



Province et Arrondissement de Liège  
Commune d'Esneux  
Place Jean D'Ardenne, 1  
4130 Esneux

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 21 avril 2022  
SÉANCE PUBLIQUE

**Sont présents :** Madame IKER Laura, Bourgmestre-Présidente;  
Monsieur MARLIER Bernard, Monsieur CALVAER Adrien, Madame GOBIN Pauline,  
Madame FLAGOTHIER Anne-Catherine, Monsieur GEORIS Pierre, Membres du Collège  
communal;  
Monsieur METELITZIN Steve, Président du CPAS;  
Monsieur VEILLESSE Michel, Monsieur CREPIN Michel, Monsieur LAMALLE Philippe,  
Madame MORREALE Christie, ~~Madame DISTER Anne~~, Monsieur JEGHERS Pierre,  
Madame ARNOLIS Carole, ~~Monsieur HARDY Jérôme~~, Monsieur PERET Jérémie,  
~~Monsieur ROUSSEL François~~, Madame LABASSE-JACQUE Claudine, Monsieur STERCK  
Philippe, Monsieur AIRO-FARULLA Fabian, ~~RIGAUX Vincent~~, LEGRAND-REVELARD  
Magali, RENOTTE Nathalie, Conseillers;  
Monsieur KAZMIERCZAK Stefan, Directeur général.

#### **6. Appel public à projet portant sur l'exploitation du site des prés de Tilff - JD**

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu le Code de la Démocratie locale et de décentralisation, notamment en son article L.1122-30 ;  
Vu le droit primaire européen, la Constitution et les principes généraux de droit administratif ;  
Considérant en conséquence les principes d'égalité de traitement, de non-discrimination, de transparence,  
de publicité et de concurrence ;  
Vu sa délibération du 16 décembre 2021 portant l'adhésion au projet d'acte authentique portant sur les  
Prés de Tilff ;  
Considérant que les actes ont été signés en date du 15 mars 2021;  
Considérant que le site compte un terrain de 34.992 m<sup>2</sup> de superficie ;  
Considérant les plans dressés par le géomètre-expert, Monsieur Yves SACRE, géomètre-expert  
URBATEX, lesquels ont été dressés dans le cadre de l'opération d'acquisition au cours de l'année 2020 et  
sont joints au dossier administratif;  
Considérant en conséquence qu'il sera proposé de marquer son accord sur l'appel public à projet dont  
l'objectif sera la mise en valeur du site par le biais d'activités de qualité, conviviales et singulièrement  
pérennes ;  
Considérant que la dynamique du projet devra avoir pour ambition un pôle à la fois sportif ou de loisirs,  
touristique et un axe environnemental (impact environnemental minime voire inexistant) ;  
Considérant que l'appel public à projet sera publié jusqu'au 15 septembre et sera clôturé le 30 septembre  
2022 à minuit ;  
Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, § 1, al. 2 du Code de la  
démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations;  
Vu la fiche 1.11.4.0.0 du Plan Stratégique Transversal 2018-2024, « Veiller à maintenir le patrimoine  
communal » ;  
Considérant en conséquence, qu'il est proposé de marquer son accord sur le projet d'appel public à  
projet portant sur l'exploitation du site des prés de Tilff dont le texte est reproduit ici-bas ;  
Sur la proposition du collège communal,  
Vu l'avis favorable de la Directrice générale f.f. ;  
DECIDE par 16 voix pour, 3 voix contre et 0 abstentions  
Après en avoir délibéré :

#### **Article unique**

§1. De marquer son accord sur l'appel public à projet portant sur l'exploitation du site des Prés de Tilff  
qui suit :

# **APPEL PUBLIC A PROJET PORTANT SUR L'EXPLOITATION DU SITE DES PRÉS DE TILFF SITUÉ SUR LA COMMUNE D'ESNEUX**

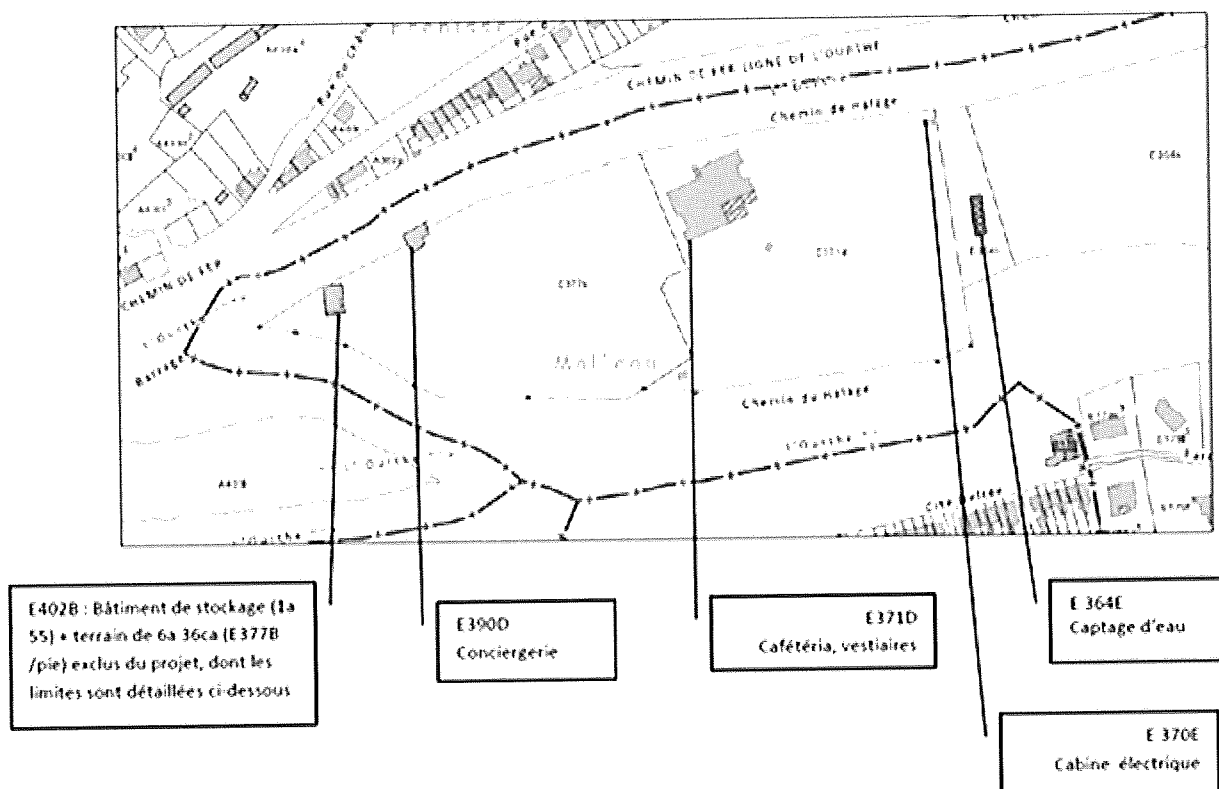
La Commune d'Esneux souhaite que soit développée l'exploitation du site des Prés de Tilff avec un axe prioritaire ciblé sur des activités de qualité, conviviales, attractives et pérennes.

## **I.1. PRESENTATION DU SITE**

Le site concerné est situé Chemin du Halage à 4130 Tilff (Esneux).

Il se compose d'un terrain d'une superficie totale d'environ **3ha 49a 92ca** (34.992 m<sup>2</sup>).

### **Plan cadastral :**



Sur un plan historique, le site était dédié aux loisirs récréatifs, aux sports et au bien-être, autour de piscines en plein air. Rénové en 2003 et 2004, le site est sans affectation depuis septembre 2010.

Il se compose :

- **d'un bâtiment principal** (période de construction : 1974 – rénovation : 2004) : construction à deux niveaux, sur une base de moellons assisés, couverte d'un toit à double pente. Superficie : environ 1.190 m<sup>2</sup> par niveau. Le rez-de-chaussée, sous pente accueille une mezzanine de 98m<sup>2</sup>. Deux niveaux inférieurs dont la hauteur générale est de 2.50 (niveau-1 et -2) sont également utilisables, d'une superficie identique à celle du rez-de-chaussée ;
- **d'anciennes piscines en béton ;**
- **d'une cabine électrique** : 16 m<sup>2</sup>. Période de construction : 1980. Installation technique.
- **d'une maison servant de conciergerie** (ancienne maison éclusière) : bâtiment isolé. Période de construction : seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle. Superficie : 116m<sup>2</sup> au sol, avec deux niveaux. Ancienne maison éclusière en briques, composée d'un noyau plus ancien de 3 travées sur lesquelles est accolée une tour quadrangulaire; encadrements en pierre calcaire autour des fenêtres; 2 oculi dans une toiture à mansarde; bandeau calcaire pour souligner les étages sur la cour.

## **1. INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Le site des Prés de Tilff pourrait faire l'objet d'une reconversion à orientations multiples sans préjudice

de l'application des règles en matière d'urbanisme (et notamment du plan de secteur - le site est situé en zone de loisirs au plan de secteur - auquel on ne peut déroger que dans les règles strictement encadrées par le CODT) et d'aménagement du territoire ainsi que des restrictions d'utilisation liées au caractère inondable d'une partie du site. Le site n'est pas classé ni repris en zone de protection au sens du Patrimoine. L'Ourthe n'est pas en zone Natura 2000 à cet endroit, mais bien en amont. Deux arbres remarquables sont situés sur ce site. Enfin, il convient de relever que le site est susceptible de contenir ou de se trouver à proximité d'installations ou de conduites appartenant à l'AIDE (SPGE), à Proximus, à RESA, et/ou à la CILE.

**Une visite facultative du site sera organisée par la Commune sur demande des candidats. Ainsi, même le candidat qui n'aura pas effectué de visite sera sans recours à l'égard de la Commune quant à l'état du bien.**

Pour toutes informations quant aux questions relatives aux obligations urbanistiques et toute précision quant au caractère inondable de la zone, veuillez contacter :

Madame Justine DUBOIS, [patrimoine.communal@esneux.be](mailto:patrimoine.communal@esneux.be) ou 04/380.93.33

## 2. POTENTIALITES du SITE

Le site des Prés de Tilff est classé au plan de secteur en « zone de loisirs ».

Son implantation, en bord d'Ourthe, représente un atout.

Le village de Tilff est situé dans la vallée de l'Ourthe aux portes de l'Ardenne, à 12 kilomètres de Liège, 7 kilomètres d'Esneux, 12.5 kilomètres de Chaudfontaine, 30 Kilomètres de Spa, 30 kilomètres des Hautes Fagnes, 45 kilomètres de Maastricht, 65 kilomètres d'Aix-la Chapelle.

Les Prés de Tilff, situés chemin du Halage, bénéficient d'un accès aisé, que ce soit en voiture, par train (la gare de Tilff est à 3 minutes à pied du site), par autobus ou en mode doux. (Ravel le long du site).

Des passages permettent d'accéder facilement au site : passerelle au sud et passage sous voies au nord, et passerelle piétonne sous le pont de Tilff, permettant un accès plus aisé depuis le centre de Tilff.

Par ailleurs, aux portes de l'Ardenne, le pays d'Ourthe-Ambève est le premier espace vert à proximité de la ville de Liège, notamment de l'Université de Liège, du centre hospitalier et du parc scientifique centré sur les biotechnologies et l'industrie spatiale.

## II RECEVABILITE

Pour être recevable, le candidat devra être en ordre au niveau social, fiscal et juridique. Le candidat autorise la Commune à recourir à toute base de données à laquelle elle accède pour la vérification sociale et fiscale (et uniquement à cette fin). Le demandeur ou la personne qui représente la personne morale demanderesse joindra un extrait de casier judiciaire à son dossier. Le candidat devra justifier d'une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'activités de même ampleur, et d'une connaissance du domaine d'activités en son nom propre, ou au nom d'une autre entité. En conséquence, le demandeur annexera de(s) document(s) probant(s).

Par ailleurs, le dossier portant sur ledit projet proposé devra comprendre :

- Un planning de la mise en œuvre du projet, incluant le planning d'obtention du permis d'urbanisme ou d'environnement, toute forme d'autorisation, d'agrément ... dans le respect des règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire, normes environnementales et prescriptions liées au caractère inondable ;
- Un engagement ferme, définitif et irrévocable quant à supporter l'ensemble des frais, droits et honoraires, frais de mesurage etc... inhérents à la mise en œuvre dudit projet et à son exécution ;
- Une étude de la faisabilité budgétaire et financière du projet : la description précise du projet, les modalités d'investissement (le montant global et le détail du financement ainsi que le phasage des investissements). Si par impossible, le plan d'affaires est assorti de conditions, le candidat devra préciser les modalités claires et univoque de leur levée. Il joindra, par ailleurs, une attestation bancaire démontrant sa capacité financière et économique pour mener à bien l'exécution du projet proposé.

Le dossier de candidature devra être signé par la personne habilitée ou munie de l'habilitation nécessaire conformément aux statuts ou tout document probant (et paraphé par cette personne à toutes les pages).

Tout plan ou esquisse voire ébauche du projet est un atout, ainsi que tout avis préalable des services

compétents en matière d'urbanisme et de gestion des eaux..

**Le dossier et l'ensemble des pièces susmentionnées doivent être envoyées par poste (ou déposées) : au service du Patrimoine de la Commune d'Esneux, Place Jean d'Ardenne, 1 à 4130 ESNEUX POUR LE 30 SEPTEMBRE A MINUIT AU PLUS TARD**

### III. PROCEDURE

- a) Dans le respect des principes d'égalité de traitement, de non-discrimination, de transparence et de publicité, pour autant que le candidat soit déclaré recevable, le projet sera retenu sur base des critères suivants :

#### **1. Le potentiel de pérennisation, d'autonomie et de retombées économiques du projet (/30)**

La cotation se fera sur base de l'attractivité des activités proposées, leur qualité et leur imbrication dans l'ensemble du site (chemin du Hallage). La cote sera influencée tant par le type d'activités proposées, qui devront correspondre à la zone définie par le plan de secteur que par l'intégration du projet aussi bien du point de vue du développement durable (environnement) que des valeurs humaines et sociales (tous les liens avec le tissu associatif local)

#### **2. La faisabilité budgétaire (/30)**

L'attention des candidats est attirée sur le fait que le plan d'investissements sera évalué quant à sa robustesse et sa pérennité.

A ce titre, outre les capacités financière et économique des candidats au regard du projet prévu, seront notamment considérés comme éléments favorables :

- la rapidité de mise en œuvre du projet ;
- la cohérence du plan d'affaire au regard d'activités similaires qui seraient réalisées ailleurs ;
- tout élément de la stratégie de développement du projet démontrant son attractivité et sa pérennité, ainsi que sa bonne intégration dans l'environnement du site.

La nécessité pour le porteur de projet d'obtenir un subside sera pris en compte dans le score attribué à ce critère. En cas de conditions suspensives autres que l'obtention des permis exempts ou purgés de tout recours à l'exception du recours ouvert à tous tiers devant le Conseil d'Etat, et/ou l'obtention des crédits dans un délai maximum de quatre mois à dater de la signature de la convention sous seing privé de concession d'un droit réel, la qualité du plan d'affaires sera considérée comme nulle, aucun point n'étant attribué pour ce critère.

#### **3. L'impact du projet face aux contraintes urbanistiques, sociales et environnementales (/40)**

Le jury prendra en considération l'intégration urbanistique et l'ampleur des conséquences environnementales de la réalisation du projet. Ainsi, la cotation sera plus élevée si le projet est soumis à moins de contraintes.

Par contrainte, on entend notamment les nuisances liées au bruit ou à un impact hydrologique négatif.

La limitation des contraintes est une priorité pour le jury.

Une finalité sociale et / ou une attention particulière à l'incidence environnementale est un plus : ainsi, par exemple, le développement d'énergies vertes, les économies d'énergie, la réduction de déchets, l'insertion socio-professionnelle, l'accès à tous, seront des critères pris en compte par le jury. Le projet renseignera également le jury sur la création d'emplois et sur la volonté de s'inscrire dans le long terme en ayant à l'esprit toutes les incidences possibles pour les générations futures.

- b) Le jury sera désigné par le Collège qui pourra s'adjoindre les services d'experts reconnus.
- c) Un panel de citoyens sera composé afin de rendre un avis sur les projets. Un appel à candidatures sera réalisé par catégorie de citoyens représentatifs de la population. Un tirage au sort sera effectué parmi les candidatures reçues.

La Commune passera avec le lauréat un contrat de bail emphytéotique d'une durée minimale de 50 ans renouvelable par tranche de 15 années supplémentaires, maximum 3 fois (conformément au titre du Livre 3 du Code civil, art. 3.169) avec un canon fixé conformément à la circulaire du 23 février 2016 sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux.

LE PRESENT APPEL A PROJET EST PUBLIE JUSQU'AU 15 SEPTEMBRE INCLUS (23h59)  
SUR :

- 1- Le site de la Commune d'Esneux,
- 2- L'insertion dans la presse locale,
- 3- L'affichage sur toutes les antennes et siège de l'Administration communale d'Esneux

**Personnes de contact pour toutes questions et/ou informations :**

Madame Justine DUBOIS, Chef du Patrimoine, Architecte, 04/380.93.33

Madame Stéphanie DELVAUX, Juriste, 04/380.93.47

**IV. DROIT RESILIALE PAR L'ADMINISTRATION EN CAS DE :**

- Non réalisation du projet dans les 5 ans
- Non paiement de la redevance pendant au moins 3 mois
- Changement d'activité sans ayant obtenu au préalable l'accord du Conseil communal
- faillite

§2. De charger le Collège communal de l'exécution de la présente décision.

Par le Conseil communal,

Le Directeur général,  
(sè) Stefan **KAZMIERCZAK**

La Bourgmestre,  
(sè) Laura **IKER**

Pour expédition conforme,

Le Directeur général,  
Stefan **KAZMIERCZAK**



La Bourgmestre,  
Laura **IKER**