



AUTHENTICITY

Province de Liège
Arrondissement de Verviers
Commune de spa

SPA/2022/060



Wallonie

OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal de Spa,

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

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que _____ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Spa, Rue Collin Leloup n° 47, cadastré division unique, section G n° 491 a, et ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale (agrandissement de deux barbacanes en façades avant et arrière ainsi que la régularisation du « bow-window ») ;

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 29 décembre 2022 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : les actes et travaux sont d'impact limités en vertu de l'article R.IV.1-1 B8 du CoDT ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des 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.66 du livre I^{er} 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 qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants :

- Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement suffisamment objectivement complétée ;
- Vu la nature du projet, à savoir la transformation d'une habitation unifamiliale ; Vu la situation du projet en zone d'habitat, dans le centre ancien protégé, dans un quartier à maisons mitoyennes le projet n'aura aucun impact notable 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.6 § 1^{er} 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 se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du bien « Les Grandes Villes d'Eaux d'Europe » inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ;
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau : aléa faible d'inondation ;
- à un bien immobilier situé dans le Parc Naturel des Sources ;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;
- à un bien situé, au sens de l'Arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à l'établissement des zones de prévention rapprochée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de l'Administration communale de Spa, de la Sa SPA MONOPOLE et de la Sa EXIRUS, sis sur le territoire des communes de Spa, de Theux, de Jalhay et de Stoumont, en zone de prévention éloignée (zone IIB) ;
- à un bien situé le long d'une voirie communale ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Verviers – Eupen adopté par Arrêté du 23 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : zone d'habitat (périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique) ;
- du guide régional d'urbanisme :
 - règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (RGBZPU, plus communément appelé « Centre Ancien Protégé ») – Articles 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme ;
 - 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 (PMR) – Articles 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme ;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité - Articles 431 à 442 du Guide régional d'urbanisme ;
- du guide communal d'urbanisme en matière d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'autres modes d'affichage ou de publicité, en matière d'aménagement de terrasses ho.re.ca. et de façades commerciales et de services, adopté par décision du Conseil communal du 14 novembre 2008, approuvée par arrêté ministériel du 9 mars 2009 (M.B. du 13 mai 2009) et entré en vigueur le 29 mai 2009 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. communales : SPA/2021/067 et réf. SPW : 20889/2167625) délivré par le Collège communal en date du 16 novembre 2021.

Considérant que ce projet prévoyait :

- de supprimer un bow-window en bois situé en façade avant au 1^{er} étage ; que cet élément était surmonté d'un balcon accessible depuis le rez-de-chaussée+2 ;
- de remplacer cet élément bow-window ancien par des menuiseries en aluminium de ton noir et surmonté d'un garde-corps en verre ;

Considérant que cette ancienne proposition ne proposait pas de conserver l'esthétique existante de la façade à rue ; que cette proposition de bow-window était en aluminium avec garde-corps en verre, éléments qui dénaturaient l'authenticité de la façade à rue du bâtiment ;

Considérant que le présent projet consiste désormais en la rénovation des menuiseries en façade avant d'une habitation existante et mitoyenne sur ses deux côtés ;

Considérant que le projet prévoit également la rénovation de l'élément lucarne en toiture à front de voirie avec un agrandissement sur la largeur de cette dernière ;

Considérant que les barbacanes ne sont pas très larges avec des pièces mansardées très basses ; que la configuration de la toiture actuelle comporte une perte de place importante dans les combles ;

Considérant que pour pallier ce problème, le souhait du maître d'ouvrage est d'agrandir les barbacanes jusqu'à la mitoyenneté comme sur le bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que la volumétrie de la toiture sera identique à la forme donnée par les barbacanes ; que les deux versants de toiture seront remplacés par une toiture en légère pente identique à celle des barbacanes existantes ;

Considérant que les faces avant et arrière de la toiture qui sont faiblement inclinées seront bardées d'ardoises artificielles ; que ce matériau est largement représenté dans le contexte bâti ;

Considérant que tous les éléments des menuiseries d'origine en bois étaient de ton blanc comprenant des caractéristiques architecturales intéressantes avec un travail sur le relief du bois, une finesse des éléments sculptés en bois, le débordement saillant des corniches du bow-window, un garde-corps métallique aux fuseaux en arabesque ;

Considérant que l'ensemble des châssis sur la façade à rue et la façade arrière seront en bois de ton blanc ;

Considérant désormais que le bow-window adopte une menuiserie également en bois de teinte blanche en façade avant comme existant sur le bâtiment avant transformation ;

Attendu toutefois que les éléments décoratifs du bow-window devront reprendre l'ancien dessin des panneaux en bois existant avec une subdivision en deux rectangles sculptés sur la face avant et un élément unique sculpté sur les panneaux latéraux ;

Attendu que la corniche qui surmonte ce bow-window sera conservée et rénovée ; que le garde-corps et ces éléments métallique en arabesques qui surplombe le garde-corps seront rénovés et conservés ;

Attendu que l'ancien dossier prévoyait de faire disparaître tous ces éléments au profit de menuiseries aluminium de teinte noir sans cohérence avec l'environnement patrimonial du bien et sans respect du cadre architectural local ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (RGBZPU, plus communément appelé « Centre Ancien Protégé ») – Articles 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme ;

Attendu que la Ville de Spa est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco « Les grandes Villes d'eau d'Europe » ; que le projet se situe en plein centre de Spa ;

Attendu que cette nouvelle proposition des menuiseries en bois peint de ton blanc rencontre l'esprit d'authenticité de la façade avant du bâtiment à rue ; que cette nouvelle demande propose une solution avec des menuiseries rénovées dans un état similaire à l'origine ;

Considérant que le propriétaire est tenu de vérifier que les actes et travaux n'impactent pas les réseaux souterrains et/ou aériens (câbles, canalisations...) pouvant être présents dans la zone de chantier ;

Considérant que le projet est autorisable sous réserve du respect des droits civils des tiers ;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales ;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par
octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- 1° les éléments décoratifs du bow-window devront reprendre l'ancien dessin des panneautages en bois existants, avec une subdivision en deux rectangles sculptés sur la face avant de l'allège basse et un élément unique sculpté sur les panneaux latéraux. Les éléments panneautages de l'allège du bow-window devront reproduire l'esthétique de l'ancien bow-window.
- 2° la corniche qui surmonte le bow-window sera reproduite dans l'esprit de la corniche à encorbellement et existante avant démolition. Le garde-corps et éléments métalliques en arabesque seront remplacés et conservés.
- 3° la corniche existante et située sous la toiture en façade avant devra être conservée et rénovée. Elle sera rénovée et repeinte dans une couleur de tonalité blanche.
- 4° pour le reste, se conformer strictement aux plans et au descriptif des travaux annexés à la présente autorisation.

5° vérifier que les actes et travaux n'impactent pas les réseaux souterrains et/ou aériens (câbles, canalisations...) pouvant être présents dans la zone de chantier.

6° tout raccordement éventuel de quelque nature que ce soit (égout, électricité, eau, gaz, etc), nécessitant l'ouverture d'une tranchée sur le domaine public doit faire l'objet d'une demande écrite préalable adressée au Collège communal.

7° l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, entré en vigueur le 20 novembre 2004, relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, devra être respecté selon les modalités suivantes :

➤ **Nombre :**

• Appartement :

- ✓ superficie inférieure à 80 m² : 1 détecteur
- ✓ superficie supérieure à 80 m² : 2 détecteurs

• Maison :

- ✓ superficie du niveau inférieure à 80 m² : 1 détecteur de fumée par niveau de vie
- ✓ superficie du niveau supérieure à 80 m² : 2 détecteurs de fumée par niveau de vie

Les demi-niveaux sont à considérer comme des niveaux.

Le nombre de détecteurs peut être augmenté notamment si les risques sont plus importants (par exemple : fumeurs dans les chambres, etc.).

- Si l'installation d'au moins 4 détecteurs est nécessaire, les détecteurs devront être reliés entre eux ou raccordés à une centrale.

➤ **Localisation :**

Dans le premier des espaces intérieurs ou la première des pièces repris ci-dessous, présent dans le niveau et non équipé d'un détecteur :

1. le hall ou le palier donnant accès aux chambres à coucher,
2. le hall d'entrée,
3. la pièce dans laquelle débouche la partie supérieure d'un escalier,
4. la pièce contiguë à la cuisine,
5. la chambre,
6. toute autre pièce d'habitation.

Dans la plupart des cas :

- dans les petits appartements, le détecteur sera placé dans le hall donnant accès aux chambres,
- dans les grands appartements et les maisons sans étage, le second détecteur sera placé dans le hall d'entrée ou dans le living,
- dans les maisons à étages, les détecteurs seront placés sur le palier à l'étage, dans le hall d'entrée (proche des pièces de vie) et le cas échéant sur le palier donnant accès aux chambres mansardées ou le cas échéant dans la chambre mansardée, au droit de l'escalier y donnant accès,

Ne pas placer de détecteurs dans une cuisine ou un local produisant beaucoup de vapeur (à cause des risques de déclenchement intempestif).

➤ **L'installation des détecteurs est à charge du propriétaire du logement et s'effectue selon le mode d'emploi du fabricant.**

➤ **Les détecteurs d'incendie doivent être des détecteurs optiques de fumée agréés BOSEC ou certifiés par un organisme d'accréditation équivalent au sein de l'espace économique européen.**

Article 2 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

À Spa, le 17 janvier 2023

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire,
(s) F. TASQUIN

La Présidente,
(s) S. DELETTRE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME :

PAR LE COLLEGE :

Le Directeur général,



La Bourgmestre,

Par déléation,
P. MATHY
Échevin de l'Urbanisme

SEANCE DU COLLEGE COMMUNAL DU 17 janvier 2023

Présents : Mme Sophie DELETTRE, Bourgmestre - Présidente ;
MM. Nicolas TEFNIN, Wee Min KUO, Paul MATHY,
Mme Charlotte GUYOT - STEVENS et M. Gilles BRUCK, Échevins ;
Mme Alda GREOLI, Présidente du Centre public d'action sociale ;
M. François TASQUIN, Directeur général.