

DIRECTIVES D'ANALYSE DES DEMANDES DE PERMIS D'URBANISME.

Le Collège communal de Liège a adopté plusieurs directives thématiques relatives aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'urbanisme, permis groupé, certificat d'urbanisme n°2, etc.).

Ces directives défendent des principes et des valeurs à rencontrer dans les projets d'urbanisme et, le cas échéant, précisent certaines conditions dans lesquelles ils peuvent être admis.

Le présent document réalise la compilation des différents textes.

Table des matières

CHAPITRE I - DIVISION D'IMMEUBLES EN PLUSIEURS LOGEMENTS	4
I.1. Généralités.....	4
I.2. Principes	4
I.3. Règles.....	4
I.4. Points d'attention.....	4
I.5. Définition	4
CHAPITRE II - PROGRAMME ET DE QUALITÉ DES LOGEMENTS (hors kots)	5
II.1. Généralités.....	5
II.2. Champs d'application	5
II.3. Règles communes à tous les logements (hors kots)	5
II.3.1. Principe de qualité	5
II.3.2. Principe de superficie	6
II.3.3. Principe de mixité.....	6
CHAPITRE III - STATIONNEMENT DE VÉHICULES	7
III.1. Généralités.....	7
III.2. Champs d'application	7
III.3. Règles.....	7
III.3.1. Le nombre d'emplacements	7
III.3.2. Nouveaux immeubles.....	8
III.4. Régime d'exceptions	8
III.4.1. Ecart admissible	8
III.4.2. Projet mixte	8
III.5. Définitions	9
CHAPITRE IV - STATIONNEMENT POUR VÉLOS	10
IV.1. Généralités.....	10
IV.2. Règles.....	10
IV.3. Définitions	11
IV.4. Modalités.....	11
CHAPITRE V - GABARITS	12
V.1. Généralités.....	12
V.2. Champs d'application	12
V.3. Règles.....	12
V.3.1 Hauteur des volumes principaux	12
V.3.2. Rehausse d'immeubles existants	13
CHAPITRE VI - SAILLIES	14
VI.1. Généralités.....	14
VI.2. Règles.....	14
VI.2.1. Règles générales	14
VI.2.2. Règles particulières	14
CHAPITRE VII - ENSEIGNES COMMERCIALES	16
VII.1. Généralités.....	16
VII.2. Champs d'application	16
VII.3. Règles communes à toutes les enseignes	17
VII.3.1. Prise en compte de l'architecture du bâtiment	17

VII.3.2.	Conception des enseignes	17
VII.3.3.	Implantation des enseignes.....	17
VII.3.4.	Les enseignes sont interdites	17
VII.3.5.	Durée de validité du permis.....	18
VII.4.	Règles particulières pour les enseignes parallèles à la façade.....	18
VII.4.1.	Implantation	18
VII.4.2.	Conception	18
VII.5.	Règles particulières pour les enseignes perpendiculaires à la façade	19
VII.5.1.	Implantation	19
VII.5.2.	Conception.....	19
VII.6.	Règles particulières pour les enseignes apposées sur les vitrines	19
VII.7.	Règles particulières en matière d'éclairage.....	20
VII.8.	Enseignes des grandes surfaces commerciales et des grands bâtiments (type bâtiment industriel ou centre sportif / de loisirs...)	20
VII.9.	Enseignes sur poteau / totem.....	21
CHAPITRE VIII - CHARGES D'URBANISME.....		22
VIII.1.	Généralités.....	22
VIII.2.	Champs d'application	22
VIII.3.	Règles.....	22
VIII.3.1.	Principes à respecter.....	22
VIII.3.2.	Taux de référence.....	23
VIII.3.3.	Modulation du taux de référence	23
VIII.3.4.	La nature des charges	23
VIII.3.5.	Délai d'exécution	25
VIII.3.6.	Mesures d'exécution.....	25
VIII.3.7.	Application de compensations en dehors du territoire communal.....	25
VIII.3.8.	Dialogue entre la Ville et le demandeur de permis.....	25
CHAPITRE IX - CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE DE GRANDE TAILLE POUR ÉTUDIANTS AFIN D'Y INSCRIRE DES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE ET UN PROGRAMME MINIMUM DE LOGEMENTS À LOYER MODÉRÉ, DITS « SOCIAUX »		26
IX.1.	Généralités.....	26
XI.2.	Règles.....	26
XI.3.	Point d'attention	26

CHAPITRE I - DIVISION D'IMMEUBLES EN PLUSIEURS LOGEMENTS.

I.1. Généralités

Toute demande de permis d'urbanisme doit répondre aux objectifs suivants :

- préserver le cadre de vie et limiter les nuisances ;
- proposer des conditions d'habitabilité dignes, performantes et attractives ;
- favoriser la mixité des typologies et des populations ;
- présenter une réflexion architecturale cohérente.

I.2. Principes

- Eviter la transformation irréversible des immeubles familiaux en ensembles de petits logements.
- Maintenir une offre de logement attractive à destination des ménages de 3 personnes et plus.
- Permettre, le cas échéant, la création d'un ou plusieurs logements en complément du logement familial dans des conditions de confort et de qualité optimales.
- Respecter les caractéristiques architecturales et/ou patrimoniales, intrinsèques ou relevant de valeurs d'ensemble, des immeubles.

I.3. Règles

- Les maisons de taille petite à moyenne, c'est à dire dont la superficie brute "d'habitation" est inférieure à 200 m² ne sont pas divisibles.
- Par exception, les immeubles de moins de 200 m² de superficie brute "d'habitation" présentant une configuration particulière (ne permettant pas un logement unifamilial de qualité), par exemple un immeuble de coin ne disposant pas d'espaces extérieurs, ou disposant d'espaces extérieurs de faibles superficie (inférieure à 12 m²) et qualité (par exemple, entourés de hauts mitoyens), sont susceptibles d'être divisés.

I.4. Points d'attention

- Si un projet répond aux conditions de division précisées dans la présente directive, la conformité au Code wallon du logement doit aussi être vérifiée.
- Stationnement : la demande de division devra être accompagnée d'une note spécifique sur la question du stationnement (évaluation du contexte, nombre d'emplacements proposés, motivations si le projet ne répond pas aux normes, etc.), l'augmentation du programme d'occupation d'un immeuble ne pouvant entraîner une charge excessive pour l'espace public (rue, quartier).

I.5. Définition

On entend par superficie brute "d'habitation", la superficie des planchers existants (murs, escaliers et couloirs compris), hors combles ou niveaux mansardés, niveaux en sous-sol, garages et annexes non habitées.

CHAPITRE II - PROGRAMME ET DE QUALITÉ DES LOGEMENTS (hors kots)

II.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis d'urbanisme que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- répondre à la croissance démographique en proposant des programmes de logement attractifs, de qualité, répondant aux nouveaux modes de vie et aux défis du contexte liégeois :
 - besoin de maintenir en ville les familles avec enfants ;
 - répondre à la diversité des types de ménage : familles, petits ménages, ménages monoparentaux, personnes isolées, population vieillissante, ménages recomposés, etc ;
 - favoriser l'accessibilité au logement pour tous ;
- préserver la qualité du cadre bâti existant ;
- contribuer à la constitution d'un cadre de vie de qualité ;
- encourager la mixité et la cohésion sociale dans les projets de logements multiples.

II.2. Champs d'application

La présente directive s'applique à tout projet de logement, à l'exception des programmes de logements particuliers, tels que les résidences-services, résidences de kots, maisons de repos, co-housing / co-living.

II.3. Règles communes à tous les logements (hors kots)

Le caractère admissible d'un programme de logement doit être apprécié en considérant tant la globalité du projet, d'une part, que chaque unité de logement, d'autre part. Il se fonde notamment sur les trois principes suivants :

II.3.1. Principe de qualité :

Pour être estimé de qualité, un logement doit présenter, au minimum, trois caractéristiques parmi les suivantes :

- Caractère traversant : à l'exclusion des studios, un logement doit présenter un caractère « traversant ». Un logement « traversant » est un logement qui dispose, au minimum, d'une double orientation (vues vers l'avant, l'arrière ou latéralement) afin de permettre des vues et un bon ensoleillement des différentes pièces de vie.
- Luminosité : les espaces de jour et de nuit disposeront, au minimum, d'une baie permettant une prise de vue verticale vers l'extérieur.
- Organisation :
 - les circulations entre les pièces d'une même unité d'habitation seront strictement privatives (les occupants ne doivent pas utiliser la cage d'escalier commune ou traverser les espaces communs pour passer d'une pièce à l'autre de leur logement) ;
 - l'aménagement des espaces de vie et de service doit être organisé selon les principes du bon aménagement des lieux en prévoyant un sas entre les sanitaires (wc) et les pièces de vie.
- Espace extérieur :
 - dans toutes les nouvelles constructions, chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif sous la forme de jardin, terrasse, toit-terrasse... de dimensions suffisantes pour permettre son appropriation, idéalement en lien direct avec les pièces de vie ;

- en cas de transformation, cette règle doit être intégrée dès que c'est techniquement possible ;
- Composition :
 - fonctions : tout logement doit au minimum intégrer les fonctions de base suivantes : une cuisine, des sanitaires réservés à son unique usage, un espace de jour qualitatif (salon, salle à manger), un espace de nuit ;
 - proportion des fonctions : les espaces de « jour » doivent présenter des superficies cohérentes et proportionnées par rapport au nombre de chambres, donc au nombre d'occupants (un logement de trois chambres doit logiquement disposer d'un espace de vie plus grand qu'un logement d'une chambre) ;
 - rangement : des espaces de rangement privatifs doivent être prévus (débarras, placards, cave, etc) ;
 - rangements pour logements multiples : pour des projets de logements multiples, des locaux communs destinés aux vélos, pousettes et poubelles sont à prévoir et seront facilement accessible depuis l'espace public. Ces locaux devront être couverts et sécurisés, mais pas nécessairement fermés.

II.3.2. Principe de superficie :

La superficie d'un logement neuf, en « m² brut vendable », doit être, au minimum, de :

- 40 m² pour un studio,
- 60 m² pour un logement d'une chambre,
- 80 m² pour un logement de deux chambres,
- 100 m² pour un logement de trois chambres.

La « superficie brute vendable » est la surface de l'appartement (murs extérieurs compris) et mitoyens pour moitié.

II.3.3. Principe de mixité :

Les programmes de logements multiples doivent présenter une mixité de typologies, c'est-à-dire des logements de taille, configuration et typologie variées (une chambre, deux chambres, trois chambres et plus).

Tout programme de logement doit ainsi intégrer au moins 15 % de logements à trois chambres et plus. Par exception, les cas de transformation d'immeuble présentant moins de 300 m² de superficies brutes de plancher peuvent s'écartez de cette règle.

CHAPITRE III - STATIONNEMENT DE VÉHICULES

III.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivant :

- tout projet d'urbanisme doit pouvoir être autonome en termes de stationnement pour voitures et, donc, présenter un nombre suffisant d'emplacements sur la ou les parcelle(s) privée(s) concernée(s) par le projet, en dehors de l'espace public et de la voirie ;
- les besoins en stationnement doivent considérer l'objectif d'organiser une mobilité plus durable et une utilisation accrue des modes alternatifs à la voiture et/ou un usage partagé des véhicules.

III.2. Champs d'application

La présente directive s'applique à tout projet qui accroît les besoins en stationnement, par exemple par le biais soit :

- d'une augmentation du nombre de logements ;
- d'une augmentation de la superficie commerciale, de bureaux, d'équipement public ;
- d'une modification de la destination d'un bien (exemple : atelier converti en lofts).

Par exception, la présente directive ne s'applique pas aux cas suivants :

- aux projets de transformation en logements ou aux divisions d'immeubles visant, au final, un programme inférieur à 4 logements ;
- aux commerces présentant moins de 150 m² de surface commerciale nette ;
- aux projets localisés dans des espaces piétonniers ou dans des rues et ruelles piétonnes.

III.3. Règles

Le caractère admissible des emplacements de stationnement de véhicules ainsi que leur nombre se fonde notamment sur les principes suivants :

III.3.1. Le nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements à créer sur la ou les parcelle(s) concernée(s) par le projet dépend :

- de sa localisation : trois profils d'accessibilité ont ainsi été définis (A, B et C) et sont représentés sur la carte jointe. Ils tiennent compte de la desserte en transports publics et des effets de « pôles » (présence de services et commerces, densité plus forte...) où les modes doux peuvent être privilégiés ;
- de la destination de l'immeuble (les besoins et la génération de trafic sont différents en fonction des affectations).

Le nombre de stationnement doit respecter les valeurs reprises dans le tableau suivant :

Localisation du projet (voir carte ci-jointe)	Zone A (accessibilité très forte)	Zone B (accessibilité forte)	Zone C (autres secteurs)
Logements (par unité de logement individuel ou collectif)	0,5 → 1	1 → 1,5	1,5 → 2
Logements pour étudiants (par kot)	0,1 → 0,2	0,2 → 0,4	0,25 → 0,5
Hôtel / résidences pour personnes âgées (par chambre)	0,2 → 0,4	0,25 → 0,5	0,5 → 0,8
Bureaux (par tranche de 100 m ² de surface brute)	<= 0,8	0,8 → 1,5	1,5 → 2
Commerces (par tranche de 100 m ² de surface commerciale nette)	1 → 4	4 → 7	5 → 10

III.3.2. Nouveaux immeubles :

Pour tous les nouveaux immeubles de logements multiples ou de bureaux, le stationnement sera privilégié en souterrain.

III.4. Régime d'exceptions

III.4.1. Ecart admissible :

Il est possible de s'écartier de ces deux règles :

- si la configuration de la parcelle ne permet pas d'envisager un parking en sous-sol, notamment pour des dimensions inférieures à 12 mètres en largeur et 15 mètres en profondeur. Toutefois le projet devra répondre, de manière cumulative, aux trois conditions suivantes :
 - A. le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos, tel que défini dans la directive communale du 4 mai 2018, sera augmenté de 50 % ;
 - B. au minimum, un emplacement de parking sera aménagé sur la parcelle afin de permettre le chargement et le déchargement ou le stationnement d'un véhicule en partage ;
 - C. le stationnement pourra prendre place au rez-de-chaussée de l'immeuble, en veillant à assurer l'animation de la rue depuis la façade avant et à permettre l'appropriation et le contact des espaces à vivre ou à travailler avec la zone de cours et jardin.
- dans le cas de la réhabilitation d'un édifice de valeur patrimoniale (classé ou repris à l'inventaire du patrimoine), ou d'une friche urbaine.

