

Département de l'Urbanisme

Place du Marché, 2 à 4000 Liège

Agent traitant : Frédéric Delrez

RECOMMANDE

Liège, le 26 OCT. 2021

Nos réf. : PU/90206 D

Demandeur : M.

Objet : consti

Situation : rue

Monsieur,

Nous sommes heureux de vous adresser le permis d'urbanisme n°PU/90206 D délivré pour : **construire un immeuble de deux logements et un garage.**

Nous vous invitons à bien prendre connaissance de votre permis et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions ainsi que des extraits du Code du Développement du Territoire joints à la décision.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur les prescriptions suivantes :

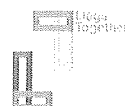
Avant le début des travaux :

1. Les travaux ne peuvent débuter que 30 jours après la réception de la présente (art. D.IV.90 du Code du Développement Territorial).
2. Vous devez afficher l'avis de délivrance du permis (voir en annexe) au lieu des travaux, à front de voirie et lisible à partir de celle-ci.
3. La date de début des travaux doit être signalée au Collège communal et au Fonctionnaire délégué quinze jours avant leur commencement (renvoyer le courrier joint en annexe) .
4. La date de fin des travaux doit être signalée à notre administration (renvoyer le courrier joint en annexe).

Durant le chantier :

Nous vous conseillons d'informer régulièrement notre service de l'Inspection du bâti des phases importantes de votre chantier (fin des fondations, fin du gros œuvre fermé, etc.) ainsi que de tout changement du projet.

Le non-respect des plans et conditions du permis peut, en effet, bloquer l'exécution



de vos travaux et créer une situation infractionnelle pouvant entraîner des sanctions ou l'imposition d'une amende.

L'inspecteur du bâti qui suivra votre chantier est :

Philippe Kellner – Tél. : 04/221 90 91 – Courriel : philippe.kellner@liege.be

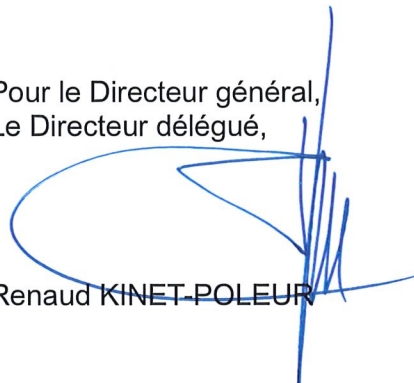
Pour toute information complémentaire, l'accueil de notre service est accessible le lundi et le vendredi de 9 à 12h et le mercredi de 14 à 17h.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans votre projet et vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée .

POUR LE COLLEGE,

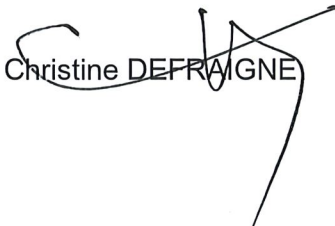
Pour le Directeur général,
Le Directeur délégué,

Renaud KINET-POLEUR



Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

Christine DEFRAIGNE





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

SÉANCE DU 22 octobre 2021 - II.E.37

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/90206 D - L46984/2140433

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

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 22 mars 2021 ;

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 du par Sous-bassin Hydrographique de 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 les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- IILE : sécurité incendie ; que son avis sollicité en date du 13 juillet 2021 et transmis en date du 27 juillet 2021 est favorable conditionnel ;
- ACCESS+ : accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; que son avis sollicité en date du 9 juillet 2021 et transmis en date du 22 juillet 2021 est sans-objet ;
- FLUXYS S.A. : proximité d'une canalisation ; que son avis sollicité en date du 18 mars 2021 n'a pas été transmis dans les délais impartis ; qu'il est réputé favorable par défaut ;
- GISER (SPW ARNE - Direction du Développement rural) : proximité d'un axe de ruissellement concentré ; que son avis sollicité en date du 18 mars 2021 n'a pas été transmis dans les délais impartis ; qu'il est réputé favorable par défaut ;
- Gestion de l'Espace public - Service de la Voirie : égouttage ; que son avis sollicité en date du 18 mars 2021 et transmis en date du 29 mars 2021 est favorable conditionnel ;

Considérant que la parcelle se situe dans un quartier résidentiel ; que, d'une superficie d'environ 307 m², elle ne présente qu'un garage préfabriqué ; qu'elle présente une pente descendant vers le fond de parcelle (± 3 m de dénivelé)

Considérant que la présente demande vise à construire un immeuble de trois logements ;

Considérant que l'immeuble se compose d'un volume principal de gabarit rez+3 étages engagés sous une toiture à versants, d'une emprise au sol d'environ 85 m² et d'un volume secondaire de gabarit d'un niveau surmonté d'une toiture aménagée en terrasse, d'une emprise au sol d'environ 9 m² ;

Considérant que le parement est réalisé en brique de terre cuite de teinte rouge orangée ;

Considérant que les trois logements sont répartis comme suit :

- au rez-de-chaussée,
 - un garage pour deux voitures et un espace vélo ;
 - un studio présentant une superficie brute (SB) de 46,3 m² et une superficie habitable (SH) de 34 m² ;
- au premier étage, un appartement une chambre - SB 73,3 m² - SH 50 m² ;
- aux second et troisième étages, un duplex deux chambres - SB 108,5 m² - SH 70,5 m² ;

Considérant que notre Assemblée a émis l'avis suivant en date du 21 mai 2021 :

"Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article D.VIII.13 du CoDT suite à la décision du Collège communal du 20 octobre 2017 d'organiser une annonce de projet lorsqu'une demande de permis d'urbanisme porte sur la création et/ou la transformation d'une volumétrie annexe de plus d'un niveau et/ou la création d'une terrasse en hauteur ; que l'annonce de projet a eu lieu du 29 mars 2021 au 13 avril 2021 ; que deux lettres de réclamation ont été introduites ; qu'elles concernent :

- la perte d'ensoleillement ;
- la perte d'intimité ;
- la pollution visuelle ;
- le danger pour la mobilité ;
- le rachat de mitoyenneté ;

Considérant que ces réclamations peuvent être analysées comme suit :

- la perte d'ensoleillement

Considérant que le projet s'implante au sud par rapport aux biens des réclamants ; que la profondeur du volume secondaire et son gabarit s'inscrivent dans le contexte existant ; qu'en effet, les voisins possèdent un volume principal de gabarit similaire ; qu'a priori, la perte d'ensoleillement générée par le projet est similaire à celle que génère le bien voisin ; que par contre, aucun élément ne permet de définir la perte d'ensoleillement générée par le volume secondaire et les terrasses ; que seule une étude d'ensoleillement peut quantifier objectivement l'importance de cette perte de luminosité ; que ce point de réclamation est partiellement retenu ;

- la perte d'intimité

Considérant que les terrasses et les ouvertures du projet sont à distance réglementaire au sens du Code civil (art. 675 et suivants) ; que la terrasse du R+1 comporte un pare-vue sur toute la hauteur de son étage ; que seule la terrasse du R+2 ne comporte pas de pare-vue ; que cette terrasse, bien que conforme au Code civil, crée par son altitude des vues plongeantes sur les zones de cours et jardins des biens voisins ; que vu la configuration des lieux, cette terrasse peut être source d'une perte d'intimité pour les riverains ; que ce point de réclamation est retenu

- la pollution visuelle

Considérant que le volume principal du projet s'intègre de manière cohérente dans le contexte existant ; que son architecture est sobre et soignée ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

- la mobilité

Considérant que le réclamant affirme que le double garage aménagé dans le projet va engendrer un risque pour les usagers de la voie publique ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'un carrefour ; que toutefois, la position de ce double garage par rapport au carrefour garantit une bonne visibilité tant aux usagers de la voirie que pour les utilisateurs des garages ; que d'autres garages à proximité présentent cette configuration ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

- le rachat de mitoyenneté

Considérant que cette problématique relève des compétences de la Justice de Paix ; que ce point n'influence pas l'analyse urbanistique du projet ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

