire

En charge d'urbanisme, il conviendra de procéder en compensation du projet d'urbanisation à la renaturation de terrains artificialisés et au renforcement de la biodiversité de zones d'espaces appauvries, sur le secteur du plateau du SarTilman, et pour une surface équivalente aux emprises réaménagées (soit toutes les surfaces au sol remaniées emprise bâties, stationnement, accès, terrasses extérieure , etc) , ces mesures de compensation devront être définies en concertation avec la DNF et la Ville de Liège

Les charges d'urbanisme comprennent les études préalables et la définition des sites cibles ,

Conformément à l'article D.IV 60 du CoDT, la délivrance du permis est subordonnée à la fourniture d'une garantie financière d'un montant de 823 608,00 € TVAC, constituée pour assurer le respect des charges d'urbanisme reprises dans le présent permis

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 cette garantie avant le démarrage des travaux pour les constructions neuves, soit en même temps que la demande d'attestation d'implantation de construction (article D IV 72 du Code du Développement Territorial (CoDT)) Elle correspond à 115% de l'estimation du coût de l'ensemble desdites charges (garantie = estimation du coût des travaux TVACx115%)

Le formulaire « garantie financière » joint au présent permis doit être renvoyé complété et accompagné de l'attestation de dépôt de garantie à l'attention de Nathalie DUPONT, soit par courriel (urbanisme@liege.be), soit par courrier (Département de l'Urbanisme, Ilot Saint-Georges, La Batte 10, 4000 LIEGE)

La garantie bancaire pourra être libérée par tranche en fonction de l'exécution des travaux

Pour rappel, suivant les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (AR du GW du 30 août 2007 - Chapitre III, art 20), les logements étudiants sont soumis à permis de location »

Considérant que le délai de décision impartit au Fonctionnaire délégué pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours par courrier du 11/10/2023 ,

Considérant qu'en application de l'article D.IV 42 du Code, le demandeur a produit en date du 14/11/2023 des plans modificatifs, ainsi qu'un document intitulé « *Analyse des conditions émises par la Ville de Liège suite à notre réunion du 28 septembre 2023 et de la demande d'informations complémentaires du 26 octobre 2023* », ayant fait l'objet, en application de l'article D IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 16/11/2023 ;

Considérant que ces plans modificatifs et ces documents font suite au rapport du Collège émis en séance du 07/09/2023 ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont les suivantes

- la réduction de l'assiette de la voirie à 4 mètres de manière à créer un espace partagé et un accotement planté ;
- la suppression de la résille devant les percées avant et arrière du bâtiment B13b et l'ouverture du cheminement oblique sur un niveau et demi ,
- l'augmentation de la largeur du passage oblique de 1,35 mètres, la suppression des voiles de béton entourant les escaliers et le remplacement des dalles de liaison prévues en béton par une structure légère ;
- la modification des abords du bâtiment déplacement de l'accès au parking, suppression des emplacements excédentaires ; augmentation de la capacité du local vélos, création d'un merlon formant écran entre le parking et la forêt ;

Considérant que les modifications apportées n'ont qu'une portée limitée et ne portent atteinte ni à l'objet, ni à l'économie générale du projet, ni à ses caractéristiques substantielles , que dès lors, suivant l'article D IV 42§3 du Code, de nouvelles mesures de publicité ne sont pas requises ;

Considérant que l'avis du SPW – ARNE – Direction de la Nature et des Forêts, Direction de Liège, sollicité en date du 16/11/2023 sur les plans modificatifs et transmis en date du 17/01/2024 est favorable conditionnel et libellé comme suit

« Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Faisant suite à votre demande d'avis réceptionnée par mes services en date du 21/11/2023 et après examen des plans modifiés, j'ai l'honneur de vous communiquer les avis et remarques suivants

Considérant

- le projet, situé en zone d'Equipements et de Services publics est implanté au sein du Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB) n°248 'Domaine du Sart-Tilman' qui intègre et prolonge le périmètre de la réserve naturelle domaniale du même nom ,
- le bâtiment et les parkings sont implantés sur la lisière nord de la forêt du Sart-Tilman et à moins de 20m de celle-ci ,
- les impacts sur le milieu naturel demeurent et sont les suivants
 - abattage/élagages d'arbres feuillus indigènes (chênes, bouleau et merisier) pour la construction du bâtiment (extension ouest), la création d'une liaison cyclable vers la Place des Orateurs et la rénovation des façades des homes existants (charmes, cyprès, pterocaryas, peupliers, érables et hêtres),
 - impact de la future circulation automobile et cycliste sur les espèces protégées présentes en lisière couleuvre à collier, orvet, amphibiens forestiers (crapaud commun, grenouilles rousse) . écrasement ,
 - impact de la pollution lumineuse sur le massif boisé et notamment sa lisière nord et le long de la nouvelle liaison cyclable (éclairages extérieurs et intérieurs des résidences et éclairage de sécurisation de la piste (espèces protégées concernées lucane cerf-volant et grand rhinolophe (espèces NATURA 2000 - le grand rhinolophe (chauve-souris) a été détecté sur ce site en 2023), amphibiens et reptiles précités (barrière comportementale, perte de terroires de chasse) ,
 - altération des liaisons écologiques compte tenu du caractère allongé et monolithique du bâti construit sur plus de 160mètres de longueur, qui crée une barrière physique dans un axe N-S ;
- le système de noues paysagères longeant initialement le bâtiment est remplacé par une mare de 211m2 ;
- un merlon planté sépare opportunément le parking de la lisière forestière dans le projet modifié ,

- le demandeur s'engage à préserver les arbres non situés au droit des constructions au cours du chantier (risque d'altération des racines par les circulations et les entreposages) et à tailler certaines couronnes en remplacement d'un abattage ,
- les replantations envisagées par le demandeur ne sont pas précisées (genre, espèce) et reprennent encore de nombreuses essences horticoles exotiques, sans intérêt pour la faune et la flore locales ,
- l'aménagement de l'intérieur d'îlot et des abords ont été détaillés (ajout de plantations),
- que les aménagements ne compensent pas les impacts opérés sur le milieu naturel, alors même que l'espace est disponible au sol et sur les toitures, notamment, pour implanter des structures favorables à la biodiversité ,

le Département Nature et Forêts émet un avis favorable conditionnel sur le projet modifié

Les conditions sont les suivantes .

- les abattages seront opérés hors de la période de nidification, soit, pas entre le 1^{er} avril et le 31 juillet
Le produit de ces abattages et élagages sera réutilisé sur le site sous la forme d'andains (tas de bois disposés le long de la bordure nord-est de la mare (andains de min 1m de haut et 2m de large) ,
- préservation des arbres situés en dehors des zones construites (bâtiments), en ce compris leur réseau racinaire, par une adaptation et une réduction de l'emprise du chantier hors de la zone située à l'aplomb des arbres Des barrières de chantier souples seront installées dès avant et durant toute la durée du chantier ,
- élagage des sujets plutôt qu'un abattage lors des travaux de rénovation des façades de homes existants ,
- compensation des abattages inévitables à opérer au sein des zones construites par des arbres isolés à haute-tige (à minima 3 nouveaux arbres pour un sujet abattu) et des massifs arbustifs constitués d'essences indigènes issus de la liste fermée jointe en annexe 2 ,
- pour végétaliser le nouveau merlon installé entre le parking et la lisière forestière, plantation, d'une lisière arbustive de 5m de large composée de minimum 7 essences feuillues indigènes issues de la liste précitée , Densité , 1 plant/m2 ,
- installation de l'incubateur à lucanes cerf-volant avec une exposition sud, au sud-ouest du site, en avant-plan des plantations projetées le long de la rue des Homes, avec les troncs des deux chênes et du merisier abattus Ce dispositif aura un diamètre de minimum 3m Les billons verticaux découpés à 1,5 à 2m de longueur seront fichés dans le sol sur 1m de profondeur par rapport au sol initial Les billons les plus hauts seront disposés au centre Les billons de plus petite longueur seront disposés en périphérie Les morceaux de branches seront broyés et mélangés à la terre de décaissement Ce mélange copeaux-terre servira à recouvrir les billons en laissant dépasser ceux-ci de 40cm Un schéma de principe est donné en annexe 3 ,
- établissement préalable, à soumettre à l'approbation des autorités universitaires (Conseil des Sites et DNF), d'un plan-paysager d'aménagement des abords (intra et extra muros), lequel intègre des plantations herbacées, arbustives et arborescentes feuillues indigènes issues de la liste fermée précitée ,
- maintien des toitures végétales extensives sur l'ensemble des toitures plates projetées, - en ce compris pour les plateformes concernées par des panneaux photovoltaïques - à l'aide d'un semis de plantes adaptées (Sédums en variétés) sur substrat de faible épaisseur (3cm) ,
- établissement d'un plan d'éclairage respectueux du milieu forestier et de la faune locale Ce plan intégrera un éclairage minimal du site, limité aux circulations et des points lumineux présentant une température de couleur de maximum 2700KELVINS, avec extinction automatique durant les périodes de faible fréquentation (minuit à 6h du matin)

Afin d'assurer le suivi de ce dossier, nous vous saurions gré de bien vouloir nous informer de la teneur de votre décision dans ce dossier

Le Département de la Nature et des Forêts reste à votre disposition pour toute information complémentaire »

Considérant que le Collège communal a rédigé un rapport sur base des plans modificatifs dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en séance du 15/12/2023 et transmis le 21/12/2023 ; que ce rapport est libellé comme suit :

« Le Collège communal,

Vu la demande de permis citée en marge, introduite par la S A UKOT LIEGE, notre Assemblée vous communique ci-après, pour décision, le contenu de son rapport

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ,

Considérant qu'il s'agit de rénover et créer du logement universitaire sur le campus du Sart-Tilman , que ce projet s'inscrit dans le cadre d'un marché public ouvert par l'ULiège pour augmenter le nombre de logements sur le campus et proposer des logements de qualité à prix abordables ,

Considérant que les actes et travaux consistent précisément à

- rénover le bâtiment B13 (362 logements)
- réaménager le bâtiment B13b (48 logements) ,
- construire un bâtiment nommé B13x (408 logements) ;
- construire un parking (173 emplacements) ,
- abattre des arbres ,
- aménager les abords ,

Considérant que cette demande a été soumise à des mesures de publicité en vertu du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement , que l'enquête publique a eu lieu du 24 juin 2023 au 23 août 2023 ; que huit réclamations ont été introduites dans les délais légaux ,

Considérant qu'en date du 7 septembre 2023, notre Assemblée a émis l'avis suivant :

"[] Considérant que les réclamations concernent

- la démesure du projet , le style architectural monolithique , le programme qui va doubler la capacité d'accueil d'étudiants, entraîner des nuisances et contrarier l'équilibre du quartier qui mixe la vocation résidentielle et estudiantine , l'absence d'espaces de loisirs , la disparition d'espaces verts , la compensation nécessaire en termes de reboisement ,
- la construction d'un parking à l'air libre , la disproportion du nombre d'emplacements ; l'utilisation du parking par les personnes extérieures , l'impact de ce parking en termes de vues depuis les logements des immeubles de l'Eco-quartier vers le bois , la sursaturation du trafic , le manque de stationnement dans le quartier , les écarts par rapport aux conclusions de l'étude d'incidences , la compensation nécessaire en termes d'aménagements paysagers , la liaison cyclo-piétonne recommandée par l'étude d'incidences qui paraît inappropriée , l'impact sur la rue Sart-Lohê ,
- la nécessité de prévoir des cavités et abris pour accueillir la petite faune dans la construction et une zone de végétalisation indigène la plus calme possible pour favoriser la biodiversité urbaine ,
- la signalisation pendant la durée du chantier ,
- l'état d'abandon du terrain de tennis lié au bâtiment B13 ;

Considérant que ces points des réclamations peuvent être analysés comme suit :

- la démesure du projet , le style architectural monolithique , le programme qui va doubler la capacité d'accueil d'étudiants, entraîner des nuisances et contrarier l'équilibre du quartier qui mixe la vocation résidentielle et estudiantine , l'absence d'espaces de loisirs ; la disparition d'espaces verts , la compensation nécessaire en termes de reboisement

Considérant que ce point vise la construction du bâtiment B13x ,

Considérant que ce bâtiment est composé de sept volumes (numérotés de 1 à 7) formant une ellipse qui englobe le bâtiment B13b et s'étend, d'Est en Ouest, sur un axe de ± 180 m et, du Nord au Sud, sur un axe de ± 40 m , que, suivant le relief naturel, le bâtiment présente cinq niveaux hors sol à sa courbe Est et trois niveaux à sa courbe Ouest , que les toitures sont plates , que l'ellipse est interrompue sur une ou deux niveaux en plusieurs endroits pour créer des cheminements et des perspectives , qu'une voirie "pompiers" traverse l'ellipse suivant son grand axe, d'Est en Ouest , que les façades sont couvertes d'un crépi de ton gris , qu'une structure déportée du plan des façades entoure l'ellipse

et intègre des pare-soleil à lamelles colorées , que des panneaux solaires sont placés sur les toitures ,

Considérant que ce bâtiment comprend 408 logements d'une superficie nette de 10,20 m² à 25 m², déclinés en quatre catégories (studio, chambre avec douche et WC, chambre avec douche, chambre sans sanitaires privatifs), soit 32 studios, 86 chambres avec douche et WC, 145 chambres avec douche et 145 chambres sans douche ni WC privatifs , que des locaux de vie collectifs (séjour et cuisine) de 20 à 48 m² sont prévus à chaque niveau de chacun des sept volumes , que des espaces détente de ± 130 et 160 m² sont prévus aux niveaux -1, +3 et +4 dont un lié avec une grande terrasse en hauteur en façade arrière , que plusieurs petites terrasses surplombent les ouvertures paysagères et relient les volumes entre eux , qu'une salle de sports de ± 125 m² est prévue au niveau 0 , que des sanitaires collectifs sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite, à chaque niveau ;

Considérant, qu'en termes de localisation, cet immeuble résidentiel pour étudiants s'implante sur le site de l'Université , que cette implantation s'inscrit donc dans la logique de développement du campus , que le projet répond aux besoins accrus de logements étudiants au Sart-Tilman ,

Considérant que l'implantation du B13x ne tient pas compte de la présence d'un arbre existant sur le terrain , que la direction de la Gestion de l'Espace public (Plantations) de la Ville a émis un avis défavorable sur le projet qui supprime le chêne sessile d'une circonférence d'environ 240 cm présent au milieu de la prairie , que néanmoins, même si c'est regrettable, la conservation de cet arbre n'est pas compatible avec le projet , que l'abattage de cet arbre doit être admis moyennant des mesures de replantation compensatoire ;

Considérant que le couvert arboré existant provenant de la forêt déborde au-dessus de la prairie , qu'afin d'adapter la zone au changement climatique, un taux de couvert arboré de 25 % est nécessaire à l'horizon 2050 , que 20 arbres de grande canopée doivent être plantés dans le périmètre du projet avec un espacement de 10 mètres entre chaque arbre ,

Considérant que la hauteur du B13x se réfère à la hauteur de l'aile la plus élevée du bâtiment B13b, sans gradation des différents volumes ni décrochement de toiture suivant le profil topographique du terrain , qu'il englobe entièrement le B13b ,

Considérant que l'emprise allée à la hauteur confèrent au Bx13 un gabarit imposant qui mériterait d'être fractionné afin d'améliorer son intégration dans le contexte ; qu'en effet, les vues vers la vallée et le bois devraient être accentuées pour offrir de véritables percées visuelles , que la structure déportée qui entoure l'ellipse de manière continue referme les cheminements et perspectives créés entre les volumes, ce qui alourdit la proposition architecturale , que ces cheminements mériteraient également d'être plus accueillants et perçus comme une volonté d'ouverture du projet sur son environnement ,

Considérant que les toitures ne sont pas végétalisées bien que cette mesure ait été recommandée dans les conclusions de l'étude d'incidences pour des raisons hydrologiques ; que le demandeur justifie sa position par le fait que l'installation de panneaux solaires en toiture ne permet pas de végétalisation , que pourtant, les installations photovoltaïques sont de plus en plus utilisées en combinaison avec des toitures végétales qui, en outre, produisent des effets de synergie , qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur, la végétalisation des toitures est imposée dans toutes les nouvelles constructions ,

Considérant que suivant les conclusions de l'étude d'incidences, cinq conteneurs molok destinés à la collecte sélective des déchets seront placés à l'Est du B13 , que le plan d'implantation figure trois conteneurs placés à l'Ouest du B13 , que, la situation de ces moloks, entre l'Eco-quartier et une œuvre d'art extérieure, méritent des mesures d'intégration ,

Considérant qu'en termes de programme et qualité des logements, les 408 logements et les locaux collectifs respectent les critères émis par le Code wallon de l'Habitation durable ,

Considérant que ce point des réclamations est partiellement retenu ,

- la construction d'un parking à l'air libre , la disproportion du nombre de places , l'utilisation du parking par les personnes extérieures , l'impact de ce parking en termes de vues depuis les logements des immeubles de l'Eco-quartier vers le bois , la sursaturation du trafic ; le manque de stationnement dans le quartier , les écarts par rapport aux conclusions de l'étude d'incidences , la compensation nécessaire en termes d'aménagements paysagers , la liaison cyclo-piétonne recommandée par l'étude d'incidences qui paraît inappropriée ; l'impact sur la rue Sart-Lohê ,

Considérant qu'un parking pour véhicules est construit à l'arrière du bâtiment B13x, en lisière du bois , que ce parking est accessible par une voie privée qui relie la rue des Homes à l'extrémité Est de la parcelle, à proximité du carrefour formé par le boulevard de Colonster, la rue de l'Aunaie et la rue des Homes , que cette voie est couverte d'asphalte , qu'elle a une largeur de ± 6,50 m et se développe sur une longueur de ± 245 m , qu'elle distribue deux rangées

d'emplacements, répartis de part et d'autre et perpendiculairement à sa longueur, que ce parking totalise 173 emplacements dont 8 réservés aux personnes à mobilité réduite, que ces emplacements sont subdivisés en trois zones numérotées de 1 à 3, délimitées par le prolongement des cheminements et percées visuelles du bâtiment B13x, que les emplacements des zones 1 et 2 sont couverts de dalles gazon, que le revêtement des emplacements de la zone 3 est le béton brossé,

Considérant qu'en sus des emplacements pour véhicules, le niveau -1 du B13x intègre un espace accessible par la façade arrière pour ranger 242 vélos,

Le stationnement des véhicules

Considérant que, pour tous les nouveaux immeubles de logements, la directive communale relative au stationnement des véhicules recommande le stationnement en souterrain et fixe un nombre d'emplacements à créer suivant la localisation du projet et sa destination, en l'occurrence 0,2 à 0,4 emplacement par logement étudiant, soit 82 à 163 emplacements pour les 408 logements proposés,

Considérant que suivant les conclusions de l'étude d'incidences, le besoin en stationnement pour les véhicules s'élève à 128 emplacements,

Considérant que l'option d'un parking en extérieur ne respecte pas le prescrit de la directive communale relative au stationnement; que le demandeur justifie son choix par le fait que la reconversion d'un parking en extérieur vers un retour à la nature est plus facile dans l'hypothèse des besoins en stationnement qui diminueraient dans le futur, que cette hypothèse n'est pas vraiment raisonnable, ni réaliste,

Considérant que le nombre d'emplacements est supérieur au maximum prescrit par la directive communale et à l'estimation de l'étude d'incidences, que le demandeur justifie ce ratio par les besoins du bâtiment B13 et la gestion du stationnement sauvage; qu'il n'y a pourtant pas de création de logements supplémentaires dans le B13, que les parkings qui se situent à moins de 300 m, entre le boulevard de Colonster et le boulevard du Rectorat (parking D), datent de l'époque de construction du B13, que de plus, le volet de la présente demande de permis qui concerne la rénovation du B13 prévoit de convertir l'ancienne chaufferie de ce bâtiment en garage pour deux véhicules, qu'il n'y a donc pas lieu de justifier un ratio supérieur pour les besoins du B13; que par ailleurs le parking proposé pour le site doit répondre au besoin du nouveau programme et ne doit pas être destiné à accueillir d'autres usagers, que des mesures d'aménagement doivent être prises pour solutionner le parking sauvage,

Considérant qu'un ratio supérieur d'emplacements pour véhicules risque d'entraîner une sursaturation du trafic dans le quartier et dans la rue des Homes qui est une voie sans issue,

Considérant par ailleurs que le campus universitaire accueillera prochainement une ligne de Busway venant du centre-ville, qu'il convient de privilégier les déplacements en transport public et en modes actifs,

Considérant que l'augmentation du trafic engendrée par ce projet n'est pas significative, que l'auteur de l'étude d'incidences a estimé cette augmentation de l'ordre d'un véhicule toutes les 2 minutes ce qui ne posera pas de problème particulier de mobilité dans le quartier par rapport à la situation existante, que la problématique du sens unique de la rue du Sart-Lohé relève de la Police,

Considérant qu'en termes d'imperméabilisation, l'impact de la voie d'accès qui distribue les emplacements et de la zone 3 du parking est important, que cet accès est par ailleurs localisé à proximité du carrefour existant, à l'entrée de la rue des Homes, que cette voirie traverse le cheminement piéton existant, ce qui va à l'encontre du développement des traversées piétonnes souhaitées entre les îlots, qu'aucun accompagnement végétalisé n'est proposé, que cet accès devrait être déplacé vers le nouveau bâtiment pour améliorer son intégration et permettre une recomposition paysagère de l'entrée du site,

Considérant que les plans et les mesures compensatoires prises par le demandeur en termes d'aménagements paysagers sont lacunaires, que la zone 1 du parking est effectivement perceptible depuis la rue des Homes et les immeubles de l'Eco-quartier, qu'il n'y a pas d'écran végétal devant le parking par rapport à la voie, que la lisière du bois est un élément du paysage à préserver, qu'il n'y a pas d'écran végétal (butte, plantations) entre le parking et la lisière de la forêt bien que cette mesure ait été recommandée dans les conclusions de l'étude d'incidences pour des raisons biologiques, que le demandeur justifie sa position par le fait que la partie du terrain concernée se situe hors concession, qu'il est regrettable qu'aucune mesure n'ait pu être envisagée pour tenter d'intégrer le parking dans un environnement biologique et paysager de grande qualité;

Considérant que la localisation des bornes de recharge pour les véhicules électriques ne figure pas dans les plans alors que ce parking doit respecter le décret PEB modificatif du 17 décembre 2020 applicable le 11 mars 2021 qui impose des normes notamment en matière d'électro-mobilité; que ce décret vise l'équipement de chaque emplacement de

stationnement d'une infrastructure de raccordement c'est-à-dire toutes les dispositions techniques (pré-câblage, goulottes, conduits) pour permettre de procéder ultérieurement à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ,

Considérant que l'accès au parking est fermé par une barrière , qu'a priori, son accès est réservé aux occupants du B13x ,

Considérant en conclusion que la construction du parking à l'arrière du B13x paraît envisageable pour autant que son accès soit déplacé vers le bâtiment envisagé et que sa capacité soit limitée aux stricts besoins du nouvel immeuble, en considérant l'évolution du contexte de mobilité et les directives communales , que le stationnement doit être réduit à 120 places et que les mesures recommandées par l'étude d'incidences soient intégrées ,

Le stationnement des vélos

Considérant que la directive communale relative au stationnement des vélos impose, pour les immeubles de kots, la création d'un espace couvert, accessible et sécurisé pour ranger un vélo pour deux lits, soit au minimum 204 emplacements pour les 408 logements proposés , que le nombre d'emplacements proposés (242) rencontre, sur le principe, le prescrit de la directive communale ,

Considérant cependant que les conclusions de l'étude d'incidences recommandent de créer du stationnement vélo supplémentaire pour une offre globale pour le B13, le B13 b et le B13x, soit, suivant la directive communale, 408 emplacements vélos pour les 816 logements contenus dans les trois bâtiments B13, B13b et B13x (à noter que les deux logements de trois chambres du B13 ne sont pas comptabilisés tenant compte que le garage prévu dans l'ancienne chaufferie permet de stationner deux véhicules et des vélos pour ces deux logements) , que seulement 274 emplacements sont prévus (32 emplacements existants dans le B13 cumulés au 242 nouveaux emplacements dans le B13x) , que le demandeur justifie son choix par le fait que la création de nouveaux emplacements couverts nécessiterait l'abattage d'arbres et l'augmentation de la surface imperméabilisée , que cette justification reste à démontrer ,

Considérant que les conclusions de l'étude d'incidences recommandent d'aménager une liaison cyclo-piétonne le long de la rue des Homes permettant de rejoindre le boulevard du Rectorat à la place de la liaison prévue à travers le bois rejoignant la place des Orateurs ; que le demandeur n'a pas jugé cet aménagement utile , qu'un réclamant rejoint la position du demandeur , que cependant, la rue des Homes est une voie sans issue, à double sens, sans accotements ni trottoirs , que l'augmentation du trafic des véhicules et la création d'un parking méritent de sécuriser la circulation des cyclistes et des piétons , que pour créer un accotement végétalisé et un trottoir, il serait opportun de reculer l'immeuble de 4 m par rapport à la limite de voirie ,

Considérant que la concentration de plus de 800 logements étudiants sur le site est l'opportunité d'inscrire le projet en adéquation avec les préoccupations environnementales actuelles et les objectifs de politique cyclable et, plus globalement de mobilité durable, fixés par la Ville à travers ses directives en matière de stationnement , que le nombre de rangements vélos doit être augmentés de 166 places ,

Considérant en conclusion que le nombre de parkings voiture est à réduire, alors que le nombre de rangements vélo est à augmenter ,

Considérant que ce point des réclamations est partiellement retenu ,

- la nécessité de prévoir des cavités et abris pour accueillir la petite faune dans la construction et une zone de végétalisation indigène la plus calme possible pour favoriser la biodiversité urbaine

Considérant que les nichoirs et abris pour la petite faune dans la construction et/ou aux abords de la construction sont dispensés de permis d'urbanisme conformément aux art D IV 4 et R IV 1-1, J2 du CoDT , que les façades ou éléments de façade ne sont pas végétalisés bien que cette mesure ait été recommandée dans les conclusions de l'étude d'incidences pour des raisons biologiques , que le demandeur justifie sa position par le fait que l'architecture du projet n'a pas été prévue pour être végétalisée , qu'aucune règle ou norme n'impose la construction de façades végétales , que ce point des réclamations n'est donc pas retenu ,

- la signalisation pendant la durée du chantier

Considérant que la responsabilité de la signalisation d'un chantier incombe au maître d'ouvrage et à son architecte , que ce point n'influence pas l'analyse urbanistique du projet , que ce point des réclamations n'est pas retenu ,

- l'état d'abandon du terrain de tennis lié au bâtiment B13

Considérant que le terrain de sport implanté au nord du site, sur la propriété de l'université, est lié au B13, que, dans les faits, ce terrain est délabré, qu'il n'est pas repris dans le plan d'implantation, que la rénovation en profondeur du bâtiment pour accueillir 362 étudiants mérite de préserver et rénover ce terrain de sport, que ce point des réclamations est retenu ;

Considérant qu'à l'analyse, certains points de réclamations sont partiellement retenus ; qu'ils concernent

- les percées visuelles à augmenter dans le projet B13x, afin de créer plus de porosités vers la forêt, et interrompre la structure déportée qui emballe les différents immeubles et confère un aspect monolithique et sur-dimensionné pour le lieu ,
- le caractère excessif des emprises de parking et du nombre de stationnements ,
- l'insuffisance de stationnements vélo ;
- la réfection du terrain de tennis ,

Considérant que le projet propose également la rénovation et la transformation des résidences existantes ;

La rénovation du bâtiment B13

Considérant que les travaux visent à isoler les façades et les toitures, remplacer les châssis, réorganiser l'espace intérieur et abattre et élaguer des arbres qui jouxtent les façades ,

Considérant que les bâtiments existants formant le home pour étudiants, construits en 1967, sont repris à l'Inventaire régional ,

Considérant que leurs façades actuelles sont constituées de voiles en béton coffré, de teinte gris beige clair et de travées de châssis de ton foncé séparés par un linteau en béton, qu'il n'y a pas de différence de traitement de parement selon les niveaux et que le niveau d'acrotère des travées de châssis est inférieur à celui des voiles béton ,

Considérant que si les façades changent quelque peu d'aspect puisque les châssis sont remplacés, les parties en béton séparant les châssis sont recouvertes par un panneau en aluminium noir et les voiles béton sont recouvertes d'un crépi de ton gris, que les tons et le rythme des façades, alternant des travées vitrées avec des voiles béton sans ouvertures, caractérisant l'architecture sont préservés, qu'en effet, le crépi de ton gris est un matériau qui ne nécessite pas d'appareillage et qui ressemble au béton au niveau de la texture et du ton, que les nouveaux châssis présentent une teinte proche de celle des châssis existants et probablement d'origine ,

Considérant dès lors que les travaux d'isolation par l'extérieur des façades améliorent la performance énergétique des bâtiments tout en conservant leur identité architecturale et leur rapport avec leur environnement bâti et non bâti ,

Considérant qu'en termes de programme et qualité des logements, le nombre total de logements et leur typologie sont inchangés, que les 362 logements respectent les critères de salubrité du Code wallon de l'Habitation durable (CWHD), que les superficies et configurations des deux logements de trois chambres qui se situent dans la tour 0 sont inchangées, que les locaux de vie collectifs (cuisine et séjour) pour les 360 chambres sont réorganisés tout en conservant les mêmes proportions, que les douches privatives liées à chacune des 360 chambres sont supprimées, qu'en lieu et place, sont prévues 2 douches collectives pour 8 chambres, que la suppression des douches privatives n'augmente pas les surfaces des chambres, que le projet abaisse donc le confort des chambres qui disposaient toutes de douches privatives ,

Considérant qu'en termes de stationnement, le garage pour vélos de 55 m² existant dans une partie du volume implanté entre la tour 0 et la tour 2 est maintenu pour ranger 32 vélos, que l'ancienne chaufferie, dans l'autre partie de ce volume, est convertie en garage pour deux véhicules ,

Le réaménagement du bâtiment B13b

Considérant qu'il s'agit de rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite deux des chambres situées au rez-de-chaussée de l'aile oblique de ce bâtiment, que ce bâtiment est en effet composé de deux ailes dans lesquelles sont répartis 48 logements (M/85068 D - 2017 et M/89343 D - 2020), que les plans intégrant les deux chambres PMR ne sont pas fournis, qu'il semble toutefois que le réaménagement projeté n'induit pas de modification de la volumétrie ni des façades du bâtiment ,

Considérant qu'en termes de programme et qualité des logements, il apparaît que

- le nombre total de chambres autorisé (48) est inchangé ,
- l'équipement des chambres (chambre avec douche et WC privatifs) est inchangé ,
- les locaux de vie collectifs sont inchangés ,

- le bâtiment en ellipse englobe le B13b, supprime les perspectives paysagères et réduit l'apport de lumière naturelle dans les 48 chambres ;

Considérant que, suivant les dispositions du Code wallon de l'Habitation durable (AR du GW du 30 août 2007 - Chapitre III, art 20), les 48 logements de ce bâtiment B13b sont, a priori, soumis à permis de location, qu'aucun permis de location n'a toutefois été octroyé pour ce bâtiment,

Considérant en conclusion que la rénovation et la transformation des résidences existantes sont nécessaires et admissibles,

Considérant que la CCATM a été consultée le 6 juin 2023 ; que son avis est défavorable pour la nouvelle construction, notamment pour les motifs suivants :

- projet contraire aux ambitions du projet de territoire de la Ville,
 - parking aérien consommateur d'espaces,
 - nombre de logements disproportionné,
 - manque de qualité des logements et des espaces communautaires,
 - manque d'intégration dans le paysage,

Considérant que les remarques liées au caractère excessif du stationnement et à l'insuffisance des aménagements paysagers sont partagées par notre Assemblée,

Considérant par contre que nous ne partageons pas les autres remarques, que le présent projet répond à des besoins avérés pour l'Université, qu'il s'implante dans la zone d'équipement communautaire du plan de secteur, en dehors des zones boisées et entre le campus et les homes pour étudiants existants, que le projet intègre aussi la rénovation de l'existant, que sur le principe, la localisation est admissible et répond aux enjeux du territoire,

Considérant qu'une augmentation de l'offre en logements pour étudiants est également une réponse nécessaire à l'augmentation de la population étudiante ces 20 dernières années, que l'université a démontré ses besoins, que les logements respectent le prescrit en vigueur,

Considérant qu'il est cependant dommage de s'implanter sur des terrains naturels et non bâtis, que des mesures de compensation doivent être imposées,

[.]

En conclusion, nous émettons un avis favorable conditionnel sur le projet

Il conviendra de respecter les conditions suivantes

- pour le nouveau bâtiment
 - reculer l'implantation de l'immeuble à 4 m par rapport à la voirie, pour créer un trottoir et un accotement planté (voir illustration ci-jointe, point 4),
 - interrompre la résille qui emballe l'ensemble des bâtiments, afin de découper le projet en plusieurs ensembles, rompre l'identité monolithique et proposer plus de perméabilité entre le village et la forêt ; cette résille sera limitée en façade des nouvelles constructions, et sera supprimée sur une double hauteur au niveau du cheminement oblique (voir illustration ci-jointe, point 2),
 - augmenter de 3 m la largeur du passage, qui doit remplacer le chemin vicinal (demande en cours), pour renforcer la perméabilité visuelle et le lien entre le quartier et la forêt (voir illustration ci-jointe, point 3),
 - végétaliser l'ensemble des toitures plates,
- pour les abords :
 - déplacer l'accès au parking entre le cheminement piéton existant et le projet (voir illustration ci-jointe, point 1),
 - supprimer les places situées au-delà de ce nouvel accès et limiter la capacité du parking à 120 places, pour ces emprises supprimées, un aménagement paysager en pleine terre sera réalisé (voir illustration ci-jointe, point 1),
 - supprimer le revêtement en béton brossé du parking 3 au profit de dalles gazon ;
 - équiper chaque emplacement de stationnement d'une infrastructure de raccordement c'est-à-dire toutes les dispositions techniques (pré-câblage, goulottes, conduits) pour permettre de procéder ultérieurement à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques suivant le décret PEB,
 - aménager des rangements couverts et sécurisés et facilement accessibles pour accueillir un total de 408 vélos soit 166 de plus que la proposition,
 - améliorer l'intégration des moloks situés entre l'Eco-quartier et une œuvre d'art extérieure,
 - planter 20 arbres de grande canopée et 25 de petite canopée en tenant compte de l'avis de la GEP-Plantation et des contraintes liées à la ligne haute tension (voir illustration ci-jointe, point 5), ces

