



**Direction de l'Urbanisme et de
l'Aménagement du Territoire**

SÉANCE DU 12 mai 2023 - II.E.26

Responsable administratif : DEHALU Céline
Tél: 04/221.90.89
Email: celine.dehalu@liege.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
PU/92489 D - L51463/2307165

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que la S.A. UHODA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de la Belle Jardinière, 502 à 4031 ANGLEUR, cadastré Angleur (25) section C n° 750 E, 759 D, et ayant pour objet : construire un commerce avec un petit espace atelier de dégustation ;

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 30 janvier 2023 ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet 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 ; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Liège Meuse Aval et Liège Ourthe qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du 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 : en zone d'habitat ;

- du guide régional d'urbanisme (GRU) :
 - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants) ;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;

Considérant que la demande a été soumise à une annonce de projet, conformément à l'article R.IV.40-2, §1er, 3° du CoDT pour la construction, la reconstruction d'un magasin ou la modification de la destination d'un bâtiment en magasin dont la surface commerciale nette est inférieure à quatre cent mètres carrés ; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

Considérant que l'annonce a eu lieu du 6 février 2023 au 20 février 2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'une erreur matérielle a été commise lors du calcul du nombre de réclamations au moment où notre Assemblée a émis son premier avis sur le projet ; qu'en réalité 116 réclamations ont été introduites, ainsi qu'une pétition ayant recueilli 8 signatures ;

Considérant que les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Police administrative et sécurité publique - Permis d'Environnement : avis sur conformité ; que son avis sollicité en date du 25 janvier 2023 et transmis en date du 30 janvier 2023 est favorable conditionnel ;
- Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs - IILE : sécurité incendie ; que son avis sollicité en date du 31 janvier 2023 et transmis en date du 7 février 2023 est favorable conditionnel ;
- SPW Mobilité et Infrastructures - Direction des routes de Liège : proximité d'une route régionale ; que son avis sollicité en date du 27 janvier 2023 et transmis en date du 1er mars 2023 est favorable ;
- Direction de la Gestion de l'Espace public - Service Voirie : égouttage ; que son avis sollicité en date du 25 janvier 2023 et transmis en date du 13 février 2023 est favorable conditionnel ;
- Département des Services Sociaux et de Proximité - ACCESS+ : accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; que son avis sollicité en date du 25 janvier 2023 et transmis en date du 9 février 2023 est favorable conditionnel ;
- Département du Logement, de la Régie foncière, du Développement économique et commercial : bien situé dans le pôle commercial du Sart-Tilman ; que son avis sollicité en date du 25 janvier 2023 et transmis en date du 14 février 2023 est favorable ;
- Développement stratégique - Mobilité : avis sur conformité ; que son avis sollicité en date du 25 janvier 2023 n'a pas été transmis dans les délais impartis ; qu'il est réputé favorable par défaut ;
- TEC LIEGE : proximité d'un arrêt de bus ; que son avis sollicité en date du 27 janvier 2023 et transmis en date du 21 février 2023 est favorable ;
- Direction de la Gestion de l'Espace Public - Services des Plantations : abattage ; que son avis sollicité en date du 13 mars 2023 et transmis en date du 21 mars 2023 est favorable conditionnel ;
- SPW Mobilité et Infrastructures - Direction des Déplacements doux - RAVeL : proximité d'un RAVeL ; que son avis sollicité en date du 27 janvier 2023 et transmis en date du 6 mars 2023 est favorable ;

Considérant que la parcelle se situe à la limite d'un quartier résidentiel ; que, d'une superficie d'environ 2.480 m², elle est vierge de toute construction et présente un relief relativement plan ;

Considérant qu'elle se situe entre la route du Condroz, axe important de circulation, et une voirie plus locale ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une précédente demande (PU/91636) introduite pour construire un commerce (épicerie) avec un espace atelier de dégustation, abandonnée le 17 août 2022 ;

Considérant que la présente demande vise à construire un commerce (épicerie) avec un espace atelier de dégustation ; qu'elle diffère de la précédente par un éloignement du bâtiment par rapport à la voirie régionale et au rond-point ;

Considérant que les actes et travaux consistent à :

- construire un commerce d'une emprise au sol d'environ 560 m², de gabarit rez simple surmonté d'une toiture à versants (hauteur sous faite 8,25 m) ;
- aménager un parking de 28 places ;

Considérant que le parement est réalisé en revêtement métallique de ton gris ;

