



Responsable administratif : BOVY Françoise

Tél: 04/221.90.90

Email: francoise.bovy@liege.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
PU/89262 G - L45167/2109182

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 _____ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue du Haut Pré 22 à 4000 LIEGE, cadastré Liège (15) section C n° 679S2, et ayant pour objet : construire une annexe ;

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 25 mai 2020 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours, conformément à l'article D.IV.46 du Code ;

Considérant qu'en vertu de l'article D IV 15 alinéa 2, 2° du CoDT, cette demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : travaux d'impact limité ;

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 Meuse Aval 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, conformément à l'article D.VIII.13 du Code, à une annonce de projet d'initiative suite à la décision du Collège communal du 20 octobre 2017 d'organiser une annonce pour les projets de création et/ou de transformation d'une volumétrie annexe de plus d'un niveau et/ou d'une terrasse en hauteur ;

Considérant que l'annonce a eu lieu du 2 juin 2020 au 17 juin 2020, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'habitation comporte un volume principal de gabarit en R+2 surmonté d'une toiture à double versants et, à l'arrière, un volume secondaire semi-latéral gauche d'un seul niveau à toiture plate et d'une profondeur de ± 5 m ;

Considérant que les actes et travaux consistent :

- à démolir le volume secondaire à l'arrière ;
- reconstruire un volume secondaire d'un niveau de ± 5 m de profondeur à toiture terrasse mais sur toute la largeur de la parcelle ;
- aménager une terrasse sur une partie de la toiture du nouveau volume secondaire ;

Considérant que le caractère unifamilial de l'habitation est maintenu ; que les actes et travaux permettent d'agrandir l'espace de jour du rez-de-chaussée présentant initialement une superficie de ± 24 m² ; que la transformation porte la superficie de l'espace de jour à ± 34 m² ; qu'actuellement, la pièce reprise dans le volume secondaire existant est séparée des pièces de jour par le hall et la cage d'escalier ; que cette transformation permet de réunir les fonctions de séjour, salle à manger et cuisine dans un seul même espace ; que l'éclairage naturel des espaces de vie est maintenu malgré la profondeur et l'étroitesse de la parcelle ; que les actes et travaux permettent d'adapter le bien à l'évolution des conditions de vie et améliorent le confort de l'habitation ;

Considérant que le volume secondaire s'insère entre les volumétries secondaires voisines de gabarits similaires ; que dès lors, l'extension n'induit que peu d'impact vis-à-vis des propriétés voisines ;

Considérant que les matériaux employés (acier corten) présentent une tonalité similaire à la tonalité des briques de parement des façades constituant l'environnement bâti ; qu'il participe à l'intégration du nouveau volume dans son environnement ;

Considérant toutefois que la terrasse en hauteur engendre des vues dominantes et invasives vers les cours et jardins des habitation voisines ; que ces cours et jardins présentent de faibles superficies et demeurent proches des habitations ; que cette proximité amplifie le vis-à-vis créé ; que l'habitation présente déjà une zone de terrasse aménagée en prolongement des pièces de jour ; que dès lors, l'aménagement d'une terrasse en hauteur tel que proposé n'apparaît pas opportun ;

Considérant que les travaux sont partiellement 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 _____, relatif à un bien sis rue du Haut Pré 22 à 4000 LIEGE, pour construire une annexe.
(PU/89262 G)

La titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- ne pas aménager la toiture en terrasse. Celle-ci est exclue du présent permis.
- ramener les eaux pluviales vers l'égout public.

Par ailleurs :

- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, art. 675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines ;
- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, en matière de composition des murs mitoyens.

La 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.

La 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.

s a)

PAR LE COLLÈGE



Le Directeur général,

Philippe ROUSSELLE

Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER