

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.449 du 8 mai 2013

A. 207.196/XIII-6442

En cause : **ALEXANDRE** Christian,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Liège**,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 30 novembre 2012 par Christian ALEXANDRE qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré le 21 septembre 2012 par le Collège communal de la Ville de Liège à Monsieur Giuseppe CRISTINO relatif «à un bien sis rue d'Ans 156 à 4000 ROCOURT, cadastré 29^{ème} Division, section B, n^{os} 273W2, 273Y3, 273Z3 et ayant pour objet : démolir quatre habitations et reconstruire deux commerces»";

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 20 mars 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 19 avril 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Jean-Marc SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Catherine LEJEUNE, loco Me Patrick HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 18 octobre 2011, Giuseppe CRISTINO introduit auprès du collège communal de la ville de Liège une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de quatre habitations et la reconstruction de deux commerces situés rue d'Ans, 154, 158, 160 et 162, à Rocourt, cadastré 29^{ème} Division, section B, n^{os} 273W2, 273Y3, 273Z3. Le projet prévoit 10 emplacements de parking.

Les plans de la demande renseignent que la maison à démolir située rue d'Ans 154 est la propriété de Giuseppe CRISTINO.

Le bien est situé en zone économique mixte au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

2. Le 21 novembre 2011, la ville de Liège accuse réception du dossier complet de la demande.

3. A la même date, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

4. Le 23 novembre 2011, le service de sécurité et de protection de l'environnement émet un avis favorable sur la demande.

5. Une enquête publique est organisée du 21 novembre 2011 au 6 décembre 2011. L'avis d'urbanisme précise que la mesure de publicité est réalisée dans la mesure où il s'agit d'une construction de magasins dont la surface nette de vente est supérieure à 400 m² (article 330/3^o du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)). Elle suscite un courriel de réclamation de Christian ALEXANDRE qui dénonce notamment le fait que dans le dossier qu'il a pu consulter, l'habitation située rue d'Ans 154 est renseignée comme étant la propriété de Giuseppe CRISTINO alors qu'il en est personnellement propriétaire.

6. Le 24 novembre 2011, le département du développement économique, du commerce et du logement de la ville de Liège informe le service des permis d'urbanisme que le dossier doit faire l'objet d'une demande de permis socio-économique, en raison de ses caractéristiques (projet commercial de détail d'une surface nette de vente supérieure à 400 m²).

7. Le 30 novembre 2011, la Compagnie intercommunale liégeoise des eaux émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

8. Le 5 décembre 2011, les services sociaux, de la famille et de la santé émettent un avis favorable conditionnel sur la demande.

9. Le 19 décembre 2011, la direction des routes de Liège émet un avis favorable sur la demande.

10. Le 13 janvier 2012, l'administration communale de Liège réceptionne une demande de permis d'urbanisme modifiée.

Bien que cette demande précise qu'elle a pour objet la démolition de quatre habitations et la reconstruction de deux commerces situés rue d'Ans, 158, 160 et 162, à Rocourt, cadastré 29^{ème} Division, section B, n^{os} 273W2, 273Y3, 273Z3, elle ne vise toutefois plus explicitement la maison située au n^o 154 de la rue d'Ans.

Les plans modifiés de la demande renseignent cependant que la maison située rue d'Ans 154 est la propriété de Christian ALEXANDRE et qu'il s'agit d'une maison à démolir.

11. Le 19 janvier 2012, un nouvel accusé de réception du dossier complet de la demande est adressé à Giuseppe CRISTINO.

12. Le 6 février 2012, le département des travaux, de l'environnement et de la propreté, direction de l'aménagement des espaces publics, émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

13. Le 17 février 2012, le collège communal de la ville de Liège émet un avis favorable conditionnel sur le projet et transmet son avis au fonctionnaire délégué.

14. Le 24 février 2012, le collège communal de la ville de Liège décide d'autoriser l'implantation d'un magasin de cuisines équipées rue d'Ans 158 à Liège, sous l'enseigne "EGGO", pour une surface commerciale nette de vente de 550 m², sur base de la demande introduite par la société anonyme (S.A.) EGGO.