Considérant que le parking comporte 2 emplacements PMR et 5 emplacements munis de bornes de recharge ; qu'un parking vélo de 9 places est aménagé à proximité ;

Considérant que l'entrée et la sortie du commerce sont situées rue de la Belle Jardinière ; que le projet prévoit un cheminement cyclo-piéton reliant la route du Condroz à la rue de la Belle Jardinière ;

Considérant que les abords sont végétalisés et des arbres replantés ;

Considérant que le projet comporte une enseigne sur ses façades nord et ouest ; qu'elles sont apposées parallèlement à la façade et présentent une superficie de 4,60 m² ;

Considérant que les réclamations portent sur :

- la mobilité et la sécurité ;
- les nuisances ;
- la pertinence du projet et l'impact du commerce ;
- la minéralisation excessive ;

Considérant que ces réclamations peuvent être analysées comme suit :

- la mobilité et la sécurité : les réclamants affirment que le projet va générer 400 à 500 passages supplémentaires par jour dans les rues de Sordeye et de la Belle Jardinière ; ils estiment que cet accroissement de circulation va engendrer un engorgement dans ces rues et une augmentation du nombre d'accidents ; ils affirment également que le parking est sous-dimensionné au regard de cette fréquentation potentielle ; que cela va engendrer du stationnement des clients sur le domaine domaine public ;

Considérant que les 400 à 500 passages estimés par le demandeur visent l'ensemble des modes de déplacement (piétons, cyclistes, automobilistes) ainsi que l'ensemble des profils de clients (transit, locaux et autres) ; que ces valeurs portent sur une journée entière ; que la cible du commerce est celle d'une épicerie de quartier ; que dans son analyse, le demandeur estime que le trafic routier supplémentaire concerne environ 200 véhicules/ jour, soit 12 véhicules/heure avec une certaine densité aux heures de pointes ; que cette charge n'est pas de nature à impacter de manière significative le trafic à l'endroit d'autant moins que le cœur du Sart-Tilman est une centralité qui, en terme d'aménagement du territoire, est destinée à être renforcée et va bénéficier d'une nouvelle ligne de bus structurante ;

Considérant que le projet propose 28 emplacements de stationnement ; qu'en ce sens, il répond à notre directive du 12 octobre 2018 en matière de stationnement de véhicules qui préconise, en zone B, entre 4 et 7 emplacements de stationnement par 100 m² de surface nette de commerce ; qu'en effet, la surface nette du commerce étant de 353 m², 16 à 28 places sont requises ;

Considérant qu'aucune barrière n'est prévue pour refermer le site ; que dès lors, il est ouvert 7J/7 et peut donc être une réponse complémentaire aux besoins du quartier ;

Considérant que 8 emplacements pour vélos sont prévus ; que dans ce type de projet, notre directive impose 1 vélo par 80 m² de surface de vente, soit minimum 5 places pour vélos ; que le prescrit est rencontré ;

Considérant qu'en terme de mobilité, le projet prévoit le long de sa limite nord, un cheminement cyclo-pédestre reliant la rue de la Belle Jardinière à la route du Condroz ; qu'il débouche à proximité du passage pour piétons permettant de traverser la route du Condroz vers le centre du « village » ;

Considérant néanmoins qu'il est vrai que les entrée et sortie sont implantées relativement proches de tournants existants dans la voirie, ce qui limite la visibilité des conducteurs lors de certaines manœuvres ; que pour pallier à cette problématique, il y a lieu de fixer un sens unique dans le parking à savoir l'entrée par l'accès le plus proche de la rue de Sordeye et la sortie à l'opposé ;

Considérant que ce point de réclamation est partiellement retenu ;

- les nuisances : les réclamants craignent les nuisances liées au fonctionnement de l'activité commerciale telles que livraisons, bruit des appareils de refroidissement, ... mais aussi de nuisances induites par les comportements potentiels des clients ;

Considérant que les appareils de conditionnement d'air sont à une distance d'environ 5 m des fonds de parcelles des habitations situées rue de Sordeye ; que le quai de déchargement est prévu à une douzaine de mètres des propriétés voisines ; qu'aujourd'hui, le terrain est vierge de toute construction et donc laisse passer toutes les nuisances sonores liées à la route du Condroz ; que les éventuelles nuisances sonores liées à l'exploitation du commerce sont à relativiser ; que néanmoins toutes les nouvelles installations doivent respecter les normes de bruits en vigueur ;

Considérant par ailleurs que les nuisances résultant d'un comportement inapproprié ne sont pas imputables à la fonction commerciale mais relèvent de la Justice de Paix ; que les nuisances sonores liées à d'éventuels clients tardifs et la consommation d'alcool relèvent du trouble à l'ordre public ; qu'actuellement, les personnes souhaitant assouvir leur soif ont accès au « shop » de la station essence ; que rien dans le dossier où dans les réclamations ne permet d'affirmer que la situation serait aggravée par le projet ;

Considérant que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

- la pertinence du projet et l'impact du commerce : les réclamants s'interrogent sur la pertinence de développer ce type de commerce à cet endroit ; ils soulignent qu'un commerce de superficie similaire était projeté dans le nouveau lotissement rue du Sart-Tilman ;

Considérant que le contexte du commerce évoqué par les réclamants, situé à environ 300 m du site du présent projet, est sensiblement différent ; qu'en effet, le présent projet offre une visibilité et une accessibilité nettement meilleure par sa position en bordure d'un axe de circulation important et à proximité d'un rond-point ;

Considérant que le BIC a été interrogé sur cette demande et a émis un avis favorable ; que ce type de commerce de proximité offre un service complémentaire au grand parc commercial de Boncelles et peut répondre à un besoin ;

Considérant que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

- la minéralisation excessive : les réclamants estiment que le projet va à l'encontre de la dynamique du « stop béton » qui veut que seuls les espaces déjà urbanisés soient reconstruits et les espaces vierges préservés ;

Considérant que le terrain se situe dans une centralité qui en terme d'aménagement du territoire peut être renforcée ; que le "stop béton" ne signifie pas que plus aucun terrain inoccupé ne peut être urbanisé ; que le projet s'inscrit en milieu urbanisé, dans une polarité et le long d'un axe de transport en commun fort (Busway), qu'il s'inscrit donc pleinement dans la logique du « stop béton » ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la végétation sur une part significative de la parcelle ; qu'il prévoit l'abattage de certains arbres et la replantation de 22 arbres ; que le service plantation a remis un avis favorable conditionnel ; qu'il préconise

- la réalisation d'une éclaircie sélective de l'alignement d'arbres (circonférence = 90 cm ; âge = 30 ans) situés dans la zone est du terrain en conservant 2 frênes (*Fraxinus excelsior*) et 2 hêtres (*Fagus sylvatica*) entourés en vert sur la carte ci-dessous ;
- l'abattage de 5 arbres barrés ;
- le maintien d'une zone de protection équivalente à 2 places de stationnement autour des 4 arbres à conserver ;
- la plantation de 5 arbres de petite canopée de calibre 18/20 en compensation des 5 arbres abattus dont le diamètre de la couronne est < 5 m ;
- la plantation complémentaire de 5 arbres de grande canopée, de calibre de 18/20 pour atteindre les objectifs d'adaptation au changement climatique ;

Considérant qu'il conviendra de respecter cet avis ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

Considérant que, du point de vue réglementaire, le développement d'une activité commerciale est compatible avec la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du CoDT en ce sens qu'elle est complémentaire à la fonction résidentielle ; que le présent projet s'implante à proximité de quelques commerces existants ;

Considérant que suivant la note complémentaire du demandeur, il s'agit d'un commerce de proximité à destination des habitants du quartier ; que la circulation liée à la clientèle de transit est estimée à 200 à 240 véhicules par jour, soit sur une période d'ouverture de 16 heures, un trafic moyen de 12 voitures par heure ;

Considérant que, vu sa superficie limitée, le projet n'est pas de nature à compromettre la destination principale de la zone ; que sa vocation commerciale est compatible avec le voisinage qui comporte déjà des commerces de dimensions variables ; que ce commerce de proximité, de type « épicerie » est intéressant et opportun ; qu'il correspond à un besoin pour le quartier ;

Considérant que, du point de vue urbanistique, le contexte présente des bâtiments d'une hauteur similaire ; qu'il en va de même pour les matériaux et teintes des façades ; que le projet propose une architecture unitaire et qualitative ;

Considérant que, du point de vue de la mobilité, le projet prévoit 28 emplacements de parking et un parking couvert pour 9 vélos ; qu'au regard de notre directive en matière de stationnement de véhicules du 12 octobre 2018, le bien est repris en zone B et requiert entre 4 et 7 emplacements de stationnement par 100 m² de surface commerciale nette ; que rapporté à la présente demande, cela représente entre 16 et 28 emplacements de stationnement ; que la présente demande en comporte un nombre correspondant à la limite supérieure ;

Considérant que le projet prévoit 5 emplacements équipés d'une borne de recharge ; qu'en ce sens il est conforme au décret PEB modificatif du 17 décembre 2020 applicable le 11 mars 2021 qui impose des normes notamment en matière d'électro-mobilité ;

Considérant que notre directive d'analyse en matière de stationnement pour vélos du 4 mai 2018 préconise un emplacement vélo par tranche de 80 m² ; que, rapporté à la présente demande, 5 emplacements sont requis ; que le projet satisfait donc à notre directive ;

Considérant que les enseignes répondent à notre directive du 8 juin 2018 puisque sur ce type de bâtiment isolé, les dimensions sont doublées ; que les enseignes ont une superficie de 4,5 m² et une hauteur inférieure à 1,40 m ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 22 sujets ; que le service des plantations préconise le maintien de 4 arbres et la replantation de 10 arbres ; qu'il conviendra de respecter cet avis ;

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 notre Assemblée a adopté une directive communale pour cadrer l'application des charges d'urbanisme ;

Considérant que, pour respecter le principe de proportionnalité, le montant théorique de cette charge sera au maximum de 45 euros HTVA par m² de surface plancher développé augmentée de la surface du parking pour les fonctions commerciales ;

Considérant que les impacts positif et négatif du projet ont été appréhendés ;

Considérant qu'au niveau des impacts positifs, il est possible de relever la contribution du projet à l'amélioration de l'offre commerciale, à un renforcement de la centralité du village du Sart-Tilman et à l'arborisation ;

Considérant qu'au niveau des effets induits, le projet génère une nouvelle demande de mobilité à supporter par le quartier ;

Considérant que le projet doit contribuer à l'amélioration des équipements du quartier ; qu'ainsi il convient de subordonner le projet à l'exécution des mesures de compensation suivantes :

- réaménager la cour de l'école communale située à proximité (rue du Sart-Tilman) ;

Considérant que les travaux à mener sont les suivants :

- création de jardinets,
- restructuration du stationnement et limitation de son impact sur le milieu naturel (renforcement de la qualité forestière),
- terres de terrassement valorisées pour établir un amphithéâtre (qui dissimule également les voitures et assure la fermeture du site),
- amélioration de la mobilité douce ;

Considérant que ces mesures permettent d'accompagner le renforcement de la centralité du Sart-Tilman d'une offre de service public et d'équipement de qualité au service des habitants ;

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme liée au projet est estimé à 81.630 euros HTVA ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 30 mars 2023 ; que son avis favorable conditionnel a été rendu conformément à l'article D.IV.39 du Code ; qu'il est libellé et motivé comme suit :

" AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que la S.A. UHODA, a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis rue de la Belle Jardinière, 502 à 4031 LIEGE - ANGLEUR, cadastré LIEGE 25 DIV, Section C N° 750 E, 759 D, ayant pour objet la construction d'un commerce avec un petit espace atelier de dégustation ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale par dépôt contre récépissé en date du 28/11/2022 ;

Considérant que le Collège communal a envoyé au demandeur et à son architecte un relevé des pièces manquantes en date du 14/12/2022 ;

Considérant que les pièces manquantes ont été déposées à la commune par dépôt contre récépissé en date du 13/01/2023 ;

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 30/01/2023 ; que le délai visé à l'article D.IV.46 du CoDT prend cours à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 30/03/2023 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1er du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

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 d'habitat ;*
- du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite – (Art. 414 et svf) ;*
- du guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité – (Art. 431 et svf) ;*

Considérant que le bien se situe en bordure d'une route régionale (n°680) ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et de ses arrêtés d'exécution) ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 3° à une annonce de projet : « ... la construction, reconstruction d'un magasin ou la modification de la destination d'un bâtiment en magasin dont la surface commerciale nette est inférieure à quatre cent mètres carrés ; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions, ... » ; que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 06/02/2023 au 20/02/2023 ; que 116 courriers de réclamation et une pétition comprenant 8 signatures (7 courriers individuels (7 %) et 99 courriers types (93%)) ont été introduits lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises portent sur :

- la mobilité et la sécurité ;
- les nuisances ;
- la pertinence du projet et l'impact du commerce ;
- la minéralisation excessive ;
- l'architecture du bâtiment ;

