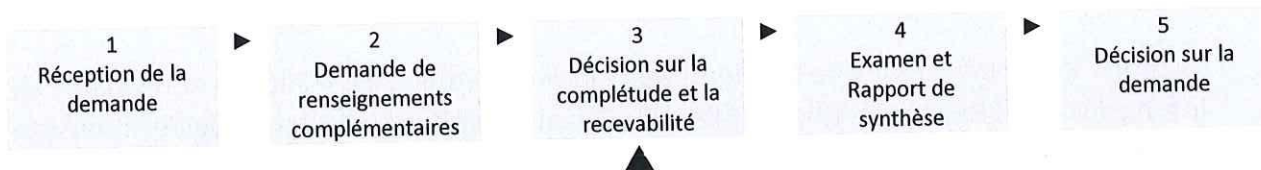


Collège communal de et à Liège  
c/o Administration communale  
Place du Marché 2  
4000 LIEGE

Nos références : 10007642/APE.sso (à rappeler dans toute correspondance)



**RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

**Objet :** Demande de permis unique  
**Demande complète et recevable. Communication à la Commune.**

<b>Résumé de la demande :</b>	
<b>de</b>	- PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA Duarrefstrooss 4 à
<b>pour le projet</b>	- démolir une habitation existante et construire un ensemble de trois bâtiments - appartements, appart-hôtel avec brasserie, résidence et espaces services - avec sous-sol commun comptant garage, caves et espaces techniques, aménager les abords avec implantation d'une forêt urbaine et assainir le sol - dont le n° de dossier est <b>10007642</b> - de classe 2 - comportant un plan d'assainissement du sol - comportant une modification de voirie
<b>pour l'établissement</b>	- ENSEMBLE DE 3 BATIMENTS POUR LOGEMENTS rue Louise Michel à 4000 LIEGE - dont le n° public est <b>10104964</b>

www.wallonie.be  
N° vert : 1718 (informations générales)

Mesdames, Messieurs les Membres du Collège communal,

La demande de permis unique définie en objet est jugée **complète et recevable**.

▪ **Quels sont les premiers éléments d'analyse de la demande ?**

Lors de l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande, il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement.

Au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prévues dans le projet, il ressort que les incidences environnementales y relatives ne doivent pas être considérées comme ayant un impact notable pour les motifs suivants :

---

Le projet s'implante sur le site du MontLégia (ancien charbonnage « Patince et Beaujonc »), le long des accès Rue Louise Michel, Allée des Calamites et Rue Emile Vandervelde. Il consiste à démolir une habitation existante et reconstruire un ensemble de trois bâtiments comprenant :

- Bâtiment A : 50 logements avec un espace professionnel situé au rez-de-chaussée et dédié à des activités liées à la santé et au bien-être
- Bâtiment B : un Apart-hôtel de 78 chambres. Au rez-de-chaussée seront situés les espaces d'accueil, les espaces administratifs, les espaces pour le personnel, les espaces services ainsi qu'un restaurant de type « brasserie »
- Bâtiment C : une résidence services de 20 logements avec au rez-de-chaussée, l'espace d'accueil, les espaces communs et de services.

L'ensemble du projet dispose d'un sous-sol commun regroupant les accès, 100 places de parking voitures (dont 8 PMR), 5 garages fermés, 6 emplacements motos, 82 emplacements vélos, 55 caves ainsi que les espaces techniques.

Un aménagement des abords est également prévu et regroupe les accès, 21 parkings extérieurs voitures (dont 1 PMR), 1 emplacement moto, 22 emplacements vélos, les voies de circulations pour les piétons.

En outre, le projet comporte en son cœur une forêt urbaine (Tiny Forest).

Finalement, compte tenu de la pollution du sol, **le permis unique est accompagné d'un projet d'assainissement de sol.**

L'assainissement prévu sur le site consistera en :

- L'assainissement par confinement des remblais et l'excavation d'une tache en mercure
- La gestion des mouvements de terres polluées excavées pour les besoins du projet, en évacuant les terres contaminées en huiles et une partie des terres de remblai et en réutilisant le reste des remblais et la partie excavée de la pollution PHM.

Cet assainissement impliquera l'évacuation des terres contaminées et l'apport d'environ 800 m<sup>3</sup> de terres conformes au type d'usage.

