

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

01-06-2017

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-DU
Mademoiselle VANHOESTENBERGHE E., membre BDU-DMS
Monsieur J. VACANT, membre IBGE
Mme R. SNAPS, ingénieur
Mme C. KUHN, architecte
Mme R. WYFFELS, secrétaire technique
Madame S. PEETERS, secrétaire
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

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

1^{er} OBJET

Dossier 16716 – Demande de Madame Dominique JADOT pour transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue du Kouter 5

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

DESCRIPTION : transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 4 mai 2017 au 18 mai 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Dominique JADOT, la demanderesse et Madame Marion TZCINSKI, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **des modifications de l'aménagement intérieur de la maison unifamiliale et la création d'un nouvel escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et la 1^{er} étage**
- **des modifications de baies en façade arrière**
- **la mise en conformité de la façade arrière de la maison, de la toiture et de la lucarne arrière réalisées**
- **le remplacement des châssis et porte d'entrée 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 4 mai 2017 au 18 mai 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'un nouvel escalier est prévu entre la cuisine, située à l'arrière du rez-de-chaussée et le salon, déplacé au 1^{er} étage ;

Considérant que les baies du rez-de-chaussée en façade arrière seront légèrement agrandies, permettant d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie du rez-de-chaussée, ouvertes sur jardin ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'un cabinet de 14m² au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que la demanderesse déclare en séance que c'est un bureau accessoire au logement ;

Considérant qu'il apparaît que la maison n'a pas été construite conformément au permis de bâtir délivré pour sa construction ;

Considérant que la pente avant de la toiture a été modifiée et qu'une toiture plate a été réalisée pour rejoindre le fronton de la façade avant ;

Considérant également que la lucarne réalisée en toiture arrière a été agrandie ; que la largeur de celle-ci dépasse les 2/3 de la largeur de façade, dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est minime (3,36 m au lieu de 3,33 m) et que celle-ci s'intègre discrètement à l'immeuble ;

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

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée d'origine ont été remplacés sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que la demande prévoit de placer des nouveaux châssis qui présentent des divisions similaires à celles d'origine mais que la porte d'entrée existante est maintenue ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois et qu'elle s'intègre relativement discrètement à la modénature de la façade ;

Considérant cependant que les châssis projetés, démunis de petits bois, appauvrissent les qualités architecturales de cette maison des années 1920 ;

Considérant que les divisions tripartites seraient plus équilibrées avec des châssis présentant des faux-cadres pour les parties non ouvrantes ;

Considérant également que les petits bois participent à l'embellissement de la façade ;

Avis favorable à condition de prévoir des châssis présentant des faux-cadres pour les parties non ouvrantes et des petits bois reprenant le dessin des châssis d'origine.

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 – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 16708 – Demande de la S.A. BURGER BRANDS BELGIUM pour transformer le restaurant (façades, suppression des toitures pyramidales et rehausse des acrotères), boulevard du Souverain 240

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : transformer le restaurant (façades, suppression des toitures pyramidales et rehausse des acrotères)

ENQUETE : du 4 mai 2017 au 18 mai 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 Ben NABSKI, le demandeur et Monsieur Hugo LAHON, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte 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 subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer le restaurant (façades, suppression des toitures pyramidales et rehausse des acrotères) ;

Considérant que les transformations sont essentiellement liées à la reprise du restaurant Quick par la société Burger Brands Belgium (Burger King) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression des 2 toitures pyramidales
- la rehausse des acrotères
- la modification des matériaux et couleurs de façades

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 mai 2017 au 18 mai 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 la suppression des toitures pyramidales et la rehausse (environ 1m) des murs acrotères établissent une homogénéisation des volumes existants ;

Considérant que les matériaux (enduits colorés et panneaux fibro-ciment imitation bois) et couleurs proposées (beige, gris et rouge) s'inscrivent dans une politique d'homogénéisation des restaurants de la chaîne ;

Considérant que les nouvelles couleurs s'intègrent discrètement à l'environnement immédiat du bâtiment ;

Considérant que les modifications projetées sont mineures et que les superficies commerciales sont inchangées ;

Considérant en outre que la destination des superficies est également inchangée ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également que le plan d'implantation a été adapté en vue de comprendre le plan de toiture de l'immeuble et non plus le plan 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, le permis d'urbanisme peut être délivré.

3^{ème} OBJET

Dossier ENS/43 – Demande de la S.A. BURGER BRANDS BELGIUM pour placer 11 enseignes en façades avant, arrière et latérales, boulevard du Souverain 240

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
Au RRU : zone restreinte

DESCRIPTION : placer 11 enseignes en façades avant, arrière et latérales

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : - dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

- **dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol)**

AUDITION : Monsieur Ben NABSKI, le demandeur et Monsieur Hugo LAHON, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte 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 d'une zone de publicité restreinte du R.R.U. ;

Considérant que le boulevard du Souverain est repris en Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. mais que le bâtiment abritant le « Burger King » se situe en-dehors du périmètre de cette zone (à 50m du boulevard) ;

Considérant qu'il s'agit de placer 11 enseignes en façades avant, arrière et latérales ;

Considérant que l'enseigne du commerce change (anciennement QUICK) en BURGER KING ;

Considérant la volonté de se faire connaître via les enseignes afin d'attirer un maximum de clients ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme est en cours (dossier 16.684) pour transformer le restaurant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement de :

- **7 logos « BURGER KING »,**
- **deux bandeaux « BURGER KING »,**
- **un bandeau « FLAME GRILLING SINCE 1954 » et**
- **une potence « drive » avec logo « BURGER KING » ;**

Considérant que toutes les enseignes projetées seront rétroéclairées par des leds ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions de l'art.36 §2, b du titre VI du R.R.U. en ce que certaines enseignes (2 logos « Burger King ») ont une saillie supérieure à 0,25 m, à savoir 0,32 m pour l'une et 0,28 m pour l'autre ;

Considérant que le bâtiment se situe sur le parking d'un centre commercial ;

Considérant que les enseignes s'inscrivent dans une politique d'homogénéisation des restaurants de la chaîne ;

Considérant que le débordement de ces enseignes est très limité et que dès lors la dérogation au R.R.U est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions de l'art.39 §1 du titre VI du R.R.U. en ce que la hauteur du totem dépasse la hauteur maximale de 3 m (3,84 m) ;

Considérant que cette différence de hauteur n'est pas préjudiciable à l'environnement au vu de l'implantation du bâtiment et du totem, dans l'accès au « drive in » ;

Considérant que les autres enseignes respectent les dispositions du R.R.U. et sont donc dispensées de permis d'urbanisme, en application de l'arrêté dit « de minime importance » ;

Considérant que le nouveau projet soigne davantage l'esthétique du bien et rationalise le dispositif d'enseignes ;

Considérant que le site est totalement destiné au commerce ; qu'il y a lieu de signaler la nouvelle enseigne du restaurant ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement des dispositifs à cet endroit ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 9 ans.