Considérant que l'avis du SPW MI - Direction des Déplacements doux et de la Sécurité des aménagements des voiries -Cellule RAVeL, sollicité en date du 26/01/2023 et transmis en date du 24/02/2023, est favorable ;

Considérant que l'avis de la SRWT-TEC, sollicité en date du 26/01/2023 et transmis en date du 20/02/2023 est favorable ;

Considérant que l'avis de la Zone de secours Liège 2 - IILE – SRI - Département Prévention, sollicité en date du 26/01/2023 et transmis en date du 31/01/2023 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW MI - Direction des Routes, sollicité en date du 26/01/2023 et transmis en date du 23/02/2023, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Département des Travaux – Direction de la Gestion de l'Espace public – Service Voirie, daté du 09/02/2023, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Département des Services sociaux et de Proximité (Access+), daté du 07/02/2023, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Département du Développement économique et commercial, daté du 14/02/2023, est favorable ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Service des permis d'environnement, daté du 26/01/2023, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Direction de la Gestion de l'Espace public – Service des Plantations, daté du 15/03/2023 est favorable conditionnel ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.38, le Collège a rédigé un rapport sur le projet dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 23/03/2023, transmis le 30/03/2023 ;

Considérant que les conditions du Collège sont essentiellement les suivantes :

- adapter le parking à l'avis du service des plantations en ce compris la replantation des arbres ;
- imposer le sens unique de circulation du parking avec l'entrée côté rue Sordeye et la sortie à l'opposé ;
- maintenir le parking libre d'accès en permanence ;

Considérant que le Collège impose des charges d'urbanisme qu'il motive et justifie de la façon suivante :

« ...Considérant l'article D.IV.54 du CoDT permettant à l'autorité compétente de subordonner la délivrance d'un permis à la réalisation de charges d'urbanisme, dans le respect du principe de proportionnalité ;

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 théorique de cette charge sera au maximum de 45 euros HTVA par m² de surface de plancher développé et augmentée de la surface du parking pour les fonctions commerciales ;

Considérant que les impacts positif et négatif du projet ont été appréhendés ;

Considérant qu'au niveau des impacts positifs, il est possible de relever la contribution du projet à l'amélioration de l'offre commerciale, à un renforcement de la centralité du village du Sart-Tilman et à l'arborisation ;

Considérant qu'au niveau des effets induits, le projet génère une nouvelle demande de mobilité à supporter par le quartier ;

Considérant que le projet doit contribuer à l'amélioration des équipements du quartier ; qu'ainsi il convient de subordonner le projet à l'exécution des mesures de compensation suivantes :

- réaménager la cour de l'école communale située à proximité (rue du Sart-Tilman) ;

Considérant que ces mesures permettent d'accompagner le renforcement de la centralité du Sart-Tilman d'une offre de service public et d'équipement de qualité au service des habitants ;

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme liée au projet est estimé à 81.630 euros HTVA ; ... » ;

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

« ...

- La mobilité et la sécurité : les réclamants affirment que le projet va générer 400 à 500 passages supplémentaires par jour dans les rues de Sordeye et de la Belle Jardinière ; ils estiment que cet accroissement de circulation va engendrer un engorgement dans ces rues et une augmentation du nombre d'accidents ; ils affirment également que le parking est sous-dimensionné au regard de cette fréquentation potentielle ; que cela va engendrer du stationnement des clients sur le domaine public ;

Considérant que les 400 à 500 passages estimés par le demandeur visent l'ensemble des modes de déplacement (piétons, cyclistes, automobilistes) ainsi que l'ensemble des profils de clients (transit, locaux et autres) ; que ces valeurs portent sur une journée entière ; que la cible du commerce est celle d'une épicerie de quartier ; que dans son analyse, le demandeur estime que le trafic routier supplémentaire concerne environ 200 véhicules/jour, soit 12 véhicules/heure avec une certaine densité aux heures de pointes ; que cette charge n'est pas de nature à impacter de manière significative le trafic à l'endroit d'autant moins que le cœur du Sart-Tilman est une centralité qui, en terme d'aménagement du territoire, est destinée à être renforcée et va bénéficier une nouvelle ligne de bus structurante ;

Considérant que le projet propose 28 emplacements de stationnement ; qu'en ce sens, il répond à notre directive du 12 octobre 2018 en matière de stationnement de véhicules qui préconise, en zone B, entre 4 et 7 emplacements de stationnement par 100 m² de surface nette de commerce ; qu'en effet, la surface nette du commerce étant de 353 m², 16 à 28 places sont requises ;