15. Le 10 avril 2012, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme et propose au collège communal de refuser le permis sollicité. Cet avis est motivé par l'emprise excessive des commerces au regard de la parcelle, l'insuffisance des emplacements de parking au regard de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 imposant une place de parcage de 50 m² de surface de plancher, des problèmes de mobilité et le fait que l'exclusivité d'une affectation commerciale en zone d'activités économiques mixtes ne favorise pas l'interactivité prévue dans le schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) et ne constitue pas un bon aménagement des lieux.

16. Le 25 mai 2012, le département de l'urbanisme de la ville de Liège transmet au demandeur de permis l'avis du fonctionnaire délégué et l'invite à déposer des plans modifiés en réponse aux considérations de cet avis défavorable relatives à l'emprise du bâtiment et le nombre d'emplacements de stationnement.

17. Le 12 juin 2012, Giuseppe CRISTINO introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de trois habitations situées rue d'Ans, 158, 160 et 162 à Rocourt, cadastré 29^{ème} division, section B, n^{os} 273W2, 273Y3, 273Z3, et la reconstruction d'une surface commerciale. Le demandeur de permis précise qu'il a adapté son projet en fonction des remarques du fonctionnaire délégué. Le projet prévoit 12 emplacements de parking.

18. Le 18 juin 2012, l'administration communale de la ville de Liège délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

19. Le 20 juin 2012, l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

20. Le 2 juillet 2012, le département de l'urbanisme de la ville de Liège émet un avis favorable conditionnel soulignant notamment que la fonction proposée est du commerce alors que la ville souhaite réserver ces terrains à l'accueil d'activités à l'exclusion du commerce, fonction qui a connu une croissance chaotique depuis plus de quarante ans et dont la présence entraîne d'importants problèmes de mobilité.

21. Le 4 juillet 2012, les services sociaux, de la famille et de la santé émettent un avis favorable conditionnel sur la demande.

22. A la même date, le service de sécurité et de protection de l'environnement émet un avis favorable sur la demande.

23. Le 5 juillet 2012, la Compagnie intercommunale liégeoise des eaux émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

24. Le 9 juillet 2012, le département des travaux de la ville de Liège émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

25. Le 18 juillet 2012, la direction des routes de Liège émet un avis favorable sur la demande.

26. Le 20 juillet 2012, le collège communal de la ville de Liège émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

27. Le 24 août 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis. Il se lit comme suit :

" [...];

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 16/11/2011;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 26/01/2012;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 21/06/2012 suite à mon avis défavorable du 10/04/2012;

Considérant que ces plans modifiés rencontrent certains de mes griefs énoncés dans l'avis précité, à savoir :

- le nombre de places de parking est conforme à la circulaire ministérielle du 17/06/1970 imposant une place de parcage par 50 m² de surface de plancher sur la parcelle en cause et impliquant par ailleurs une meilleure proportion entre la superficie bâtie et non bâtie;

Considérant toutefois que les problèmes liés à la mobilité et au SDER et notamment la mixité des fonctions en zone d'activité économique et la proximité des commerces par rapport au noyau d'habitat restent d'application;

Dès lors, sur le plan de la légalité, le projet est admissible sous réserve des conditions suivantes;

➤ Considérant l'article 132 du C.W.A.T.U.P.E. à savoir :

« Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation l'autorisation visée à l'article 2 de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales, les actes et travaux autorisés par le permis ou ce qui en tient lieu ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas de l'autorisation définitive;

Le délai de péremption visé à l'article 87 est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation»;

Considérant que les réclamations et observations formulées pendant l'enquête ont été prises en compte, que l'annexe 20 (demande de permis d'urbanisme) a été modifiée en ce sens, que le projet n'est en outre pas remis en cause;

Toutefois, l'examen du projet suscite les remarques suivantes :

Considérant que les actes et travaux projetés consistent en la démolition de bâtiments en vue d'y construire une surface commerciale;

Considérant que les divers projets en cours de développement ou potentiels ont été identifiés. Il en résulte que l'autorité publique envisage la restructuration du réseau des voiries, et plus généralement la mobilité, par des interventions sur le secteur dit «ANS-ROCOURT»;

Sur un périmètre plus large, mais incluant la zone, diverses études de mobilité amènent au constat suivant :

