

Département de l'Urbanisme
Place du Marché, 2 à 4000 Liège
Agent traitant : Françoise Bovy

RECOMMANDE

Madame Catherine VANDERSCHULDEN
Chemin d'Odeur, 1
4367 CRISNEE

Liège, le **19 OCT. 2021**

Nos réf. : PU/90838 C

Demandeur : [REDACTED]

Objet : construire une terrasse (régularisation), remplacer le garde-corps existant par un brise-vue en bois ajouré

Situation : rue Sainte-Marguerite 231 à 4000 Liège

Madame,

Nous sommes heureux de vous adresser le permis d'urbanisme n°PU/90838 C délivré pour : *construire une terrasse (régularisation), remplacer le garde-corps existant par un brise-vue en bois ajouré.*

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 :

M. Xavier Miatton – Tél. 04.221.91.56 – Courriel : xavier.miatton@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, Madame, 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 15 octobre 2021 - II.E.24

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/90838 C - L48249/2164281

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 [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Sainte-Marguerite 231 à 4000 Liège, cadastré Liège (15) section C n° 98, et ayant pour objet : construire une terrasse (régularisation), remplacer le garde-corps existant par un brise-vue en bois ajouré ;

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 12 juillet 2021 ;

Considérant que conformément à l'article D.I.16, le délai est prorogé de la durée de suspension des mesures de publicité entre le 16 juillet 2021 et le 15 août 2021 ;

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 et dans un Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) ;
- du Guide régional d'urbanisme (GRU) :
 - règlement général sur les Bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1986 (art. 393 et suivants) ;
 - 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 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 s'écarte du GRU – articles 395 (façades), 396 (toitures) et 397 (zones de cours et jardins) ;

Considérant que la demande a donc été soumise à annonce de projet conformément à l'article D.IV.40 du Code ; que celle-ci a eu lieu du 19 juillet 2021 au 31 août 2021 ; qu'aucune réclamation n'a été introduite dans les délais légaux ;

Considérant que la demande consiste à régulariser une terrasse construite entre les premier et deuxième étages sur toute la largeur de la façade arrière et à poser des pare-vues ajourés en bois sur son pourtour ;

Considérant que le bien est la maison où est né Eugène Ysaye ; que sa façade à rue en brique et calcaire, percée de simples baies rectangulaires, date de la fin du 18^e siècle et est reprise à l'Inventaire régional (IR) ;

Considérant qu'aucune intervention n'est prévue sur la façade à rue ou la toiture, qui sont classées ;

Considérant que la demande s'écarte des articles 395, 396 et 397 du GRU pour la construction d'une terrasse implantée après la façade arrière du volume principal et pour l'utilisation du bois pour les pare-vues qui ne proposent pas une tonalité similaire aux tonalités des matériaux traditionnels du centre ancien protégé ;

Considérant que les zones de cours et jardins sont destinées à ne pas être construites afin d'offrir aux habitations un espace de loisirs et de détente extérieur privatif ;

Considérant que la zone de cours et jardins du bien est petite et entièrement construite ; qu'elle est entourée par les volumes secondaires voisins, d'un et de deux niveaux ; que l'organisation d'un espace extérieur privatif ensoleillé au niveau du sol est impossible ; que dès lors, l'aménagement d'une terrasse, constituée d'un plancher plat, entre les premier et deuxième étages en façade arrière, s'avère être le seul moyen d'offrir à l'habitation un espace d'agrément extérieur ensoleillé qui augmentera le confort de l'occupant ; que la situation sanitaire liée à la Covid 19 a révélé l'importance pour les habitants des villes de posséder un espace extérieur privatif ; que vu le contexte immédiat entièrement bâti et la pose de pare-vues de 2 m de haut sur tout le pourtour de la terrasse, l'intimité de l'habitation et des voisins sera préservée ;

Considérant que l'intérieur d'îlot comprend des constructions de toutes sortes, à toitures plates ou en appentis ; que les toitures des volumes secondaires voisins sont plates ; que dès lors, la réalisation d'un plancher horizontal n'est pas en rupture avec les caractéristiques des toitures avoisinantes ;

Considérant que le bois, bien qu'il ne soit pas un matériau traditionnellement employé dans le centre ancien, présente une tonalité sobre qui, avec le temps, peut se patiner en gris ; qu'il ne sera utilisé qu'à l'arrière ; qu'il ne sera, dans le cas présent, pas visible depuis le domaine public ; que par conséquent, l'aspect architectural du front de bâtisse et de la façade à rue classée n'est pas impacté ; que l'utilisation du bois, autant pour le plancher que pour les pare-vues, ne portera pas préjudice à l'aspect architectural de l'intérieur d'îlot, composé de constructions hétéroclites élevées sans réelle harmonie entre elles ;

Considérant, en conclusion, que les écarts aux articles 395, 396 et 397 du GRU sont admissibles ; que la construction d'une terrasse en hauteur permet d'offrir à une habitation de petite dimension un espace extérieur privatif ensoleillé sans pour autant dénaturer le paysage bâti.