Considérant qu'aucune barrière n'est prévue pour refermer le site ; que dès lors, il est ouvert 7J/7 et peut donc être une réponse complémentaire aux besoins du quartier ;

Considérant que 8 emplacements pour vélos sont prévus ; que dans ce type de projet, notre directive impose 1 vélo par 80 m² de surface de vente, soit minimum 5 places pour vélos ; que le prescrit est rencontré ;

Considérant qu'en terme de mobilité, le projet prévoit le long de sa limite nord, un cheminement cyclo-pédestre reliant la rue de la Belle Jardinière à la route du Condroz ; qu'il débouche à proximité du passage pour piétons permettant de traverser la route du Condroz vers le centre du « village » ;

Considérant néanmoins qu'il est vrai que les entrées et sorties sont implantées relativement proches de tournants existants dans la voirie, ce qui limite la visibilité des conducteurs lors de certaines manœuvres ; que pour pallier cette problématique, il y a lieu de fixer un sens unique dans le parking à savoir l'entrée par l'accès le plus proche de la rue de Sordeye et la sortie à l'opposé ;

Considérant que ce point de réclamation est partiellement retenu ;

- Les nuisances : les réclamants craignent les nuisances liées au fonctionnement de l'activité commerciale telles que livraisons, bruit des appareils de refroidissement, ... mais aussi de nuisances induites par les comportements potentiels des clients ;

Considérant que les appareils de conditionnement d'air sont à une distance d'environ 5 m des fonds de parcelles des habitations situées rue de Sordeye ; que le quai de déchargement est prévu à une douzaine de mètres des propriétés voisines ; qu'aujourd'hui, le terrain est vierge de construction et donc laisse passer toutes les nuisances sonores liées à la route du Condroz ; que les éventuelles nuisances sonores liées à l'exploitation du commerce sont à relativiser ; que néanmoins toutes les nouvelles installations doivent respecter les normes de bruits en vigueur ;

Considérant par ailleurs que les nuisances résultant d'un comportement inapproprié ne sont pas imputables à la fonction commerciale mais relèvent de la Justice de Paix ; que les nuisances sonores liées à d'éventuels clients tardifs et la consommation d'alcool relèvent du trouble à l'ordre public ; qu'actuellement, les personnes souhaitant assouvir leur soif ont accès au « shop » de la station essence ; que rien dans le dossier ou dans les réclamations ne permet d'affirmer que la situation serait aggravée par le projet ;

Considérant que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

- La pertinence du projet et l'impact du commerce : les réclamants s'interrogent sur la pertinence de développer ce type de commerce à cet endroit ; ils soulignent qu'un commerce de superficie similaire était projeté dans le nouveau lotissement rue du Sart-Tilman ;

Considérant que le contexte du commerce évoqué par les réclamants, situé à environ 300 m du site du présent projet, est sensiblement différent ; qu'en effet, le présent projet offre une visibilité et une accessibilité nettement meilleure par sa position en bordure d'un axe de circulation important et à proximité d'un rond-point ;

Considérant que le BIC a été interrogé sur cette demande et a émis un avis favorable ; que ce type de commerce de proximité offre un service complémentaire au grand parc commercial de Bonnelles et peut répondre à un besoin ;

Considérant que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

- La minéralisation excessive : les réclamants estiment que le projet va à l'encontre de la dynamique du « stop béton » qui veut que seuls les espaces déjà urbanisés soient reconstruits et les espaces vierges préservés ;

Considérant que le terrain se situe dans une centralité qui en termes d'aménagement du territoire peut être renforcée ; que le "stop béton" ne signifie pas que plus aucun terrain inoccupé ne peut être urbanisé ; que le projet s'inscrit en milieu urbanisé, dans une polarité et le long d'un axe de transport en commun fort (Busway), qu'il s'inscrit donc pleinement dans la logique du « stop béton » ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la végétation sur une part significative de la parcelle ; qu'il prévoit l'abattage de certains arbres et la replantation de 22 arbres ; que le service plantation a remis un avis favorable conditionnel ; qu'il préconise