Considérant que la volumétrie proposée s'intègre au contexte bâti présentant des bâtiments de gabarit rez + 1 étage avec toitures plates et rez + 2 étages dont le dernier est engagé dans une toiture à deux versants ; que le parement projeté s'intègre également au contexte présentant des tonalités similaires ;

Considérant que, pour préserver le cadre de vie, limiter les nuisances, proposer des conditions d'habitabilité dignes, performantes et attractives, et favoriser la mixité des typologies et des populations, notre Assemblée a émis plusieurs directives, dont : les directives du 12 octobre 2018 :

- concernant le programme et la qualité des logements ;

- définissant les critères de qualité nécessaires à la création de logement et à l'équilibre des programmes d'occupation ;
- visant le stationnement automobile ;
- la directive du 4 mai 2018 concernant le stationnement vélo ;

Considérant que l'appartement du premier étage et le duplex présentent des superficies et un niveau de qualité répondant à notre directive ; que par contre, la superficie du studio du rez-de-chaussée n'y satisfait pas ;

Considérant de plus que le projet n'offre pas une mixité satisfaisante au regard de cette directive ; qu'il est regrettable de constater que la dimension des espaces extérieurs privatifs est inversement proportionnelle à la dimension du logement ; qu'en effet, plus la taille du logement augmente, plus la dimension de la terrasse privative diminue ; que par contre le jardin est accessible à tous ce qui entraîne une perte d'intimité pour la terrasse du logement du rez-de-chaussée qui est bordée par cet accès ;

Considérant qu'en terme de mobilité, le projet propose deux garages et un espace de rangement pour quatre vélos ;

Considérant qu'en zone C, selon notre directive, il devrait comporter entre 1,5 et 2 emplacements de stationnement automobiles par logement, soit entre 4 et 6 ; qu'il manque 2 à 4 emplacements ; que ce besoin important en emplacements de stationnement est lié au programme proposé ;

Considérant que le projet devrait comporter un local pouvant contenir un vélo par logement et un espace pour un vélo à destination des visiteurs par tranche de 5 logements ; que le projet devrait donc proposer au minimum 4 rangements vélos ; que pour compenser le déficit en stationnement automobiles, ce nombre devrait être augmenté de 50%, soit 6 vélos au total ; que le projet ne satisfait pas à cette exigence ; que de plus la localisation de l'espace vélo le rend peu praticable car la dimension du garage ne garantit pas un dégagement suffisant pour aller et venir avec un vélo lorsqu'il est occupé, et le cheminement depuis la porte d'entrée est exigu et relativement long avant d'atteindre l'espace vélo ;

Considérant par ailleurs que le projet ne prévoit ni local poubelle, ni espace de rangement à destination des occupants (cave) ;

Considérant que le projet semble avoir un impact sur les propriétés voisines de gauche (au nord du projet) en terme de perte d'ensoleillement ; que seule une étude d'ensoleillement permettra de quantifier cet impact ;

Considérant que la terrasse du second étage engendre des vues plongeantes sur les zones de cours et jardins voisines ; que vu la configuration angulaire de la parcelle et le terrain qui s'étale derrière les habitations voisines, cette terrasse peut générer une perte d'intimité ; que la déclivité du terrain (descendante vers le fond de parcelle) est de nature à accroître l'impact de ces vues ;

Considérant qu'en conclusion, le projet n'offre pas une mixité satisfaisante de logements ; qu'il manque des emplacements de stationnement ; que le local vélo est peu praticable ; qu'il ne dispose ni de cave, ni de local poubelle ; qu'il y a lieu de proportionner les espaces extérieurs en fonction de la taille du logement et de privilégier l'accès au jardin pour le logement familial ;

Considérant que le service ACCESS +, dans son avis du 25 mars 2021, demande des plans modifiés ;

Considérant que l'avis de l'IILE ne nous est pas encore parvenu ; que les avis de la Cellule GISER et de FLUXYS n'ont pas été transmis dans les délais impartis ;

Nous émettons un avis favorable conditionnel sur ce projet et sollicitons, avant décision finale, l'introduction de plans modifiés répondant aux remarques suivantes :