- plantations seront réalisées en concertation avec la Ville de Liège ,
réaliser un écran végétal entre le parking et la forêt, conformément à la recommandation de l'étude d'incidences ,
- pour le bâtiment B13
 - choisir pour le crépi un ton de gris similaire au ton des éléments en béton existants ,
 - crépir toute la surface des voiles béton, y compris les surfaces du R-1 hors sol ,
 - conserver la différence de niveau entre les acrotères des travées de châssis et les voiles béton ,
 - préserver et rénover le terrain de sport implanté au nord du site , []"

Considérant que cet avis a été répercuté au demandeur par le Fonctionnaire délégué , que des plans modifiés et une note explicative ont été introduits le 14 novembre 2023 ,

Considérant que les différents points de notre demande ont été intégrés comme suit

- pour le nouveau bâtiment
 - l'implantation

Considérant que le demandeur explique l'impossibilité de reculer l'immeuble de 4 m sous peine de contrevenir aux normes de sécurité d'Elia, qui gère la ligne à haute tension , que cependant, pour répondre à notre remarque et créer un accotement planté, il est proposé de réduire l'assiette de la voie à 4 m afin d'aménager un espace partagé accessible aux véhicules de secours , que cette conception de la voie privée est cohérente avec le contexte et apaise l'accès à l'ensemble des logements étudiants , que cette proposition rejoint l'objectif de notre demande ;

- la résille architecturale en façade

Considérant que la résille est supprimée devant les percées à l'avant et à l'arrière du bâtiment B13b , que l'ouverture sur le cheminement oblique s'ouvre sur un niveau et demi , que tel que proposée, l'architecture est allégée ; que cette proposition tend à répondre à notre demande ,

- le passage oblique

Considérant que le demandeur augmente la largeur du passage de 1,35 m , qu'il explique qu'augmenter de manière plus importante la largeur du cheminement nuit à la configuration du projet et au maintien du programme exigé , que pour améliorer la qualité du passage, il supprime les voiles de béton entourant les escaliers et remplace les dalles de liaison prévues en béton par une structure légère , que cette proposition tend à répondre à notre demande ,

- la toiture verte

Considérant que le demandeur explique que le coût d'un tel investissement n'est pas opportun par rapport à la rentabilité des panneaux photovoltaïques , qu'il propose en contrepartie de travailler sur la quantité et la qualité des espèces au sol, notamment sur des types d'habitat particuliers pour la faune ;

Considérant que la plus-value des toitures végétalisées est importante et démontrée , que le PCDN 2 0 de la Ville de Liège identifie les pelouses xériques comme un des milieux à renforcer sur l'ensemble du territoire communal , que ces pelouses présentent une végétation rase à très basse , que le projet prévoit des toitures plates non accessibles , que les toitures plates végétalisées peuvent servir de points-relais pour créer, voire renforcer le maillage écologique , qu'en compensation de l'impact environnemental des nouvelles constructions et dans le but d'améliorer la qualité du cadre de vie, notre Assemblée défend le principe de végétaliser les toitures plates de manière extensive comme habitats analogues aux pelouses xériques ,

Considérant que ce point ne répond pas à notre demande ,

- les abords

Considérant que globalement, les abords du projet sont modifiés de manière à répondre à nos remarques , que l'accès au parking est déplacé vers le bâtiment , que le parking excessif est supprimé , que seules 120 places sont conservées , que le revêtement devient perméable à l'exception des places PMR ,

Considérant que pour doubler la capacité de rangements vélo, la hauteur du local est augmentée afin de les ranger sur deux niveaux , que 406 emplacements sont aménagés pour l'ensemble du projet ,

Considérant que les molocks sont intégrés dans une poche entourée d'une haie vive ;

Considérant qu'en terme de couvert arboré, le demandeur confirme qu'il respectera nos recommandations, que la GEP-Plantation a remis un avis en tenant compte d'un éventuel abattage du chêne centenaire même si cet avis insiste sur sa conservation, que la conservation de cet arbre n'est pas compatible avec le projet, qu'au contraire, elle impliquerait de revoir intégralement sa conception, que dès lors il conviendra de respecter les mesures de compensation prévues dans cet avis à savoir :

" [] la plantation compensatoire vu sous l'angle de la compensation carbone pour la suppression de cet arbre est constituée de 2 chênes sessiles (*Quercus petraea*, arbre de grande canopée) de calibre 90/100 (= 90 à 100 cm de circonférence du tronc mesurée à 1 m du sol). Ces deux arbres doivent être arrosés efficacement durant deux années afin de garantir leur bonne reprise.

Les trois arbres bordant le chêne peuvent être supprimés et compensés par la plantation compensatoire de 3 arbres de calibre 30/35.

Une surface complémentaire de couvert arboré de 1458 m² doit être développée à l'horizon 2050. Pour ce faire, la plantation complémentaire de 18 arbres de grande canopée de calibre 18/20 est requise. Ces arbres doivent être espacés de 10 mètres minimum [] ».

Considérant qu'un merlon végétalisé est prévu pour faire écran entre le parking et la forêt afin d'éviter notamment la pollution lumineuse et de créer une barrière végétale entre le parking et la forêt, conformément à la recommandation de l'étude d'incidences ;

Considérant que de manière générale, toutes ces mesures tendent à répondre à nos demandes ,

- le bâtiment B13

Considérant que le projet modifié intègre nos remarques à l'exception de l'architecture des façades pour laquelle une note explicative est fournie, que cette note se base sur une hypothèse visant les techniques de construction plus limitées lors de la création du bâtiment d'origine, que ce point de vue est une interprétation, qu'une des richesses de la façade existante est l'épinglage des voiles en béton verticaux par des traverses horizontales, courtes mais bien marquées ; que pour respecter la qualité du bâtiment, il y a lieu de conserver ce principe ,

- le terrain de sport

Considérant que si le terrain de sport est situé hors du périmètre de la concession du projet, il reste néanmoins la propriété de l'Université, initiateur du projet, que la préservation et rénovation du terrain de sports a tout son sens dans le cadre de la création d'autant de nouveaux logements étudiants ,

Considérant en conclusion que les modifications apportées au projet sont admissibles pour autant que

- les toitures plates soient végétalisées ,
- l'avis du Service des Plantations soit respecté quant aux mesures de replantation ,
- la différence de niveau entre les acrotères des travées de châssis et les voiles béton soit préservée ,
- le terrain de sport soit préservé et rénové ,

Considérant par ailleurs qu'il persiste une interrogation quant à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, que l'Eco-quartier situé de l'autre côté de la voirie fonctionne avec des noues, que ni le demandeur ni le bureau d'études ne signalent d'éléments de dysfonctionnement démontrant que le terrain n'infiltrerait pas actuellement, que les événements de juillet 2021 ont démontré par contre les limites des infrastructures de rétention (bassins d'orages) qu'il s'agit aujourd'hui de soulager, qu'à priori, il n'y a aucune raison pour déroger aux obligations du Code de l'Eau ,

Considérant, par ailleurs, que le demandeur relève l'importance de la charge d'urbanisme prévue dans le cadre de la présente demande, qu'il démontre que les impacts positifs doivent être considérés de manière plus globale avec un objectif social prépondérant, que pour répondre à une demande par l'Université de logements de qualité à prix abordable, avec des critères de sélection qui portaient notamment sur le niveau des loyers, le demandeur a intégré 201 kots sociaux au lieu des 40 imposés par notre directives en la matière, qu'en outre, ces kots ne pourront pas être mis à disposition en dehors des activités universitaires ,

Considérant qu'un taux réduit pour les charges d'urbanisme peut être justifié vu cette particularité du projet, que, par ailleurs, suivant les chiffres détaillés communiqués par le demandeur, la superficie brute développée à prendre en considération pour le calcul des charges est de 11 477,74 m² ,

Considérant que le volet "charges d'urbanisme" peut dès lors être corrigé comme suit

Vu 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 ,

Considérant 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 2 décembre 2022 ;

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 ,

Considérant que pour respecter le principe de proportionnalité, le montant de référence de cette charge est fixé à 45,00 € HTVA par m² de surface plancher développé ,

Considérant que les impacts positifs et négatifs du projet ont été appréhendés ;

Considérant qu'au niveau des impacts positifs, il est possible de relever la contribution du projet à

- l'implantation d'un service complémentaire à l'activité universitaire ,
- une offre de kots à tarif abordable supérieure au minimum de 10% requis par la directive communale ,

Considérant que les impacts négatifs susceptibles de peser sur la collectivité à relever sont les suivants

- constructions sur un site naturel et non bâti, représentant un enjeu paysager et de biodiversité ,
- réalisation d'un important parking qui, en conséquence d'une localisation périphérique du projet, reste peu attractif pour motiver l'usage des modes alternatifs à la voiture et qui, en raison de l'augmentation significative du nombre d'utilisateurs, va générer un trafic supplémentaire ,
- développement de nouvelles constructions d'emprises importantes densifiant et imperméabilisant plusieurs centaines de m² ,

Considérant que l'offre de kots accessibles permet de justifier une réduction du taux de référence de la charge en vertu de la rencontre d'un besoin social (art VIII.3 4 B2 des directives communales d'analyse des demandes de permis d'urbanisme) ,

Considérant qu'ainsi, il convient de subordonner le projet à l'exécution des mesures de compensation suivantes

- dans l'esprit du Zéro artificialisation nette, procéder en compensation du projet d'urbanisation à la renaturation de terrains artificialisés et au renforcement de la biodiversité de zones d'espaces appauvries sur le secteur du plateau du Sart-Tilman, et pour une surface équivalente aux emprises réaménagées , ces mesures de compensation devront être définies en concertation avec le Département de la Nature et des Forêts (DNF) et la Ville de Liège ,

Considérant que ces mesures seraient une réponse à l'augmentation de l'artificialisation et l'intensification des activités sur une partie du plateau du Sart Tilman, qui a perdu 70 ha de boisement en 30 ans ,

Considérant que les surfaces rénovées ne sont pas prises en compte dans le calcul des charges (absence d'incidences supplémentaires) ,

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme liée au projet est fixé à 344340 € HTVA , que le permis doit être subordonné à la fourniture d'une garantie bancaire constituée pour garantir l'exécution des charges d'urbanisme, conformément à l'article D IV 72 du CoDT ,

Nous émettons un avis favorable conditionnel sur ce projet.

Il conviendra de respecter les conditions suivantes

- respecter les plans modifiés du 14 novembre 2023 à l'exception des points suivants :
 - végétaliser de manière extensive l'ensemble des toitures plates ,
 - respecter l'avis du Service des Plantation qui visent l'application de mesures de compensation de l'abattage des arbres, à savoir 2 chênes sessiles (*Quercus petraea*, arbre de grande canopée) de calibre 90/100, 3 arbres de calibre 30/35 et 18 arbres de grande canopée de calibre 18/20 ;
 - pour le bâtiment B13
 - choisir pour le crépi un ton de gris similaire au ton des éléments en béton existants ,
 - crépir toute la surface des voiles béton, y compris les surfaces du R-1 hors sol ,
 - préserver la différence de niveau entre les acrotères des travées de châssis et les voiles béton ;
 - préserver et rénover le terrain de sport ,
- respecter les conditions émises par la GEP-Voivre, notamment concernant le respect du Code de l'Eau ,
- respecter les conditions émises par ACCESS+, et le Service des Permis de Location ,
- obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur

responsable de la division de voirie gep pu@liege.be ,

- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre

En charges d'urbanisme, il conviendra de procéder en compensation du projet d'urbanisation à la renaturation de terrains artificialisés et au renforcement de la biodiversité de zones d'espaces appauvries, sur le secteur du plateau du Sart-Tilman, et pour une surface équivalente aux emprises réaménagées, soit toutes les surfaces de sol remaniées (emprise bâtie, stationnement, accès, terrasses extérieures, etc) , ces mesures de compensation devront être définies en concertation avec la DNF et la Ville de Liège

Les charges d'urbanisme comprennent les études préalables et la définition des sites cibles

Conformément à l'article D IV 60 du CoDT, la délivrance du permis est subordonnée à la fourniture d'une garantie financière d'un montant de 479 149,00 € TVAC, constituée pour assurer le respect des charges d'urbanisme reprises dans le présent permis

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 cette garantie avant le démarrage des travaux pour les constructions neuves, soit en même temps que la demande d'attestation d'implantation de construction (article D IV 72 du Code du Développement Territorial [CoDT]) Elle correspond à 115% de l'estimation du coût de l'ensemble desdites charges (garantie = estimation du coût des travaux TVAC x 115%)

Le formulaire « garantie financière » joint au présent permis doit être renvoyé complété et accompagné de l'attestation de dépôt de garantie à l'attention de Nathalie DUPONT, soit par courriel (urbanisme@liege.be), soit par courrier (Département de l'Urbanisme, Ilot Saint-Georges, La Batte 10, 4000 LIEGE)

La garantie bancaire pourra être libérée par tranche en fonction de l'exécution des charges

Pour rappel, suivant les dispositions du Code wallon de l'Habitation durable (AR du GW du 30 août 2007 - Chapitre III, art 20), les logements étudiants sont soumis à permis de location »

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 28/04/2023 ;

Vu les plans modificatifs immatriculés en mes services en date du 14/11/2023 ,

Considérant que les travaux projetés portent sur la rénovation de bâtiments existants abritant des logements universitaires (B13) ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment abritant 408 logements universitaires (B13x) et le réaménagement d'un bâtiment abritant 48 logements (B13b) , que le projet s'accompagne de la construction d'un parking d'une capacité de 173 véhicules, de l'abattage d'arbres ainsi que de l'aménagement des abords ,

Considérant que le projet résulte d'un marché public organisé par l'Université de Liège, dont le demandeur a été notifié adjudicataire le 30/09/2022 ; que ce marché visait la création de logements de qualité, à des prix abordables, destinés aux étudiants et aux chercheurs et professeurs en visite sur le campus universitaire , que la concession porte tant sur la conception, les travaux de rénovation, de construction et d'aménagement, le financement de l'ensemble de l'opération, la maintenance et l'entretien des bâtiments et des abords sur toute la durée de la concession, ainsi que la gestion et l'exploitation de l'ensemble des logements existants et à créer ,

Considérant qu'actuellement, l'Université de Liège ne dispose que de 360 chambres, 2 appartements (localisés dans le B13), 48 logements (localisés dans le B13b), soit un total de 410 logements sur le campus du Sart-Tilman pour 16 000 étudiants ; que le constat a été fait que ce nombre était insuffisant pour répondre à la demande ; que le présent projet prévoit la construction de 406 logements en plus des 410 logements rénovés ou réaménagés ,

Considérant que le projet vise à fournir des logements confortables et modernes, répondant aux critères actuels de performances techniques énergétiques et environnementales à des prix abordables, localisés sur le campus universitaire ;

Considérant par ailleurs que le projet est conforme à la destination principale de la zone de services publics et d'équipements communautaires dans laquelle il est envisagé, puisque son programme répond à un besoin de l'université et correspond à fonctions complémentaires à ses activités d'enseignement ,

Considérant que, indépendamment de sa volonté et de sa démarche à ramener une partie de son activité en centre-Ville, le projet répond également à un souci de l'Université d'améliorer l'attractivité du campus et une plus grande mixité fonctionnelle de ce dernier, en y développant notamment des activités en dehors des horaires de cours ;

Considérant que la localisation choisie rencontre la volonté de limiter les déplacements sur le campus, puisqu'il est à proximité de l'Agora et de la rue du Sart-Tilman où sont situés les commerces de proximité et où se concentrent des lignes de bus structurantes desservant le campus , que la proximité de la parcelle avec les logements existants du Sart-Tilman permet de renforcer la trame urbaine ,

Considérant qu'en rénovant des bâtiments existants, le projet assure la pérennité d'une trace historiquement présente sur le campus tout en répondant à la nécessaire réhabilitation du tissu déjà bâti ,

Considérant qu'en concentrant l'implantation du nouveau bâtiment B13x sur une prairie ouverte, le projet développé évite la suppression d'une végétation constituée d'une forêt caractéristique sur le Sart-Tilman, dont l'intérêt biologique et faunistique est avéré ; que les vues lointaines méritent cependant d'être maîtrisées en raison de la grande perception visuelle depuis et vers cette nouvelle implantation ,

Considérant que plus particulièrement, la perception lointaine des éléments techniques prévus sur la toiture du B13x n'a pas été prise en compte par l'auteur de projet ; que des conditions seront prévues à la décision afin d'atténuer cet impact ;

Considérant, en outre, que selon les plans directeurs élaborés par Claude Strebelle pour le campus Universitaire, la partie Sud-Est du site était destinée à être construite et à accueillir un conservatoire de musique ;

Considérant que pour ce qui concerne la rénovation et la transformation des résidences existantes, dénommées B13 et B13b, dont le B13 est un home pour étudiants érigé en 1967 et répertorié à l'Inventaire Régional, le projet envisage des transformations des logements existants visant à rendre ces derniers conformes aux normes actuelles d'habitat et davantage confortables ;

Considérant que pour le bâtiment B13, les travaux portent sur l'isolation des façades et des toitures, le remplacement des châssis, la réorganisation des espaces intérieurs ainsi que l'abattage et l'élagage des arbres qui jouxtent les façades , que l'aspect esthétique des façades est modifié par le remplacement des menuiseries extérieures et leur isolation par un crépi de ton gris, remplaçant le béton apparent ; que la tonalité des nouveaux châssis se rapproche des existants ,

Considérant que le nombre total de logements qu'abrite ce bâtiment reste inchangé , que le Collège communal précise que leur typologie respecte les critères de salubrité et d'habitabilité réglementaires ;

Considérant que pour le bâtiment B13b, composé de deux ailes abritant 48 logements, les travaux visent à rendre conformes aux personnes à mobilité réduite deux chambres du rez-de-chaussée ; que cette transformation n'engendre pas de modification volumétrique ni esthétique au bâtiment , que le nombre de chambres reste inchangé ;

Considérant que pour ce qui concerne le nouveau bâtiment, dénommé B13x ; son implantation se présente sous la forme d'une ellipse englobant le bâtiment B13b, dont le permis a été octroyé précédemment et qui abrite 48 logements pour étudiants ; que cette ellipse est interrompue en plusieurs endroits pour ménager tantôt des cheminements, tantôt des perspectives ,

Considérant qu'un parking extérieur d'une capacité de 173 emplacements pour voitures est prévu à l'arrière du bâtiment B13x, en lisière du bois et accessible par une voie d'accès privée ; qu'au regard des conclusions de l'étude d'incidences, le besoin en stationnement est de 128 véhicules ; que la directive

communale en la matière recommande le parcage souterrain et le nombre de 163 emplacements , que le projet prévoit donc un nombre d'emplacements outrepassant ces estimations, d'autant que le terrain étant destiné à être desservi par une ligne Busway le reliant au centre-ville, les déplacements en transport public méritent d'être privilégiés ;

Considérant que les plans modifiés introduits le 14/11/2023 ont permis de rencontrer la plupart des objections émises par le Collège communal ; qu'une justification est par ailleurs fournie pour les objections non suivies ,

Considérant que pour le nouveau bâtiment B13x, le demandeur justifie le maintien de l'implantation globale du bâtiment par la nécessité de respecter les impositions d'Elia eu égard à la présence d'une ligne électrique haute tension , qu'en l'absence de réponse à cette exigence du Collège communal de reculer de 4 mètres l'implantation, le demandeur réduit de 4 mètres l'assiette de la voirie, de manière à y créer un espace partagé conservant l'accès aux services de secours ,

Considérant que la suppression de la résille devant les percées à l'avant et à l'arrière du bâtiment rencontre la préoccupation du Collège communal d'alléger l'expression architecturale ,

Considérant que l'augmentation de la largeur du passage de 1,35 mètres, la suppression des voiles de béton prévus autour des escaliers et le remplacement des dalles de liaison en béton par des structures légères permet de renforcer la perméabilité visuelle du projet et les liens vers son environnement immédiat ;

Considérant que pour ce qui concerne les abords, l'accès au parking est déplacé vers le bâtiment, et sa capacité réduite à 120 emplacements, ce qui permet un aménagement paysager plus cohérent ; que la végétation dissimulant les moloks ainsi que le doublement de la capacité du local vélos par l'augmentation de sa hauteur sous plafond répondent aux attentes du Collège communal ;

Considérant que le merlon végétalisé ajouté entre le parking et la forêt rencontre la recommandation de l'étude d'incidences de créer une barrière végétale entre ces deux environnements , qu'il rencontre également certaines objections émises par le SPW DNF dans son avis initial sur le projet, puisqu'il relève dans son avis sur les plans modificatifs que ce merlon « *sépare opportunément le parking de la lisière forestière* » ;

Considérant que la végétalisation des toitures du bâtiment B13x est sollicitée dans les conditions émises tant par le Collège communal que le SPW – Direction de la Nature et des Forêts ;

Considérant que la mise en place de toitures végétale sur le B13x constitue par ailleurs une recommandation de l'auteur de l'étude d'incidences , que cette recommandation est formulée afin de compenser l'impact du projet sur la faune et la flore locales, vu la localisation partielle de la parcelle au sein du SGIB 248 « *Domaine du Sart-Tilman* », et à proximité directe de la zone boisée, faisant partie d'un massif forestier « *participant à une liaison écologique d'échelle ou d'importance régionale* » et constituant la partie la plus intéressante du site du point de vue biologique , que cette recommandation est également formulée dans le cadre du volet hydrologie ,

Considérant que pour ce qui concerne la toiture verte, le demandeur fournit un argumentaire technique prônant la non mise en œuvre de cette végétalisation, proposant en contrepartie l'accentuation de la quantité et de la qualité des végétaux et dispositifs au sol favorisant la biodiversité ,

Considérant que d'après le rapport technique – Bâtiments exemplaires édité par l'IBGE (Institut Bruxellois pour la Gestion d l'Environnement), et plus particulièrement la « *fiche 4.2. : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes* », les toitures vertes permettent de limiter la surchauffe en surface de la couverture de toiture et dès lors la perte de rendement des panneaux par la surchauffe de leur face arrière ,

Considérant que d'après cette étude, le complexe de toiture verte permet grâce au substrat de limiter l'échauffement en surface de la toiture par rapport à une membrane d'étanchéité laissée apparente , qu'elle a également un effet bénéfique sur le vieillissement du complexe d'étanchéité, pour lequel elle

constitue une protection physique ; que le lestage des panneaux peut être intégré avec le complexe de toiture verte, ce qui protège également la membrane d'étanchéité ,

Considérant que certaines essences, choisies spécifiquement en fonction des caractéristiques de l'installation (plantes d'ombre) peuvent tout-à-fait survivre dans des épaisseurs réduites (par exemple Mazus reptans, Raoulia glabra, Sagina subutula),

Considérant par ailleurs que la toiture végétalisée constitue un volume d'eau (45m³ en fonction de la note du demandeur accompagnant les plans modificatifs immatriculés en date du 14/11/2023) qui n'est pas négligeable au regard de la quantité globale du volume de pluie à gérer en toiture;

Considérant qu'il ressort des éléments complémentaires apportés au dossier par le demandeur que la moitié de la toiture est effectivement occupée par des panneaux photovoltaïques et des installations techniques ; qu'au vu de la surface restant libre, ainsi qu'au regard de l'étude dont référence ci-dessus, la mise en place d'une toiture extensive est compatible avec les éléments présents en toiture et n'interdit pas un accès ponctuel pour une intervention en toiture par un installateur en vue d'un éventuel entretien ; Considérant que le Collège communal rappelle l'obligation de se soumettre aux obligations du Code de l'Eau, en l'absence d'une justification expresse d'impossibilité d'infiltration dans le terrain ;

Considérant que la charge d'urbanisme initialement fixée par le Collège communal dans son précédent avis a été revue à la baisse au vu de la particularité du projet, intégrant 200 kots sociaux au lieu des 40 imposé par sa directive ;

Considérant que pour le bâtiment B13, le Collège communal réitère son souhait de maintenir le principe structurel originel qui confère au bâtiment son intérêt esthétique , que le terrain de sport conserve son intérêt au vu de la redynamisation du quartier par ce nombre élevé de nouveaux logements étudiants ;

Considérant que l'ensemble des trois bâtiments composant le B13, construits en 1967 d'après les plans de l'architecte André Jacquain, sont répertoriés à l'Inventaires du Patrimoine ; que l'avis du 19/10/2023 émis par l'AWaP est défavorable, s'opposant à l'isolation par l'extérieur des bâtiments, au motif que *« l'application d'une isolation par l'extérieur recouverte d'un cimentage gratté de teinte gris foncé, masquera le béton brut apparent et privera ainsi les homes pour étudiants d'une caractéristique fondamentale du courant architectural brutaliste auquel ils se rattachent et dont ils sont une réalisation particulièrement représentative ,*

Considérant qu'une isolation par l'intérieur des locaux, au vu de la configuration des bâtiments, est techniquement et économiquement très complexe , que les matériaux de façade conservent les tonalités et caractéristiques d'origine , que ces travaux d'isolation sont, à l'instar d'autres projets précédemment menés à bien sur le campus, indispensables à la pérennité de cet ensemble construit, dont les qualités énergétiques et donc le confort d'habitat, sont substantiellement améliorées ,qu'en outre cette affectation reste fidèle à l'occupation d'origine, pour laquelle le bâtiment a été conçu ;

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

Pour les motifs précités,

DECIDE :

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

Le titulaire du permis devra :

- Se conformer aux plans annexés à la présente décision (incluant les plans modificatifs du 14/11/2023) ,
- Respecter les recommandations énoncées dans l'étude d'incidences sur l'environnement, hormis les recommandations suivantes pour lesquelles le demandeur a justifié expressément leur non prise en considération, et qui ne font pas l'objet des conditions spécifiques visées ci-après ;

- Respecter les avis de l'ILLE du 28/08/2023 et du 29/06/2023 annexés au présent permis ;
- Respecter les avis d'Elia du 05/09/2023 et du 09/06/2023 annexés au présent permis ,
- Respecter les conditions suivantes pour ce qui concerne les éléments techniques prévus sur les toitures du B13x
 - dans la mesure du possible, regrouper les installations techniques au centre des toitures ,
 - peindre ces équipements techniques d'une couleur laquée de type carrosserie d'une tonalité similaire aux éléments de résille composant la façade ,
 - emballer les zones techniques de groupes principaux (notamment celles dépassant le niveau de l'acrotère de plus de 1mètre) dans une résille d'une tonalité non brillante, similaire à celle composant la façade ,
 - un plan présentant les éléments techniques et les dispositifs les accompagnant sera présenté pour approbation au Fonctionnaire délégué et à la Ville de Liège avant leur mise en œuvre ,
- Respecter les conditions énoncées par le SPW – ARNE – Département de la Nature et des Forêts, Direction de Liège dans son avis DU 17/01/2024 :

*« -les abattages seront opérés hors de la période de nidification, soit, pas entre le 1^{er} avril et le 31 juillet
Le produit de ces abattages et élagages sera réutilisé sur le site sous la forme d'andains (tas de bois disposés le long de la bordure nord-est de la mare (andains de min. 1m de haut et 2m de large) ,*

-préservation des arbres situés en dehors des zones construites (bâtiments), en ce compris leur réseau racinaire, par une adaptation et une réduction de l'emprise du chantier hors de la zone située à l'aplomb des arbres Des barrières de chantier souples seront installées dès avant et durant toute la durée du chantier ,

-élagage des sujets plutôt qu'un abattage lors des travaux de rénovation des façades de homes existants ,

-compensation des abattages inévitables à opérer au sein des zones construites par des arbres isolés à haute-tige (à minima 3 nouveaux arbres pour un sujet abattu) et des massifs arbustifs constitués d'essences indigènes issus de la liste fermée jointe en annexe 2 ,

-pour végétaliser le nouveau merlon installé entre le parking et la lisière forestière, plantation, d'une lisière arbustive de 5m de large composée de minimum 7 essences feuillues indigènes issues de la liste précitée , Densité ; 1 plant/m2 ,

-installation de l'incubateur à lucanes cerf-volant avec une exposition sud, au sud-ouest du site, en avant-plan des plantations projetées le long de la rue des Homes, avec les troncs des deux chênes et du menier abattus. Ce dispositif aura un diamètre de minimum 3m Les billons verticaux découpés à 1,5 à 2m de longueur seront fichés dans le sol sur 1m de profondeur par rapport au sol initial Les billons les plus hauts seront disposés au centre Les billons de plus petite longueur seront disposés en périphérie Les morceaux de branches seront broyés et mélangés à la terre de décaissement. Ce mélange copeaux-terre servira à recouvrir les billons en laissant dépasser ceux-ci de 40cm Un schéma de principe est donné en annexe 3 ;

-établissement préalable, à soumettre à l'approbation des autorités universitaires (Conseil des Sites et DNF), d'un plan-paysager d'aménagement des abords (intra et extra muros), lequel intègre des plantations herbacées, arbustives et arborescentes feuillues indigènes issues de la liste fermée précitée ,

-maintien des toitures végétales extensives sur l'ensemble des toitures plates projetées, - en ce compris pour les plateformes concernées par des panneaux photovoltaïques - à l'aide d'un semis de plantes adaptées (Sédums en variétés) sur substrat de faible épaisseur (3cm) ,

-établissement d'un plan d'éclairage respectueux du milieu forestier et de la faune locale Ce plan intégrera un éclairage minimal du site, limité aux circulations et des points lumineux présentant une température de couleur de maximum 2700KELVINS, avec extinction automatique durant les périodes de faible fréquentation (minuit à 6h du matin) »

- L'ensemble des plantations prévues aux plans ainsi que les plantations supplémentaires sollicitées par le DNF et la Ville de Liège seront réalisées au plus tard dès la première période propice qui suit l'achèvement du gros-œuvre fermé du bâtiment B13x ;
- Respecter les conditions suivantes énoncées par le Collège dans son rapport du 15/12/2023, à savoir .
 - « Respecter les plans modifiés du 14 novembre 2023 à l'exception des points suivants »
 - végétaliser de manière extensive l'ensemble des toitures plates ,
 - respecter l'avis du Service des Plantations qui vise l'application de mesures de compensation de l'abattage des arbres, à savoir 2 chênes sessiles (*Quercus petraea*, arbre de grande canopée) de calibre 90/100, 3 arbres de calibre 30/35 et 18 arbres de grande canopée de calibre 18/20 ;
 - pour le bâtiment B13
 - choisir pour le crépi un ton de gris similaire au ton des éléments en béton existants ,
 - crépir toute la surface des voiles béton, y compris les surfaces du R-1 hors sol ;
 - préserver la différence de niveau entre les acrotères des travées de châssis et les voiles béton ,
 - préserver et rénover le terrain de sport ,
 - respecter les conditions émises par la GEP-Voirie, notamment concernant le respect du Code de l'Eau ,
 - respecter les conditions émises par ACCESS+, et le Service des Permis de Location ,
 - obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voie gep pu@liege be ,
 - ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre

En charges d'urbanisme, il conviendra de procéder en compensation du projet d'urbanisation à la renaturation de terrains artificialisés et au renforcement de la biodiversité de zones d'espaces appauvries, sur le secteur du plateau du Sart-Tilman, et pour une surface équivalente aux emprises réaménagées, soit toutes les surfaces de sol remaniées (emprise bâtie, stationnement, accès, terrasses extérieures, etc) , ces mesures de compensation devront être définies en concertation avec le DNF et la Ville de Liège

Les charges d'urbanisme comprennent les études préalables et la définition des sites cibles

Conformément à l'article D.IV 60 du CoDT, la délivrance du permis est subordonnée à la fourniture d'une garantie financière d'un montant de 479 149,00 € TVAC, constituée pour assurer le respect des charges d'urbanisme reprises dans le présent permis

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 cette garantie avant le démarrage des travaux pour les constructions neuves, soit en même temps que la demande d'attestation d'implantation de construction (article D IV 72 du Code du Développement Territorial [CoDT]) Elle correspond à 115% de l'estimation du coût de l'ensemble desdites charges (garantie = estimation du coût des travaux TVAC x 115%)

Le formulaire « garantie financière » joint au présent permis doit être renvoyé complété et accompagné de l'attestation de dépôt de garantie à l'attention de Nathalie DUPONT, soit par courriel (urbanisme@liege be), soit par courrier (Département de l'Urbanisme, Ilot Saint-Georges, La Batte 10, 4000 LIEGE)

La garantie bancaire pourra être libérée par tranche en fonction de l'exécution des charges

Pour rappel, suivant les dispositions du Code wallon de l'Habitation durable (AR du GW du 30 août 2007 - Chapitre III, art 20), les logements étudiants sont soumis à permis de location 3 »

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

30 JAN. 2024

Le Fonctionnaire délégué,



Olivier LEJEUNE
Directeur

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**VOIES DE RECOURS**

Art D IV 63

§1^{er} 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, §1^{er} 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.

NOTIFICATION 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 1^{er} 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, §1^{er}, 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, §1^{er}, 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 périe en même temps que le permis d'urbanisation

Art D IV 84

§1^{er}. 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 1^{er}

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 1^{er} 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 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans

§5 Par dérogation aux paragraphes 1^{er} 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

§1^{er} 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

§1^{er} 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