**Au niveau environnement**, les impacts e du projet sont limités et concernent la gestion des terres dans le cadre du projet d'assainissement de sol, la gestion des eaux et le charroi. Ces impacts ne sont pas jugés notables compte tenu de leur ampleur et des mesures prévues par le demande.

- Gestion des terres :

L'objectif de l'assainissement est de supprimer les risques que peuvent représenter les pollutions de sol dans le cadre de l'aménagement du site ; sa réalisation représente un impact positif sur le site. Les travaux d'assainissement sont par ailleurs suivis par un expert agréé en la matière conformément à la législation applicable. Des analyses de suivis et de contrôles des terres sont aussi réalisées en cours de travaux.

- Gestion des eaux :

Les seules eaux générées consistent en des eaux domestiques et des eaux pluviales. Les eaux domestiques seront rejetées en égouts publics conformément à l'article R277 du Code de l'eau.

Pour la gestion des eaux pluviales, le demandeur a fait appel au bureau d'étude Geolys afin de trouver la meilleure option compte tenu de la localisation du site en zone d'assainissement collectif, en zone de contraintes géotechniques et sur un sol contaminé. Les eaux pluviales du projet seront ainsi gérées comme suit :

- Une partie des toitures sera végétalisée : toitures basses du bâtiment A, toiture brasserie du bâtiment B, totalité des toitures du bâtiment C.
- Les eaux de toiture du bâtiment A seront temporisées en toiture et dirigées vers 3 citernes d'eaux de pluie de 3 x 20 m<sup>3</sup>; ces eaux seront réutilisées au niveau des WC des appartements et pour les arrosages extérieurs. Les citernes disposeront d'un trop-plein dirigé vers les égouts publics de la rue Emile Vandrevelde.
- Les eaux de toiture du bâtiment B seront temporisées en toiture et dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales aboutissant au bassin d'orage du CHC ;
- Le trop-plein des eaux des toitures végétalisées du bâtiment C sera dirigé vers une citerne de collecte de 20 m<sup>3</sup>. Cette eau pourra être réutilisée au niveau des WC du bâtiment ou, en cas de trop-plein, infiltrée via un réseau de drains implantés dans la forêt urbaine.
- Les eaux de ruissellement sur l'esplanade et les zones de circulation seront temporisées via un système de sous-couche de 5 cm d'épaisseur lequel est connecté au réseau d'eaux pluviales aboutissant au bassin d'orage du CHC.

- Les eaux ruisselant au niveau de la rampe d'accès au parking seront reprises par des avaloirs et rejetées dans le réseau d'eaux pluviales aboutissant au bassin d'orage du CHC.

- Charroi :

Le charroi est inhérent au type de projet et sera limité aux mouvements des habitants, résidents et travailleurs. Quelques livraisons sont également attendues pour les activités Horeca et éventuellement pour les espaces pour professions libérales. Un parking en sous-sol est prévu. Cet impact, avant tout d'ordre urbanistique n'est pas notable compte tenu des divers et nouveaux aménagements du site du MontLégia, des raccords prévus dans la présente demande et de la présence d'un parking souterrain et autres aménagements de surface.

- Chantier :

La phase de chantier sera inévitablement source de nuisances de type bruit, charroi, poussières, déchets. Des mesures visant à limiter autant que possible l'impact sur les riverains seront prévues. Bien que l'organisation du chantier ne soit pas encore précisément déterminée à ce stade, il est précisé que l'accès des poids-lourds au site par la rue Louise Michel et l'autoroute sera privilégié afin de limiter l'impact sur la rue Emile Vandervelde et ses habitations. Aussi, des mesures de bonnes pratiques seront mises en œuvre telles que le bâchage des camions, le nettoyage régulier des accès, l'utilisation d'engins conformes aux normes en vigueur en matière d'émissions atmosphériques et de bruit, gestion des déchets conformément aux obligations légales, établissement d'un plan de gestion de la circulation et du stationnement, ...

Aucun impact significatif n'est attendu sur les autres volets environnementaux. En effet :

- le projet ne se situe pas dans une zone protégée en matière de biodiversité ni à proximité d'une telle zone ; aucun déboisement n'est requis. L'impact sur le milieu naturel devrait être bénéfique compte tenu de la création d'une forêt urbaine (tiny forest).
- Des espaces de stockage sont prévus pour les déchets générés au sein des différents bâtiments (espaces communs en sous-sol et locaux spécifiques). Les déchets sont de type ménagers avant tout et les quantités estimées restent limitées.
- Le bruit sera principalement lié au charroi et, dans une moindre mesure, à la brasserie. Aucune activité de type spectacles, concerts, soirées dansantes n'y est toutefois prévue.
- Les installations de chauffage et de refroidissement des bâtiments présentent un impact limité sur la qualité de l'air compte tenu des puissances thermiques et frigorifiques nominales des installations prévues.

Le parking sera équipé de systèmes de ventilation et de contrôle de la qualité de l'air.

**Pour le volet environnement, le projet ne doit donc pas être soumis à une étude d'incidence sur l'environnement.**

**Au niveau urbanisme, sur avis du fonctionnaire délégué, il est relevé ceci :**

#### 1. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

Au plan de secteur de Liège approuvé par AERW du 26/11/1987, le bien en cause est repris en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté ;

Il se situe également dans le périmètre

- du Schéma d'Orientation Local (ancien Rapport Urbanistique et Environnemental) dit « Ancien charbonnage Patience et Beaujonc » (A.M. du 19/03/2012).

Autres contraintes :

- le long du Réseau RAVeL ;
- dans le périmètre de la carte archéologique au sens du CoPat ;
- dans une zone de contraintes potentielles du sous-sol dûes à une ancienne activité minière (présence de puits de mines) ;
- en zone « pêche » à la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES).

#### 2. PROCEDURE – Instruction de la demande de permis unique

Le projet ne porte pas sur un bien visé à l'article D.IV.17, alinéa 1er, 3° du CoDT (art. 81 du décret du 11 mars 1999) ;

#### 3. AUTORITE COMPETENTE (sur base des critères du CoDT)

Le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué sont conjointement compétents compte tenu que le permis unique inclut un plan d'assainissement de sol.

#### 4. DEROGATION - ECARTS

Le projet nécessite l'intervention du Fonctionnaire délégué sur des écarts au schéma d'orientation local :

- gabarit du bâtiment B ;
- gabarit du bâtiment A ;
- orientation des terrasses du bâtiment A ;

- localisation d'une porte de la salle du restaurant du bâtiment B en zone d'habitat ;
- dépassement d'une partie de la façade Nord du bâtiment A en zone d'équipements communautaires ;
- présence de bureaux/espaces pour professions libérales au rez-de-chaussée du bâtiment A ;

Compte tenu du projet, celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement tenant compte des critères de sélection pertinents du Code de l'environnement ainsi que des informations connues à ce stade de l'instruction de la demande de permis en l'absence des consultations requises et du résultat de l'enquête publique.

Une étude d'incidences n'est donc pas requise.

#### ▪ Quelle est la suite de la procédure ?

Le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué sont l'autorité compétente pour statuer sur cette demande.

Les délais de la procédure sont ceux des établissements de classe 1 s'agissant :

- d'un projet comportant un plan d'assainissement.

L'enquête publique – d'une durée de **15 jours** – sera réalisée sur le territoire de :

<b>Commune :</b>	Ville de Liège
<b>Raison :</b>	Commune de dépôt

Les instances suivantes sont consultées pour avis :

<b>Instance :</b>	A.S.T.R.I.D. - SPF Intérieur, Commission de sécurité ASTRID
<b>Raison :</b>	avis sollicité par le fonctionnaire délégué

<b>Instance :</b>	AIDE
<b>Raison :</b>	avis concernant le rejet d'eaux pluviales temporisé dans les égouts

<b>Instance :</b>	SPW MI - DR Liège - Direction des Routes de Liège
<b>Raison :</b>	avis obligatoire: parking de classe 2

<b>Instance :</b>	SPW ARNE - DRCB - DDR - Cellule GISER
<b>Raison :</b>	<b>Zone(s) :</b> Ruissellement - Aléa moyen, Axe de ruissellement Lidaxe, Ruissellement - Aléa faible

<b>Instance :</b>	Agence Wallonne de l'Air et du Climat
<b>Raison :</b>	parking de classe 2

<b>Instance :</b>	Agence wallonne du Patrimoine - Direction opérationnelle de la zone est
<b>Raison :</b>	carte archéologique