- Une sursaturation du réseau autoroutier à Alleur et du réseau secondaire dans les environs;
- Une connexion délicate avec la rue des Français;
- Des accès nouveaux sont requis et nécessitent une prise en charge;

Une demande de permis pour le désenclavement de la zone LIEGE-Nord - aménagement des rues Jean Jaurès et des Français à ANS, rue d'Ans à LIEGE - optimisation de la zone N20 - échangeur de Rocourt est actuellement en cours d'instruction;

Dès lors, la demande de construction d'une nouvelle surface commerciale à proximité du CORA ne peut être autorisée tant que ce problème important de mobilité n'est pas réglé. Une décision favorable du projet aurait pour effet d'accentuer cette saturation précitée;

En outre, le projet va à l'encontre des objectifs du SDER et notamment en ce qui concerne :

« Il est nécessaire de localiser les commerces, les équipements et les services de façon à ce qu'ils soient aisément accessibles, et de les programmer dans le temps pour répondre aux besoins de la population;
Les commerces, en particulier les moyennes et grandes surfaces, ont tendance à se localiser en dehors des tissus d'habitat, dans des lieux accessibles uniquement en voiture. Ce phénomène entraîne souvent un déclin des commerces implantés dans les centres et les quartiers urbains, de même que la fermeture de commerces dans les villages;

Le problème qui se pose est donc double : d'une part l'habitat est privé d'un élément essentiel de son animation et d'autre part, les personnes non motorisées sont fortement pénalisées car ces nouvelles implantations sont trop éloignées pour y accéder à pied et leur desserte par les transports en commun est rarement bien assurée;

Plusieurs dispositions peuvent être prises pour remédier à cette situation.

- L'implantation de centres commerciaux et de grandes surfaces commerciales à l'écart des villes et des noyaux d'habitat ne sera plus autorisée. Ce type de commerces devra à l'avenir s'inscrire dans le tissu d'habitat, ou pour le moins le jouxter et être aisément accessible à pied et en transports en commun.
- La préférence sera donc donnée à leur insertion dans l'habitat. Ils devront cependant, dans ce cas, répondre à plusieurs critères pour éviter des retombées négatives sur le cadre de vie : l'intégration des bâtiments et des parkings devra être particulièrement maîtrisée, le trafic généré devra être canalisé sur des voiries susceptibles de l'absorber aisément sans perturber la quiétude des rues résidentielles, et une insertion correcte dans le bâti proche devra être assurée pour éviter les nuisances sonores et visuelles.
- Dans ces projets, un dialogue très étroit devrait être entrepris dès le début entre le maître de l'ouvrage et les promoteurs pour arriver à la solution la plus satisfaisante.
- Pour encourager la présence de commerces dans le tissu bâti, il faut que celui-ci soit attractif notamment par sa composition urbanistique et par la qualité des espaces publics. De plus, il faut résoudre de manière satisfaisante les problèmes de circulation et de parking.
- Des opérations de restructuration du tissu urbain et de requalification des espaces publics ont été menées avec succès dans certaines villes et villages où elles ont entraîné des retombées positives sur le plan commercial; elles peuvent servir d'exemple pour d'autres cas.
- Un problème particulier se pose dans bon nombre de petits noyaux d'habitat fort isolés d'où le commerce de proximité a disparu, ce qui cause de réelles difficultés aux personnes non motorisées. Il faut y encourager la réouverture de petits commerces en prenant, par exemple, des mesures appropriées sur le plan des charges foncières. Dans certains cas, le commerce ambulant ou la tenue de petits marchés seront encouragés».

En outre, la zone d'activités économiques mixte peut être diversifiée dans ses affectations, l'exclusivité d'une affectation commerciale ne constitue pas un bon aménagement des lieux et ne favorise pas l'interactivité prévue dans le SDER.

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS DEFAVORABLE ET PROPOSE AU COLLEGE DE REFUSER LE PERMIS POUR LES MOTIFS REPRIS CI-AVANT.

Cet avis annule et remplace mon avis du 10/04/2012".

28. Le 21 septembre 2012, le collège communal de la ville de Liège délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Considérant qu'à la base, le projet consiste à démolir quatre habitations unifamiliales et leurs annexes implantées sur quatre parcelles contiguës et localisées sur le partie de la rue d'Ans comprise entre la rue de l'Arbre Courte-Joie et l'autoroute et à construire un bâtiment comprenant deux surfaces commerciales;

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 suite à un premier avis défavorable du Fonctionnaire délégué reçu en date du 10/04/2012, des plans modifiés visant la démolition de 3 habitations unifamiliales et la création d'une seule surface commerciale (au lieu de deux) ont été déposés en date du 12/06/2012;

Considérant que le nouveau projet consiste à démolir les habitations et leurs annexes reprises aux n^{os} 158 et 162 de la rue d'Ans; que le n^o 154 est donc exclu de cette nouvelle proposition;

Considérant que la surface commerciale projetée est un bâtiment à toiture horizontale, d'une hauteur de 7 m et présentant une largeur de façade à la voie publique de 25 m 80 qui s'étend jusqu'à la limite arrière de la propriété, soit une profondeur moyenne de $\pm$ 26 m;

Considérant qu'elle est implantée en retrait de 5 m 40 de la voie publique, dans le même alignement que les immeubles voisins;

Considérant que la zone de recul est partiellement végétalisée;

Considérant qu'un espace dégagé à gauche de la construction d'une longueur, depuis la voie publique, d'une dizaine de mètres permet l'aménagement d'une zone de parage - 11 places - et un accès «livraison» par le fond du bâtiment;

Considérant qu'une douzième place de parage est prévue dans la zone de recul, juste à côté de l'entrée du magasin;

Considérant que la surface nette de vente est de 654 m²;

Considérant qu'à l'analyse des plans modifiés :

- le projet est réduit à un seul commerce au lieu de deux;
- la superficie commerciale projetée est diminuée d'un peu plus de 20 %;
- conformément à la circulaire ministérielle du 04/08/1970 relative à l'obligation de créer des places de parage, le projet prévoit douze emplacements soit une place par 50 m² de surface commerciale;

- tant par son programme que par son gabarit et par son aspect architectural, cette nouvelle proposition s'inscrit dans la logique de la structure urbanisée existante;

Considérant que suite à ces modifications, nous avons maintenu notre avis favorable conditionnel sur ce projet;

Considérant que le Fonctionnaire délégué, quant à lui, a maintenu son avis défavorable notamment sur base de la contradiction du projet par rapport aux objectifs du SDER, ainsi que des problèmes de mobilité existant dans le quartier de Rocourt;

Considérant qu'un permis socio-économique pour un magasin de cuisines équipées a été octroyé par notre Assemblée en date du 24 février 2012;

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte de mobilité en effet préoccupant et pour lequel plusieurs réflexions sont en cours;

Néanmoins,

- considérant les conclusions de l'étude d'incidences réalisée récemment dans le cadre de l'extension du Cora à Rocourt, situé juste en face du projet, et justifiant qu'une augmentation de surface de plus de 10% de la galerie du centre commercial - soit un apport annuel estimé de 250.000 clients - reste admissible en l'état des conditions de mobilité actuelle; qu'à fortiori, vu la taille de la présente demande, nous pouvons déduire que les 600 m² de commerce projeté n'auront qu'un impact limité, voire insignifiant sur la mobilité actuelle;
- considérant de plus que le permis d'urbanisme visant le désenclavement de la zone LIEGE-Nord - aménagement des rues Jean Jaurès et des Français à ANS, rue d'Ans à LIEGE - optimisation de la zone N20- échangeur de Rocourt est actuellement en cours d'instruction;

du point de vue de la mobilité, le projet envisagé n'entraînera aucun accroissement des problèmes actuels de mobilité et l'incidence du projet en terme de mobilité est à ce point minime qu'elle est acceptable;

Considérant l'argumentation du SDER visée par le Fonctionnaire délégué, il appert que le projet rencontre adéquatement les objectifs du SDER vu qu'il ne recrée pas un nouveau pôle commercial mais s'inscrit dans une des 4 polarités existantes, structurantes et historiques, de la Ville de Liège définie dans le schéma de développement commercial; que de cette manière, en profitant du contexte urbanistique ainsi que des infrastructures existantes, il participe à un développement cohérent du territoire, à un usage parcimonieux du sol et à un renforcement d'une polarité existante;