Considérant que nous avons émis un avis favorable sur ce projet en séance du 10 septembre 2021 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 16 septembre 2021 ; que son avis a été rendu conformément à l'article D.IV.39 du Code ; qu'il est favorable ; qu'il est libellé et motivé comme suit :

"Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis rue Sainte-Marguerite, 231 à 4000 LIEGE, cadastré LIEGE 15 DIV Section C N° 98, ayant pour objet la construction d'une terrasse (régularisation), remplacer le garde-corps existant par un brise-vue en bois ajouré ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale par dépôt contre récépissé en date du 22/06/2021 ;

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 12/07/2021 ; 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 conformément à l'article D.I.16, les délais sont prorogés de la durée de suspension des mesures de publicité entre le 16 juillet et le 15 août ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 10/09/2021 ;

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 Ier 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 la demande se rapporte à un monument classé au sens du Code wallon du Patrimoine (Dénomination : « Maison natale d'Eugène Ysaye : façade et toiture » - arrêté de classement du 14/11/84) ;

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 ainsi que dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;
- du guide régional d'urbanisme sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme - Centre ancien de Liège (Art. 393 et svl) ;

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 s'écarte du contenu à valeur indicative du Guide Régional d'Urbanisme pour les motifs suivants :

- article 395 : façades ;
- article 396 : toitures ;
- article 397 : zones de cours et jardins ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet ;

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 19/07/2021 au 31/08/2021 ;

Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

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 en date du 10/09/2021, transmis le 16/09/2021 ;

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

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 13/07/2021 ;

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 la demande consiste à régulariser une terrasse construite entre les premier et deuxième étages sur toute la largeur de la façade arrière et à poser des pare-vues ajourés en bois sur son pourtour ;

Considérant que le bien est la maison où est né Eugène Ysaye ; que sa façade à rue en brique et calcaire, percée de simples baies rectangulaires, date de la fin du 18^e siècle et est reprise à l'Inventaire régional ; qu'aucune intervention n'est prévue sur la façade à rue ou la toiture, qui sont classées ;

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

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 qu'en vertu de l'article D.IV.5, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que ces conditions sont rencontrées compte tenu des éléments d'appréciation suivants énoncés dans l'analyse circonstanciée du Collège à laquelle je me rallie, à savoir :

« ... »

Considérant que la demande s'écarte des articles 395, 396 et 397 du GRU pour la construction d'une terrasse implantée après la façade arrière du volume principal et pour l'utilisation du bois pour les pare-vues, qui ne proposent pas une tonalité similaire aux tonalités des matériaux traditionnels du centre ancien protégé ;

Considérant que les zones de cours et jardins sont destinées à ne pas être construites afin d'offrir aux habitations un espace de loisirs et de détente extérieur privatif ;

Considérant que la zone de cours et jardins du bien est petite et entièrement construite ; qu'elle est entourée par les volumes secondaires voisins, d'un et de deux niveaux ; que l'organisation d'un espace extérieur privatif ensoleillé au niveau du sol est impossible ; que dès lors, l'aménagement d'une terrasse, constituée par un plancher plat, entre les premier et deuxième étages en façade arrière, s'avère être le seul moyen d'offrir à l'habitation un espace d'agrément extérieur ensoleillé qui augmentera le confort de l'occupant ; que la situation sanitaire liée à la Covid 19 a révélé l'importance pour les habitants des villes de posséder un espace extérieur privatif ; qu'au vu du contexte immédiat entièrement bâti et la pose de pare-vues de 2 m de haut sur tout le pourtour de la terrasse, l'intimité de l'habitation et des voisins sera préservée ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'intérieur d'îlot comprend des constructions de toutes sortes, à toitures plates ou en appentis ; que les toitures des volumes secondaires voisins sont plates ; que dès lors, la réalisation d'un plancher horizontal n'est pas en rupture avec les caractéristiques des toitures avoisinantes ;

Considérant que le bois, bien qu'il ne soit pas un matériau traditionnellement employé dans le centre ancien, présente une tonalité sobre qui, avec le temps, peut se patiner en gris ; qu'il ne sera utilisé qu'à l'arrière ; qu'il ne sera, dans le cas présent, pas visible depuis le domaine public ; que par conséquent, l'aspect architectural du front de bâtisse et de la façade à rue classée n'est pas impacté ; que l'utilisation du bois, autant pour le plancher que pour les pare-vues, ne portera pas préjudice à l'aspect architectural de l'intérieur d'îlot, composé de constructions hétéroclites élevées sans réelle harmonie entre elles ;

Considérant, en conclusion, que les écarts aux articles 395, 396 et 397 du GRU sont admissibles ; que la construction d'une terrasse en hauteur permet d'offrir à une habitation de petite dimension un espace extérieur privatif ensoleillé sans pour autant dénaturer le paysage bâti.

... » ;

En conclusion j'émetts un avis favorable ;

(...)

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 Mme Catherine VANDERSCHULDEN, relatif à un bien sis rue Sainte-Marguerite 231 à 4000 LIEGE, pour construire une terrasse (régularisation), remplacer le garde-corps existant par un brise-vue en bois ajouré.
(PU/90838 C)

L'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil en matière de composition des murs mitoyens ainsi que sur celles concernant les vues sur les propriétés voisines.

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.

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

PAR LE COLLÈGE



Le Directeur-général,

Philippe ROUSSELLE

Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER