

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

02-02-2017

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU
Mme O. GOOSSENS, membre BDU-DMS
Mademoiselle VANHOESTENBERGHE E., membre BDU-DMS
Mr J. VACANT, membre IBGE
Mme R. SNAPS, ingénieur
Mme C. KUHN, architecte
Mr C. HERPIGNY, assistant technique
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS, Mme Ch. WAUTERS

1^{er} OBJET

Dossier 16591 – Demande de Madame Bibi MPUNGU - MABUMA pour rénover une maison unifamiliale et en modifier la façade avant avenue Louis Clesse 26

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover une maison unifamiliale et en modifier la façade avant

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur Aldo SANGUINETTI, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale et en modifier la façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **L'isolation de la façade avant ;**
- **La création d'un oriel en façade avant ;**
- **La rehausse de la toiture et de la façade avant ;**
- **La modification des baies et des menuiseries en façade avant ;**

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation projetée en façade avant modifiera l'implantation du bien ;

Considérant que le projet prévoit de placer un complexe isolant de 15 cm d'épaisseur en façade avant ;

Considérant que l'isolation sera recouverte par un crépi de ton gris/beige ;

Considérant que la maison bénéficie d'une zone de recul d'une profondeur de 4,50 m ;

Considérant dès lors que l'isolation projetée n'est pas de nature à gêner la circulation des piétons sur le trottoir ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) en ce que l'oriel projeté en façade avant dépasse 0,12 m de profondeur en-dessous d'une hauteur de 2,50 m de façade ;

Considérant que cet oriel dépasse également un plan vertical tracé avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne de droite (vers le n° 28) ;

Considérant que ledit oriel présente une profondeur totale de 0,75 m par rapport à la façade existante ;

Considérant qu'il se développe au-dessus de la rampe d'accès au garage et débute à une hauteur de 2,40 m au-dessus du sol dudit garage et environ 1 m au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant que, vu la présence de la zone de recul et de la pente d'accès au garage, les nuisances occasionnées par la présence de cet oriel sont limitées ;

Considérant que l'avancée de la façade avant s'implantera à 0,40 m de la limite mitoyenne de droite (vers le n°28) ;

Considérant que la construction voisine de droite (n°28) dispose de grands balcons faisant saillie sur la façade avant ;

Considérant que l'oriel projeté est de dimensions plus réduites que ces balcons et s'intégrera relativement discrètement au bâti environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la nouvelle toiture plate dépassera en hauteur les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant projetée est supérieure à la hauteur de la façade mitoyenne la plus haute ;

Considérant que la construction mitoyenne de gauche (n° 24) est un immeuble de type « rez + 2 + toit plat » et que la construction mitoyenne de droite (n°28) présente, quant à elle, un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture en pente ;

Considérant qu'actuellement la corniche de la maison est plus basse que les corniches des deux immeubles voisins ;

Considérant néanmoins que la maison présente actuellement une toiture à deux pans, dans le brisis de laquelle se développe une lucarne occupant presque toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le niveau de la toiture projetée s'établira environ 3 m au-dessus de la corniche existante et 0,50 m au-dessus du sommet de la lucarne aménagée dans le brisis ;

Considérant que la nouvelle toiture, plate, présentera une hauteur inférieure au faîte de la toiture actuelle ;

Considérant que la toiture projetée dépassera en hauteur la toiture de l'immeuble voisin de gauche (n°24) d'environ 1,25 m ;

Considérant qu'elle dépassera la toiture en pente voisine de droite (n°28) d'une hauteur maximale de 1 m ;

Considérant que ce dépassement est situé dans le plan de la façade avant ;

Considérant dès lors que la rehausse de la toiture sera limitée aux extrémités avant et arrière de la maison et à une hauteur d'environ 0,50 m, tandis que la partie centrale de la toiture sera, quant à elle, rabaissée ;

Considérant que la toiture plate de l'extension arrière existante, située à gauche de la parcelle, sera elle-aussi rehaussée d'environ 0,50 m ;

Considérant que la rehausse de la façade avant permettra d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des pièces situées à cet étage et d'y apporter un maximum de lumière naturelle ;

Considérant que l'esthétique de la nouvelle façade s'intègre relativement discrètement dans son contexte ;

Considérant par conséquent que la rehausse de la façade avant et la modification de la toiture ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) sont acceptables ;

Considérant que les baies existantes en façade avant seront modifiées de façon à augmenter l'apport de lumière naturelle à la maison et à lui conférer un aspect plus régulier ;

Considérant que les menuiseries existantes, en ce compris la porte d'entrée et de garage, seront remplacées par des menuiseries en aluminium de ton gris foncé s'accordant à l'aspect contemporain de la nouvelle façade ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 16571 – Demande de Monsieur Paul DAUWE pour mettre en conformité un immeuble mixte sis boulevard des Invalides de 178 à 184

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation au PPAS n° 1 A (A.R. du 11/04/1969) : zone résidentielle fermée
DESCRIPTION :	mettre en conformité un immeuble mixte
ENQUETE :	du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	dérogation à l'art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
AUDITION :	Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte et Monsieur et Madame Laurent, représentants du syndic de l'immeuble

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone résidentielle fermée du plan particulier d'affectation du sol n° 1A arrêté par arrêté royal du 11/04/1969 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- **De l'agrandissement du 4^{ème} étage ;**
- **De l'aménagement des 3^{ème} et 4^{ème} étages ;**
- **De la distribution des caves au sous-sol ;**
- **De l'aménagement de la zone de recul ;**
- **La création d'un accès direct au bureau en façade avant ;**

Considérant que la demande porte également sur l'ajout de brise-vues du côté gauche de la terrasse du 4^{ème} étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension construite à l'arrière du 4^{ème} étage dépasse en hauteur les deux profils mitoyens ;

Considérant que cette extension est limitée à la partie centrale de l'immeuble et présente donc un retrait latéral de plus de 3 m par rapport aux propriétés voisines ;

Considérant que ladite extension s'aligne en profondeur sur la façade arrière des étages inférieurs, elle-même alignée à celle des immeubles voisins ;

Considérant que sa hauteur est d'environ 3,25 m ;

Considérant que le prolongement de la partie centrale de l'immeuble n'a qu'un impact très limité sur les constructions voisines ;

Considérant par conséquent que l'agrandissement de la partie centrale du 4^{ème} étage n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que cette situation remonte à la construction de l'immeuble, dans les années 1990 ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que les plans d'origine prévoyaient que les 3^{ème} et 4^{ème} étages abritent deux duplex ;

Considérant que la répartition actuelle des appartements est la suivante : deux appartements au 3^{ème} étage et un appartement au 4^{ème} étage ;

Considérant que les deux appartements du 3^{ème} étage sont traversants et occupent chacun une moitié de la parcelle ;

Considérant que l'appartement du 4^{ème} étage est de type « penthouse » et dispose d'une grande terrasse en façade avant et de deux plus petites en façade arrière ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement de qualité ;

Considérant que l'immeuble mixte comporte donc 7 logements aux étages et des bureaux au rez-de-chaussée ;

Considérant que la répartition des caves au sous-sol a été légèrement modifiée par rapport à la situation de droit mais que leur nombre reste identique (sept) et que chaque logement dispose de la sienne ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul a été modifié ;

Considérant que le bac planté central a été légèrement agrandi et qu'un nouveau bac planté a été placé le long du muret, du côté droit de la parcelle ;

Considérant que le grand parterre initialement prévu devant le bureau du rez-de-chaussée sur la moitié de la profondeur de la parcelle a été supprimé ;

Considérant qu'un accès direct au bureau situé à droite du rez-de-chaussée a été aménagé, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, en façade avant ;

Considérant que le côté droit de la zone de recul a donc été dallé sur toute sa profondeur afin de permettre d'accéder directement au bureau ;

Considérant que cette zone de recul est excessivement dallée et est utilisée, d'après les photographies aériennes, comme emplacement de stationnement ;

Considérant dès lors que cet aménagement ne respecte pas les prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 11) ni du règlement communal sur les bâtisses (art. 3) en la matière ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande introduite ;

Considérant que la zone de recul actuelle ne respecte pas non plus les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en ce qu'elle n'est pas clôturée vers la voie publique et en ce qu'elle n'est pas plantée sur 1/6^{ème} de sa superficie ;

Considérant par conséquent que cette situation ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'octroyer les dérogations liées à l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande prévoit également le placement de claustras d'une hauteur d'1,90 m du côté gauche (vers le n°176) des terrasses existantes en façade avant et arrière ;

Considérant que les vues non conformes au code civil existantes vers la propriété voisine de gauche seront supprimées ;

Considérant que la toiture de l'immeuble voisin de gauche arrive actuellement à la hauteur desdites terrasses, ce qui permet d'éviter tout impact négatif de ces claustras sur l'immeuble voisin ;

Avis favorable à la condition de réaménager la zone de recul en y augmentant la surface plantée et en la clôturant à rue afin d'empêcher l'accès aux véhicules ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et des zones latérales non aedificandi (art. 3) sont, quant à elles, refusées ;

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

3^{ème} OBJET

Dossier 16542 – Demande de la S.A. CICA pour agrandir et transformer un immeuble mixte (modification des annexes arrières, lucarne en toiture arrière et terrasse à l'arrière du 1^{er} étage) sis chaussée de Wavre 1695

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer un immeuble mixte (modification des annexes arrières, lucarne en toiture arrière et terrasse à l'arrière du 1^{er} étage)
- ENQUETE :** du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture – hauteur - lucarnes) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur VAN DAMME, le demandeur, Monsieur TYTGAT, son collègue.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que la demande, introduite en juillet 2016, complétée par l'avis du SIAMU le 26 septembre 2016 a fait l'objet d'un avis de réception de dossier incomplet le 10 octobre 2016 ;

Considérant que les compléments introduits les 9 novembre, 23 novembre et 2 décembre 2016 ne répondaient pas entièrement aux éléments demandés dans l'accusé de réception incomplet ;

Considérant cependant que, suite à une visite sur place le 2 novembre 2016, il a été constaté que des travaux soumis à permis d'urbanisme étaient entamés ;

Considérant que, suite à une 2^{ème} visite constatant que les travaux étaient poursuivis malgré l'arrêt de chantier prononcé, un P.V. d'infraction a été dressé ;

Considérant dès lors que, malgré le caractère incomplet de la demande, l'instruction du dossier a été poursuivie et des scellés apposés ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer un immeuble mixte (modification des annexes arrières, lucarne en toiture arrière et terrasse à l'arrière du 1^{er} étage) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la transformation des extensions existantes à l'arrière du rez-de-chaussée commercial (salon-lavoir)**
- **la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage**
- **le réaménagement du logement du premier étage**
- **la construction d'une lucarne en toiture arrière et l'aménagement des combles en 2 chambres et une salle d'eau**
- **la modification de la façade avant (mise en peinture et régularisation du remplacement des menuiseries)**
- **la modification de la cheminée d'évacuation liée au salon-lavoir du rez-de-chaussée**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les extensions rénovées à l'arrière du rez-de-chaussée sont présentes dans le permis de bâtir délivré en 1948 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1975, dans lequel les extensions, ainsi que la vitrine étaient modifiées ;

Considérant que le permis n'a pas été mis en œuvre pour la partie qui concerne les extensions situées à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande inclut la démolition d'une bâtisse existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que le demandeur a déclaré en séance que la bâtisse sera partiellement conservée ;

Considérant que le projet prévoit d'unifier les toitures de ces différentes annexes par la réalisation d'une dalle en béton ; qu'il y a lieu de dessiner celle-ci sur les plans et d'en préciser les niveaux ;

Considérant que la demande prévoit également la réalisation d'une terrasse en toiture de ces extensions, accessible depuis le logement ;

Considérant que la demande déroge ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la terrasse observe des reculs vers les limites mitoyennes d'1,90m, respectant ainsi le code civil en matière de vues ;

Considérant que cette terrasse permet également de relier, via un escalier, les pièces de vie du logement au jardin, situé environ 75cm plus bas ;

Considérant que cette terrasse ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que cette terrasse n'est pas représentée sur la coupe ; que la coupe comprend également de nombreuses informations, notamment sur les démolitions, rendant la lecture du plan difficile ;

Considérant qu'aucune finition n'est prévue pour les parties de la toiture non accessibles ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la terrasse du 1^{er} étage sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le 1^{er} étage est réaménagé pour accueillir le séjour, la cuisine, une chambre et un bureau ;

Considérant que les combles abriteront 2 chambres et une salle de bain ;

Considérant que l'habitabilité des combles est améliorée par la création d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que celle-ci présente une hauteur inférieure à 2m en élévation, et supérieure à 2m en coupe ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de lucarne ;

Considérant que cette dernière, selon les éléments apportés en commission de concertation par le demandeur, présente des dimensions conformes au règlement régional d'urbanisme et qu'elle s'intègre relativement discrètement au bâti;

Considérant que l'appartement présentera de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la façade avant ne sera pas isolée par l'extérieur mais par l'intérieur ;

Considérant dès lors que la demande ne déroge pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) ;

Considérant que la demande prévoit la mise en peinture des briques et des encadrements de baies du 1^{er} étage en beige clair et la mise en peinture des éléments décoratifs en bois et en pierre bleue du rez-de-chaussée en gris foncé ;

Considérant que, dans le permis d'urbanisme délivré en 1975, les éléments de pierre bleue étaient apparents ; que ceux-ci ont été peints sans autorisation ;

Considérant que les châssis du 1^{er} étage ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ; que ceux-ci respectent le dessin des châssis d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée du logement a elle aussi été remplacée, lors de la rénovation de la façade en 1975, par une porte peu qualitative en aluminium naturel ;

Considérant que le demandeur déclare vouloir également remplacer cette porte ; qu'il y aurait lieu de prévoir une porte d'entrée s'intégrant mieux aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que la mise en peinture des éléments en pierre bleue serait de nature à appauvrir les qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que la demande introduite prévoit la réalisation, en façade arrière, d'un vide technique ; que celui-ci a été exécuté plus grand afin d'assurer une meilleure étanchéité de la façade aux eaux de ruissellement ;

Considérant que la demande prévoit le remblai d'une ancienne cour ; que celui-ci a été réalisé avec des briquaillons ;

Considérant que ce remblai est situé en zone de cour et jardin ; qu'il y a lieu d'assurer la possibilité de planter cette zone ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial est actuellement occupé par un salon-lavoir ; que cette activité est maintenue ;

Considérant que, suite à la rénovation du bâtiment, l'évacuation des séchoirs a été modifiée ;

Considérant que le demandeur déclare également en séance que l'installation du salon-lavoir comporte un captage d'eau dans la nappe phréatique ;

Considérant que la modification de l'évacuation des séchoirs ainsi que le captage doivent faire l'objet d'une modification du permis d'environnement ;

Considérant qu'une nouvelle cheminée a été installée en toiture arrière ; que celle-ci est apparente sous le niveau des toitures, sans être incorporée à la maçonnerie, en dérogation à l'art. 9 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le demandeur déclare en séance l'impossibilité d'établir cette évacuation à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer la situation par la réalisation d'une gaine ou d'une maçonnerie, conformément au règlement communal sur les bâtisses ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter les plans de la demande de permis en fonction des déclarations faites en séance (façade avant, légende des matériaux, extensions arrières, cheminées d'évacuation, vide technique,...), les compléter selon l'accusé incomplet envoyé le 10 octobre 2016 et améliorer la lecture de la coupe en supprimant les éléments superflus et en allégeant les informations représentées
- prévoir une lucarne conforme au règlement régional d'urbanisme et supprimer les discordances du dessin de celle-ci, en coupe et en élévation
- prévoir une porte d'entrée en bois en relation avec les caractéristiques architecturales du bâtiment
- maintenir, au rez-de-chaussée de la façade avant, les éléments en pierre bleue apparents et peindre les encadrements de fenêtres de l'étage dans un gris lumineux
- prévoir au moins 60cm de terre arable sur les remblais réalisés dans la zone de jardin et remettre le plan d'aménagement du jardin en supprimant la dolomie au profit de porphyre concassé
- prévoir un habillage de la cheminée d'évacuation réalisée en façade arrière (maçonnerie ou gainage)
- préciser, sur les plans, la nature du commerce du rez-de-chaussée
- prévoir une finition végétalisée des toitures plates non accessibles

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

4^{ème} OBJET

Dossier 16573 – Demande de Madame Géraldine VERWILGHEN-HAENECOUR pour construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, avenue Jean François Leemans 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement l'opposition à l'empiètement de 14cm sur la propriété du n°22 par le mur projeté et centré sur la limite de mitoyenneté.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

AUDITION : Madame Géraldine VERWILGHEN-HAENECOUR, la demanderesse et Monsieur HAENECOUR et Madame Charlotte MARIEN, l'architecte et Monsieur MATON, le réclamant.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition à l'empiètement de 14cm sur la propriété du n°22 par le mur projeté et centré sur la limite de mitoyenneté ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'extension projetée vient s'implanter en lieu et place de la véranda existante, construite sans permis de bâtir ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette extension vient s'implanter entre l'extension existante à droite et une construction mitoyenne à gauche ;

Considérant que l'extension projetée reprend la profondeur de l'extension existante ; que la profondeur totale de bâtisse reste inchangée, à savoir 11m ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) ne dépasse pas 40cm ;

Considérant que la demande n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de droite et une extension minimale de celui de gauche ;

Considérant que la véranda existante s'appuie contre un mur de jardin non structurel ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses d'Auderghem préconise la construction d'un mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28cm, construit à cheval sur la limite de mitoyenneté ;

Considérant que le code civil prévoit également le droit pour chaque propriétaire d'ériger ce mur à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ces règlements, d'autant qu'il s'agit d'une construction érigée en mitoyenneté ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que celle-ci a été presque entièrement dallée et en ce qu'elle prévoit la régularisation de l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul sans permis de bâtir ;

Considérant de plus que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art.3) et clôtures et avant-corps (art.4) en ce que la zone de recul est aménagée en emplacement de stationnement et n'est pas clôturée à l'alignement ;

Considérant que le maintien de zones de recul plantées et clôturées à l'alignement participe à l'embellissement de l'espace public, ce qui constitue donc un élément significatif du bon aménagement des lieux ;

Considérant que les plans délivrés pour la construction de l'immeuble en 1956 prévoyaient un aménagement de la zone de recul conforme (zones plantées et murets de clôture) ; qu'il y a lieu de revenir à cet aménagement :

Considérant que les dérogations liées à l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses ne répondent nullement au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul**
- **réaménager la zone de recul en jardinet clôturé à rue, conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses et au permis de bâtir délivré en 1956**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art.3 et 4) sont quant à elle refusées.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

5^{ème} OBJET

Dossier 16590 – Demande de Monsieur Julien BACQ pour régulariser et transformer une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 42

ZONE : **au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

DESCRIPTION : régulariser et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur Julien BACQ, le demandeur.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser et de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des annexes existantes au rez-de-chaussée ;
- la régularisation de la construction d'une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité de la construction de deux lucarnes ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépassera en profondeur la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que ladite extension dépassera la construction voisine la plus profonde (n°44, à gauche) d'1 m et la moins profonde (n° 40, à droite), de 4,75 m ;

Considérant que, depuis l'introduction de la présente demande, le propriétaire a entamé les travaux visés par celle-ci ;

Considérant que les travaux ayant débuté sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, ils ont fait l'objet d'un PV d'infraction (PV 2016 – 19, dressé en date du 15/12/2016) ;