Considérant que les immeubles démolis sont vides d'habitants depuis de nombreuses années, qu'ils sont isolés dans un tissu d'activités et que leur maintien est contraire à un développement harmonieux et équilibré; que le présent projet permet ainsi d'éviter la création d'un chancre urbain; qu'à ce titre, il faut néanmoins déplorer que les plans modifiés n'intègrent plus le dernier immeuble d'habitation présent dans la rue;

Considérant que du point de vue des objectifs du SDER, et de la bonne intégration du projet dans le cadre bâti existant, le projet est donc admissible;

Considérant que les travaux envisagés sont admissibles pour l'endroit considéré;

Considérant que le permis peut dès lors être délivré;

[...]".

29. Le requérant précise, sans être contredit quant à ce, que cette décision lui a été notifiée le 3 octobre 2012;

Considérant que l'auditeur rapporteur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant fondés le deuxième moyen et le troisième moyen en ses deuxième et troisième branches et proposant l'annulation de l'acte attaqué, au terme de débats succincts;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande d'être mise hors de cause dès lors que la ville de Liège n'a pas entendu respecter l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué sur les deux projets qui lui ont été soumis;

Considérant que, quelle que soit l'opinion du fonctionnaire délégué, favorable ou défavorable, sur le projet autorisé par le permis d'urbanisme délivré par une commune, il prend part à la procédure administrative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 330, 3^o, du CWATUPE; qu'il soutient que l'enquête publique organisée du 21 novembre au 6 décembre 2011 concernait le projet initial, que ce projet avait pour objet la démolition de quatre maisons d'habitation, dont la sienne, qu'il a introduit une réclamation dans laquelle il a revendiqué uniquement son droit de propriété, que le projet a été modifié une première fois à la suite de cette réclamation, et que si le projet dans les plans modifiés répond à celle-ci, il propose un tout nouveau projet de son point de vue; qu'en tout état de cause, estime-t-il, le projet a été modifié une seconde fois et ne prévoit plus que la réalisation d'un seul commerce; qu'il constate que cette seconde modification n'est, elle, pas induite par sa réclamation et constitue une modification substantielle du projet; qu'il en conclut que les deux modifications de la demande de permis auraient dû être soumises à une nouvelle enquête publique, à défaut de quoi celle-ci est en réalité dépourvue de tout effet;

Considérant que la première partie adverse répond que les modifications apportées au projet découlent de la réclamation introduite par le requérant dans le cadre de l'enquête publique et de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, et qu'il n'y avait donc pas lieu d'organiser une nouvelle enquête publique;

Considérant qu'une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête; qu'il y va de l'effet utile de l'enquête; qu'ainsi, les seules

modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet; qu'il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement; qu'à cet égard, lorsqu'à la suite de l'avis du fonctionnaire délégué et pour répondre aux objections du voisin requérant quant à l'implantation du bâtiment litigieux, le demandeur de permis dépose des plans modificatifs visant à répondre auxdites objections et propose ainsi un recul de la construction litigieuse par rapport à la limite de la propriété du voisin requérant, l'autorité peut considérer que le recul proposé ne constitue pas une modification substantielle du projet dès lors que celui-ci, mis à part cette modification, reste en tous points identiques au projet tel que décrit par les plans originaux et que, au demeurant, ce recul répond au moins partiellement à la réclamation du voisin requérant; que, dans un tel cas, l'autorité n'est dès lors pas tenue de soumettre la demande de permis, ainsi modifiée au regard des plans modificatifs, à une nouvelle enquête publique;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme soumise à enquête publique portait sur la démolition de quatre bâtiments - dont la maison que le requérant occupe actuellement -, et la reconstruction de deux commerces; que cette demande a donné lieu à une enquête publique au cours de laquelle le requérant a attiré l'attention de l'autorité sur l'erreur contenue dans la demande qui renseignait son bien comme étant la propriété du demandeur de permis; que, dans sa réclamation, le requérant ne s'oppose explicitement pas au projet en ce qu'il porte sur sa maison, et qu'il allègue dans sa requête, sans être contredit, qu'il "avait exprimé au demandeur qu'il n'était pas opposé au principe de lui céder son immeuble, mais aucun accord n'avait encore été conclu, ni même réellement recherché sur cette hypothétique vente et ses éventuelles conditions";

Considérant que le demandeur de permis a "corrigé" sa demande à la suite de cette réclamation; que si la demande réceptionnée par la première partie adverse le 13 janvier 2012 continue à préciser en effet qu'elle a pour objet la démolition de quatre habitations et la reconstruction de deux commerces, les plans "modifiés" de la demande renseignent que la maison située rue d'Ans 154 est la propriété de Christian ALEXANDRE et qu'il s'agit d'une maison à démolir;

Considérant que cette demande est donc en réalité identique à la demande soumise à enquête publique et ne corrige donc, en réalité, que l'erreur contenue dans la demande initiale en ce qui concerne l'identité du propriétaire de la maison située rue d'Ans 154, et qui avait été dénoncée par le requérant; que pareille

"modification" de la demande ne requérait donc pas la réalisation d'une nouvelle enquête publique;

Considérant qu'en revanche, le demandeur de permis a introduit, le 12 juin 2012, une nouvelle demande de permis dans laquelle il précise qu'il a adapté son projet en fonction des remarques émises par le fonctionnaire délégué; que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué était motivé par l'emprise excessive des commerces au regard de la parcelle, l'insuffisance des emplacements de parking au regard de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, des problèmes de mobilité et le fait que l'exclusivité d'une affectation commerciale en zone d'activités économiques mixtes ne favorise pas l'interactivité prévue dans le schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) et ne constitue pas un bon aménagement des lieux; que cet avis défavorable du fonctionnaire délégué n'est aucunement motivé par le fait que le projet du demandeur de permis incluait la maison du requérant ou par le fait qu'il impliquait la démolition de celle-ci;

Considérant que le projet modifié ne prévoit cependant plus la démolition de la maison du requérant; qu'il prévoit par contre l'érection, juste à côté de celle-ci, d'une surface commerciale à toiture horizontale implantée en retrait de 5 m 40 de la voie publique, d'une hauteur de 7 m et présentant une largeur de façade à la voie publique de 25 m 80 qui s'étend jusqu'à la limite arrière de la propriété (soit une profondeur moyenne de ± 26 m), et d'une surface nette de vente de 654 m²;

Considérant que la modification apportée au projet n'implique pas, en soi, que la demande initiale, en ce qu'elle intègre la maison du requérant et prévoit la démolition de celle-ci, soit modifiée, ce que semble du reste considérer la première partie adverse dans l'acte attaqué lorsqu'elle déplore que les plans modifiés n'intègrent plus le dernier immeuble d'habitation présent dans la rue;

Considérant que la modification de la demande à cet égard ne résulte donc pas de l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il ne saurait raisonnablement être contesté que la modification apportée au projet à cet égard est fondamentale et nécessitait la réalisation d'une nouvelle enquête publique afin de permettre au requérant, notamment, de faire valoir ses observations au sujet d'un projet qui prévoit cette fois le maintien de sa maison d'habitation, la réalisation d'une surface commerciale d'une certaine ampleur juste à côté de celle-ci et qui, partant, est de nature à modifier fondamentalement son environnement;

Considérant que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant considère que la motivation de l'acte attaqué suivant laquelle la surface commerciale "est implantée en retrait de 5 m 40 de la voie publique, dans le même alignement que les immeubles voisins" est manifestement erronée en fait puisque l'immeuble du requérant, directement voisin à celui du titulaire de permis, se trouve bel et bien à front de voirie, et non en retrait de 5 m 40; que, selon lui, cette erreur est sans doute induite par le fait que le projet a subi de nombreuses modifications et que, dans un premier temps, il visait également la démolition de l'immeuble n° 154 appartenant au requérant et la reconstruction, sur l'ensemble des parcelles, en ce compris celle du requérant, de deux commerces qui auraient effectivement été alignés avec le commerce se situant de l'autre côté de l'immeuble du requérant;

Considérant que, dans une troisième branche, le requérant fait valoir que la motivation de l'acte attaqué suivant laquelle "les immeubles démolis sont vides d'habitants depuis de nombreuses années" est erronée en fait dès lors que le titulaire de permis réside dans l'un de ces immeubles tandis qu'un autre est occupé par son père;

Considérant, à propos de la deuxième branche, que la première partie adverse répond que le requérant interprète mal le passage de l'acte attaqué qui relève que le projet s'implante "dans le même alignement que les immeubles voisins" : que ce n'est pas le bâtiment du requérant qui est visé mais les autres bâtiments commerciaux des environs; qu'elle estime qu'il est cohérent que l'acte attaqué impose l'alignement du projet sur les autres bâtiments abritant des fonctions analogues, plutôt que sur le bâtiment résidentiel du requérant; qu'en effet, précise-t-elle, ces bâtiments présentent les mêmes caractéristiques et que l'objectif du recul imposé est de ménager une zone verte à l'avant du bâtiment pour améliorer son intégration paysagère;

Considérant, au sujet de la troisième branche, que la première partie adverse répond que le fait que l'acte attaqué précise erronément que "les immeubles démolis sont vides d'habitants depuis de nombreuses années", a peu d'importance, et ne constitue pas une erreur qui a empêché le requérant d'avoir une bonne perception du projet litigieux; qu'en effet, à son avis, les immeubles sont toujours partiellement

habités par le demandeur de permis et son père; qu'elle ajoute que ce que l'acte attaqué entend justifier, c'est bien le fait que ces immeubles, repris aujourd'hui en zone d'activités économiques mixtes "sont isolés dans un tissu d'activités et que leur maintien est contraire à un développement harmonieux et équilibré"; qu'elle précise encore que le projet litigieux "permet ainsi d'éviter la création d'un chancre urbain", et déplore d'ailleurs que la maison du requérant, dernier immeuble de la rue, ne soit plus intégrée dans le projet, comme initialement;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'acte attaqué considère que la surface commerciale est implantée "en retrait de 5 m 40 de la voie publique, dans le même alignement que les immeubles voisins"; que force est de constater que l'immeuble du requérant, directement voisin, n'est pas implanté en retrait de 5 m 40 de la voie publique, mais à front de voirie; qu'en considérant que la surface commerciale est implantée dans le même alignement que les immeubles voisins, l'acte attaqué est entaché d'erreur, la circonstance que le bâtiment projeté soit, le cas échéant, implanté dans le même alignement que d'autres bâtiments de la rue abritant des fonctions analogues, étant sans incidence à cet égard;

Considérant qu'en sa deuxième branche, le moyen est fondé;

Considérant, sur la troisième branche, qu'il n'est pas contesté en l'espèce que la motivation de l'acte attaqué suivant laquelle les immeubles démolis sont vides d'habitants depuis de nombreuses années est erronée en fait;

Considérant, surabondamment, que la première partie adverse considère, dans sa note d'observations, que l'acte attaqué entend justifier en réalité le fait que ces immeubles sont isolés dans un tissu d'activités et que leur maintien est contraire à un développement harmonieux et équilibré, et déplore d'ailleurs, dans l'acte attaqué, que la maison du requérant, dernier immeuble de la rue, ne soit plus intégrée dans le projet, comme initialement;

Considérant que, ce faisant, la première partie adverse semble considérer que le projet modifié, en ce qu'il prévoit le maintien de la maison d'habitation encore actuellement occupée par le requérant, juste à côté de la surface commerciale, est contraire au bon aménagement des lieux;

Considérant, quoi qu'il en soit, qu'elle n'expose pas, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et est admissible au regard du bon aménagement des lieux et, plus particulièrement, par rapport à la propriété voisine du requérant dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant qu'en sa troisième branche, le moyen est fondé;

Considérant qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport de l'auditeur,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 21 septembre 2012 par le collège communal de la ville de Liège à Giuseppe CRISTINO relatif "à un bien sis rue d'Ans 156 à 4000 ROCOURT, cadastré 29^{ème} Division, section B, n^{os} 273W2, 273Y3, 273Z3 et ayant pour objet : démolir quatre habitations et reconstruire deux commerces".

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit mai deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.