**URB/20788 : Demande de permis d'urbanisme pour Rénovation et extension d'un immeuble à appartements ; Rue de Verviers 16 ;
introduite par Monsieur Elie Beyrouthy Clos des Anémones 6 à 1410 Waterloo.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Elie Beyrouthy, Clos des Anémones 6 à 1410 Waterloo visant à rénover et etendre un immeuble à appartements, pour un bien situé Rue de Verviers 16 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande tombe également sous l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modifications visibles dépuis l’espaces publique) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu a été introduite;

Considérant que la demande porte sur l’aménagement de 3 appartements 1 chambre du rez-de-chaussée au 2ème étage et d’un duplex au 3ème étage plus combles ;

Considérant qu’en situation de droit il y a 2 logements légaux ;

Considérant qu'à l'arrière la maison borde un autre bâtiment sur 3 niveaux, qui réduit significativement l'éclairement de l’arrière de la parcelle ;

Considérant qu’en situation de droit le studio au rez-de-chaussée n’est pas suffisamment éclairé par 2 baies en façade avant coupées par un pilier en pierre bleue et par 2 coupoles à l’arrière ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le pilier et d’unifier les 2 baies en façade avant sur toute la hauteur ;

Considérant qu’à l’arrière un jardin japonais est prévu du côté gauche afin d’apporter de la lumière naturelle dans la chambre ;

Considérant cependant que ce jardin est entouré des murs mitoyens dont 3 de 3 niveaux de hauteur et que sa superficie n’est que de 2,3 m2 ;

Considérant que cela rend cet espace peu qualitatif ;

Considérant qu’au 1er et 2ème étages il y deux appartements 1 chambre ;

Considérant que le bien comportera 3 appartements 1 chambre, que la proposition comporte une densification trop importante ;

Considérant par conséquence le manque de mixité de logements ;

Considérant qu’au 3ème étage + combles il est prévu un duplex de 4 chambres, inversé, dont les chambres se trouvent au 3ème et les pièces de vie au 4ème étage ;

Considérant qu’une extension est prévue au niveau des combles afin de s’aligner avec le voisin de droite dont on trouve les pièces de vie ;

Considérant que cette extension est conforme au titre I du RRU ;

Considérant également le langage audacieux et moderne de cette extension qui pourrait apporter du dynamisme au quartier ;

Considérant que l’apport de lumière à ce niveau se fait par des baies situées sur 2 toitures végétalisées inaccessibles, 1 en façade avant et l’autre en façade arrière ;

Considérant que ce logement répond à peine aux normes d’habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que le séjour en superficie fait le minimum prévu par le RRU soit 28 m2 pour un appartement de 4 chambres ;

Considérant que par ce fait cet aménagement ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu’il a une cave par logements au sous-sol ;

Considérant que le placement du local vélo au sous-sol est compliqué en terme d’accessibilité ;

Considérant qu’il fait seulement 10 m2 pour 4 logements avec 7 chambres en total ;

Considérant qu’à part de la surélévation en toiture, la façade avant est conservée ;

Considérant que des panneaux solaires seront placés sur la toiture plate ;

Considérant que le projet augmenterait le confort énergétique de l’immeuble ;

Considérant la densification trop importante en terme de logement sur la commune ;

Considérant qu’en façade avant, les châssis en pvc seront remplacés par des châssis en bois respectant les divisions d’origine ; qu’afin d’en préserver les qualités patrimoniales, il est nécessaire de prévoir du bois mouluré à l’ancienne ;

Considérant toutefois que la porte-fenêtre du 1er étage ne présente pas d’allège pleine et que son imposte ne s’aligne pas à celle des autres baies ;

 Considérant que la rehausse coupe la ligne de corniche ; que celle-ci présente des qualités en ce qu’elle est moulurée et qu’il y a donc lieu de la maintenir

Considérant que la rehausse est prévue en cimentage de teinte noire ; que cette teinte sera en rupture avec le bien dont la typologie néo-classique se caractérise par des teintes claires ; qu’il y a par conséquent lieu de prévoir une teinte plus en adéquation avec la typologie du bien (teinte claire ou teinte de toiture) ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* revoir la possibilité de mettre le local vélo/ poussette au rez-de-chaussée avec une taille d’environ 2 m2/ vélo et 1 vélo/ chambre
* ne prévoir que 3 logements
* revoir l’aménagement du duplex afin d’agrandir le séjour
* Prévoir une allège pleine pour la porte-fenêtre du 1er étage et aligner son imposte à celles des autres baies.
* Maintenir la corniche existante sur toute sa longueur.
* Prévoir une plus claire pour la rehausse (couleur tuiles rouges par exemple).
* Prévoir des toitures intensives ou semi-intensives ainsi que sur le toit de la rehausse.