<b>Instance :</b>	SPW ARNE - DEE - DRIGM - Cellule Mines
<b>Raison :</b>	le projet se situe dans le périmètre d'anciens puits de mine

<b>Instance :</b>	Opérateur de Transport de Wallonie
<b>Raison :</b>	

<b>Instance :</b>	SPW MI - DIL - Direction des Déplacements Doux et de la Sécurité des aménagements de voiries
<b>Raison :</b>	le projet est situé le long du Ravel

<b>Instance :</b>	SPW ARNE - DSD - Direction de l'Assainissement des Sols
<b>Raison :</b>	le projet comporte un plan d'assainissement de sol

<b>Instance :</b>	Zone de secours IILE (Liège 2)
<b>Raison :</b>	sécurité incendie des bâtiments, accès des services de secours, ...

<b>Instance :</b>	SPW ARNE - Direction de Liège du Département de la Nature et des Forêts
<b>Raison :</b>	projet sur l'ancien site Patience et Beaujonc; création d'une forêt urbaine

Le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué doivent vous envoyer leur décision dans un délai de 140 jours calendrier à partir de la date d'envoi de ce courrier.

Attention, ce délai peut être prolongé de 30 jours calendrier maximum. Dans ce cas, vous en serez informés.

Le délai peut être augmenté de la durée de neutralisation de l'enquête publique si celle-ci se déroule en tout ou en partie entre le 16 juillet et le 15 août ou entre le 24 décembre et le 1er janvier.

▪ **Que devez-vous faire maintenant ?**

1. Organiser l'enquête publique <sup>D29 Code de l'environnement</sup>
2. Mettre à disposition du public la décision d'imposer ou non une étude d'incidences sur l'environnement <sup>D65 et R21 du Code de l'environnement</sup>

**1. L'enquête publique**

L'enquête publique est organisée selon les modalités du code de l'environnement.

Dans les 10 jours de la clôture de celle-ci, il y a lieu de transmettre :

- L'avis d'affichage
- Le procès-verbal de clôture
- Les objections et observations écrites et orales formulées
- La synthèse de celles-ci
- L'avis facultatif de votre collègue

aux adresses suivantes :

- [permis.environnement.liege@spw.wallonie.be](mailto:permis.environnement.liege@spw.wallonie.be)
- [rgpe.liege1.dgo4@spw.wallonie.be](mailto:rgpe.liege1.dgo4@spw.wallonie.be)

**2. Publicité de la décision d'imposer ou non une étude d'incidences sur l'environnement**

Cette décision doit être publiée sur votre site internet ou par l'intermédiaire d'un autre point d'accès électronique aisément accessible dans les 15 jours à partir de la date de réception de ce courrier.



Recevez, Mesdames, Messieurs les Membres du Collège communal, nos salutations distinguées.



Olivier LEJEUNE

Fonctionnaire délégué



Audrey PECHEUR  
Attachée qualifiée

Marianne PETITJEAN

Fonctionnaire technique



#### CONTACT

##### Permis d'environnement

Département des Permis et  
Autorisations  
DPA Liège  
Rue Montagne Sainte-Walburge -  
Bâtiment II 2  
4000 LIEGE

##### Permis d'urbanisme

Département de l'Aménagement  
du Territoire et de l'Urbanisme  
Urbanisme Liège I  
Rue Montagne Sainte-Walburge 2  
4000 LIEGE

#### VOS GESTIONNAIRES

##### Permis d'environnement

Contact technique :  
Audrey PECHEUR  
[audrey.pecheur@spw.wallonie.be](mailto:audrey.pecheur@spw.wallonie.be)  
Contact administratif :  
Sophie SOREE  
[sophie.soree@spw.wallonie.be](mailto:sophie.soree@spw.wallonie.be)  
(+32) 04/2245742

##### Permis d'urbanisme

Contact technique :  
Caroline VERVIER  
[caroline.vervier@spw.wallonie.be](mailto:caroline.vervier@spw.wallonie.be)

#### VOTRE DEMANDE

##### RÉFÉRENCES

**Permis d'environnement :**  
10007642  
**Permis d'urbanisme :**  
F0218/62063/PU3/2022/3/L50028/  
2286406/CV  
**Commune :** PU/2/95

#### VOS ANNEXES

Néant

#### CADRE LÉGAL

- Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : [www.le-mediateur.be](http://www.le-mediateur.be).