Considérant que, au moment de l'établissement de ce PV d'infraction, le gros œuvre de l'annexe projetée était proche de l'achèvement ;

Considérant que la profondeur totale de cette extension est de 8,30 m ;

Considérant que l'extension projetée présentera une hauteur totale de 3,80 m ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen de droite (vers le n° 40) ne semble pas être constitué de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que l'extension projetée abritera le salon et la cuisine/salle-à-manger du logement unifamilial ;

Considérant que deux coupoles apporteront un éclairage zénithal à la partie centrale du rez-de-chaussée ;

Considérant que le corps principal de la maison mesure moins de 8 m de profondeur pour une largeur de parcelle de 5 m ;

Considérant que la construction d'une extension permet d'améliorer sensiblement les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant que la profondeur maximale des extensions existantes de droit était déjà d'environ 6 m ;

Considérant l'existence de nombreuses constructions à l'arrière des rez-de-chaussée des bâtiments le long de cette voirie ;

Considérant par conséquent que la construction de cette annexe s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant le respect du règlement communal sur les bâtisses en matière de murs mitoyens ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne aménagée dans le versant avant de la toiture dépasse en largeur les 2/3 de la façade ;

Considérant que ladite lucarne présente une largeur de 3,70 m pour une largeur totale de façade de 5 m et une hauteur de 1,60 m ;

Considérant que la dérogation en matière de largeur de la lucarne concerne uniquement 37 cm ;

Considérant également le maintien d'un espace de 0,65 m entre les joues de la lucarne et les axes mitoyens ;

Considérant que cet espace est perceptible depuis l'espace public et permet l'accès au chien assis pour son entretien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;

Considérant néanmoins que cette lucarne est dotée d'un parement en PVC blanc peu esthétique et ne s'accordant pas aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que celui-ci est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et qu'il y a donc lieu d'être particulièrement attentif à ses qualités esthétiques ;

Considérant qu'une lucarne a également été aménagée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant qu'elle présente une largeur d'environ 2,50 m pour une hauteur d'1,75 m ;

Considérant que ces dimensions sont relativement réduites et que la lucarne n'est pas de nature à générer des nuisances aux propriétés voisines ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre aménagée dans le versant arrière de la toiture ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur au moins la moitié de sa superficie ;

Considérant que la hauteur sous plafond maximale dans cette pièce est de 2,17 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante depuis plusieurs dizaines d'années et qu'elle ne concerne qu'une chambre secondaire du logement unifamilial ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- construire des murs mitoyens respectant les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons ;
- améliorer les qualités esthétiques de la lucarne en remplaçant le parement en PVC existant de sa face avant et de sa corniche par un matériau plus qualitatif (bois ou zinc) ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) et en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est quant à elle refusée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

6^{ème} OBJET

Dossier 16584 – Demande de Monsieur et Madame Thomas & Amanda FERDINANDE - ESPOSITO pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale sise rue des Paons 24

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	<ul style="list-style-type: none"> -dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur - lucarnes) du titre I du RRU -dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons) -application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
AUDITION :	Monsieur Thomas FERDINANDE , le demandeur et Monsieur François BÉRIAUX, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La rehausse de la façade et de la toiture arrières ;
- L'aménagement des combles en chambre ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;

- La mise en conformité de l'agrandissement de la lucarne en toiture avant ;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse en profondeur les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que cette véranda se développe sur une profondeur d'environ 1,50 m, profondeur sur laquelle elle dépasse les deux constructions voisines, les façades arrières des bâtiments mitoyens étant alignées à celle de l'objet de la demande ;

Considérant que sa hauteur varie entre 3,50m contre la façade arrière et 2,90 m en bas de pente ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes, cette véranda a été construite entre 1971 et 1996 ;

Considérant que, vu ses dimensions relativement réduites, elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7), en ce que le mur mitoyen de droite (vers le n°26) n'est pas constitué de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, construit à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que ce mur est bien situé à cheval sur la limite mitoyenne mais qu'il ne mesure qu'environ 0,15 m d'épaisseur et ne permettrait pas l'éventuel ancrage d'une extension de la construction mitoyenne ;

Considérant en outre que, du côté gauche (vers le n°22), le mur mitoyen, s'il dispose de l'épaisseur requise, est néanmoins recouvert par la toiture de la véranda ;

Considérant qu'un tel aménagement empêche toute rehausse éventuelle dudit mur ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant la construction d'un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses du côté droit de la véranda et la pose d'un couvre-mur conforme sur le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la façade et de la toiture arrières dépassera, en hauteur, le profil de toiture mitoyen le plus haut (n° 26, à droite) ;

Considérant que la façade arrière sera rehaussée de 2,30 m et que la pente du versant arrière sera modifiée en conséquence ;

Considérant qu'une nouvelle toiture plate partira de la façade arrière rehaussée et rejoindra la toiture existante environ 1 m en-dessous du niveau du faîte ;

Considérant qu'actuellement le niveau des corniches arrières de l'objet de la demande et des deux propriétés voisines est quasiment aligné ;

Considérant que la rehausse dérogatoire est limitée à un triangle de 2 m de haut sur 1,80 m de profondeur ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que le projet avait été présenté aux voisins directs et que ceux-ci n'avaient pas d'objection quant à la rehausse de la façade arrière ;

Considérant que les constructions voisines, vu leur gabarit réduit, sont vouées à s'agrandir également ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que, de droit, la pièce arrière des combles est un grenier ;

Considérant que, de fait, ce local est aménagé en un bureau de 10 m², éclairé par une fenêtre de toit ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer le bureau au 1^{er} étage et d'aménager une chambre à sa place ;

Considérant dès lors que le nombre de chambres existantes dans la maison (trois) restera identique ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une deuxième salle-de-bain et d'un w-c au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne existante en façade avant a été élargie et mesure plus des 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la largeur de la lucarne autorisée était de 3 m, alors que la lucarne réalisée mesure 3,75 m, pour une largeur de façade de 5 m ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art.6) concerne uniquement une largeur de 42 cm de celle-ci ;

Considérant que la lucarne autorisée présentait une toiture en pente allant jusqu'au faîte du toit ;

Considérant que la lucarne réalisée, d'une hauteur de 2,60 m présente, quant à elle, une toiture plate ;

Considérant qu'elle devait à l'origine être dotée de deux baies symétriques mais qu'elle dispose actuellement d'une grande et d'une petite baies ;

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés en façade avant ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois de ton gris et dotés d'un dessin relativement proche de celui d'origine ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Avis favorable à la condition suivante : construire des murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses et munis de couvre-murs, respectant les règles de l'art, de chaque côté de la véranda ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) du sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est, quant à elle, refusée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

7^{ème} OBJET

Dossier 16659 – Demande de l'A.S.B.L. NOTRE DAME DU BON CONSEIL pour réaménager l'entrée depuis le boulevard des Invalides et la cour de récréation (humanités secondaires supérieures de l'Institut Saint-Julien-Parnasse), aménager un nouvel accès et une nouvelle zone de parcage (9 places) depuis la rue des Paysagistes et abattre 17 arbres, boulevard des Invalides, rue Guillaume Demuylder 41 et rue des Paysagistes 22-24

ZONE : au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTION : réaménager l'entrée depuis le boulevard des Invalides et la cour de récréation (humanités secondaires supérieures de l'Institut Saint-Julien-Parnasse), aménager un nouvel accès et une nouvelle zone de parcage (9 places) depuis la rue des Paysagistes et abattre 17 arbres

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Deux lettres de réclamations et une de soutien ainsi qu'une pétition comportant seize signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les réclamations concernent principalement l'abattage d'arbres, qui supprimera la lisière verte devant la rue Demuylder, celle-ci formant un écran anti-bruit et anti-pollution, ainsi que l'utilité d'une nouvelle zone de parking et d'un terrain multisport. La lettre de soutien apprécie le projet qui maintient la verdure, l'espace de jeu et la propreté du site éducatif de Saint Julien

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

AUDITION : Monsieur Christian DEGRAEVE, le demandeur, Madame MATHEN, Monsieur d'URSEL, Monsieur LOBET et Madame BOSSON, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 201, tel que modifié subséquentment ;

Vu l'arrêté du 10/06/2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie et d'Aide médicale urgente (art. 2, 5^o) ;

Considérant que la demande vise à :

- aménager une cour de récréation et l'entrée de l'Institut Saint-Julien Parnasse aux étudiants d'humanité secondaire supérieure : nivellement du terrain, enlèvement des revêtements en dur existants, abattage de 17 arbres, aménagement d'une cour/terrain multisports et des cheminements d'accès ; plantation de 25 arbres, installation d'un bassin d'orage de 50 m³,

- aménager un nouvel accès et une nouvelle aire de stationnement destinés aux responsables de l'institut : enlèvement d'un abri de jardin, rognage localisé du talus, aménagement de l'accès motorisé et de 9 places de stationnement pour automobiles, dont 1 pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

PRAS, Prescriptions particulières : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
8.4. Modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que la partie principale du projet consiste à réaménager la vaste zone située le long du boulevard des Invalides (zone A), entre les 2 ailes du bâtiment principal de l'école ;
 Considérant que la majeure partie de cette zone prenait la forme d'un jardin peu entretenu, propriété du couvent contigu présent sur le site, qui l'a cédée à l'école ;

Considérant qu'actuellement cette zone a 3 fonctions principales :

- accès principal pour les élèves, via un cheminement en empiérement grossier et une coursive en dalles de béton 30 x 30 cm ;
- zone récréative ;
- accès pour les véhicules de service et le cas échéant du Siamu ;

Considérant qu'à ces aspects opérationnels s'ajoutent les fonctions paysagères et biologiques ;

Considérant que dans la situation actuelle, cet espace ne répond pas au niveau de qualité attendu et nécessaire d'une infrastructure scolaire de bon aloi : manque de visibilité (massif où se cacher, pas de perspectives visuelles travaillées...), difficulté de gestion et d'entretien, espace non accueillant n'encourageant pas à retenir les élèves (qui vont en rue à midi, voire dans le métro), entrée peu valorisante pour l'école, accès pompier non réglementaire... ;

Considérant qu'il est proposé de revoir entièrement cet aménagement de manière à répondre aux éléments précités ;

Considérant qu'en ce sens l'école prodiguera un accès de meilleure qualité aux installations et une zone polyvalente à destination des élèves ;

Considérant qu'à cet effet tous les revêtements existants seront retirés, de même que la pièce d'eau ; que l'ensemble des arbres sera abattu, sauf un cyprès, et que le relief du terrain sera quelque peu remanié ;

Considérant que le projet prévoit en détail les aménagements suivants dans cette zone :

- remaniement partiel du relief du terrain ;
- aménagement d'un accès carrossable courbe de 4 m de largeur en béton désactivé (pour véhicules de service et Siamu) ;
- création de cheminements piétonniers en enrobé (noir ou rouge bordeaux) ou en béton désactivé : le long du boulevard des Invalides, coursives le long des 2 ailes du bâtiment, accès à la porte du bâtiment ;
- création d'une cour de récréation comprenant :
 - o un terrain multisports de 24,66 x 15,06 m, revêtu d'un caoutchouc souple rouge : goals, paniers, clôtures pare-ballons de 4 m de hauteur ;
 - o 3 demi-lunes bordant ce terrain, avec différentes ambiances et équipements : gradins en béton, chaises pivotantes, mur d'expression, arbres de position ou en cercle... ;
 - o une vaste zone à l'entrée du bâtiment, délimitée par une banquette circulaire ;
- le long du boulevard des Invalides,
 - o remodelage du talus ;
 - o plantation d'un alignement de charmes fastigiés, doublé à l'avant de cornouillers sanguins, de gazon et d'une haie d'ifs le long du trottoir ;
 - o placement d'un portail coulissant sur l'accès principal ;
 - o création d'une zone de stockage des poubelles ;
 - o installation d'un bassin d'orage de 50 m³, destiné à l'arrosage et au tamponnage des eaux de pluie ;

- diverses plantations de beau gabarit : gazon, couvre-sol (*Lonicera nitida* 'Maigrün'), graminées (*Miscanthus sinensis* 'Gracilinum') haies (ifs), arbustes (cornouiller de Corée 'Chinensis', spirée, *Stephanandra*, cornouillers sanguins et blancs) et arbres à haute tige (alignement de charmes susmentionné, févier d'Amérique 'Inermis'), savonnier de Chine, frêne à feuilles étroites 'Raywod', copalme d'Amérique 'Worplesdon') ;

Considérant cependant que ce gabarit n'est pas précisé dans les plans ;

Considérant que l'égouttage existant sera conservé ;

Considérant que la qualité des vues depuis la voirie et les bâtiments en vis-à-vis est soignée ; qu'elle est mise en valeur par des plantations structurantes (alignement arboré) mais variées (massifs, arbustes, haies, gazon, ainsi que par des mouvements de terrain (talus en ligne courbes) ;

Considérant que le choix des végétaux porte sur un large panel d'essences principalement indigènes, mais aussi exotiques et horticoles ; que les qualités biologiques et paysagères sont ainsi privilégiées ;

Considérant que l'aménagement plus fonctionnel, à l'attention des élèves, s'avère nécessaire au vu du nombre actuel d'élèves de l'école et à son accroissement prochain (création d'une école néerlandophone) ;

Considérant que la zone située à l'angle des rues des Paysagistes et Guillaume Demuylder (zone B), entre les voiries et la cour de récréation existante, sera partiellement réaménagée de manière à permettre l'accès et le stationnement de 9 véhicules motorisés ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) ;

en ce que le projet prévoit la création d'emplacements de stationnement en zone de recul (avenue Demuylder) ;

Considérant que dans la situation actuelle :

- ces véhicules stationnent sur une aire en face du couvent, le long de la rue Demuylder ;
- depuis cette aire existante, un cheminement de service de 3,5 à 4 m de largeur, revêtu d'un gravier de pierre bleue, court vers l'extrémité de la cour existante et un abri de jardin ;
- ce cheminement est bordé d'une bande boisée côté rue et de renouées du Japon côté cour ;

Considérant que le couvent est dévolu à devenir une école néerlandophone et que dès lors une réorganisation du stationnement s'impose ;

Considérant que la demande prévoit donc de requalifier ce cheminement de service en accès à une aire de stationnement de 9 places à créer en face de la cour ;

Considérant qu'à cet effet :

- un accès sera créé depuis la rue des Paysagistes : il nécessitera un rognage du petit talus et l'enlèvement d'un abri de jardin ; il sera pourvu d'un portail automatique, placé en retrait de manière à ce qu'un véhicule en attente de son ouverture n'interfère pas avec la circulation ; l'accès sera encadré par 2 érables rouges à planter ;
- le cheminement sera élargi à 4,40 m et revêtu de gravier de pierre bleue ; l'accès face à rue sera en pavés en béton ;
- l'aire de stationnement sera délimitée de la cour par un alignement de 6 platanes (*Platanus x acerifolia* 'Alphen's Globe') ; à cet effet, la renouée du Japon et son substrat sera enlevé ;
- la bande boisée et les arbres enserrant l'entrée seront maintenus ; qu'à cet effet un chantier précautionneux est requis ;

Considérant que cette aire de stationnement sera invisible depuis l'espace public ;

Considérant cependant que le cheminement pourrait être réduit à 3m de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation de la zone ;

Considérant qu'il y a également lieu de limiter au maximum la perte de stationnement dans la rue Demuylder en décalant quelque peu l'entrée et le portail ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) sont acceptables, moyennant adaptations ;

Considérant que si le trottoir est modifié au droit de cette entrée, cette modification ne peut être réalisée que suite à un accord du service de l'Espace Public de la Commune d'Auderghem et à charge du demandeur ;

Considérant que les eaux de pluie sont gérées par les zones d'infiltration pleine terre et le bassin d'orage ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 2 réclamations, une pétition comportant 16 signatures et une lettre de soutien ;

Considérant que ces réclamations sont relatives à :

- une opposition à l'abattage des arbres et à la disparition de l'écran vert le long de la rue Demuylder ;
- une opposition au parcage et à l'utilisation de la voiture en général (pollution, bruit...) ;
- un questionnement sur la localisation de cette nouvelle cour de récréation, plutôt que une autre partie (maintenant vendue) de la propriété ;
- un appui au projet, car le remplacement des arbres est assuré, tandis que le parcage et son accès sont discrets

Considérant que comme explicité dans le dossier et le présent permis, les abattages sont localisés en majeure partie dans la zone A, le long du Boulevard des Invalides et seront compensés par de nombreuses nouvelles plantations arborées et arbustives, tandis que le stationnement sera discret et réservé au personnel enseignant ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter au maximum le nombre d'arbre abattus ; que les 2 taxus baccata de la zone B pourraient être maintenus ;

Considérant que le projet rationalise l'utilisation des espaces, en rencontrant les aspects fonctionnels et de qualité de l'infrastructure scolaire d'intérêt général, tout en préservant les qualités végétales et paysagères des espaces considérés ;

Considérant en conséquence que le permis demandé peut être délivré, moyennant quelques conditions de mise en œuvre ;

Avis favorable à condition de corriger la note explicative du projet et les plans en fonction des éléments suivants :

- l'abri pour containers n'étant pas précisé sur les plans, supprimer l'indication abri au profit d'une zone de stockage à l'air libre
- réduire la largeur du cheminement vers la nouvelle zone de stationnement et réorienter quelque peu l'entrée et le portail d'entrée de manière à limiter au maximum la perte de stationnement dans la rue Demuylder
- préciser la hauteur des haies
- préciser le gabarit des replantations dans le but de garantir la plantation de véritables arbres à haute tige
- supprimer l'indication enseigne des plans et préciser les dimension et supports fixes prévus
- préciser le dessin (dimensions et matériaux) des portails

8^{ème} OBJET

Dossier 16578 – Demande de S.A. BOUWBEDRIJF VAN POPPEL pour construire 7 maisons unifamiliales et un immeuble de 7 logements, démolir deux maisons unifamiliales et abattre 6 arbres, rue Jacques Bassem de 49 à 55 et avenue Paul Verheyleweghen

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire 7 maisons unifamiliales et un immeuble de 7 logements, démolir deux maisons unifamiliales et abattre 6 arbres

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 quarante-deux lettres de réclamations dont dix lettres-type, deux lettres hors délai et une lettre comportant 16 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la démolition de deux maisons de caractère
- le gabarit excessif des constructions proposées, tant en hauteur qu'en profondeur
- l'esthétique du bâtiment, la pauvreté architecturale qui ne respecte pas le charme des petites maisons environnantes et s'intègre peu au quartier
- la perte d'ensoleillement due à la hauteur exagérée du projet
- les nuisances visuelles, olfactives et acoustiques, notamment du parking ouvert en intérieur d'îlot
- l'accroissement du trafic découlant de l'augmentation de la densité du projet
- les risques liés au chantier, notamment la construction en sous-sol (parking), sur la stabilité des bâtiments voisins (mouvements du sol, vibrations, la modification du niveau de la nappe phréatique), le sol étant particulièrement mauvais dans ce quartier
- la diminution conséquente de la superficie perméable et des espaces verts en deçà du minimum acceptable spécifié par les règlements urbanistiques
- l'abattage des arbres
- l'imperméabilisation du sol et les risques d'inondation qui en découlent
- les vues plongeantes et directes dans le jardin du 27 avenue Devis depuis les terrasses arrière surélevées d'un demi-étage
- le projet qui semble tourné vers le rendement maximum en s'imposant à l'environnement plutôt que de s'y intégrer
- la proximité et l'impact du projet sur la coulée verte du Parc du Bergoje

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant), art. 6 (toiture - hauteur- éléments techniques), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 U (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- dérogation à l'article 12 du Règlement Communal sur les Bâtisses (chéneaux)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur VAN POPPEL, Madame PEETERS, les demandeurs, Madame DECONINCK, la propriétaire et Madame Sarah MELSEN, l'architecte Monsieur AASS, Madame DELANDE, Monsieur DIDERICH, Madame GERARD, Monsieur GOMEZ – ALIJARTE, Monsieur GUILLAUME, Monsieur JACOBS, Monsieur JACQUES, Madame JANSSENS de VAREBEKE, Monsieur LAMBIN, Madame TIMPERMAN, Monsieur TREUTTENS, Monsieur VAN ERMEN et Monsieur VANDESMAL : les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de construire 7 maisons unifamiliales et un immeuble de 7 logements, démolir deux maisons unifamiliales et abattre 6 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de 2 maisons unifamiliales, dont une reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- la construction de 7 maisons unifamiliales et d'un immeuble à 7 logements entre les deux pignons (l'un existant et l'autre créé suite à la démolition de la maison mitoyenne) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et que quarante-deux lettres de réclamations dont dix lettres-type, deux lettres hors délai et une lettre comportant 16 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la démolition de deux maisons de caractère
- le gabarit excessif des constructions proposées, tant en hauteur qu'en profondeur
- l'esthétique du bâtiment, la pauvreté architecturale qui ne respecte pas le charme des petites maisons environnantes et s'intègre peu au quartier
- la perte d'ensoleillement due à la hauteur exagérée du projet
- les nuisances visuelles, olfactives et acoustiques, notamment du parking ouvert en intérieur d'îlot
- l'accroissement du trafic découlant de l'augmentation de la densité du projet
- les risques liés au chantier, notamment la construction en sous-sol (parking), sur la stabilité des bâtiments voisins (mouvements du sol, vibrations, la modification du niveau de la nappe phréatique), le sol étant particulièrement mauvais dans ce quartier
- la diminution conséquente de la superficie perméable et des espaces verts en deçà du minimum acceptable spécifié par les règlements urbanistiques
- l'abattage des arbres
- l'imperméabilisation du sol et les risques d'inondation qui en découlent
- les vues plongeantes et directes dans le jardin du 27 avenue Devis depuis les terrasses arrière surélevées d'un demi-étage
- le projet qui semble tourné vers le rendement maximum en s'imposant à l'environnement plutôt que de s'y intégrer
- la proximité et l'impact du projet sur la coulée verte du Parc du Bergoje

Considérant que les motifs de l'enquête publique et de demande d'avis de la commission de concertation sont les suivants :

- application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogations aux articles 7 (Epaisseur des murs pignons) et 12 (Chéneaux) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

Considérant que les gabarits du projet varient de :

- *rez surélevé + 2 + toiture très légèrement en pente* (à une seule pente) pour 3 des 7 maisons unifamiliales contre les maisons voisines existantes,
- *rez surélevé + 3 + toiture très légèrement en pente* (à une seule pente) pour 4 des 7 maisons unifamiliales,
- *rez surélevé + 3 (toiture plate)* pour l'immeuble à appartements à l'angle des voiries ;

Considérant que, bien que le volume hors-sol du projet s'aligne en profondeur à la profondeur des constructions voisines, le sous-sol accueillant les 16 emplacements de stationnement n'est que partiellement enterré et est en partie à ciel ouvert ;

Considérant que ce niveau occupe une profondeur dépassant largement celle des constructions voisines et implique les dérogations aux prescriptions des articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ainsi que le motif d'enquête d'atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription générale 0.6 du PRAS) ;

Considérant que la proportion de pleine terre maintenue sur la parcelle de 973 m² se limite à 12% dans le cadre de la présente demande, soit 121 m² ;

Considérant également que cette ouverture du sous-sol vers l'intérieur de l'îlot est de nature à générer des nuisances olfactives et sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que ces nuisances vont à l'encontre de la prescription générale 0.6 du PRAS et du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la mixité du projet se limite à l'aménagement de 7 maisons unifamiliales à 4 chambres, de 7 appartements à 2 chambres et d'un petit bureau de 61 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que l'expression architecturale du projet se démarque sensiblement du bâti circonvoisin, impliquant le motif d'enquête lié à la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la typologie des façades avant du projet ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales du voisinage ; que le jeu de pleins et de vides (fenêtres et ouvertures) dénote avec celui des maisons voisines, tout comme le choix des briques de parement et des toitures, ainsi que l'absence de chéneaux entre les toitures et les façades à rue ;

Considérant que la largeur des maisons est limitée au strict minimum, à savoir en grande partie moins de 4 m avec un maximum de 4,29 m, alors que les deux voiries comportent des maisons de dimensions plus traditionnelles (largeurs de 5,50 m – 6 m) ;

Considérant dès lors que la répartition des biens proposée dans le projet s'éloigne sensiblement du parcellaire existant dans le voisinage ;

Considérant que la hauteur des différentes unités du projet varie, en croissant vers l'angle, de 11 m à 14,95 m ;

Considérant que la hauteur de la façade avant du projet atteint un peu plus de 14,50 m au niveau de l'immeuble de logement, à l'angle ;

Considérant que la hauteur de faite de la construction mitoyenne de droite est de 10,80 m ; que la hauteur de façade des constructions mitoyennes ne dépasse, quant à elle, pas 9,50 m à gauche et 6,80 m à droite ;

Considérant par conséquent que l'immeuble de logement projeté dépasse de 4,80m la toiture plate de la construction mitoyenne de gauche et de 3,70 m la hauteur du faite de la maison voisine de droite ; que ce faite voisin est implanté en retrait de l'alignement ;

Considérant que, malgré la progression dans les gabarits proposés, il ressort de ces observations que le projet ne respecte pas les proportions ni les gabarits des constructions voisines existantes ; qu'il ne s'intègre pas à leurs caractéristiques urbanistiques ;

Considérant de plus, qu'une construction nouvelle doit intégrer les éléments techniques liés à son ascenseur ; que cette dérogation supplémentaire témoigne encore du manque d'intégration et de réflexion du projet visant à son intégration au bâti existant ;

Considérant que la dérogation liée à l'implantation de la façade avant (titre I, art. 3 du RRU) concerne l'angle coupé du bâtiment et sa façade oblique rentrante, voisine de l'accès au parking (bureau et entrée de l'immeuble à appartements) ;

Considérant que le projet propose un rapport P/S atteignant 2, par rapport à 0,54 en situation existante, une superficie de terrain limitée à 69,5 m² par logement, par rapport à 486,5 m² actuellement et une densité de logement par hectare portée à 144, contre 20,55 aujourd'hui ;

Considérant par conséquent que le projet semble clairement contrevenir au bon aménagement des lieux et traduire une surdensification de la parcelle ;

Considérant que la direction des monuments et sites et Bruxelles Environnement s'opposent à la démolition de la maison unifamiliale 4 façades située sur la grande propriété à l'angle de l'avenue Paul Verheyleweghen et de la rue Jacques Bassem (n°55), construite au tout début du 20^{ème} siècle, voire à la fin du 19^{ème} siècle, comme ancienne maison de campagne ; qu'elle est l'une des dernières dont la commune d'Auderghem dispose sur son territoire ;

Considérant qu'elle représente une ancienne demeure bourgeoise non implantée à l'alignement, clôturée par un mur d'enceinte et qui s'ouvre sur le parc du Bergoje voisin ;

Considérant que le projet recrée un jardin intérieur, mais avec de grandes surfaces de terrasses et un trop petit espace vert commun ; que le jardin est donc minéralisé de manière trop importante, même si les terrasses restent perméables ;

Considérant que le jardin intérieur tente de compléter l'intérieur d'îlot, ce qui est positif ;

Considérant toutefois que la situation actuelle, avec une large ouverture, permet la visibilité d'une partie de l'espace vert depuis la voirie et la connexion entre l'îlot et le parc du Bergoje situé en face et repris en zone Natura 2000 ;

Considérant que la construction continue des immeubles détruit cette connexion écologique potentielle ;

Considérant également que le projet ne conserve qu'un seul arbre, un chêne implanté à la limite de mitoyenneté qui risque de poser des soucis de voisinage ultérieurement ; qu'il aura donc beaucoup de chances d'être mutilé et/ou abattu plus tard ;

Considérant qu'il est prévu d'abattre le plus bel arbre des jardins, un magnolia sur haute tige, très visible de la voirie ; ce qui porte atteinte, une fois de plus, à la qualité de l'espace vert existant ;

Considérant le manque de réflexion en matière d'aménagement de jardin par un paysagiste ;

Considérant que la seconde maison à démolir, le long de la rue Jacques Bassem (n° 49), implantée à l'alignement, est de type mitoyenne et de gabarit *rez + 1 + toiture à la Mansart*, de typologie très caractéristique de l'entre-deux guerres (1933) ;

Considérant que sa façade avant est constituée de briques nues et de bandeaux blancs, qu'elle dispose d'un grand châssis à division tripartite et imposte en travée principale, d'un châssis de même largeur et division dans le brisis de la toiture et d'un petit châssis avec imposte au-dessus de la porte d'entrée de la maison ;

Considérant en outre que la demande de démolition de ces deux bâtiments disposant de caractéristiques architecturales typiques représentant des époques distinctes est uniquement motivée par leur mauvais état d'entretien ;

Considérant néanmoins que la commission de concertation ne s'oppose pas au principe de modifications des bâtiments existants, voire de leur démolition (uniquement pour la Commune et BDU-DU), si le projet proposé répondait à tout le moins aux points suivants :

- le respect des gabarits voisins (rez + 1 + toiture) en matière de niveaux,
- un parcellaire et une composition de façade (baies, matériaux, etc.) plus traditionnels,
- éviter le rez-de-chaussée surélevé,
- prévoir des zones de pleine terre significatives et le maintien d'un jardin de dimensions en rapport avec le projet, conservant une respiration vers l'intérieur de l'îlot,
- fournir une étude patrimoniale et un relevé justifiant la démolition des deux maisons existantes ;

Considérant qu'au vu du projet proposé et à son manque d'intégration au bâti circonvoisin, la commission de concertation ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande telle que proposée.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont refusées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

9^{ème} OBJET

Dossier 16602 – Demande de Madame Mikaela WICKSTROM pour construire un étage supplémentaire et transformer une maison unifamiliale sise avenue Benjamin Jansen 41

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un étage supplémentaire et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Une lettre de réclamations comportant quatre signatures nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement l'accès et la terrasse projetés à l'arrière de l'immeuble, vers un chemin privé, rue A. Vandergoten.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Mikaela WICKSTROM, la demanderesse et Monsieur PLATEAU, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire un étage supplémentaire et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la transformation du volume de toiture à deux pentes en 2^{ème} étage à toiture plate**
- **l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et d'un escalier d'accès à la cour anglaise (sous-sol)**
- **l'isolation par l'extérieur de la maison par la pose d'un enduit de teinte beige clair sur isolant**
- **la mise en peinture des menuiseries existantes en gris béton**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'une lettre de réclamation comportant quatre signatures a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'accès et la terrasse projetés à l'arrière de l'immeuble, vers un chemin privé, rue A. Vandergoten ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS et à l'avis de la commission de concertation pour pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un étage supplémentaire à toiture plate ;

Considérant que cet étage supplémentaire projeté reprend le gabarit de l'immeuble d'angle mitoyen de gauche ; que cette rehausse est donc conforme au règlement régional d'urbanisme et permet d'aménager 2 chambres supplémentaires ;

Considérant cependant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de 2 maisons jumelles construites en 1931 ;

Considérant de plus que cette partie de l'avenue Jansen est constituée principalement de petites maisons de gabarit R+1 à toiture mansardée ;

Considérant que la rehausse projetée de la façade avant présente un impact visuel excessif et s'intègre peu aux caractéristiques du bâti environnant de par ses dimensions et sa typologie ;

Considérant cependant qu'une toiture mansardée en façade avant permettrait d'améliorer l'habitabilité des combles et de réaliser un meilleur raccord aux constructions existantes ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse et l'escalier aménagés à l'arrière de la maison dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la terrasse s'adosse en partie à la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) mais dépasse cette dernière d'1,90m ;

Considérant de plus qu'elle vient surplomber le chemin situé à l'arrière de la parcelle ; que ce surplomb n'est pas spécifié dans la demande alors qu'il est de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant que les clôtures et niveaux des parcelles voisines au droit de la terrasse ne sont pas précisés dans les plans ;

Considérant également qu'il y a lieu de respecter le code civil en matière de vues vers les propriétés voisines et le règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures ;

Considérant que la note explicative évoque un accès vers le chemin situé à l'arrière de la parcelle ;

Que ce chemin est en fait une parcelle privée servant d'accès aux maisons situées aux 14A, 14B, 14C, 14D et 14E de la rue Vandergoten ;

Considérant dès lors que tout accès vers cette propriété privée doit faire l'objet d'une servitude ; qu'il y a lieu de s'assurer que ce droit est acquis ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse et à l'escalier d'accès à la cour sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler les façades de l'immeuble et le pignon en attente (à droite) par l'extérieur ;

Considérant que celui-ci déroge ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) pour l'isolation de la façade avant ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci et de l'enduit (environ 15cm) ;

Considérant que l'immeuble possède une zone de recul ;

Considérant par conséquent que la modification de l'implantation ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) liée à l'isolation de la façade avant est minime et acceptable ;

Considérant que l'isolation du mur pignon en attente sera posée en surplomb de la parcelle voisine de gauche ;

Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin avant la mise en œuvre de celle-ci ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **maintenir un volume de toiture en façade avant (simple pente ou mansardée s'inspirant des toitures mansardées existantes dans la rue)**
- **limiter le niveau de la terrasse à celui du chemin**
- **indiquer les niveaux et préciser les clôtures de la parcelle vers l'arrière en respectant le code civil et le règlement communal sur les bâtisses**
- **supprimer l'accès au chemin privé à l'arrière de l'immeuble et clôturer le terrain conformément au règlement communal sur les bâtisses ou obtenir une servitude de passage**
- **obtenir un accord enregistré avant la mise en œuvre de l'isolation extérieure du pignon en surplomb de la propriété voisine**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

10^{ème} OBJET

Dossier 16586 – Demande de Monsieur Emmanuel DUBOIS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue Valduc 254

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame Gaëlle MERCIER, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;
- L'agrandissement du balcon existant à l'arrière du 1^{er} étage ;
- L'aménagement d'une terrasse au-dessus de l'extension projetée ;
- La rehausse de la façade et de la toiture arrières ;
- La modification des baies en façade arrière ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse en profondeur les deux profils mitoyens ;

Considérant que cette extension se développera du côté gauche de la parcelle, sur une profondeur de 3,75 m et présentera une hauteur d'environ 3 m ;

Considérant que la profondeur de l'annexe sera de 4 m et qu'elle dépassera la construction voisine la plus profonde (n°244, à gauche) de 0,40 m et la moins profonde (n°256, à droite) de 0,75 m ;

Considérant que ladite extension présentera un retrait latéral de 2,70 m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la construction de ce volume nécessitera la rehausse du mur mitoyen de gauche sur une profondeur de 0,40 m et une hauteur de 3,25 m ;

Considérant que, vu l'orientation des constructions, ce prolongement du mur mitoyen n'est pas de nature à générer de fortes pertes d'ensoleillement pour la propriété voisine de gauche ;

Considérant par conséquent que la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage, du côté gauche de la parcelle, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le balcon existant à droite de la parcelle, à l'arrière du 1^{er} étage, sera agrandi et transformé en terrasse s'étendant en profondeur jusqu'à la façade arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le prolongement du balcon existant entrainera une rehausse du mur mitoyen de droite sur une profondeur d'1 m et une hauteur de 0,90 m ;

Considérant qu'un bac planté fixe, placé à l'extrémité arrière droite de cette terrasse, permet d'empêcher toute vue non conforme au code civil depuis celle-ci ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'une terrasse sera aménagée sur la toiture de l'extension projetée au 1^{er} étage ;

Considérant que la terrasse projetée se développera donc au niveau du 2^{ème} étage ;

Considérant qu'elle sera presque entièrement accolée au haut mur mitoyen de gauche ;

Considérant qu'un bac planté fixe placé à l'extrémité arrière gauche de la terrasse du 2^{ème} étage permet d'empêcher toute vue oblique non conforme au code civil sur la propriété voisine de gauche (n°244) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la façade et de la toiture arrière dépassera en hauteur les profils de toiture mitoyens ;

Considérant que la façade arrière sera rehaussée de 2,75 m et que la pente du versant arrière sera modifiée en conséquence ;

Considérant qu'une nouvelle toiture plate partira de la façade arrière rehaussée et rejoindra la toiture existante environ 1 m en-dessous du niveau du faîte ;

Considérant que seul le mur acrotère de la nouvelle toiture plate dépassera en hauteur le profil mitoyen le plus haut (construction voisine de droite, n° 256) ;

Considérant que la rehausse de toiture dépassera en hauteur la toiture plate de l'immeuble voisin d'environ 1 m ;

Considérant que le niveau actuel de corniche est nettement inférieur à celui des constructions voisines ;

Considérant que la nouvelle façade s'intégrera relativement discrètement au bâti environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également la modification des baies en façade arrière ;

Considérant que l'ancienne porte fenêtre existante à droite de la parcelle au rez-de-chaussée sera élargie et transformée en simple fenêtre ;

Considérant que la baie existante à gauche de la parcelle sera elle-aussi élargie et transformée en porte coulissante ;

Considérant que la baie existante à gauche au 1^{er} étage sera elle-aussi élargie de façon à s'aligner à la porte coulissante du rez-de-chaussée ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

11^{ème} OBJET

Dossier 16592 – Demande de Monsieur et Madame Nicolas & Guilaine d'URSEL pour démolir le garage et construire une nouvelle maison unifamiliale 3 façades le long de l'avenue Isidore Geyskens, drève Louisa Chaudoir 11

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** démolir le garage et construire une nouvelle maison unifamiliale 3 façades le long de l'avenue Isidore Geyskens
- ENQUETE :** du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement l'esthétique et l'implantation de la maison
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogations aux articles 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et 5 (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- AUDITION :** Monsieur et Madame Nicolas & Guilaine d'URSEL, les demandeurs et Monsieur Gregory HYE, l'architecte, Monsieur et Madame DETRY, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de démolir le garage et construire une nouvelle maison unifamiliale 3 façades le long de l'avenue Isidore Geyskens ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition du bâtiment existant en fond de parcelle et implanté à front de l'avenue Isidore Geyskens ;
- La construction, à sa place, d'une nouvelle maison de type 3 façades ;
- L'abattage de deux arbres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'esthétique et l'implantation du bâtiment ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que le garage existant, s'il ne figure sur les plans des différents permis délivrés, apparaît néanmoins sur les photographies aériennes de 1953, et peut donc être considéré comme régulier ;

Considérant que le projet vise à construire une maison trois façades qui amorcerait, à terme, la construction de futures maisons sur les parcelles voisines ;

Considérant que la maison projetée observera un retrait latéral par rapport à la limite mitoyenne de gauche (vers le n°13) et s'implantera sur l'axe mitoyen de droite (vers le n°9) ;

Considérant que la maison s'implantera à environ 3 m de la limite mitoyenne de gauche et à environ 5 m de l'avenue Geyskens ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de gabarit rez-de-chaussée plus un étage avec une toiture plate ;

Considérant qu'elle présentera une profondeur de 10,50 m pour une largeur d'environ 7m et une hauteur de 6,60 m ;

Considérant qu'elle sera implantée environ 0,30 m en-dessous du niveau du trottoir, de façon à respecter la déclivité naturelle du terrain et à diminuer son impact visuel depuis la rue ;

Considérant que la hauteur projetée du bien est équivalente à celle des biens environnants ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une construction à toiture plate alors que toutes les constructions avoisinantes sont dotées de toitures en pente ;

Considérant qu'une toiture verdurisée permettrait à la maison de s'intégrer plus harmonieusement au bâti environnant ;

Considérant que le parement de la maison sera réalisé en briques de teinte rouge/brun, très texturées et que les châssis seront en bois naturel ;

Considérant que ces éléments sont, quant à eux, similaires à ceux des bâtiments environnants ;

Considérant néanmoins que la façade à rue ne présente que peu d'ouvertures et offre donc un aspect massif ;

Considérant que le percement d'une nouvelle baie permettrait d'ouvrir d'avantage la maison vers l'espace public et améliorerait l'esthétique du bâtiment depuis l'espace public ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la zone de recul projetée est excessivement dallée et qu'une grande palissade en bois y est établie ;

Considérant qu'une importante surface de la zone de recul sera recouverte de briques sur chant ;

Considérant que cet aménagement entraînera un taux d'imperméabilisation de cette zone inutilement important ;

Considérant qu'une palissade en bois d'une hauteur de 2,20 m et d'une largeur de 4 m, ainsi qu'un second portail limitant l'accès à la zone de retrait latéral de la maison sera installée sur le côté droit de la parcelle ;

Considérant que cette installation présente des dimensions excessives, non compatibles avec le statut de jardinnet de ladite zone de recul ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures

intérieures (art 5) en ce que les clôtures latérales entre les propriétés ne sont pas constituées de treillis ou de haies vives mais de palissades en bois d'une hauteur de 2m ;

Considérant que la hauteur maximale autorisée par le règlement communal sur les bâtisses pour les haies et treillis est de 1,80 m ;

Considérant que les palissades projetées empêcheront la plantation de haies sur les limites mitoyennes ;

Considérant en outre qu'elles constitueront un obstacle au passage de la faune ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art 5) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage d'un frêne et d'un érable ;

Considérant que ces arbres se trouvent proches de l'avenue Geyskens et que leur abattage est nécessaire au déroulement du chantier ;

Considérant que le caractère arboré de la parcelle sera maintenu par la replantation d'un pin sylvestre en zone de recul ainsi qu'un figuier au fond du jardin ;

Considérant qu'un pin sylvestre peut atteindre des hauteurs considérables et n'est pas adapté à subir une taille régulière ;

Considérant dès lors que, vu les dimensions réduites de la zone de recul, le choix de cette essence est peu judicieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir une toiture verdurisée
- Aménager une baie supplémentaire au rez-de-chaussée de la façade à rue,
- Diminuer la surface de la zone dallée en zone de recul,
- Supprimer la palissade et le portail prévus en zone de recul,
- Clôturer les limites mitoyennes du terrain conformément au règlement communal sur les bâtisses (haies vives et/ ou treillis sans lisse supérieure),
- Remplacer le pin sylvestre projeté en zone de recul par un arbre à moyenne tige ou un arbuste.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps (art. 4) et de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art. 5) sont refusées.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

12^{ème} OBJET

Dossier 16598 – Demande de Madame Céline de CROMBRUGGHE de LOORINGUE pour construire une extension au-dessus de l'entrée cochère aux 1^{er} et 2^{ème} étages, agrandir et transformer 2 logements unifamiliaux avec l'aménagement d'un troisième logement à front de rue, chaussée de Wavre 1598

ZONE : au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant

- DESCRIPTION :** construire une extension au-dessus de l'entrée cochère aux 1^{er} et 2^{ème} étages, agrandir et transformer 2 logements unifamiliaux avec l'aménagement d'un troisième logement à front de rue
- ENQUETE :** du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Madame Céline de CROMBRUGGHE de LOORINGUE, les demandeurs et Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte et Mademoiselle JIN, sa collaboratrice.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension au-dessus de l'entrée cochère aux 1^{er} et 2^{ème} étages, agrandir et transformer 2 logements unifamiliaux avec l'aménagement d'un troisième logement à front de rue ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension de l'immeuble à front de rue aux 1^{er} et 2^{ème} étages et la réalisation de terrasses donnant en façade avant
- l'aménagement d'un 3^{ème} logement (appartement 1 chambre) au 2^{ème} étage de l'immeuble à front de rue
- l'agrandissement de la galerie existante, entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment d'intérieur d'îlot
- l'agrandissement du bureau du rez-de-chaussée
- l'aménagement d'un local à usage professionnel (salle polyvalente) accessoire à la maison unifamiliale située en intérieur d'îlot
- la création d'un deuxième accès au 1^{er} étage du logement unifamilial arrière via un nouvel escalier
- l'agrandissement de l'espace technique situé au 1^{er} étage, entre les 2 bâtiments, au-dessus du hall d'entrée de la maison unifamiliale
- l'aménagement d'un jardinet dans la cour intérieure

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que, sur la parcelle, sont construits 1 bâtiment à front de rue (un bureau accessoire au logement arrière et 1 appartement 2 chambres) et une construction en intérieur d'îlot (logement unifamilial) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements existants et la création d'un nouveau logement présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension latérale de l'immeuble à front de rue, sur 2 niveaux ;

Considérant que cette extension vient remplacer une terrasse existante et ainsi créer une entrée cochère au rez-de-chaussée ; qu'elle permet de créer des pièces de vie supplémentaires au 1^{er} (cuisine et chambre) et 2^{ème} étages (cuisine) et ainsi améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant que cette extension vient s'adosser entièrement à la construction existante (à gauche) et en partie à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que cette nouvelle extension dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus basse, de droite de plus de 3m ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite reprend, en façade avant, le tracé du pignon de la toiture mansardée de la maison existante ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que cette nouvelle extension dépasse, à l'arrière, les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette rehausse est relativement limitée, l'étage supérieur de l'extension (2^{ème}) présentant une toiture à double pente ;

Considérant que cette extension est en grande partie incluse dans le volume de la construction mitoyenne la plus haute (de gauche) ;

Considérant que la dérogation en profondeur ne porte que sur 80cm ;

Considérant que la façade de ce nouveau volume est implantée en retrait de l'alignement de la profondeur (2,40m) des terrasses créées en façade avant ;

Considérant que ce retrait permet une intégration discrète du nouveau volume créé en façade avant ;

Considérant cependant que les garde-corps des terrasses, implantés, eux, à l'alignement, sont visuellement très présents, et s'accordent peu aux caractéristiques architecturales de l'immeuble existant ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'alléger l'aspect de ces éléments afin de diminuer leur impact visuel ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement de la galerie existante, entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment d'intérieur d'îlot ;

Considérant que cet agrandissement reste limité, portant la largeur de l'extension de 2,20m à 3,45m ; que la toiture verte de l'extension est maintenue ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification partielle d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant en effet que les 2 pièces situées à l'avant du bâtiment à front de rue étaient dédiées à des espaces de bureaux annexés au logement implanté en intérieur d'îlot et que

la galerie de liaison comprendra une troisième pièce agrandissant les espaces affectés au bureau indépendant projeté ;

Considérant que la superficie totale du bureau atteindra 65m² ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout, sur la parcelle, d'une unité de logement et d'une unité de bureau supplémentaires aux deux unités de logement existantes ;

Considérant que le projet prévoit également la transformation d'une partie du rez-de-chaussée du logement en intérieur d'îlot en salle polyvalente (surface professionnelle à l'usage de la demanderesse) ;

Considérant que cette activité professionnelle est liée à la profession de la demanderesse, qui occupe le logement situé en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet, tel que présenté, augmenterait sensiblement les activités présentes sur la parcelle ;

Considérant dès lors que ce volet de la demande traduit une surdensification de la parcelle ;

Considérant que le bureau ainsi que l'espace polyvalent doivent rester l'accessoire du logement ;

Considérant qu'un nouvel escalier est prévu en vue de permettre un deuxième accès au 1^{er} étage du logement unifamilial arrière ;

Considérant que la structure de l'escalier ainsi que le palier s'adosse entièrement au mur mitoyen existant ;

Considérant que cette entrée donne directement accès à l'étage de nuit du logement ; qu'il y a lieu de maintenir le caractère secondaire de cette entrée ;

Considérant que la petite extension abritant l'entrée de la maison en intérieur d'îlot et un espace technique est agrandie au 1^{er} étage ;

Considérant que cet agrandissement vise à améliorer la fonctionnalité des combles de cette extension (aménagement d'une buanderie et d'une chaufferie) par la modification de la pente de la toiture, vers la cour ;

Considérant que la toiture dirigée vers la limite mitoyenne de droite n'est pas modifiée ;

Considérant par conséquent que les modifications prévues en intérieur d'îlot ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les superficies plantées sont inférieures à celles qui avaient été prévues au précédent permis d'urbanisme ;

Considérant que ces espaces verts participent à l'amélioration des qualités paysagères des intérieurs d'îlot ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **corriger les plans de la situation existante en fonction du dernier permis d'urbanisme délivré pour l'immeuble (14804)**
- **alléger l'aspect des garde-corps des terrasses latérales projetées afin de diminuer leur impact visuel (structure métallique) et les implanter en retrait d'au moins 20cm du plan de façade**
- **augmenter les superficies perméables de la cour de manière à maintenir le ratio octroyé dans le précédent permis**
- **maintenir l'espace de bureau accessoire au logement et le spécifier sur les plans**
- **indiquer, sur les plans, que l'espace polyvalent est un espace professionnel accessoire au logement**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur

(titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

13^{ème} OBJET

Dossier 16597 – Demande de la S.P.R.L. IMMO-LINALEX pour transformer et construire un volume de toiture sur un immeuble de 2 logements et construire une maison unifamiliale, rue de la Molignée 32

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et construire un volume de toiture sur un immeuble de 2 logements et construire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 Six lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'atteinte à l'homogénéité architecturale et urbanistique de la section haute de la rue de la Molignée
- la rehausse excessive des murs et de la toiture des n°32 et 32A
- la diminution de la qualité de vie pour les maisons voisines (perte d'ensoleillement, d'éclairage et d'intimité, créée par les terrasses projetées à l'arrière, l'aggravation de l'enclavement des arrières d'immeubles, la suppression de la vue)
- la moins-value apportée aux maisons avoisinantes, le rachat de la mitoyenneté et l'établissement d'un état des lieux

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur COULON, le demandeur, Monsieur LECLERCQ, l'architecte et Monsieur ERISMANN, Monsieur HAXHE, et Madame MISSAIR, les réclamants.

Considérant que la demande fait suite à plusieurs divisions de parcelles anciennes et concerne un bien ayant été subdivisé depuis sa construction, d'après les déclarations du demandeur en séance ;

Considérant qu'il y a lieu de disposer de toutes les pièces permettant de dater précisément les divisions ayant été opérées dans le passé (baux, fiche cadastrale de la construction de l'immeuble, ...)

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis en attendant la fourniture, par le demandeur, des baux de location du bien.

14^{ème} OBJET

Dossier 16587 – Demande de Monsieur et Madame Cédric & Coline MARTINOT - MATHIEU pour mettre en conformité, transformer et agrandir une maison unifamiliale sise Avenue Henri Schoofs 9

- ZONE :** au PRAS : zone mixte
au PPAS n° 6 : zone d'habitation (arrêté par A.R. le 08/02/1985)
- DESCRIPTION :** mettre en conformité, transformer et agrandir une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements))
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Cédric & Coline MARTINOT - MATHIEU, les demandeurs et Monsieur Nicolas PARENT, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis en vue d'examiner de façon plus approfondie l'opportunité de l'octroi de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°6.

15^{ème} OBJET

Dossier 16510 – Demande de Monsieur David GAUDIN pour construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage et transformer une maison unifamiliale sise avenue Jean Colin 12

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage et transformer une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement :
- la demande de précision concernant le type de matériau et la couleur du mur mitoyen de l'extension (vers le n° 14)
- l'impact visuel de l'escalier droit menant au jardin
- MOTIFS :** - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant) art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur David GAUDIN, le demandeur, Monsieur Zdenek CERVINKA, l'architecte, Monsieur VERTONGEN et Madame MATHY, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande adaptée (indice II), à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande initiale visait à transformer la toiture en pente en 3^{ème} étage à toiture plate, réaliser une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la commission de concertation, en séance du 20 octobre 2016, avait émis, sur la demande initiale, un avis favorable aux conditions suivantes :

- déplacer le brise-vues prévu le long de la terrasse à 15 cm minimum de la limite de propriété,
- conserver une toiture à versant, éventuellement pourvue d'une lucarne supplémentaire, dans son versant arrière, conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme,
- conserver un garage exploitable en tant qu'emplacement de stationnement pour une voiture de dimensions standard ou le supprimer avec le réaménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et clôturée à l'alignement, en conformité avec les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses,

- revoir l'esthétique des baies de la façade avant en vue de s'intégrer davantage aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que la demande adaptée (indice II) porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, avec escalier droit menant au jardin depuis le 1^{er} étage,
- l'isolation des façades (avant et arrière) et de la toiture de la maison,
- la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et
- la rénovation de la maison unifamiliale ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la demande de précision concernant le type de matériau et la couleur du mur mitoyen de l'extension (vers le n° 14) et l'impact visuel de l'escalier droit menant au jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce qu'il est prévu de l'isoler par l'extérieur ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant projeté atteint 15 cm ;

Considérant l'existence d'une zone de recul d'une profondeur de 6 m ;

Considérant par conséquent que la différence de front de bâtisse sera peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée et du bel-étage dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m (3,25 m) ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'elle s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne de gauche, la plus profonde (n° 10) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse est limitée à 11,25 m, hors escalier d'accès au jardin ;

Considérant le maintien d'un jardin d'une profondeur de 10 m comprenant une terrasse d'une profondeur de 4 m ;

Considérant que le garage, d'une profondeur exploitable de 4,81 m, est conservé et que le bureau, accessoire au logement, prévu à l'arrière de ce dernier, dans l'extension sollicitée, dispose d'un accès vers le jardin ;

Considérant que cet accès s'effectue via une large baie vitrée, assurant un bon éclairage naturel de cette nouvelle pièce d'un peu moins de 24 m² ;

Considérant que la toiture plate de l'extension projetée, visible depuis la chambre principale du logement, sera pourvue d'une finition esthétique (toiture végétale), participant à son intégration au tissu urbain ;

Considérant toutefois que l'accès au jardin est prévu, depuis le 1^{er} étage, par le biais d'un escalier droit, d'une profondeur d'environ 3,25 m au-delà de l'extension projetée ;

Considérant que cet escalier est implanté à 80 cm de l'axe mitoyen de droite et qu'aucun dispositif n'est prévu permettant d'éviter les vues vers la propriété voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil en matière de vues, même depuis cet élément accessoire ;

Considérant par conséquent que la réalisation de l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant le respect du prescrit du code civil ;

Considérant que la toiture de la maison sera isolée et qu'elle comportera une lucarne dans chaque versant, celle dans la partie avant étant existante ;

Considérant que les combles, qui comportaient initialement une chambre et un grenier, seront aménagés en une seule grande chambre ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant arrière présente des dimensions raisonnables (2,54 m de large et 1,75 m de haut), que sa hauteur s'aligne sur celle du chien assis avant ;

Considérant que ces éléments s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Avis favorable à condition de :

- revoir l'implantation de l'escalier d'accès au jardin depuis le bel étage afin de supprimer toute vue non conforme au code civil depuis ce dernier.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

16^{ème} OBJET

Dossier 16561 – Demande de la S.A. VOP pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 15.597, tel que modifié par le permis d'urbanisme n° 16.013 sis chaussée de Wavre de 1066 à 1072 et place de l'Amitié de 7 à 8

ZONE : au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone de forte mixité

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 15.597, tel que modifié par le permis d'urbanisme n° 16.013

ENQUETE : du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur Johan VANOVERSTRAETEN, le demandeur et Monsieur Renaud CHEVALIER, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 15.597, tel que modifié par le permis d'urbanisme n° 16.013 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La légère modification de l'implantation du bâtiment en intérieur d'îlot (immeuble B), avec réduction de la profondeur des terrasses à 1,80 m, la suppression de la terrasse B001 et la modification de la forme de la terrasse,**
- **La modification de la forme de l'abri vélos prévu contre le mur de clôture des fonds de parcelles des biens de la place de l'Amitié,**
- **L'ajout d'une grille de ventilation dans le cadre de l'avis du SIAMU, le déplacement des caves, des locaux techniques et de la citerne, avec conservation de sa capacité, au sous-sol commun des bâtiments A et B,**
- **La réduction de la profondeur utile des terrasses des immeubles A et B à 1,80 m,**
- **La modification des dimensions des gaines techniques des immeubles A et B, adaptées en fonction des gaines intérieures engendrant la modification des sorties de cheminées (regroupées et donc avec dimensions adaptées),**
- **La modification du parement d'une partie de la façade avant de l'immeuble A initialement prévu en crépi sur isolant par de la pierre type granit,**
- **Le remplacement de la tôle de menuiserie d'angle, au rez-de-chaussée, par un parement en pierre (immeuble A),**
- **L'adaptation, pour l'immeuble A, des niveaux d'acrotère, des garde-corps, du brise-soleil, d'une fenêtre (allège créée au dernier étage et nouvelle baie dans le hall du rez-de-chaussée) et placement d'un vitrage translucide évitant les vues depuis les terrasses de la façade latérale,**
- **Certaines modifications structurelles (dimensions et position des colonnes et nouvelles colonnes dans le bâtiment A),**
- **La modification, pour l'immeuble B, de la longueur de certaines terrasses, avec la suppression de l'appui sur le mitoyen (contre l'immeuble existant) la suppression du porte-à-faux de la terrasse du 3^{ème} étage,**
- **La diminution de la surface de la terrasse de la toiture plate du bâtiment B, avec aménagement de cet espace en toiture végétale,**
- **La suppression d'une fenêtre au 4^{ème} étage de l'immeuble B,**
- **L'adaptation des profondeurs du brise-soleil du bâtiment B, suite à la limitation de la profondeur des terrasses,**
- **L'adaptation, pour l'immeuble B, des niveaux d'acrotère permettant de cacher les sorties de cheminées et les groupes techniques en toiture, engendrant une modification des garde-corps,**
- **La rehausse du niveau supérieur du parement de pierre du rez-de-chaussée de l'immeuble B,**
- **L'ajout d'une allège en façade Nord-ouest du bâtiment B ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que les modifications apportées au projet restent accessoires, qu'elles ne modifient pas le programme du projet initial du projet (40 logements, 40 emplacements de stationnement et 40 emplacements de vélos) ;

Considérant que les modifications des niveaux d'acrotère portent sur une rehausse d'une dizaine de centimètres ;

Considérant que l'impact du projet en intérieur d'îlot n'est pratiquement pas modifié ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle n'est que peu modifiée (augmentation de 8 m²) ;

Considérant qu'au vu de la dimension de la parcelle (2030 m²), cette augmentation est négligeable ;

Considérant que les modifications du projet n'engendrent aucune nuisance pour les parcelles voisines ;

Considérant dès lors que la modification du projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.