- la réalisation d'une éclaircie sélective de l'alignement d'arbres (circonférence = 90 cm ; âge = 30 ans) situés dans la zone est du terrain en conservant 2 frênes (*Fraxinus excelsior*) et 2 hêtres (*Fagus sylvatica*) entourés en vert sur la carte ci-dessous ;*
- l'abattage de 5 arbres barrés ;*
- le maintien d'une zone de protection équivalente à 2 places de stationnement autour des 4 arbres à conserver ;*
- la plantation de 5 arbres de petite canopée de calibre 18/20 en compensation des 5 arbres abattus dont le diamètre de la couronne est < 5 m ;*
- la plantation complémentaire de 5 arbres de grande canopée, de calibre de 18/20 pour atteindre les objectifs d'adaptation au changement climatique ;*

Considérant qu'il conviendra de respecter cet avis ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ; ... » ;

Considérant que l'architecture proposée est soignée ; qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment type « boîte à chaussures » mais d'un volume avec des hauteurs sous rives et de faites raisonnables et admissibles dans l'endroit considérés ; que les matériaux de façades et de toiture sont métalliques mais que la pose prévue est soignée et s'apparente à celle du bardage en zinc ; qu'au vu de la diversité des constructions dans l'environnement du projet, l'architecture est tout à fait acceptable ; que ce point des réclamations n'est pas retenu ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 31/01/2023 ;

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

Considérant que le Collège décrit la situation du bien et son historique de la façon suivante :

« ...Considérant que la parcelle se situe à la limite d'un quartier résidentiel ; que, d'une superficie d'environ 2.480 m², elle est vierge de toute construction et présente un relief relativement plan ;

Considérant qu'elle est située entre la route du Condroz, axe important de circulation, et une voirie plus locale ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une précédente demande (PU/91636) introduite pour construire un commerce (épicerie) avec un espace atelier de dégustation, et abandonnée le 17 août 2022 ;... » ;

Considérant que les actes et travaux consistent à :

- construire un commerce d'une emprise au sol d'environ 560 m², de gabarit rez-de-chaussée simple surmonté d'une toiture à versants (hauteur sous faite 8,25 m) ;*
- aménager un parking de 28 places ;*

Considérant que la présente demande diffère de la précédente par un éloignement du bâtiment par rapport à la voirie régionale et au rond-point ;

Considérant que le Collège décrit plus précisément la demande de la façon suivante :

« ...Considérant que le parement est réalisé en revêtement métallique de ton gris ;

Considérant que le parking comporte 2 emplacements PMR et 5 emplacements munis de bornes de recharge ; qu'un parking vélo de 9 places est aménagé à proximité ;

Considérant que l'entrée et la sortie du commerce sont situées rue de la Belle Jardinière ; que le projet prévoit un cheminement cyclo-piéton reliant la route du Condroz à la rue de la Belle Jardinière ;

Considérant que les abords sont végétalisés et des arbres replantés ;

Considérant que le projet comporte une enseigne sur ses façades nord et ouest ; qu'elles sont apposées parallèlement à la façade et présentent une superficie de 4,60 m² ; ... » ;

Considérant que, du point de vue réglementaire, le développement d'une activité commerciale est compatible avec la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du CoDT en ce sens qu'elle est complémentaire à la fonction résidentielle ; que le présent projet s'implante à proximité de quelques commerces existants ; que la végétation est prévue aux limites de la parcelle afin de servir de transition en formant une zone tampon à proximité des habitations ;

Considérant que je me rallie, en outre, à la motivation suivante du Collège communal :

« ...Considérant que suivant la note complémentairement du demandeur, il s'agit d'un commerce de proximité à destination des habitants du quartier ; que la circulation liée à la clientèle de transit est estimée à 200 à 240 véhicules par jour, soit sur une période d'ouverture de 16 heures, un trafic moyen de 12 voitures par heure ;

Considérant que, vu sa superficie limitée, le projet n'est pas de nature à compromettre la destination principale de la zone ; que sa vocation commerciale est compatible avec le voisinage qui comporte déjà des commerces de dimensions variables ; que ce commerce de proximité, de type « épicerie » est intéressant et opportun ; qu'il correspond à un besoin pour le quartier ;

Considérant que, d'un point de vue urbanistique, le contexte présente des bâtiments d'une hauteur similaire ; qu'il en va de même pour les matériaux et teintes des façades ; que le projet propose une architecture unitaire et qualitative ;... » ;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est acceptable ;

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

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

Considérant, en outre, que le projet suscite les remarques et conditions suivantes de la part du Collège communal ; que je m'y rallie :