- supprimer le studio pour aménager un logement unifamilial en duplex en relation avec le rez-de-chaussée ;

- *aménager un local facile d'accès depuis la voirie pouvant accueillir quatre vélos pour deux logements, sans augmentation du stationnement automobile ;*
- *limiter l'impact de la terrasse du deuxième étage ;*
- *répondre à l'avis défavorable d'ACCESS + ;*

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 27 mai 2021 sur base des plans modifiés ; que son avis défavorable a été rendu conformément à l'article D.IV.39 du Code ;

Considérant qu'en date du 24 juin 2021, le demandeur a produit des plans modificatifs - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 12 juillet 2021 ; que ces plans ont été soumis à la consultation de l'IILE et ACCESS+ ;

Considérant qu'une note d'explications et de motivation y est jointe ; qu'ils apportent les modifications suivantes :

- le studio du rez-de-chaussée est relié au logement du premier étage afin de former un seul duplex de deux chambres ;
- une porte est créée au rez-de-chaussée afin d'accéder au local vélo ;
- la terrasse du deuxième étage reste inchangée ;

Considérant que l'architecte justifie le maintien de la terrasse 3 inchangée au R+2 par le fait que la rehausse du claustra latéral occasionnerait de l'ombre sur la parcelle du voisin ;

Considérant que pour maintenir cette terrasse et limiter la perte d'intimité pour le voisin direct, il est indispensable de mettre en place des dispositifs restreignant à minima les vues plongeantes latérales, même si légalement ces pare-vues ne sont pas indispensables ; qu'il conviendra de poser des éléments pare-vues translucides d'une hauteur de 1,80 m ;

Considérant que les plans modifiés ne modifient pas les caractéristiques substantielles de la proposition initiale ; que par conséquent, en vertu de l'article D. IV. 40 et D. VIII.13 du CoDT, une nouvelle mesure de publicité n'est pas requise ;

Considérant que le service ACCESS + a été sollicité en date du 9 juillet 2021 ; que son avis daté du 20 juillet 2021 est sans-objet ;

Considérant que l'IILE consulté en date du 13 juillet 2021 a émis un avis favorable conditionnel daté du 19 juillet 2021 ;

Considérant qu'en zone C, selon notre directive relative au stationnement de véhicules, le projet devrait comporter entre 1,5 et 2 emplacements de stationnement automobiles par logement, soit entre 3 et 4 ; que le projet intègre un garage de deux voitures ainsi qu'un espace permettant d'accueillir un nombre suffisant de vélos pour le programme, augmenté de 50% pour compenser le déficit en stationnement automobile ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 9 septembre 2021 sur base des plans modifiés ; que son avis défavorable 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 demande de permis a été déposée à l'administration communale par dépôt contre récépissé en date du 30/12/2021 ;

Considérant que le Collège communal a envoyé au demandeur et à son architecte un relevé des pièces manquantes en date du 17/03/2021 ;

Considérant que les pièces manquantes ont été déposées à la commune par dépôt contre récépissé en date du 03/03/2021 ;

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 22/03/2021 ; 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 27/05/2021 ;

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) ;

Considérant que le bien se situe à proximité directe d'une canalisation existante ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et AGW du 15/05/2014 entrés en vigueur le 1er mai 2015 et AGW du 15/12/2016 entré en vigueur le 01/01/2017) ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13 à une annonce de projet « suite à la décision du Collège communal du 20 octobre 2017 d'organiser une annonce de projet lorsqu'une demande de permis d'urbanisme porte sur la création et/ou la transformation d'une volumétrie annexe de plus d'un niveau et/ou la création d'une terrasse en hauteur ; » ;

Considérant 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 29/03/2021 au 13/04/2021 ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises sont résumées comme suit par le Collège :

- la perte d'ensoleillement ;
- la perte d'intimité ;
- la pollution visuelle ;
- le danger pour la mobilité ;
- le rachat de mitoyenneté ;

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

« ...

- la perte d'ensoleillement

Considérant que le projet s'implante au sud par rapport aux biens des réclamants ; que la profondeur du volume secondaire et son gabarit s'inscrivent dans le contexte existant ; qu'en effet, les voisins possèdent un volume principal de gabarit similaire ; qu'a priori, la perte d'ensoleillement générée par le projet est similaire à celle que génère le bien voisin ; que par contre, aucun élément ne permet de définir la perte d'ensoleillement générée par le volume secondaire et les terrasses ; que seule une étude d'ensoleillement peut quantifier objectivement l'importance de cette perte de luminosité ; que ce point de réclamation est partiellement retenu ;

- la perte d'intimité

Considérant que les terrasses et les ouvertures du projet sont à distance réglementaire au sens du Code civil (art. 675 et suivants) ; que la terrasse du R+1 comporte un pare-vue sur toute la hauteur de son étage ; que seule la terrasse du R+2 ne comporte pas d'élément pare-vue ; que cette terrasse, bien que conforme au Code civil, crée par son altitude des vues plongeantes sur les zones de cours et jardins des biens voisins ; que vu la configuration des lieux, cette terrasse peut être source d'une perte d'intimité pour les riverains ; que ce point de réclamation est retenu

- la pollution visuelle

Considérant que le volume principal du projet s'intègre de manière cohérente dans le contexte existant ; que son architecture est sobre et soignée ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

- la mobilité

Considérant que le réclamant affirme que le double garage aménagé dans le projet va engendrer un risque pour les usagers de la voie publique ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'un carrefour, que, toutefois, la position de ce double garage par rapport au carrefour garantit une bonne visibilité tant aux usagers de la voirie que pour les utilisateurs des garages ; que d'autres garages à proximité présentent cette configuration ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

- le rachat de mitoyenneté

Considérant que cette problématique relève des compétences de la Justice de Paix ; que ce point n'influence pas l'analyse urbanistique du projet ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ; ... » ;

Considérant que l'avis du SPW – Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – Cellule GISER est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du Département de Prévention de l'IILE est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis de FLUXYS est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Département des Travaux – Direction de la Gestion de l'Espace public – Service Voirie, daté du 26/03/2021 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Département des Services sociaux et de Proximité, daté du 25/03/2021 est défavorable I ;

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 21/05/2021, transmis le 27/05/2021 ;

Considérant que le Collège sollicite des plans modificatifs répondant aux remarques suivantes :

- supprimer le studio pour aménager un logement unifamilial en duplex en relation avec le rez-de-chaussée ;
- aménager un local facile d'accès depuis la voirie pouvant accueillir quatre vélos pour deux logements, sans augmentation du stationnement automobile ;
- limiter l'impact de la terrasse du deuxième étage ;
- répondre à l'avis défavorable d'ACCESS +.

Considérant que mon avis du 23/06/2021 est le suivant :

« ...Considérant que le contexte bâti présente des gabarits R+1 à R+2+T ; que certaines maisons présentent des toitures plates mais que la majorité des maisons ont des toitures à doubles versants ;

Considérant que le voisin de gauche est de type maison de ville ancienne avec deux niveaux pleins sous corniche avec une toiture à versant ; que le voisin de droite présente un gabarit R+1 avec une toiture plate ;

Considérant que le projet présente une hauteur sous corniche similaire au voisin de gauche tout en présentant 3 niveaux pleins ;

Considérant que la partie gauche de la toiture de la façade avant et le versant arrière forment une toiture à double versant parallèle à celle du voisin mitoyen de gauche ; que ce gabarit est acceptable ;

Considérant que la partie droite de la toiture en façade avant présente une lucarne (sur plus de la moitié de la longueur de la façade) jusqu'à la hauteur du faitage ; que cette volumétrie crée, de fait, un 4ème niveau à front de voirie ; que cela représente deux niveaux de différence avec le voisin de droite ;

Considérant que cette lucarne qui permet de créer plus de superficie habitable dans la toiture n'est pas intégrée dans son environnement et nuit à la lecture du volume principal ; que cette volumétrie doit être modifiée et réduite afin de permettre une meilleure lecture de la volumétrie principale et un raccord plus doux avec le gabarit du voisin de droite qui est plus bas ;

Considérant que je me rallie avec l'analyse suivante du Collège communal :

« ...Considérant que pour préserver le cadre de vie, limiter les nuisances, proposer des conditions d'habitabilité dignes, performantes et attractives, et favoriser la mixité des typologies et des populations, notre Assemblée a émis plusieurs directives, dont :

- les directives du 12 octobre 2018 :
 - concernant le programme et la qualité des logements ;
 - définissant les critères de qualité nécessaires à la création de logement et à l'équilibre des programmes d'occupation ;
 - visant le stationnement automobile ;

- la directive du 4 mai 2018 concernant le stationnement vélo ;

Considérant que l'appartement du premier étage et le duplex présentent des superficies et un niveau de qualité répondant à notre directive ; que, par contre, la superficie du studio du rez-de-chaussée n'y satisfait pas ;

Considérant de plus que le projet n'offre pas une mixité satisfaisante au regard de cette directive ; qu'il est regrettable de constater que la dimension des espaces extérieurs privatifs est inversement proportionnelle à la dimension du logement ; qu'en effet, plus la taille du logement augmente, plus la dimension de la terrasse privative diminue ; que par contre le jardin est accessible à tous ce qui entraîne une perte d'intimité pour la terrasse du logement du rez-de-chaussée qui est bordée par cet accès ;

Considérant qu'en terme de mobilité, le projet propose deux garages et un espace de rangement pour quatre vélos ;

Considérant qu'en zone C, selon notre directive, il devrait comporter entre 1,5 et 2 emplacements de stationnement automobiles par logement, soit entre 4 et 6 ; qu'il manque 2 à 4 emplacements ; que ce besoin important en emplacements de stationnement est lié au programme proposé ;

Considérant que le projet devrait comporter un local pouvant contenir un vélo par logement et un espace pour un vélo à destination des visiteurs par tranche de 5 logements ; que le projet devrait donc proposer au minimum 4 rangements vélos ; que pour compenser le déficit en stationnement automobiles, ce nombre devrait être augmenté de 50%, soit 6 vélos au total ; que le projet ne satisfait pas à cette exigence ; que de plus la localisation de l'espace vélo le rend peu praticable car la dimension du garage ne garantit pas un dégagement suffisant pour aller et venir avec un vélo lorsqu'il est occupé, et le cheminement depuis la porte d'entrée est exigü et relativement long avant d'atteindre l'espace vélo ;

Considérant par ailleurs que le projet ne prévoit ni local poubelle, ni espace de rangement à destination des occupants (cave) ;

Considérant que le projet semble avoir un impact sur les propriétés voisines de gauche (au nord du projet) en termes de perte d'ensoleillement ; que seule une étude d'ensoleillement permettra de quantifier cet impact ;

Considérant que la terrasse du second étage engendre des vues plongeantes sur les zones de cours et jardins voisines ; que vu la configuration angulaire de la parcelle et le terrain qui s'étale derrière les habitations voisines, cette terrasse peut générer une perte d'intimité ; que la déclivité du terrain (descendante vers le fond de parcelle) est de nature à accroître l'impact de ces vues ;

Considérant qu'en conclusion, le projet n'offre pas une mixité satisfaisante de logements ; qu'il manque des emplacements de stationnement ; que le local vélo est peu praticable ; qu'il ne dispose ni de cave, ni de local poubelle ; qu'il y a lieu de proportionner les espaces extérieurs en fonction de la taille du logement et de privilégier l'accès au jardin pour le logement familial ;... » ;

Considérant qu'au vu des remarques qui précèdent, le projet a une volumétrie trop imposante et programme inadéquat pour la parcelle ; qu'il ne constitue pas un bon aménagement du territoire pour le lieu concerné ;

Sur le plan de la légalité, le projet doit être modifié afin que les plans respectent les normes du Guide Régional d'Urbanisme concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (articles 414/415 et suivants) (voir en détail les remarques dans l'avis de la Ville de Liège – Département des Services sociaux et de Proximité, daté du 25/03/2021, joint au rapport du Collège ;

En conclusion, dans l'état actuel du dossier, j'émet un avis défavorable ; cependant, mon avis pourra être revu sur base de plans modificatifs répondant aux remarques formulées ci-avant ;... » ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.42 du Code, le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 12/07/2021 ;

Considérant que ces plans modificatifs font suite à l'avis de la Ville de Liège – Département des Services sociaux et de Proximité, daté du 25/03/2021 visé ci-avant et au rapport du Collège du 27/05/2021 ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont les suivantes :

- le studio du rez-de-chaussée est relié au logement du premier étage afin de former un seul duplex de deux chambres ;
- une porte est créée au rez-de-chaussée afin d'accéder au local vélo ;
- la terrasse du deuxième étage reste inchangée ;

Considérant que ces modifications n'ont qu'une portée limitée et ne portent pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles ; que, dès lors, de nouvelles mesures de publicités ne sont pas requises ;

Considérant que l'avis de l'ILLE, daté du 19/07/2021 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Ville de Liège – Département des Services sociaux et de Proximité, daté du 20/07/2021, est favorable ;

Considérant que le Collège a rédigé un rapport sur base des plans modificatifs dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 03/09/2021, transmis le 09/09/2021 ;

Considérant que les conditions du Collège sont les suivantes :

- respecter les plans modifiés introduits le 24 juin 2021 ;
- implanter des éléments pare-vues translucides d'une hauteur de 1,80 m sur les retours latéraux de la terrasse 3 ;
- respecter les conditions émises par la l'ILLE et la GEP-Voirie dans leur rapport dont copie jointe ;
- descendre les fondations du mur de la façade à rue à 1,50m de profondeur sous le niveau du trottoir ;
- aux façades visibles de la voie publique, établir un soubassement en pierre d'au moins 40cm de hauteur ;
- étudier l'ouverture des portes pour qu'en aucun cas, elles ne débordent sur la voie publique lors de leur manœuvre.

Considérant que le Collège n'impose pas de charge d'urbanisme ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 23/03/2021 ;

Vu les plans modificatifs immatriculés en mes services en date du 23/03/2021 ;

Vu la Circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces ;

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 communal motive son second avis de la façon suivante :

« ...Considérant que l'architecte justifie le maintien de la terrasse 3 inchangée au R+2 par le fait que la rehausse du claustra latéral occasionnerait de l'ombre sur la parcelle du voisin ;

Considérant que pour maintenir cette terrasse et limiter la perte d'intimité pour le voisin direct, il est indispensable de mettre en place des dispositifs restreignant à minima les vues plongeantes latérales, même si légalement ces pare-vues ne sont pas indispensables ; qu'il conviendra de poser des éléments pare-vues translucides d'une hauteur de 1,80 m ;

Considérant qu'en zone C, selon notre directive relative au stationnement de véhicules, le projet devrait comporter entre 1,5 et 2 emplacements de stationnement automobiles par logement, soit entre 3 et 4 ; que le projet intègre un garage pour deux voitures ainsi qu'un espace vélo permettant d'accueillir du rangement vélo en suffisance pour le programme augmenté de 50% pour compenser le déficit de stationnement automobile ; ... » ;

Considérant que les plans modificatifs ne prennent pas en compte mes remarques du 23/06/2021 concernant le gabarit du bâtiment ;

Considérant que le Collège ne fait pas mention de cet avis du 23/06/2021 dans son second rapport et ne motive pas sa position concernant le gabarit de la « lucarne » ;

Considérant que le contexte bâti présente des gabarits R+1 à R+2+T ; que certaines maisons présentent des toitures plates mais que la majorité des maisons ont des toitures à doubles versants ; que le voisinage est composé majoritairement de maisons unifamiliales ;

Considérant que le voisin de gauche est de type maison de ville ancienne avec deux niveaux pleins sous corniche avec une toiture à versant ; que le voisin de droite présente un gabarit R+1 avec une toiture plate ;

Considérant que le projet présente une hauteur sous corniche similaire au voisin de gauche tout en présentant 3 niveaux pleins ;

Considérant que la partie gauche de la toiture de la façade avant et le versant arrière forment une toiture à double versant parallèle à celle du voisin mitoyen de gauche ; que ce gabarit est acceptable ;

Considérant que la partie droite de la toiture en façade avant présente une lucarne (sur plus de la moitié de la longueur de la façade) jusqu'à la hauteur du faîtage ; que cette volumétrie crée, de fait, un 4ème niveau à front de voirie ; que cela représente deux niveaux de différence avec le voisin de droite ;

Considérant que cette lucarne qui permet de créer plus de superficie habitable dans la toiture n'est pas intégrée dans son environnement et nuit à la lecture du volume principal ; que cette volumétrie doit être modifiée et réduite afin de permettre une meilleure lecture de la volumétrie principale et un raccord plus doux avec le gabarit du voisin de droite qui est plus bas ;

Considérant que le programme a été revu à la baisse et que le projet ne fait plus l'objet que de 2 appartements deux chambres ;

Considérant qu'au vu de l'organisation spatiale du logement, une adaptation du dernier niveau pourrait permettre de conserver une seconde chambre dans le duplex du haut, tout en évitant la lucarne hors gabarit pour le contexte bâti environnant ;

En conclusion, dans l'état actuel du dossier, j'émet un avis défavorable ; cependant, mon avis pourra être revu sur base de plans modificatifs répondant à la remarques suivante :

la volumétrie de la lucarne doit être modifiée et réduite afin de permettre une meilleure lecture de la volumétrie principale et permettre un raccord plus doux avec le gabarit du voisin de droite ;

Le Fonctionnaire délégué,

Olivier LEJEUNE

Directeur a.i."

Considérant que nous ne partageons pas la position du Fonctionnaire délégué quant au gabarit du projet ; qu'en effet, l'habitation située à droite du projet, de gabarit rez + 1 étage surmonté d'une toiture plate n'est en rien caractéristique du contexte puisque ses niveaux sont particulièrement écrasés ; que la hauteur sous corniche du projet s'inscrit dans le profil moyen de la rue, ce qui permet une lecture continue du bâti à l'exception du voisin contigu de droite ;

Considérant que dans cette même rue, existent des rehausses de toiture similaires à la lucarne, présentes en façade avant, réalisées sur des immeubles représentant la typologie traditionnelle du quartier ; que la présente demande est une nouvelle construction qui intègre de manière subtile un niveau supplémentaire tout en restant dans un gabarit raisonnable ; que la perception de la lucarne sera similaire aux toitures des immeubles de la rue de la Mutualité 8 et 10 ; que cette lucarne contribue à la qualité du duplex supérieur ; qu'elle est donc admissible ;

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

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité | _____ bien sis rue de la Mutualité 31 à 4030 GRIVEGNEE, pour construire un immeuble de deux logements et un garage. (PU/90206 D)

Il conviendra de respecter les conditions suivantes :

- respecter les plans modifiés introduits le 24 juin 2021 ;
- implanter des pare-vues translucides d'une hauteur maximale de 1,80 m sur les retours latéraux de la terrasse 3 ;
- respecter les conditions émises par la l'IILE et la GEP-Voirie dans leur rapport dont copie jointe ;
- descendre les fondations du mur de la façade à rue à 1,50m de profondeur sous le niveau du trottoir ;
- aux façades visibles de la voie publique, établir un soubassement en pierre d'au moins 40 cm de hauteur ;
- étudier l'ouverture des portes pour qu'en aucun cas, elles ne débordent sur la voie publique lors de leur manœuvre.

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.

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.

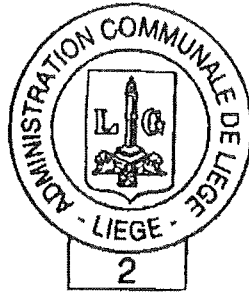
Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

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 Directeur général,

Philippe ROUSSELLE

PAR LE COLLÈGE



Le Bourgmestre f.f.,

Christine DEFRAIGNE