III.4.2. Projet mixte :

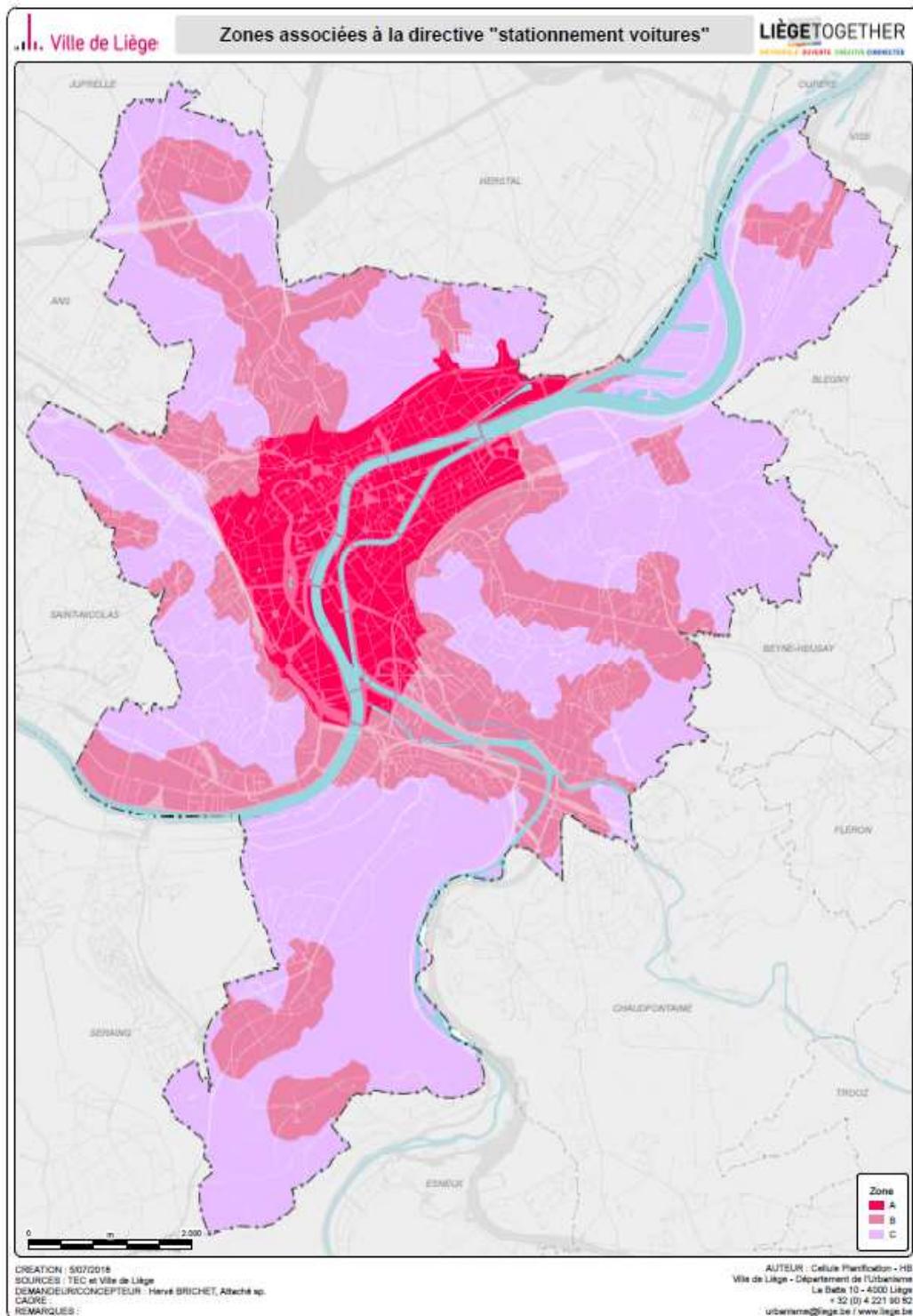
Il est possible de s'écartier de la règle n° 1 en cas de projet mixte (plusieurs destinations) et de mutualisation du stationnement.

L'offre en stationnement proposée par le projet peut ainsi être réduite pour autant qu'il soit démontré la manière dont la mutualisation s'organise.

III.5. Définitions

Ces expressions se comprennent de la manière suivante :

- *mutualisation des parkings* : principe d'un usage en alternance horaire d'un même emplacement de stationnement pour voiture ;
- *surface commerciale nette* : la surface destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes.



CHAPITRE IV - STATIONNEMENT POUR VÉLOS

IV.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- aider à rencontrer les objectifs de la politique cyclable en intégrant dans tout projet du stationnement pour vélo ;
- proposer un nombre d'emplacements de stationnement pour vélo en fonction de l'affectation du bâtiment, de sa fréquentation et de son usage ;
- proposer des emplacements de stationnement pour vélo favorisant son utilisation, soit du *stationnement* aisé, couvert et sécurisé.

IV.2. Règles

Le tableau suivant détermine les objectifs à atteindre par typologie d'affectation :

Affectation/ Destination	Nombre de vélos	Type de stationnement
Logements collectifs, neufs	Pour les occupants : <ul style="list-style-type: none">• 1 emplacement / logement de type « studio, 1 et 2CH ».• 2 emplacements / logement de type « 3CH et plus ».	Couverts, sécurisés et avec contrôle d'accès.
	Pour les visiteurs : 1 emplacement / 5 logements	Sécurisés, idéalement couverts et accessibles à tous
Logements collectifs, rénovation	1 emplacement / logement	Couverts, sécurisés et à accès limité mais sans obligation d'un local spécifique => intérieur avec accroche adaptée éventuellement.
Kot	1 emplacement / 2 lits	Couverts, sécurisés et à accès limité via un local vélo spécifique
Bureau	Variable en fonction de la zone géographique : <ul style="list-style-type: none">• 1 emplacement / 100m² pour le secteur de vallée ou le long d'axes forts de TeC (train, tram, bus)• 1 emplacement / 125m² pour les secteurs où l'accessibilité automobile est prépondérante	
	Dont $\frac{3}{4}$ pour les travailleurs et les vélos de service	Couverts, sécurisés et à accès limité. Présence de vestiaires et douches souhaitée
	Dont $\frac{1}{4}$ pour les visiteurs	Sécurisés, idéalement couverts et accessibles à tous

Surface commerciale de plus de 200m² de surface de vente	1 emplacement / 80m² de surface de vente	
	Dont 1/3 pour les travailleurs	Couverts, sécurisés et à accès limité. Présence de vestiaires et douches souhaitée
	Dont 2/3 pour les visiteurs	Couverts, sécurisés et accessibles à tous
Autres : bibliothèque, Installation sportive, salle de spectacle, école...	A déterminer en fonction des projets mais objectif de 10 % de part modale vélo minimum	

IV.3. Définitions

Emplacement couvert = protégé de la pluie

Emplacement sécurisé = disposant d'un système d'accroche adéquat (cadre + roue avant)

Emplacement à accès limité = accessible à un nombre limité de personnes, via un badge ou une clé, mais pas spécialement fermé (local)

IV.4 Modalités

Il existe différents systèmes pour organiser le stationnement, imposant des emprises variant de 1,1m² à 2,85m² selon les codes de bonnes pratiques.

Il appartiendra au demandeur de permis d'expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs déterminés par la présente directive.

CHAPITRE V - GABARITS

V.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- garantir un développement du territoire durable, harmonieux et équilibré, visant à défendre un cadre de vie qualitatif et une ville à « échelle humaine » ;
- permettre le renouvellement du bâti et la densification des axes, mais avec des hauteurs et des profondeurs qui restent compatibles avec le contexte urbain ;
- préserver les valeurs d'ensemble et les immeubles d'intérêts patrimoniaux ;
- limiter les reconstructions en hauteur sur les quais et les grands boulevards, pour permettre une rupture avec la vision urbanistique développée principalement dans les années 1960 à 1980.

V.2. Champs d'application

La présente directive s'applique à tout projet d'urbanisme, à l'exception des projets particuliers relevant d'un plan ou d'une réflexion d'ensemble (de type Master Plan, PRU, SOL, etc), portant des objectifs et des ambitions urbanistiques qui leur sont propres (exemples : éco-quartier Coronmeuse, PRU Guillemins, etc).

V.3. Règles

Le caractère admissible des gabarits se fonde notamment sur les principes suivants :

V.3.1 Hauteur des volumes principaux :

- **Principe d'harmonie :**

La hauteur de façade à rue de tout volume doit s'harmoniser avec le gabarit moyen caractérisant l'espace-rue. L'immeuble doit s'intégrer dans la séquence bâtie de son environnement. Les différences de hauteur sous corniche sont possibles dans la limite de 3 mètres (correspondant à un niveau moderne), lorsque le contexte le justifie, en particulier la déclivité de la rue.

Le principe d'harmonie prévaut sur les autres principes. Il défend l'objectif d'une ville agréable à vivre, présentant un équilibre entre hauteurs d'immeubles et espaces publics ainsi que des gabarits limités pour ne pas être oppressants ni écrasants.

- **Hauteur minimum :**

En l'absence de contexte de référence, la hauteur de façade est au minimum de 5 mètres.

- **Principe de limitation des hauteurs :**

Lorsque le contexte est constitué de gabarit élevé, la hauteur de façade est limitée à 22 mètres (R+6).

L'immeuble peut être surmonté :

- soit d'une toiture à double pente, qui ne peut comprendre qu'un seul niveau utile ;
- soit d'un seul étage à toiture plate mais implanté en recul significatif (de minimum 2 mètres) du plan de façade.

- **Principe de comblement :**

Par exception au principe de limitation des hauteurs, un immeuble de gabarit plus élevé peut être envisagé en cas de construction ou reconstruction si le projet s'inscrit dans un contexte de bâtiments élevés et vise le « comblement » de la séquence bâtie.

Les conditions suivantes doivent être rencontrées pour justifier l'exception :

- le projet n'engendre pas la démolition d'un ou plusieurs immeubles patrimoniaux (en valeur propre ou participant à une valeur d'ensemble) ;
- le projet s'inscrit entre deux mitoyens élevés ;
- la largeur à combler est inférieure à 20 mètres ;
- le projet comble entièrement cette largeur, ou démontre qu'elle pourra l'être de manière phasée ;
- la profondeur de la parcelle est suffisante pour accueillir le projet.

V.3.2. Rehausse d'immeubles existants :

Dans le respect des principes ci-dessus, la rehausse d'un immeuble (par renouvellement d'une toiture existante ou reconstruction au-dessus d'une toiture plate) est envisageable aux conditions complémentaires suivantes :

- la rehausse doit être perçue comme une valeur d'accompagnement de la façade conservée. Elle ne peut avoir un caractère dominant ou écrasant. Sa hauteur sera donc limitée au maximum à la moitié de la hauteur de façade existante ;
- le traitement architectural doit être soigné et créatif pour rester en dialogue avec son environnement et recomposer une identité d'ensemble ;
- le cas échéant, la rehausse doit être l'occasion de ménager des espaces extérieurs appropriables, dans le respect des conditions d'intimité des voisins, et de contribuer au verdissement de la Ville (toiture verte, par exemple).

CHAPITRE VI - SAILLIES

VI.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis d'urbanisme que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- garantir le bon aménagement des lieux et la cohérence architecturale,
- garantir la praticabilité et la qualité de l'espace public.

VI.2. Règles

Pour être admissible, un élément architectural en saillie doit respecter les principes suivants :

VI.2.1. Règles générales :

- aucune saillie ne peut mettre en péril l'alignement de fait ou de droit ;
- aucune saillie ne peut mettre en péril l'usage du domaine public quel qu'il soit : passage des piétons, passage des véhicules, notamment les véhicules d'urgence et les camions de livraisons, etc ;
- aucune saillie ne peut être réalisée au détriment des utilisateurs, résidents ou citoyens de manière générale ;
- aucune saillie ne pourra empêcher la mise en œuvre des impétrants.

VI.2.2. Règles particulières :

Deux types de saillies architecturales sont distingués :

- A. les saillies liées à la mise en œuvre des parements et éléments techniques de la façade
- B. les saillies « exceptionnelles » avec augmentation de la surface plancher d'un immeuble.

A. Règle pour les saillies liées à la mise en œuvre des parements et éléments techniques de la façade :

Les éléments visés ici sont les seuils, les plinthes, les soubassements, les piédroits, les corniches, les marches, les rampes, etc.

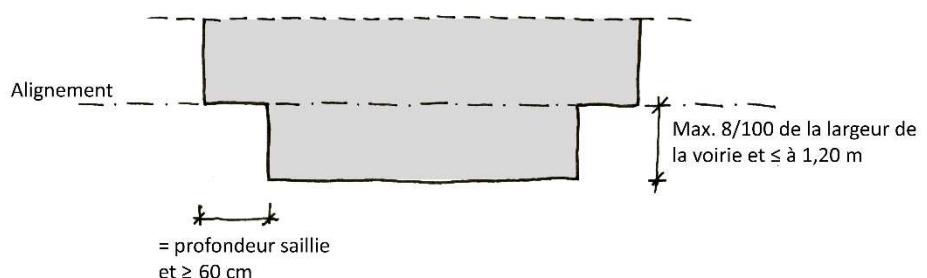
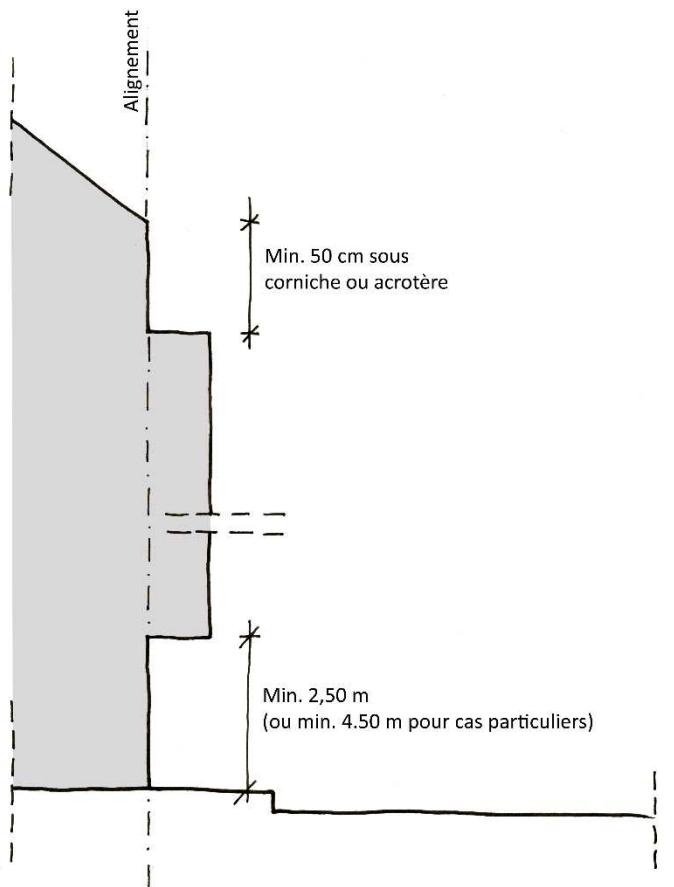
Ces éléments doivent respecter les principes suivants :

- ils sont conçus de manière à ne pas déborder sur le domaine public. Seul un débordement de maximum 6 cm peut être admis et ce, pour répondre à des besoins techniques ;
- par exception, les corniches peuvent toutefois présenter une saillie de 40 cm au-dessus du domaine public, pour autant que la corniche se situe à plus de 4,50 m du niveau du trottoir.

B. Règle pour les saillies « exceptionnelles » avec augmentation de la surface plancher d'un immeuble :

Les éléments visés sont les balcons, loggia, oriel, etc.

Ces éléments et tous leurs accessoires doivent rester inscrits dans le gabarit déterminé ci-après et illustré par les schémas suivant :



- Débordement : le débordement au-dessus du domaine public sera, au maximum, égal au 8/100ème de la largeur de la voirie, sans pouvoir dépasser 1,20 m ;
- Position par rapport au trottoir : une saillie ne peut être envisagée qu'au-delà d'une hauteur de 2,50 m, mesurée depuis le point le plus élevé du trottoir. Cette hauteur est portée à 4,50 m pour les bâtiments d'angle et pour des configurations particulières le justifiant. Ces hauteurs sont calculées pour limiter le risque d'accident avec les véhicules hauts ;
- Retraits latéraux : pour limiter le risque de vues invasives d'un immeuble à l'autre, la distance entre la saillie et la limite de propriété doit être, au minimum, égale au débordement de la saillie, cette distance ne sera jamais inférieure à 60 cm.
- Limite supérieure : la saillie sera limitée en hauteur à 50 cm sous le niveau de la corniche ou de l'acrotère, de manière à différencier la volumétrie de la saillie du volume principal de l'immeuble.

CHAPITRE VII - ENSEIGNES COMMERCIALES

VII.1. Généralités

Toute demande de permis relative aux enseignes doit répondre aux objectifs suivants :

- assurer une bonne visibilité pour le commerce sans gêner celle des commerces voisins ;
- mettre en valeur l'architecture des façades et la qualité du cadre bâti ;
- contribuer à une dynamique commerciale positive du quartier où elle s'inscrit ;
- contribuer à la constitution d'un cadre urbain de qualité attrayant, tant pour les habitants que pour les chalands, visiteurs et porteurs de projets ;
- harmoniser les pratiques des différentes enseignes pour rendre une cohérence d'ensemble dans une rue ou sur une place.

Ces objectifs doivent être atteints dans le respect des règlements en vigueur tels que :

- le prescrit applicable en niveau de la circulation, la signalisation et la sécurité routière ;
- les obligations spécifiques du Code du Développement Territorial (CoDT) et du Guide régional d'urbanisme (GRU).

Pour atteindre ces objectifs, au-delà des règles mises en place ci-après, les principes suivants doivent guider l'élaboration du projet d'enseigne :

- la personnalité du commerce peut se refléter dans le choix du type de lettrage (police de caractère). Il est recommandé de ne pas utiliser plus de deux polices de caractère et de choisir un style d'écriture lisible : la simplicité est généralement plus efficace ;
- l'éventuel signe graphique complémentaire peut être un pictogramme, un logo, un symbole ou un caractère de plus grande taille que les autres lettres. La hauteur et la largeur de ce signe doivent être définies en proportion des dimensions du cadre général de l'enseigne ;
- les lignes de composition de la façade sont à prendre en compte dans le choix de la forme de l'enseigne et de son emplacement ;
- les enseignes d'une même rue doivent être conçues en harmonie les unes avec les autres. Les tonalités doivent rester sobres et harmonisées.

VII.2. Champs d'application

Sont visées par le présent prescrit, toutes les enseignes commerciales, c'est-à-dire, tout objet, emblème, inscription représentant le signe ou portant l'indication du commerce, placé sur l'immeuble accueillant le commerce concerné ou derrière ses vitrines.

A contrario, est considéré comme de la publicité tout objet, emblème, inscription représentant le signe ou portant l'indication du commerce et placé ailleurs que sur l'immeuble où il est établi.

Fanions, drapeaux, kakemonos, porte-menus et volants non fixés à la façade et non ancrés au sol ne sont pas considérés comme des enseignes mais comme de la publicité. Ils doivent faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public.

- Trois types d'enseignes sont admis :
 - les enseignes apposées sur les vitrines.
 - les enseignes perpendiculaires à la façade ;
 - les enseignes parallèles à la façade.
- L'enseigne doit être liée à l'activité exercée dans l'immeuble.

VII.3. Règles communes à toutes les enseignes

La conception des enseignes doit assurer une bonne visibilité à chaque commerce individuellement, dans le respect des bâtiments et commerces voisins et sans porter préjudice à l'image du quartier.

VII.3.1. Prise en compte de l'architecture du bâtiment :

- l'enseigne est un élément appliqué qui ne doit pas modifier le reste de l'architecture de la façade ;
- les enseignes doivent être conçues dans le respect de la mise en valeur des façades à caractère historique et patrimonial, tant à l'échelle de l'immeuble que de l'ensemble bâti dans lequel il s'inscrit. Les enseignes ne peuvent donc pas altérer la lisibilité de l'architecture des façades, ni de ses éléments décoratifs ;
- pour ne pas abîmer les matériaux de parement, le nombre d'accroches doit être limité au maximum et le système de fixation est choisi avec soin ;
- le système d'éclairage doit être soigné et étudié en fonction du caractère du bâtiment.

VII.3.2. Conception des enseignes :

- les enseignes sont composées de lettres et/ou d'un signe graphique prenant la forme d'un pictogramme, logo, symbole ou caractère d'écriture de plus grande dimension, propre à l'entreprise commerciale ;
- les inscriptions des enseignes se rapportent uniquement au nom du commerce ou à l'activité qui y est exercée ;
- les enseignes ne peuvent donc pas comporter de photographies ni de logo ou d'inscription visant la marque d'un produit en particulier (par exemple une marque de boisson, une marque de tabac ou une publicité pour une loterie). Par exception, la marque d'un produit peut être envisagée lorsque ce produit appartient au demandeur ou au propriétaire du commerce ;
- tous les composants de l'enseigne sont fixes et permanents (lettages, pictogrammes). Les messages dynamiques avec images ou indications mobiles sont proscrits.

VII.3.3. Implantation des enseignes :

- les enseignes ne peuvent être placées que dans certains emplacements repris sur les schémas intégrés aux règles particulières ;
- le nombre d'enseignes par établissement est limité à deux par façade (par exemple, une enseigne perpendiculaire et une enseigne parallèle ou une enseigne parallèle et une enseigne apposée sur la vitrine) ;
- si un commerce possède plusieurs enseignes, par exemple sur deux façades différentes ou une enseigne parallèle et une enseigne perpendiculaire, ces enseignes doivent être coordonnées. Leurs couleurs, formes, polices de caractère et signes graphiques doivent être similaires.

VII.3.4. Les enseignes sont interdites :

- sur les toitures, les corniches, les parties supérieures des façades, les façades arrière, les balcons, les garde-corps ou sur tout autre élément débordant ou en saillie ;
- sur les arbres et plantations ;
- sur les poteaux de signalisation, de transport et de distribution d'énergie, de télécommunication et d'éclairage ;
- sur les grilles de clôture ;
- sur tout bien immobilier déclaré insalubre ou sur tout immeuble à l'abandon.

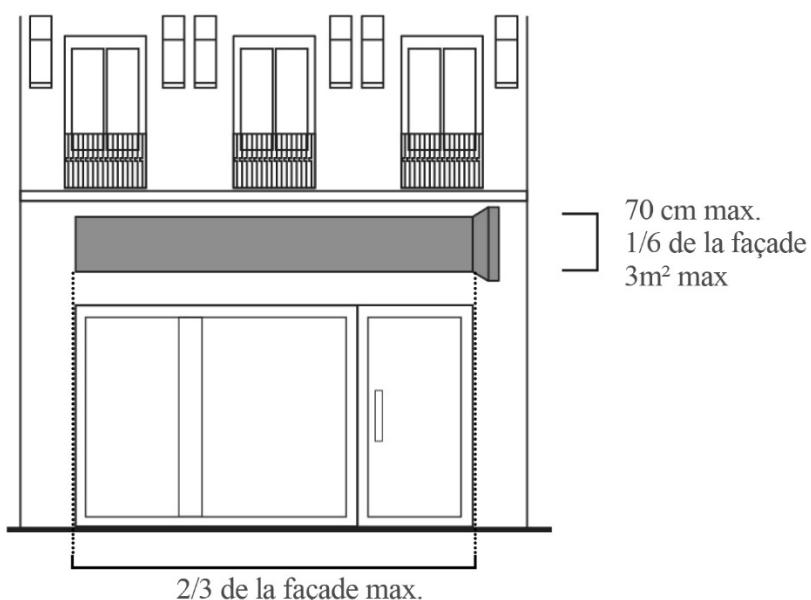
VII.3.5. Durée de validité du permis :

L'enseigne ne peut être autorisée que pour la durée de l'activité concernée par la demande. Le titulaire du permis est ainsi tenu à l'enlèvement immédiat de l'enseigne lorsqu'il cesse son activité. A défaut, c'est le propriétaire de l'immeuble qui est tenu de procéder à l'enlèvement. Pour garantir cette condition, le demandeur de permis doit joindre à son dossier de demande une déclaration d'engagement à enlever l'enseigne dès cessation de l'activité. Cet engagement doit être également signé par le propriétaire des lieux s'il n'est pas lui-même le demandeur. En cas de défaillance, la Ville se réserve le droit de procéder à l'enlèvement de l'enseigne aux frais du contrevenant.

VII.4. Règles particulières pour les enseignes parallèles à la façade

VII.4.1. Implantation

L'enseigne doit s'inscrire dans la zone grisée définie dans le schéma repris ci-dessous :



Ainsi :

- l'enseigne doit être établie en hauteur entre le niveau des linteaux des baies du rez-de-chaussée et le niveau des seuils d'appuis des baies du premier étage ;
- l'enseigne ne peut en aucun cas être placée devant des ouvertures des étages (portes et fenêtres), sur les balcons ou les garde-corps ;
- l'enseigne doit être inscrite dans un rectangle d'une surface équivalente à maximum un sixième de la surface de la façade, avec une taille maximale fixée à 3 m² ;
- la hauteur de l'enseigne ne doit pas dépasser 70 cm et sa largeur les 2/3 de la largeur de la façade.

Si le commerce occupe plusieurs bâtiments distincts ou un bâtiment d'angle, il est possible de placer une enseigne ou partie d'enseigne sur chacune des façades.

VII.4.2. Conception

Deux configurations sont admises pour les enseignes parallèles à la façade :

- des lettres découpées accompagnées ou non d'un signe graphique, de façon à maintenir apparent les matériaux de parement. Afin de limiter les percements qui dégradent ces matériaux de parement, ces lettres et signes doivent être attachées sur une barre fixée uniquement par deux points à la façade ;
- des lettres accompagnées ou non d'un signe graphique, découpées ou peintes, placées sur un panneau de teinte sobre uniforme utilisé comme support.

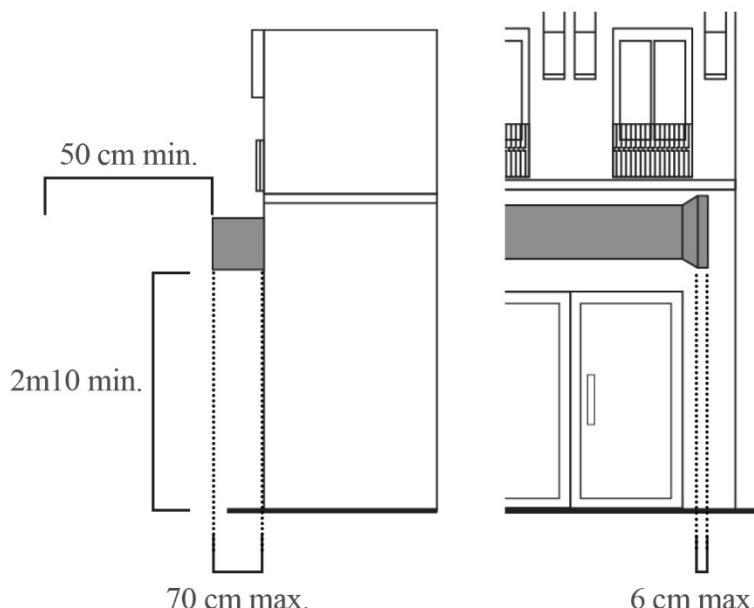
L'épaisseur des lettres ou du panneau ne peut pas dépasser 6 cm.

La distance entre les éléments de l'enseigne et le plan de la façade doit être la plus réduite possible.

VII.5. Règles particulières pour les enseignes perpendiculaires à la façade

VII.5.1. Implantation

L'enseigne doit s'inscrire dans la zone définie grisée dans le schéma repris ci-dessous.



Ainsi :

- la saillie maximale de l'enseigne ne dépassera pas 70 cm attaches comprises, tout en respectant le règlement de police à savoir : être placée à plus de 2m10 du sol et en retrait d'au moins 50 cm de la bordure du trottoir et, dans les rues piétonnes, respecter la largeur de passage libre d'obstacle de 3m50 à cheval sur l'axe de la rue ;
- la hauteur maximum de l'enseigne perpendiculaire est de 70 cm ;
- l'épaisseur maximale de l'enseigne est de 6 cm ;
- la distance entre les enseignes et les limites de mitoyenneté est au minimum de 60 cm ;
- le cas échéant, la hauteur de fixation de l'enseigne perpendiculaire sera alignée sur celle de l'enseigne parallèle.

VII.5.2. Conception

Les formes suivantes sont admises : matériaux découpés, panneau avec inscription, caisson opaque. L'enseigne peut adopter une forme originale, mais doit témoigner d'un maximum de légèreté.

VII.6. Règles particulières pour les enseignes apposées sur les vitrines

Tout objet, emblème, inscription représentant le signe ou portant l'indication du commerce apposé sur la vitrine commerciale ou dans une baie de fenêtre est considéré comme une enseigne et nécessite donc un permis d'urbanisme préalable.

- Les enseignes sont soit réalisées en autocollants ou peintes. Leur design doit être découpé (lettres ou logo) afin de ne pas obturer les baies et de ne pas occulter la vue vers l'intérieur du local commercial ;
- la taille de l'enseigne doit s'inscrire dans un rectangle qui ne recouvre pas plus de 1/6 de la surface de la baie, avec une superficie maximale de 1,5 m² de bord à bord ;

- les formes et teintes des indications sur la vitrine doivent être en harmonie avec la façade et le contexte bâti voisin. L'enseigne ne peut donc pas comporter de logo ou d'inscription visant la marque d'un produit en particulier, ni de photographies. Par exception, la marque d'un produit peut être envisagée lorsque ce produit appartient au demandeur ou au propriétaire du commerce ;
- l'enseigne ou le signe peut être accompagné d'indications comme les services proposés, l'horaire, les coordonnées téléphoniques ou internet, pour autant que ces informations s'inscrivent dans la surface définie ci-avant.



VII.7. Règles particulières en matière d'éclairage

Dans la conception des dispositifs d'éclairage des enseignes, la lumière blanche doit constituer la teinte dominante.

Les sources de lumière doivent être masquées et les dispositifs techniques dissimulés au maximum. Ne sont donc pas acceptés les modèles avec sources de lumière visibles dirigées vers la chaussée, les caissons lumineux complètement éclairés et les éclairages colorés ou multicolores.

VII.8. Enseignes des grandes surfaces commerciales et des grands bâtiments (type bâtiment industriel ou centre sportif / de loisirs...)

Cet article ne s'applique pas sur le territoire d'application du Guide général sur les bâties applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (désigné de manière usuelle par « Centre ancien protégé »).

Le présent article s'applique à toute grande surface commerciale, grande entreprise ou grand bâtiment dont l'architecture est dissociée du contexte environnant.

Spécifiquement dans le présent cas de figure :

- les points 3 et 7 restent entièrement d'application ;
- afin de mieux s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et répondre aux objectifs particuliers de ce type d'activités, les valeurs des dimensions maximales des enseignes sont doublées par rapport aux valeurs prévues aux points 4, 5 et 6 (largeur de l'enseigne, hauteur de l'enseigne, superficie).

VII.9. Enseignes sur poteau / totem

Ce type d'enseigne est proscrit au centre-ville, sur la partie du territoire liégeois appelée le « Centre ancien protégé ».

Il doit répondre aux prescriptions suivantes :

- l'enseigne-totem est implantée dans tous les cas en domaine privé, à une distance minimum de 2 m de la limite mitoyenne ;
- qu'elle soit sur poteau ou en version totem, la partie destinée à l'enseigne aura une superficie maximale de 1m² par face ;
- la hauteur du totem est limitée à 2m50 dans une rue à caractère résidentiel, et à 4m dans une rue à dominante commerciale ou économique définie dans le schéma de développement commercial ;
- l'enseigne-totem est scellée ou posée sur le sol par des points d'appuis limités en nombre et présentant une section aussi réduite que possible sans nuire à la stabilité ;
- seuls les dispositifs du type double face sont admis ;
- l'enseigne ne masque, en tout ou en partie, aucun jour pratiqué dans une façade ou dans un pignon ;
- le totem ne peut être éclairé que suivant le point 7 de la présente directive.

CHAPITRE VIII - CHARGES D'URBANISME

VIII.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis d'urbanisme que si le projet participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- assurer un développement territorial harmonieux, durable et équilibré ;
- contribuer à rencontrer les objectifs prioritaires de développement urbain défendus pour le territoire communal et visant de manière générique à : une amélioration de la qualité de vie, une réponse aux défis d'une mobilité choisie, la reconversion des sites dégradés, conforter l'attractivité, tant économique que touristique, de la ville ;
- apporter une plus-value pour l'environnement et les espaces publics, afin de renforcer les conditions de vie en ville ;
- anticiper les évolutions démographiques et économiques attendues. Le schéma territorial d'arrondissement vise notamment la production de 15.000 nouveaux logements d'ici 20 ans sur le territoire communal ; ce qui demandera aussi la création ou l'adaptation des infrastructures et équipements publics ;
- répondre de manière équilibrée et durable aux principes de densification des fonctions et considérer, notamment, que chaque projet doit supporter une partie des coûts que son exécution est susceptible de causer à la collectivité.

Pour favoriser ou garantir la contribution à ces objectifs, le cas échéant compenser l'impact qu'un projet peut faire peser sur la collectivité au niveau communal, le Collège communal peut subordonner l'exécution d'un permis à certaines charges d'urbanisme selon les modalités définies dans la présente directive.

La Ville poursuit l'objectif que la charge d'urbanisme soit le résultat d'un dialogue constructif avec le demandeur de permis. Dans l'analyse à laquelle elle procède pour déterminer et motiver les charges d'urbanisme, la Ville différencie précisément les conditions et les charges. Cette différenciation est nécessaire pour appliquer le principe de proportionnalité, évoqué ci-dessous, qui ne concerne que les charges d'urbanisme et pas les conditions. En outre, dans son analyse, la Ville tient compte des impacts négatifs et positifs du projet.

VIII.2. Champs d'application

La charge d'urbanisme est imposée dans tout permis concernant un développement, en construction ou en transformation, de minimum 1000 m² de superficies de plancher.

Pour les développements exclusivement commerciaux, ce seuil est ramené à 250 m² de superficies bâties.

VIII.3. Règles

VIII.3.1. Principes à respecter :

Dans la définition des charges d'urbanisme, les principes suivants sont à respecter :

A. *La charge doit répondre à un besoin d'intérêt général* :

- compenser des coûts / des incidences / des impacts que l'exécution d'un projet est susceptible de causer à la collectivité ;
- contribuer à la requalification de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet ;
- contribuer aux objectifs stratégiques définis par la Ville.

La charge d'urbanisme ne peut être utilisée pour répondre à des besoins courants et de gestion relevant des missions des services publics.

B. *principe d'égalité* : sauf justification objective et raisonnable, des personnes qui se trouvent dans une même situation doivent se voir imposer des charges identiques. A cet effet, Le Collège communal élaborera une procédure garantissant une constance dans l'établissement du montant et la définition de la nature des charges.

C. *principe de proportionnalité* : l'importance des charges imposées au demandeur d'un permis doit être proportionnée de manière raisonnable à l'investissement.

VIII.3.2. Taux de référence:

Pour appliquer le principe de proportionnalité, suivant l'article R.IV.54-2 du CoDT qui précise que la charge doit être établie dans « *un rapport raisonnable de proportionnalité* » avec l'exécution d'un projet défini par « *sa localisation et son importance déterminée en termes de superficie, de nombre de personnes accueillies ou de trafic généré* » et que, pour ce faire, un montant théorique est fixé par l'autorité compétente.

La Ville de Liège fixe ainsi un montant théorique du coût des charges d'urbanisme, servant de référence, à 55 euros HTVA par m² développés (hors parkings privés, caves et locaux techniques).

Le montant peut varier suivant différents critères, dont la localisation du projet.

VIII.3.3. Modulation du taux de référence:

- A. Pour les développements exclusivement commerciaux et pour considérer le caractère souvent « extensif » de ce type de projet (construction en rez-de-chaussée), le montant de référence peut être doublé et la superficie des zones de stationnement en plein air est inclue dans le calcul des « m² développés ». L'objectif est ainsi d'encourager les projets mixtes et une bonne intégration urbanistique, ainsi que d'éviter le gaspillage du foncier.
- B. Un taux réduit, ou une exemption de charges, peut être défini pour les projets visant un des cas suivants :
 - la participation aux objectifs de rénovation des quartiers dégradés ou des quartiers historiques (rénovation urbaine, PRU, ZIP-QI, etc.) ;
 - la reconversion de friches et de sites pollués ;
 - le développement de l'habitat unifamilial ;
 - le développement de programmes particuliers, défendant des objectifs sociaux ou patrimoniaux ou d'agriculture urbaine.

Cette liste peut être complétée par d'autres besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux ou de mobilité (cf. art D.I.1. du CoDT) correspondant aux priorités du Collège ou du Projet de Ville.

VIII.3.4. La nature des charges:

Les charges d'urbanisme sont supportées par le demandeur et leur nature est définie aux articles D.IV.54, alinéas 3 et 4, et R.IV.54-1 du CoDT.

Les charges définies peuvent être de deux ordres :

- A. les charges d'impact direct du projet,
- B. les charges stratégiques.

A. Les charges d'impact direct du projet

Ce type de charges est appliquée en priorité. Elles correspondent à des besoins en lien direct avec le projet, et visent un bénéfice pour l'ensemble du quartier environnant.

Elles sont définies en réponse :

- aux mesures d'accompagnement requises par le projet ;
- aux recommandations d'une étude d'incidences sur l'environnement ;
- aux réclamations des riverains ;
- au soutien d'un projet participatif d'intégration des nouveaux habitants et/ou des nouveaux aménagements ;
- à un défaut d'équipement du quartier ;
- aux charges annoncées aux SOL (RUE) ou aux recommandations du RIE qui les accompagne ;
- aux conditions de vente d'un terrain Ville ;
- etc.

B. Les charges dites « stratégiques »

Elles permettent de contribuer aux politiques urbaines définies au Projet de Ville et à rencontrer les objectifs définis dans les stratégies territoriales, tels que repris à l'article R.IV.54-1 §1er du CoDT : *"La nature des charges imposées ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé. Néanmoins, les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent soit se situer dans ou à proximité du projet, soit être justifiés au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale ou pluricommunale, au sens des articles D.II.10 et D.II.6."*

Les charges dites « stratégiques » sont définies en exécution des thématiques suivantes :

a. La politique de rénovation urbaine

La charge d'urbanisme supporte un projet public ou exécute une mesure définie dans les périmètres de rénovation urbaine. Il en existe 4 aujourd'hui :

- Sainte-Marguerite,
- Saint-Léonard/quartier Nord,
- Grand-Léopold,
- Amercoeur.

b. Le Plan PEP's.(Prospective Espaces publics)

La Ville de Liège a inventorié le défaut d'équipement en espaces publics de qualité à proximité des zones d'habitat et d'emploi et définit des plans d'action visant tant des mesures de proximité que des mesures plus générales, structurantes.

La charge intervient pour combler une lacune par le réaménagement ou la création d'un espace public, par le réaménagement ou la création d'un cheminement, par le réaménagement ou la création d'une relation au cours d'eau ou au fleuve. L'étude d'aménagement peut être intégrée à la charge.

La charge peut consister à céder le foncier ou une partie du foncier nécessaire à la réalisation future de l'équipement.

c. Le développement du logement public

Liège doit atteindre un objectif de 10 % de logement public sur son territoire. La charge d'urbanisme supporte l'achat, la construction ou la rénovation de logements en support des opérations menées par la Ville ou les sociétés de logement publiques, ou vise la cession de logements qui seront gérés par le public.

La charge peut consister à céder le foncier ou une partie du foncier nécessaire à la réalisation future de l'équipement.

d. La mobilité durable

En exécution du Plan communal de Mobilité, du Plan urbain de Mobilité ou des études stratégiques, la charge d'urbanisme supporte des actions d'accompagnement défendant une mobilité plus durable :

- le développement de l'axe du tram : la charge d'urbanisme contribue à parachever l'opération de requalification des espaces publics prévue dans le cadre de la construction de la ligne de tram, notamment par des équipements permettant la diversification des usages (signalétique, équipement pour le sport, jeux, point d'eau, projet participatif...), ou la création artistique permettant de renforcer la valeur identitaire du projet ;
- le développement du transport public : la charge intervient pour soutenir le développement d'axes dits « structurants », et consiste en des mesures d'aménagement, et l'acquisition ou la cession de terrains nécessaires à la réalisation des infrastructures de ces axes ;
- le développement de la mobilité douce : la charge intervient pour combler une lacune par le réaménagement ou la création d'un espace public, d'un itinéraire, d'une aire de stationnement sécurisé...

e. La mise en valeur du patrimoine et du centre ancien

La charge d'urbanisme contribue à des actions de valorisation du patrimoine liégeois, tant ancien que contemporain.

f. Le Plan communal de Développement de la Nature (PCDN)

La charge intervient pour soutenir les actions du PCDN en matière environnementale ou de protection des paysages. Elle peut consister en des mesures d'aménagement, l'achat de terrain...

VIII.3.5. Délai d'exécution :

Le délai de réalisation de la ou des charge(s) d'urbanisme est précisé dans le permis. Il peut être différent de celui de mise en œuvre du permis.

Les permis d'urbanisation et de constructions groupées ne peuvent faire l'objet d'une division avant que les charges d'urbanisme n'aient été réalisées ou avant que des garanties financières nécessaires à leur exécution n'aient été fournies.

Les aménagements et infrastructures réalisés sous forme de charge d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une déclaration de cession à titre gratuit au futur gestionnaire.

VIII.3.6. Mesures d'exécution :

Lorsque des charges d'urbanisme sont imposées par l'Autorité compétente et afin de garantir leur réalisation par le titulaire du permis, l'exécution du permis et l'ouverture de chantier sont subordonnés à la fourniture d'une garantie financière d'un montant équivalent à 115 % du coût estimé des charges.

Un formulaire intitulé « garantie financière » est ainsi joint au permis et doit être renvoyé, avec l'attestation de garantie délivrée par un organisme bancaire ou un notaire, 15 jours avant le début des travaux au Département de l'Urbanisme.

VIII.3.7. Application de compensations en dehors du territoire communal :

En accord avec le demandeur de permis et avec la commune voisine concernée, une convention peut être établie pour la réalisation de travaux localisés à proximité du projet mais en dehors de la limite communale.

VIII.3.8. Dialogue entre la Ville et le demandeur de permis :

Il est souhaitable que le demandeur soit informé le plus tôt possible des conditions ainsi que de la nature et de l'importance de la ou des charges d'urbanisme, le cas échéant, en concertation avec le ou les services concernés.

La ou les charges d'urbanisme peuvent donc être discutées au stade de l'avant-projet et précisées dans le cadre d'un avis de principe du Collège communal.

CHAPITRE IX -

CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE DE GRANDE TAILLE POUR ÉTUDIANTS AFIN D'Y INSCRIRE DES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE ET UN PROGRAMME MINIMUM DE LOGEMENTS À LOYER MODÉRÉ, DITS « SOCIAUX ».

IX.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis visant la création d'une résidence de grande taille pour étudiants que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- satisfaire aux besoins d'une grande ville universitaire et d'enseignement en développant une offre diversifiée, suffisante et attractive
- défendre des objectifs de qualité
- lutter contre la division d'immeubles familiaux en développant une nouvelle offre de kots comme alternative devant inciter les propriétaires de kots existants à les rénover pour améliorer les conditions d'habitabilité
- mettre à niveau l'offre en 'résidences-services' pour étudiants et veiller à y inscrire un ratio minimum de kots « sociaux », à loyer modéré, selon des modalités conformes aux règles édictées ci-dessous.

Toute demande de permis d'urbanisme doit répondre aux objectifs suivants :

- proposer des conditions d'habitabilité dignes, performantes et attractives
- favoriser la mixité des typologies et des populations
- présenter une réflexion architecturale cohérente.

XI.2. Règles

- Pour toute nouvelle résidence pour étudiants de minimum 40 kots, il est imposé un ratio de minimum 10% de logements à loyer modéré, dits kots « sociaux » ;
- par exception, ce ratio est susceptible d'être diminué si le projet répond de manière exceptionnelle aux besoins de la collectivité ou fait l'objet de charges d'urbanisme importantes ;
- cet objectif est traduit dans une convention à établir entre la Ville de Liège et le développeur du projet, préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme.

XI.3. Point d'attention

La conformité aux conditions de la présente directive ne dispense pas le projet de l'obligation d'être conforme au Code wallon du logement et de l'habitat durable.