« ...Considérant que, du point de vue de la mobilité, le projet prévoit 28 emplacements de parking et un parking couvert pour 9 vélos ; qu'au regard de notre directive en matière de stationnement de véhicules du 12 octobre 2018, le bien est repris en zone B et requiert entre 4 et 7 emplacements de stationnement par 100 m² de surface commerciale nette ; que rapporté à la présente demande, cela représente entre 16 et 28 emplacements de stationnement ; que la présente demande en comporte un nombre correspondant à la limite supérieure ;

Considérant que le projet prévoit 5 emplacements équipés d'une borne de recharge ; qu'en ce sens il est conforme au décret PEB modificatif du 17 décembre 2020 applicable le 11 mars 2021 qui impose des normes notamment en matière d'électro-mobilité ;

Considérant que notre directive d'analyse en matière de stationnement pour vélos du 4 mai 2018 préconise un emplacement vélo par tranche de 80 m² ; que, rapporté à la présente demande, 5 emplacements sont requis ; que le projet satisfait donc à notre directive ;

Considérant que les enseignes répondent à notre directive du 8 juin 2018 puisque sur ce type de bâtiment isolé, les dimensions sont doublées ; que les enseignes ont une superficie de 4,5 m² et une hauteur inférieure à 1,40m ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 22 sujets ; qu'à l'analyse, le service des plantations préconise le maintien de 4 arbres et la replantation de 10 arbres ; qu'il conviendra de respecter cet avis ;... » ;

En conclusion j'émetts un avis favorable conditionnel ;

Le Fonctionnaire délégué,

Olivier LEJEUNE

Directeur a.i." ;

Considérant que les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré ; que dès lors le permis peut être délivré ;

Sur proposition de Madame l'Échevine des Finances, du Budget et des Cultes, de l'Urbanisme et du Patrimoine, de l'Égalité Femmes-Hommes, du Bien-être animal,

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. "UHODA", relatif à un bien sis rue de la Belle Jardinière 502 à 4031 ANGLEUR, pour construire un commerce avec un petit espace atelier de dégustation. (PU/92489 D)

Il conviendra de respecter les conditions suivantes :

- **adapter le parking à l'avis du service des plantations en ce compris la replantation des arbres ;**
- **imposer le sens unique de circulation du parking avec l'entrée côté rue de Sordeye et la sortie à l'opposé ;**
- **maintenir le parking libre d'accès en permanence ;**
- respecter les conditions émises par l'IILE, la Police Administrative et sécurité publique, le Département des Services Sociaux et de Proximité - ACCESS+, la Direction de la Gestion de l'Espace Public - Service Voirie et des Plantations et le Département du Développement économique, SPW MI - Direction des Déplacements doux et de la Sécurité des aménagements des voiries -Cellule RAVeL, SRWT-TEC, SPW MI - Direction des Routes 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.

En charges d'urbanisme, il conviendra de contribuer au réaménagement de la cour de l'école communale implantée rue du Sart Tilman pour un montant de travaux de 81.630 EUR HTVA, les aménagements envisagés étant les suivants :

- **rénovation des cours avec intégration de jardinets,**
- **restructuration du stationnement et limitation de son impact sur le milieu naturel (renforcement de la qualité forestière),**
- **amélioration de la mobilité douce.**

Le projet de réaménagement est en cours d'études par les services communaux. La mise en oeuvre de ces charges d'urbanisme sera organisée sous la coordination du Département des Travaux de la Ville de Liège. Et pour participer à ces travaux de réaménagement, à hauteur de la quote-part définie par la présente décision, le bénéficiaire du présent permis participera au marché conjoint de travaux qui sera établi par la Ville, ou s'inscrira dans le cadre d'une convention d'exécution.

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 **113.588 EUR TVAC**, constituée pour assurer le respect des conditions et/ou 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 la mise en œuvre du permis. Elle correspond à 115% de l'estimation du coût de l'ensemble desdites conditions et/ou charges (garantie = estimation du coût des travaux, soit 81.630 euros + TVA, et 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), en même temps que la demande d'attestation d'implantation de construction (article D.IV.72 du Code du Développement Territorial [CoDT]) ou, si elle n'est pas requise, en même temps que la déclaration de début de travaux (article D.IV.71 du CoDT).

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

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

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

(tél. : 04.221.90.96 ou fabian.deprez@liege.be).

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

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

Le Directeur général,

Philippe ROUSSELLE

PAR LE COLLÈGE



Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER