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 (Titre VI art.36 et art.39) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 16742 – Demande de l'A.S.B.L. UNE VILLE EN COULEURS pour réaliser une fresque murale sur le pignon de la bibliothèque néerlandophone, chaussée de Wavre 1688

ZONE : au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : réaliser une fresque murale sur le pignon de la bibliothèque néerlandophone

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Dirk HOORNAERT, représentant l'ASBL Den Dam et Monsieur Sander ROSSEELS, représentant le service de la culture de l'administration communale d'Auderghem

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une fresque murale, sur le pignon de la bibliothèque néerlandophone ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 (modification visible depuis les espaces publics) du PRAS ;

Considérant que le pignon existant, en crépis, présente une importante surface avec deux larges baies au rez-de-chaussée et une petite baie de fenêtre au premier étage ;

Considérant qu'à partir du premier étage la fresque s'étendra sur l'ensemble de la surface du pignon et atteindra le faîte de toiture, à savoir 12,95 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une représentation d'un lapin portant une construction architecturale sur le dos, sur le thème de la forêt et de la ville ;

Considérant que la réalisation de cette fresque murale s'inscrit dans le cadre du festival Chaussée d'Art-Kunstensteenweg coordonnée par le service Culture de la commune d'Auderghem et par l'asbl Den Dam ;

Considérant que la réalisation d'une fresque participe à l'animation du pignon aveugle et donc à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant dès lors que cette fresque s'intègre discrètement à la ZICHEE ;

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.

5^{ème} OBJET

Dossier 16704 – Demande de Monsieur et Madame Philippe & Anna VERNET-EMANUELSON pour rénover et agrandir une maison unifamiliale 4 façades située en intérieur d'îlot, avenue du Kouter 60

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** rénover et agrandir une maison unifamiliale 4 façades située en intérieur d'îlot
- ENQUETE :** du 4 mai 2017 au 18 mai 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue hors délai.
Elle concerne principalement la vue depuis l'arrière de la maison sise au n° 48. Les habitants de celle-ci souhaitent que la façade, les arbres et le mur de division entre leur jardin et le n° 60 soient conservés.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Philippe VERNET, le demandeur et Monsieur Jesus Manuel PEREZ et Madame STUEREBAUT, les architectes.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 rénover et agrandir une maison unifamiliale 4 façades située en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La démolition de l'extension existante en façade arrière ainsi que du bâtiment annexe situé vers les fonds de jardins des propriétés de l'Avenue du Kouter ;**
- **La construction d'une extension en façade latérale gauche au rez-de-chaussée ;**
- **La construction d'une extension en façade latérale gauche au 1^{er} étage ;**
- **La construction d'une piscine à l'arrière du sous-sol ;**
- **L'isolation de la toiture de la maison existante et la modification de la lucarne existante en toiture arrière ;**
- **Le remplacement des menuiseries existantes ;**

Considérant que le demandeur déclare, en séance, que la piscine ne sera pas réalisée ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans annexés à la demande en conséquence ;

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 4 mai 2017 au 18 mai 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant néanmoins qu'une lettre de réclamation a été introduite hors délais ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la crainte que les vues depuis les jardins de la rue du Kouter ne soient modifiées ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que l'emprise au sol du bâtiment sera modifiée ;

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 l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée sera démolie ;

Considérant que le bâtiment annexe situé entre les fonds de jardins des propriétés de l'Avenue du Kouter et la maison sera également démoli ;

Considérant que cette annexe jouxte les limites de propriété et est séparée du bâtiment principal d'environ 2,50 m ;

Considérant qu'il se développe parallèlement à la façade latérale sur une profondeur de 10,75 m et une largeur de 4,50 m et présente une hauteur de 3,60 m ;

Considérant que la construction d'une partie de ce volume n'a jamais fait l'objet d'une autorisation ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera construite du côté gauche du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension se développera perpendiculairement à la maison existante, avec laquelle elle formera un « T » ;

Considérant qu'elle dépassera donc en profondeur à la fois la façade avant et la façade arrière ;

Considérant qu'elle présentera une profondeur totale de 16,55 m, dépassera la façade avant de 2,50 m et la façade arrière de 5,60 m ;

Considérant qu'elle se développera sur une largeur de 6,10 m ;

Considérant qu'elle respectera un retrait latéral par rapport aux propriétés de l'avenue du Kouter d'environ 3 m ;

Considérant que sa hauteur sera de 3,40 m, soit 0,20 m de moins que le bâtiment annexe existant ;

Considérant qu'une autre extension sera construite sur la toiture de l'extension précitée, contre la façade latérale gauche, au 1^{er} étage ;

Considérant que cette extension sera quant à elle entièrement incluse dans le pignon existant et se développera sur une profondeur de 6,35 m pour une largeur de 4 m ;

Considérant que sa hauteur sera de 3 m ;

Considérant que ces deux nouveaux volumes seront couverts d'un bardage en métal de teinte gris foncé ;

Considérant que le demandeur déclare, en séance, vouloir supprimer ce bardage et le remplacer par un enduit sur isolant de même teinte que le bardage ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'adapter les plans annexés à la demande en conséquence ;

Considérant que leurs toitures seront végétalisées ;

Considérant que les nouvelles extensions, malgré des dimensions plus importantes que celles du bâtiment annexe existant, seront moins susceptibles, de par le retrait qu'elles respecteront par rapport aux propriétés voisines, de susciter des nuisances à ces dernières ;

Considérant que la présence de haies sur les limites de propriété et d'arbres à hautes tiges limitent les vues et la propagation des bruits entre les différentes parcelles ;

Considérant par conséquent que les extensions sollicitées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) est acceptable ;

Considérant que le volume souterrain abritant la piscine ne sera plus construit à l'arrière du sous-sol ;

Considérant que le demandeur déclare qu'il introduira des plans rectifiant l'objet de sa demande dans moins d'une semaine ;

Considérant que la toiture du bâtiment existant sera isolée par l'extérieur, qu'elle sera par conséquent légèrement rehaussée ;

Considérant que la lucarne existante en toiture arrière sera rehaussée, passant de 0,90 m à 1,60 m et rapprochée du plan de la façade de 20 cm et que la pente de sa toiture sera réduite ;

Considérant que le retrait de la lucarne, par rapport au plan de la façade arrière, sera porté à environ 50 cm et que sa largeur ne sera pas modifiée ;

Considérant l'absence de vis-à-vis ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries existantes de teinte brun foncé seront remplacées par des châssis en bois de teinte claire ;

Considérant que les divisions d'origine seront conservées, ainsi que les seuils en terre cuite peints existants ;

Considérant que les ferronneries protégeant les châssis du rez-de-chaussée en façade avant seront supprimées ;

Considérant que la porte d'entrée panneautée en bois sera remplacée par une porte presqu'intégralement vitrée ;

Considérant que cette modification permet de fournir un apport de lumière naturelle supplémentaire vers le volume centrale du logement unifamilial ;

Considérant que la porte d'entrée du logement sera déplacée dans la nouvelle annexe latérale gauche ;

Avis favorable à la condition de :

- Fournir des plans adaptés aux modifications envisagées par le demandeur, selon ses déclarations en séance de la commission.

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 d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré, une fois les adaptations fournies par le demandeur.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16706 – Demande de Kathleen EMSSENS, Julie, Stéphanie & Thomas SPIRLET pour construire un immeuble de deux logements, rue Louis Marcx entre les n° 22 et 26

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un immeuble de deux logements

ENQUETE : du 4 mai 2017 au 18 mai 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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur VANDERBORGHT, représentant les demandeurs.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 construire un immeuble de deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un immeuble, entre deux parcelles construites et comportant deux logements répartis comme suit :

- **deux emplacements de stationnement et un espace vélos ouvert à l'avant du rez-de-chaussée de l'immeuble,**
- **un duplex à deux chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage,**
- **un duplex à deux chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;**

Considérant l'apport de nouveaux logements présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 mai 2017 au 18 mai 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble présentant un niveau partiel enterré, 2 niveaux hors sol et un niveau sous toiture ;

Considérant que le sous-sol accueille les caves, locaux communs et la citerne d'eau de pluie d'une capacité de 4500 litres ;

Considérant que la partie avant du rez-de-chaussée sera occupée par un garage pouvant abriter 2 véhicules et par un espace vélos ouvert sur le parking et donnant accès à l'escalier commun menant aux étages de vie ;

Considérant que l'entrée du garage, servant également d'accès pour les logements, sera fermée par une grille permettant la création d'un espace de stationnement lumineux et sécurisé ;

Considérant par conséquent que la façade avant, au rez-de-chaussée, ne sera composée que par ladite grille ;

Considérant que l'occupation du rez-de-chaussée entièrement dédiée aux véhicules ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que cette disposition supprime tous les emplacements de stationnement existant actuellement en voirie ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'expression architecturale du rez-de-chaussée du projet en vue d'améliorer son intégration aux caractéristiques architecturales du voisinage ;

Considérant en outre que la construction n'est pas conforme aux prescriptions du règlement régionale d'urbanisme en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'en cas de construction neuve les parties communes, y compris les portes d'entrées de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur, doivent présenter des dimensions suffisantes pour le passage des personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les logements projetés sont aménagés en duplex ;

Considérant dès lors que l'accessibilité de ces derniers aux PMR n'est pas justifié ;

Considérant que le 1^{er} duplex projeté s'implantera sur l'arrière du rez-de-chaussée et sur l'ensemble du 1^{er} étage ;

Considérant que chacun des duplex bénéficiera d'un accès vers l'extérieur ;

Considérant que le 1^{er} duplex aura accès au jardin via un oriel entièrement vitré situé dans un volume central annexe et une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture de ce même volume ;

Considérant que le 2^{ème} duplex disposera d'une terrasse, en façade arrière, située au-dessus de la terrasse du 1^{er} étage ;

Considérant que, pour les deux duplex, l'accès aux terrasses se fera via des larges baies vitrées ;

Considérant que cette configuration permettra aux logements de disposer d'un espace extérieur confortable ;

Considérant que le 2^{ème} duplex projeté se développera sur l'ensemble du 2^{ème} étage ;

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'immeuble à ériger dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant dès lors 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 l'immeuble projeté dépasse les deux constructions voisines de 1,90 mètres en son volume central annexe) ;

Considérant que, de chacun des côtés de cet oriel, un recul de 1,90 mètre est observé par rapport aux deux limites mitoyennes ;

Considérant par conséquent que cet élément en saillie respecte les prescriptions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que la rue Louis Marcx est en pente ; que la hauteur de la façade avant de la construction s'intègre aux hauteurs des façades avant des deux constructions voisines ;

Considérant que la façade avant se composera d'un parement en briques d'un ton foncé et en crépis blanc ;

Considérant que les châssis seront en aluminium de ton noir et que des garde-corps en verre seront placés devant l'ensemble des baies de la façade avant ;

Considérant que l'immeuble projeté présente une toiture plate d'une superficie d'environ 100 m², que le projet prévoit de la végétaliser ;

Considérant que les ouvertures prévues en façade avant seront alignées aux ouvertures existantes des constructions voisines ;

Considérant que ce volet du projet s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâti existant ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 3 m³ ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir l'installation en parallèle d'un bassin d'orage tel que prévu par le règlement régional d'urbanisme en matière de collecte des eaux pluviales (titre I, art. 16 : minimum 33 l/m² de projection de toiture à l'horizontale) ;

Considérant que le risque d'inondation existe sur le territoire de la commune ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un bassin tampon de minimum 50 litres par m² de surface imperméabilisée de la parcelle, afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts en cas de fortes pluies ;

Considérant par conséquent que la construction d'un immeuble à deux logements s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et 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 certaines adaptations ;

Considérant également qu'il semble que la demande vise l'abattage de plusieurs arbres ;

Considérant que ces abattages ne sont pas documentés (essences inconnues, absence de photos, ...)

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'expression architecturale du rez-de-chaussée du projet en vue d'améliorer son intégration aux caractéristiques architecturales du voisinage (prévoir un véritable « espace entrée » et supprimer dès lors un emplacement de stationnement)
- prévoir l'installation d'un bassin tampon d'une capacité minimale de 50 litres par m² de surface imperméabilisée de la parcelle
- compléter adéquatement le formulaire de demande de permis (et le signer par tous les intervenants)
- documenter les plantations existantes, préciser l'essence de l'arbre à abattre et fournir une photo de ce dernier

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, au format DIN A2 minimum, comportant un cartouche complet et dûment signé par les demandeurs et l'architecte et numérotés uniquement de la manière suivante : 1/x, 2/x, ..., x/x seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

7^{ème} OBJET

Dossier 16705 – Demande de Messieurs Denis & Dimitri DELVAUX-HOOREMAN pour rénover une maison unifamiliale et en rehausser la toiture arrière, rue Albert Meunier 88

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover une maison unifamiliale et en rehausser la toiture arrière

ENQUETE : Du 4 mai 2017 au 18 mai 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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Messieurs Denis & Dimitri DELVAUX-HOOREMAN, les demandeurs et Monsieur Dimitri HOOREMAN, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 ;
Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale et en rehausser la toiture arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de la dernière travée de l'atelier existant ;
- l'aménagement de l'atelier en pièce de séjour ;
- la création d'un couloir permettant de relier la maison à l'atelier ;
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage ;
- la rehausse de la toiture arrière ;
- le déplacement de l'escalier d'accès au 2^{ème} étage et l'aménagement des combles ;
- le réaménagement des espaces intérieurs ;
- le remplacement 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 4 mai 2017 au 18 mai 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la dernière travée de l'atelier existant sera démolie et que la longueur de ce bâtiment annexe sera donc réduite de 9,75 m à 6,50 m ;

Considérant que la superficie de jardin sera donc augmentée d'une superficie d'environ 12 m² ;

Considérant en outre que la toiture de ce volume sera végétalisée ;

Considérant dès lors que cet aménagement permettra d'améliorer grandement le traitement des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant en outre que cette construction apparaît sur les photos aériennes de 1953 ;

Considérant dès lors qu'elle est régulière ;

Considérant que l'atelier existant sera transformé en la pièce de séjour principale de la maison unifamiliale ;

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 de l'atelier existant sera épaissi, vers la parcelle faisant l'objet de la demande, pour atteindre une épaisseur de 28 cm, mais qu'il ne sera pas implanté à cheval sur l'axe mitoyen ;

Considérant que cet aménagement permettrait, en cas de construction sur la parcelle voisine, de réaliser un ancrage satisfaisant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est acceptable ;

Considérant qu'un couloir reliant l'atelier transformé en séjour au bâtiment principal sera construit dans la cour, le long du mur mitoyen de gauche ;

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 ce couloir dépassera en profondeur les deux profils mitoyens ;

Considérant dès lors 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 qu'il dépassera, en profondeur, la construction voisine la plus profonde (n°90, à droite) de 2,80 m et la construction voisine la moins profonde (n°86, à gauche) de 3,10 m ;

Considérant néanmoins que la largeur du couloir sera limitée à 1,50 m et qu'il observera un retrait latéral de 2,15 m par rapport à la propriété voisine de droite (n°90) ;

Considérant que ce retrait latéral permettra l'aménagement d'un patio intérieur largement vitré en vue d'améliorer l'apport naturel de lumière du logement unifamilial ;

Considérant que le couloir projeté présentera une hauteur de 3,40 m ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche (vers le n°86) sera rehaussé d'1,60 m ;

Considérant néanmoins que ce mur mitoyen longe la voie d'accès aux garages situés en intérieur d'îlot de la construction voisine de gauche ;

Considérant que cet espace n'est ni un jardin ni un espace de vie et que la rehausse du mur mitoyen de gauche n'est donc pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le mur mitoyen de droite présente, quant à lui, une hauteur de 3,95 m, soit plus de 50 cm de moins que celle du couloir projeté ;

Considérant par conséquent que la construction d'un couloir du côté gauche de la parcelle n'aura aucun impact sur la construction voisine de droite (n°90) ;

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 la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate existante à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que cette terrasse prendra place du côté gauche de la parcelle sur une profondeur de 3,15 m et une largeur de 1,95 m ;

Considérant qu'elle présentera un retrait latéral d'1,90 m par rapport à la propriété voisine de droite (n°90) ;

Considérant que, du côté gauche, elle sera entièrement incluse dans le profil mitoyen ;

Considérant qu'elle dépassera la construction voisine la moins profonde (n°90, à droite) de 3 m et qu'elle présentera, en profondeur, un retrait de 0,80 m par rapport à la construction voisine la plus profonde (n° 86, à gauche) ;

Considérant que cette terrasse n'est pas de nature à générer des vues non conformes au code civil vers les propriétés voisines ;

Considérant que la façade arrière ainsi que le versant arrière de la toiture seront rehaussés ;

Considérant que la façade arrière sera rehaussée d'environ 1,10 m et que la nouvelle corniche s'alignera avec celle de la maison voisine de droite (n°90) ;

Considérant que le faîte de la toiture ne sera pas déplacé ;

Considérant que le versant arrière de la toiture ainsi rehaussé ne dépassera pas en hauteur la construction voisine la plus haute (n°90, à droite) et ne dépassera la construction la plus basse (n°86, à gauche) que d'environ 0,70 m au niveau du faîte ;

Considérant que cette rehausse de toiture, relativement limitée et conforme aux dispositions du titre I du RRU, permettra de dégager une hauteur sous plafond confortable dans la pièce arrière qui sera transformée en une troisième chambre ;

Considérant que sa hauteur sous plafond variera entre 2,20 m au point le plus bas et 4,50 m au niveau du faîte ;

Considérant que l'espace situé vers la façade avant au 2^{ème} étage sera transformé en une salle de bain, un WC et un hall de nuit ;

Considérant qu'un plafond sera placé au-dessus de ces locaux de façon à aménager, dans les nouveaux combles ainsi créés, un espace de rangement ;

Considérant que l'escalier menant au 2^{ème} étage sera déplacé vers le milieu de la parcelle et placé parallèlement aux façades ;

Considérant que, au rez-de-chaussée, la pièce avant, abritant actuellement le séjour, sera réaménagé en hall d'entrée et espaces de rangement ;

Considérant que la pièce centrale, abritant aujourd'hui la salle-à-manger sera transformée en bureau ;

Considérant que le nouveau patio, entièrement vitré, permettra d'éclairer les espaces centraux du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant, actuellement en bois blanc, seront remplacées par des menuiseries en bois de teinte gris anthracite ;

Considérant que les dessins des châssis projetés seront presque identiques aux dessins actuels, à l'exception de ceux du 1^{er} étage, qui seront légèrement simplifiés (suppression de la bande de petits carreaux en verre coloré au bas de l'imposte) ;

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

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.

8^{ème} OBJET

Dossier 16709 – Demande de Monsieur Nicolas de BRIEY pour construire une maison unifamiliale 4 façades, drève des Madones

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

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale 4 façades

ENQUETE : du 4 mai 2017 au 18 mai 2017. Deux lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'entrée principale déborde dans la zone de cour et jardin
- l'absence de garage pour la nouvelle construction et le doute sur le fait que 4 emplacements extérieurs soient suffisants dans une drève si étroite
- le respect de la distance minimale légale entre la façade la plus proéminente qui ne figure pas sur les plans consultables
- l'absence de protection au niveau de la descente de l'escalier extérieur du jardin conduisant à la cave, présentant un danger de chute
- la valorisation des constructions existantes dans la drève des Madones par la construction projetée et le maintien d'un grand jardin

MOTIFS :

- dérogação à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral)
- dérogations aux prescriptions du permis de lotir 15220 : art. 3.2.4 (hauteur de façade) et 3.2.8 (zone de recul)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur Nicolas de BRIEY, le demandeur et son épouse Madame Diane de Briey et Messieurs Nicolas de LIEDEKERKE et Daniel CULOT, les architectes.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 et dans le périmètre du permis de lotir 15220 délivré le 27 mars 2012 à la s.a. JCX Immo et modifié le 28 février 2017 (lot 2) ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 mai 2017 au 18 mai 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'entrée principale qui se prolonge dans la zone de cour et jardin
- l'absence de garage pour la nouvelle construction et le doute sur le fait que 4 emplacements extérieurs soient suffisants dans une drève si étroite
- le respect de la distance minimale légale entre la façade la plus proéminente qui ne figure pas sur les plans consultables
- l'absence de protection au niveau de la descente de l'escalier extérieur du jardin conduisant à la cave, présentant un danger de chute
- la valorisation des constructions existantes dans la drève des Madones par la construction projetée et le maintien d'un grand jardin

Considérant l'apport d'un nouveau logement de qualité, disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que la construction projetée serait de 592m² pour une parcelle d'environ 4200m²;

Considérant que le programme de la construction projetée consiste en l'aménagement d'un logement unifamilial avec caves au sous-sol, pièces de jour au rez-de-chaussée, cinq chambres et trois salles d'eau au 1^{er} étage ;

Considérant que les superficies des caves ne sont pas renseignées dans le formulaire de demande de permis ;

Considérant que l'immeuble projeté comprend 2 niveaux hors sol, dont un sous la toiture à multiples pentes ;

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 maison est implantée au centre de la zone de bâtisse prévue au permis de lotir ;

Considérant que la construction observe des reculs importants vers les propriétés mitoyennes (environ 33m à gauche et 44m à droite) ;

Considérant par conséquent que l'implantation sollicitée correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en matière de hauteur de façade (art. 3.2.4) en ce que celle-ci dépasse la hauteur de façade autorisée, à savoir 4,50m ;

Considérant que ces dépassements de la hauteur de façade sont situés au niveau des 2 lucarnes projetées en façade arrière et latérale, celles-ci étant réalisées dans le plan de la façade et au niveau des façades pignons ;

Considérant que ces éléments dérogatoires sont ponctuels et ne portent que sur des largeurs réduites ;

Considérant que la hauteur des toitures est quant à elle respectée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du permis de lotir en matière de hauteur de façade (art. 3.2.4) est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une zone de parcage pour 4 emplacements de stationnement ;

Considérant que celle-ci est implantée en zone de retrait latéral, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cour et jardin et zones de retrait latéral (titre I, art.12) ;

Considérant cependant que cette zone de parcage est entièrement incluse dans la zone de bâtisse prévue au permis de lotir ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement prévus (4) est compris entre 2 et 6, conformément aux prescrit du permis de lotir et suffisant pour une maison unifamiliale ;

Considérant que cette zone de parcage est entourée de végétation ;

Considérant dès lors que la dérogation du projet à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cour et jardin et zones de retrait latéral (titre I, art.12) est acceptable ;

Considérant que le chemin d'accès à la zone de parcage depuis la drève, réalisé en dolomie, déborde légèrement dans la zone de cour et jardin, dérogeant ainsi à la prescription 3.2.6. du permis de lotir ;

Considérant que la superficie de ce débord non planté est très limitée ;

Considérant également que cette configuration permet de dégager une zone de plantation entre le chemin et la voirie ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 3.2.6. du permis de lotir en matière de zones de cours et jardins est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en matière de zone de recul (art. 3.2.8) en ce que celle-ci est partiellement couverte de matériaux imperméable (pavés) ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que ces zones seront réalisées de manière à être semi-perméables ;

Considérant que ces zones sont, sur la largeur de la maison (30m), situées devant la bâtisse ; qu'elles permettent un accès confortable à celle-ci ;

Considérant que les zones de recul, à gauche et à droite du bâtiment à ériger, sont aménagées en jardin ou couvertes de matériaux perméables ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est limité à 0,183 ;

Considérant que l'aménagement des abords permet une bonne intégration paysagère tant du bâti que des abords ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription du permis de lotir en matière de zone de recul (art. 3.2.8) est acceptable ;

Considérant en outre que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité, de teintes harmonieuses et que sa conception est soignée ; que ceux-ci répondent aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant dès lors que les caractéristiques urbanistiques du projet s'accordent discrètement avec celles du cadre urbain environnant, composé essentiellement de grandes maisons unifamiliales avec jardin ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'une citerne d'eau de pluie de 5000l et d'un volume tampon de 15000l ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le Code Rural dans l'aménagement du jardin, notamment pour les plantations projetées ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- compléter le formulaire de demande en y indiquant les superficies des constructions projetées en sous-sol
- respecter le Code Rural pour les nouvelles plantations projetées

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art. 12) ainsi qu'aux prescriptions du permis de lotir n° 15.220 en matière de hauteur de façade (art. 3.2.4) et de zone de recul (3.2.8) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 15840 – Demande de Monsieur DELATTRE pour mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale (division en 2 logements, aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et suppression du garage), rue de la Vignette de 222 à 224

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n° 20 (8/3/1988) : zone d'habitation, d'entreprise et de commerce, zone d'annexes et zone de cours et jardins

DESCRIPTION : mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale (division en 2 logements, aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et suppression du garage)

ENQUETE : du 5 mai 2017 au 19 mai 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue hors délai.

Elle concerne principalement :

- le permis initial, (dossier 15010), requérant des dérogations importantes quant au volume du bâtiment, a été accordé grâce à la promesse non tenue de dédier une partie de ce bâtiment à des chambres d'hôtes, fonction d'utilité publique et apportant une plus-value à la collectivité locale
- les garde-corps qui ont été placés qui limitent très fortement l'occupation des terrasses mais il reste des nuisances, notamment sonores, dues à la présence de personnes qui fument ou téléphonent, même très tard en soirée
- la perte d'intimité de la maison voisine (n°220) dues aux coupoles de 120 cm, qui ouvrent un large champ de vision vers l'intérieur de la maison
- une augmentation du volume perçu du bâtiment voisin, a fortiori si on place à nouveau des gardes corps

MOTIFS :

- dérogation à la prescription C, 5 du PPAS n° 20 (garages)
- dérogation à la prescription J du PPAS n° 20 (zone de cours et jardins)
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur Julien RENAUX , l'architecte et Monsieur DE BONHOME, conseil du demandeur

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 et en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce, zone d'annexes et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 20 mars 1988 ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale (division en 2 logements, aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et suppression du garage) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la suppression des chambres d'hôtes prévues initialement
- l'aménagement d'un 2^{ème} logement en vue de créer 2 duplex
- la régularisation de l'aménagement de la toiture plate à l'arrière du 1^{er} étage en terrasse et la rehausse du mur mitoyen de droite

- la régularisation de la suppression du garage au profit d'un bureau et les modifications de la façade avant liée à celle-ci
- la construction d'un abri en fond de parcelle

considérant que le demandeur a, à son initiative et conformément à l'art. 126/1 du CoBAT, introduit des plans modificatifs suite à l'avis défavorable du Fonctionnaire Délégué ;

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

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- le permis initial, (dossier 15010), requérant des dérogations importantes quant au volume du bâtiment, a été accordé grâce à la promesse non tenue de dédier une partie de ce bâtiment à des chambres d'hôtes, fonction d'utilité publique et apportant une plus-value à la collectivité locale
- les garde-corps déjà mis en place, qui limitent très fortement l'occupation des terrasses mais les il reste des nuisances, notamment sonores, dues à la présence de personnes qui fument ou téléphonent, même très tard en soirée
- la perte d'intimité de la maison voisine (n°220) due aux coupoles de 120 cm, qui ouvrent un large champ de vision vers l'intérieur de la maison
- une augmentation du volume perçu du bâtiment voisin, a fortiori si on place à nouveau des gardes corps ;

Considérant que le 1er février 2011, un permis d'urbanisme a été octroyé pour la construction d'une maison unifamiliale avec chambres d'hôtes ;

Considérant que ce permis n'a pas été totalement mis en œuvre et que des modifications ont été réalisées en cours de chantier ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (dossier 15550) portant sur la suppression du garage et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage d'une maison unifamiliale avec chambres d'hôtes a été retirée par le demandeur, suite à un avis défavorable de la commission de concertation du 22 novembre 2012 ;

Considérant que les modifications de la présente demande portent principalement sur la suppression des chambres d'hôtes et la création d'un logement supplémentaire ;

Considérant que ce changement de programme a engendré des modifications au niveau de l'aménagement intérieur des logements ; que la présente demande porte sur la création de 2 logements en duplex, respectivement de 3 et 4 chambres ;

Considérant la création de deux logements de qualité ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (Titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (Titre I, art. 6) en ce que la terrasse du 1er étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la toiture du rez-de-chaussée présente une profondeur plus importante (3m) vers la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant que la terrasse projetée est implantée au centre de la toiture, sur la partie la plus profonde de celle-ci, en retrait des limites mitoyennes d'1,90m à gauche et de 3,55 m à droite ;

Considérant qu'un espace extérieur accessible depuis les pièces de vie du 2^{ème} logement améliorerait les conditions d'habitabilité de celui-ci ;

Considérant que le demandeur joint au dossier un accord du propriétaire de la maison mitoyenne de droite relatif à la construction d'un mur mitoyen qui longe la partie de la toiture plate indiquée comme inaccessible dans les plans ;

Considérant dès lors que la terrasse pourrait être implantée contre ce mur déjà érigé et ainsi limiter les vues vers la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant également que cette implantation limiterait l'impact de la terrasse vers les propriétés voisines ;

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 la présente demande déroge à la prescription C,5 du PPAS n° 20 en matière de garages et au titre VIII du règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement (art.6) en ce que celle-ci ne prévoit aucun emplacement dans l'immeuble de 2 logements ;

Considérant que le garage initialement prévu au rez-de-chaussée est supprimé au profit de l'aménagement d'une salle de jeux pour le duplex du rez et 1^{er} étage ;

Considérant que l'immeuble se situe dans une zone d'accessibilité B ;

Considérant que la suppression du garage permet de maintenir les emplacements de stationnement en voirie ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par une baie de fenêtre et un châssis ;

Considérant que les modifications de façade s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;

Considérant que le trottoir présente une bordure abaissée au niveau de l'immeuble ;

Considérant cependant qu'aucun garage n'a été réalisé ; qu'il y aurait lieu de remettre le trottoir à niveau ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement (titre VIII, art.6) et du PPAS n° 20 en matière de garages (C,5) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la présente demande déroge également à la prescription J du PPAS n°20 en matière de zone de cours et jardins en ce que celle-ci prévoit la construction d'un abri de plus de 6m² ;

Considérant que cet abri est limité à une partie fermée de 5m² ; que son auvent présente une projection au sol de 6m² ;

Considérant que cette construction permet d'abriter 6 vélos ;

Considérant que cet abri est implanté en fond de parcelle, vers une venelle piétonne ; qu'il est installé à des distances raisonnables des limites mitoyennes ;

Considérant cependant que la demande ne fournit qu'une axonométrie de la construction ; que celle-ci ne précise pas toutes les dimensions ni les matériaux de l'abri ;

Considérant que la demande indique 4 forages géothermiques dans le jardin ; que ces captages doivent faire l'objet d'un permis d'environnement ;

Considérant que l'architecte déclare en séance qu'une autorisation a été délivrée pour ces forages ;

Vu l'avis du SIAMU du 20 mars 2017 sur la demande (A.2004.1108/8/APM/dd) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **déplacer et limiter, par des garde-corps, la terrasse du 1^{er} étage à la partie droite (en retrait) de la toiture plate, tout en respectant le code civil en matière de vues**
- **réaliser une toiture végétale sur les parties non accessibles des toitures plates**

- fournir les plans, coupes et élévations de l'abri de jardin en mentionnant les matériaux et teintes prévus
- fournir l'autorisation délivrée pour les 4 forages géothermiques
- remettre le trottoir à niveau devant l'immeuble

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et de stationnement (titre VIII, art.6) et du plan particulier d'affectation du sol n°20 en matière de garages (C,5) et zone de cours et jardins (J) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 16715 – Demande de la S.A. KMA pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades (étendre les sous-sol, rez et 1^{er} étage, agrandir le garage, modifier les abords et construire une piscine), avenue du Kouter 101

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades (étendre les sous-sol, rez et 1^{er} étage, agrandir le garage, modifier les abords et construire une piscine)
- ENQUETE :** du 4 mai 2017 au 18 mai 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Jean-François MAHIEU, le demandeur, et sa compagne et Monsieur Jacques GALAND, l'architecte et sa stagiaire

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades (étendre les sous-sol, rez et 1^{er} étage, agrandir le garage, modifier les abords et construire une piscine) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la construction d'extensions au sous-sol de l'immeuble (1 garage supplémentaire, archives, agrandissement d'un bureau, stockage)**
- **la construction d'extensions au rez-de-chaussée (bureau, boudoir, extension de la salle à manger et de la cuisine)**
- **le déplacement de la piscine et la réalisation de terrasses**
- **la constructions d'extensions au 1^{er} étage (extension de la chambre et de la salle de bain)**
- **l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage**
- **l'isolation par l'extérieur de la maison (façades et toiture)**
- **la modification des abords de l'immeuble**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 mai 2017 au 18 mai 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 ;

Vu la situation particulière de la parcelle, sise à l'angle de 2 rues ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art.7) en ce que les extensions projetées et l'isolation par l'extérieur de la maison 4 façades modifient l'implantation de celle-ci ;

Considérant que les extensions projetées en sous-sol de l'immeuble sont partiellement enterrées ;

Considérant que l'extension projetée pour l'aménagement d'un 2^{ème} garage est implantée contre le garage existant, à droite de celui-ci, accessible via le clos du Trèfle ;

Considérant que cette extension a pour conséquence d'élargir l'accès carrossable existant et d'engendrer la construction d'un nouveau mur de soutènement des terres vers le jardin ;

Considérant que la haie existante est maintenue au-delà de ce nouveau mur ; que cette modification n'aura que peu d'impact, vu le périmètre planté existant de la propriété ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'un portail serait placé à l'alignement, au droit de l'accès aux garages ;

Considérant que ces aménagements ne sont pas précisés (matériaux, limites claires, implantation,...) dans les plans, notamment en élévation vers le clos du Trèfle ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement du rez-de-chaussée par la construction d'extensions au niveau d'une partie des annexes sollicitées au sous-sol ;

Considérant que des terrasses en bois sont également aménagées en toiture des extensions à réaliser au sous-sol ;

Considérant que ces extensions permettent de créer des espaces de vie plus confortables ;

Considérant également que la nouvelle piscine est implantée à l'arrière du rez-de-chaussée, l'ancienne étant démolie ;

Considérant que les distances maintenues entre les extensions projetées, la piscine et les limites mitoyennes sont suffisantes pour assurer l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que les extensions sollicitées au 1^{er} étage présentent des dimensions réduites (3,80 et 5,25m²) ;

Considérant que la terrasse projetée à l'étage n'est accessible que depuis un espace de nuit et qu'elle respecte un recul suffisant par rapport aux limites mitoyennes pour ne pas engendrer de nuisances excessives vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit l'utilisation de matériaux similaires à ceux existants ; que le projet s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art.7) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir les plans du portail prévu et des aménagements des abords modifiés au niveau du nouveau garage et préciser les limites de la propriété sur le plan

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 d'implantation des constructions isolées (titre I, art.7) est octroyée 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.

11^{ème} OBJET

Dossier 16701 – Demande de Madame Laurence DENIS pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue Georges Huygens 35

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

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

ENQUETE : du 4 mai 2017 au 18 mai 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 l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame BELLANCA, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la suppression, en façade arrière, de l'escalier d'accès au jardin et de la terrasse existants ;**
- **la construction d'une extension semi-enterrée à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **la création d'une terrasse sur le toit de la nouvelle extension avec escalier droit menant au jardin ;**
- **la modification du cloisonnement des pièces du rez-de-chaussée avec aménagement d'une buanderie en lieu et place du garage existant ;**
- **la mise en conformité de la construction d'un escalier menant aux combles et de l'aménagement de ceux-ci en une troisième chambre ;**
- **la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul ;**

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 4 mai 2017 au 18 mai 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 sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant dès lors 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 que l'extension dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde de 2,60 mètres et de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 mètres (4,04 m) ;

Considérant que la profondeur totale de la bâtisse atteindra 12 m, hors escalier d'accès menant au jardin depuis la terrasse projetée du 1^{er} étage ;

Considérant le maintien d'une profondeur de jardin, dans sa partie la plus profonde, de 10 m ;

Considérant que l'extension semi-enterrée projetée accueillera un bureau, accessoire au logement, prévu à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette nouvelle pièce de vie sera pourvue d'une baie vitrée en partie haute du mur du fond, assurant un éclairage naturel d'un peu moins de 2,1 m² et d'une vue sur le jardin ;

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

Considérant que cet escalier est implanté à 1,90 m de l'axe mitoyen le plus proche (vers le voisin de gauche, n° 37) ;

Considérant que des documents de synthèse DIN A3 modifiés ont été déposés par le demandeur en date du 30 mai 2017, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que ces documents prévoient de déplacer l'escalier d'accès vers la limite mitoyenne de droite (n° 33), toujours à 1,90 m de l'axe de propriété ;

Considérant dès lors que l'escalier, menant à la terrasse projetée du 1^{er} étage, tel que déplacé, reste conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que ce déplacement permet de déplacer le passage vers le jardin à la partie de la terrasse qui bénéficiera du moins d'ensoleillement, de sorte à libérer la partie la plus ensoleillée pour le placement d'une table ;

Considérant que la terrasse et l'escalier associé seront pourvus de garde-corps en acier laqué ;

Considérant que la demande inclut le placement, de part et d'autre de la terrasse, de brises-vues en bois d'une hauteur de 2 m à cheval sur les deux limites mitoyennes ;

Considérant que ce dispositif ne respecte pas les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce qu'il ne s'agit pas d'un mur en maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm, construit à cheval sur la limite de propriété ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un recul suffisant pour permettre la construction future éventuelle d'un mur mitoyen conforme ;

Considérant également qu'aucun dispositif n'est prévu en bout de terrasse, permettant d'éviter les vues vers les propriétés voisines et que, par conséquent cette terrasse engendre des vues obliques vers lesdites propriétés (n°33 et 37) ;

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 les extensions des murs mitoyens à l'arrière du rez-de-chaussée sont constituées de maçonnerie de 15cm, d'une isolation de 12cm et d'un bardage en bois et qu'elles ne sont pas prévues à cheval sur les limites mitoyennes ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour des éventuelles constructions sur les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler l'extension par l'extérieur ;

Considérant qu'en cas de réalisation d'un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie, d'une épaisseur de 28 cm, l'isolation par l'extérieur de ce mur nécessiterait l'autorisation (enregistrée) du propriétaire voisin ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une extension de cette profondeur 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 certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre aménagée dans les combles ne présente pas une hauteur minimale sous-plafond suffisante ;

Considérant que la surface habitable sous 2,30 mètres de hauteur sous-plafond est égale à 4,90 m² en lieu et place des 6,79 m² minimum requis pour ce local habitable dans les combles ;

Considérant que le déficit atteint 28 % de la superficie de la chambre ;

Considérant néanmoins que cette pièce pourrait être utilisée en tant que pièce non habitable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du titre II du RRU en matière de hauteur sous plafond (art. 4) est excessive et non acceptable ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zones latérales non aedificandi, jardinet (titre II, art.3) et clôtures et avant-corps (titre II, art . 4) en ce que la zone de recul est utilisée comme zone de stationnement et qu'elle est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que le projet modifie les cloisonnements du rez-de-chaussée en supprimant le garage existant pour y aménager un sas d'accès au nouveau bureau, un local WC et un espace de rangement – buanderie ;

Considérant que la porte de garage existante est conservée ;

Considérant que les plans ne précisent ni les matériaux, ni la teinte des portes d'entrée et de garage de la maison ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle buanderie (4,20 m) ne permet pas d'exploiter l'espace disponible en tant que garage pour une voiture de dimensions normales ;

Considérant qu'en cas de suppression de l'emplacement de stationnement couvert du bien, il y a lieu de supprimer l'allée de garage et de revoir le dessin de la façade avant en concordance avec l'utilisation effective des lieux ;

Considérant qu'en cas de garage inexploitable en tant que tel, il y a donc lieu de réaménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et de la clôturer à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Considérant cependant que le maintien d'un emplacement de stationnement couvert implique de réduire la longueur du sas menant à l'extension projetée, afin de permettre à une voiture de dimension normale d'y stationner ;

Considérant néanmoins qu'à l'exception des accès aux portes d'entrée et de garage, il y a également lieu de prévoir le réaménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et de la clôturer à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir des murs mitoyens conformes aux dispositions de l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm, construit à cheval sur la limite de propriété),**
- **réaménager la zone de recul (végétaliser et clôturer) selon le choix de maintien ou de suppression de la fonction de garage existante,**
- **revoir en conséquence soit la composition de la façade, soit l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée,**
- **préciser sur les plans, les matériaux et teintes des portes d'entrée et de garage (ou le cas échéant, de la nouvelle composition de façade),**
- **prévoir, pour la pièce aménagée sous les combles, une pièce non habitable (salle de jeux, grenier ou autre),**

- placer en bout de terrasse, un bac planté supprimant les vues obliques vers les propriétés voisines ;
- décaler les brises-vue projetés au niveau de la terrasse au 1^{er} étage dans les limites de la propriété, hors de l'emprise des murs mitoyens ;

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 (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.

12^{ème} OBJET

Dossier 16700 – Demande de Monsieur Alain TONDEUR pour construire un étage supplémentaire sur la toiture plate d'un immeuble de 3 logements, rue du Vieux Moulin 41

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** construire un étage supplémentaire sur la toiture plate d'un immeuble de 3 logements
- ENQUETE :** du 4 mai 2017 au 18 mai 2017. Sept lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :
- le fait que cet immeuble au toit plat est déjà aujourd'hui particulièrement massif et plus élevé que les autres constructions de la rue .
 - compte tenu du dénivelé du terrain, l'immeuble actuel est déjà à une hauteur maximum
 - il causera une perte d'ensoleillement de la maison située au n° 62
 - la perte d'intimité des maisons en face du 41 provoquée par la création d'une terrasse en front de rue et qui de surcroît, créerait un précédent
 - l'immeuble dénaturera l'îlot qui constitue un « joyau historique » auderghemois dans une rue relativement étroite
 - il n'y a aucun parking prévu alors que le quartier rencontre déjà des difficultés de stationnement
 - il s'agit d'une opération immobilière nuisant au bon aménagement des lieux
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

**- application de la prescription particulière 21. du PRAS
(modification visible depuis les espaces publics)**

AUDITION : Monsieur Jean-Patrick MARIONEX, l'architecte, Madame VANWINGENE, Madame WOUTERS et Monsieur TOLLET, les réclamants

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 construire un étage supplémentaire sur la toiture plate d'un immeuble de 3 logements situé sur un angle ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de l'immeuble par un troisième étage,**
- l'aménagement d'un appartement une chambre dans le volume projeté,**
- l'aménagement d'une terrasse en toiture avant (côté rue du Vieux-Moulin) ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 mai 2017 au 18 mai 2017 et que 7 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la construction d'un 3^{ème} étage, sur la taille déjà imposante de l'immeuble existant et les conséquences qu'une élévation de celui-ci causerait sur le voisinage (ensoleillement, stationnement, vues) ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que l'immeuble abrite, de droit, trois appartements (un par étage) ;

Considérant que le 3^{ème} étage projeté se développera sur toute la largeur du bâtiment (6,51 m), pour une profondeur de 11,44 m et une hauteur de 2,76 m ;

Considérant que ce nouvel étage présentera, par rapport à la façade avant, un retrait d'environ 2,25 m (vers la rue du Vieux-Moulin) et d'environ 0,70 m du côté droit (vers la rue du Verger) ;

Considérant que la façade du 3^{ème} étage projeté sera implantée en retrait du plan de la façade avant du bâtiment existant ;

Considérant qu'une partie du retrait avant du 3^{ème} étage projeté sera occupé par une terrasse de 5,70 m² ;

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 (rue du Verger n°2) est supérieure à la hauteur de la façade de référence la plus élevée (rue du Verger n°4) ;

Considérant que la façade avant projetée dépassera de 2,78 mètres le n°4 de la rue du Verger et de 4,46 mètres le n°43 de la rue du Vieux-Moulin ;

Considérant dès lors que cet étage est entièrement en dérogation aux prescriptions de l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le nouvel étage

dépassera de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas de la toiture de la construction voisine de gauche (rue du Vieux-Moulin n°43) ;

Considérant que la rue du Verger est fortement en pente ;

Considérant en outre le caractère « villageois » et historique du quartier environnant, situé en ZICHEE ;

Considérant que, à quelques exceptions près, l'ensemble du quartier est composé de maisons unifamiliales de type « rez+1+toiture » ;

Considérant que, bien qu'il se situe à l'extrémité basse de la rue du Verger, l'immeuble est déjà actuellement sensiblement plus haut que l'ensemble des constructions du quartier ;

Considérant en outre que, malgré la pente importante de la rue du Verger, l'étage projeté dépassera le profil mitoyen de la toiture du n°4 de la rue du Verger (une fois ce profil ramené au même niveau que celui de l'immeuble faisant l'objet de la demande) ;

Considérant dès lors qu'il augmentera le sentiment d'écrasement subi par les occupants de la propriété voisine (rue du Vieux-Moulin n°43), située en léger contrebas ;

Considérant de plus qu'il génèrera d'importantes pertes de luminosité pour les immeubles voisins, déjà fort impactés par l'immeuble existant ;

Considérant que la terrasse située sur le toit à l'avant du 3^{ème} étage projeté sera, par sa localisation, de nature à générer des vues intrusives sur les maisons de la rue du Vieux-Moulin ;

Considérant en outre qu'elle pourrait engendrer des nuisances sonores excessives pour le voisinage ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ne représentent pas le bon aménagement des lieux et ne sont donc pas acceptables ;

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 nouveau mur mitoyen ne sera pas composé de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, construit à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit la construction de murs pignons d'une épaisseur de 30 cm composés de maçonnerie pleine d'une épaisseur de 15 cm, doublés d'une isolation extérieure de 15 cm ;

Considérant qu'une telle composition des murs mitoyen ne permettrait pas au voisin de s'y ancrer de façon satisfaisante en cas de rehausse de son côté ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit la création d'un 4^{ème} logement au 3^{ème} étage projeté ;

Considérant que ce logement se développera comme suit : une chambre (14,5 m²) en partie avant de l'appartement, une pièce de vie (28 m² : séjour + cuisine + hall) sur toute la longueur et une salle de bain comprenant un local WC en partie arrière droite ;

Considérant que l'éclairage naturel de la chambre est assuré par une baie de fenêtre donnant sur une cour intérieure et par une fenêtre zénithale ;

Considérant que la disposition d'une fenêtre zénithale dans une chambre semble peu adaptée à l'usage qui est faite d'une telle pièce de vie ;

Considérant en outre que, compte tenu de la présence d'une toilette de 0,96 m² dans la salle de bain, cette dernière présente des dimensions très réduites (3,47 m²) ;

Considérant que, en excluant le hall d'entrée, la pièce de vie centrale (séjour-cuisine) présente des dimensions inférieures à celles préconisées par le règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3), à savoir 25 m² au lieu du minimum de 28 m² ;

Considérant également que le rapport P/S atteint 2,75 actuellement et que projet porte ce rapport à 3,53 ;

Considérant en outre l'absence totale de garage dans l'immeuble ;

Considérant dès lors que l'ajout d'un appartement porterait le nombre total de logements à 4 ;

Considérant que le quartier subit déjà actuellement une forte pression au niveau du stationnement en voirie ;

Considérant par conséquent que le demande traduit une surdensification de la parcelle déjà très densément bâtie ;

Considérant dès lors que le projet ne traduit pas le bon aménagement des lieux et qu'il ne s'intègre pas à la ZICHEE ;

Avis défavorable.

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 en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), ainsi que celle aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont refusées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

13^{ème} OBJET

Dossier 16652 – Demande de Madame Fatima SOUSSI pour construire une annexe à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1291

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

DESCRIPTION : construire une annexe à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 4 mai 2017 au 18 mai 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Fatima SOUSSI, la demanderesse, Monsieur MERKACHI, son fils et Monsieur Pierre GILLOT, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière du 1er étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une annexe à l'arrière de l'entresol (rez et 1^{er} étage) d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;
- la mise en conformité de la transformation de la vitrine au rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité du remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries en PVC lisse ;
- la mise en conformité de l'aménagement des combles en pièces de vie ;

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 4 mai 2017 au 18 mai 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'annexe projetée dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond (n° 1295) de plus de 3 m ;

Considérant que l'extension projetée dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond de 4,25 m ;

Considérant néanmoins qu'elle ne dépasse pas en profondeur le profil mitoyen le plus profond (n°1289) ;

Considérant que la dérogation en matière de profondeur est motivée, dans la demande de permis, par des raisons structurelles, la façade de l'extension devant s'appuyer sur une poutre existante ;

Considérant la proximité du terrain avec un angle ;

Considérant l'exiguïté de l'îlot et la forte densité des constructions à cet endroit ;

Considérant que, dans le cadre du permis d'urbanisme 12.763, délivré en date du 30/04/1998, une extension à l'arrière du 1^{er} étage, d'une profondeur de 6 m, avait déjà été refusée pour le motif suivant : « considérant que l'annexe du premier étage nuit aux qualités résidentielles du voisinage » ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse sollicité au niveau de l'extension atteindrait 13,25 m ;

Considérant que la profondeur de la parcelle varie de 20,75 m du côté de la construction voisine la moins profonde (vers le n° 1295) à 22,50 m vers la construction voisine la plus profonde (côté droit, vers le n° 1289) ;

Vu l'orientation sud-sud-ouest du jardin ;

Considérant que, en date du 15/03/2016, une précédente demande visant à construire une extension à l'arrière de l'entresol avait été refusée ;

Considérant que ladite extension se développait sur toute la largeur de la parcelle et que l'impact qu'elle aurait généré sur l'ensoleillement et la luminosité des parcelles voisines aurait été de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que l'extension faisant l'objet de la présente demande observe un retrait latéral de 2 m de largeur du côté gauche (vers le n° 1295) de façon à en limiter l'impact sur cette propriété ;

Considérant que, du côté droit (vers le n° 1289), l'extension projetée sera entièrement incluse dans le profil du mur mitoyen existant ;

Considérant que sa hauteur sera de 2,80 m ;

Considérant que le retrait latéral observé permettra de limiter la perte d'ensoleillement pour la propriété voisine de gauche (n°1295), ainsi que la sensation d'enclavement ;

Considérant que l'extension projeté abriterait une cuisine d'une surface de 10,5 m² ;

Considérant par conséquent que la construction d'une extension à l'arrière de l'entresol 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 la façade avant du bien a subi certaines modifications ;

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 la porte d'accès du commerce du rez-de-chaussée a été modifiée et qu'une vitrine lui a été ajoutée ;

Considérant que la situation existante de droit est celle d'une double porte donnant accès au commerce ;

Considérant que cette double porte présentait une largeur d'1,75 m ;

Considérant qu'actuellement, une simple porte permet l'accès au commerce ;

Considérant que cette porte est joutée par une vitrine ;

Considérant que l'ensemble porte + vitrine se développe sur une largeur de 2,75 m ;

Considérant néanmoins que cet aménagement semble ancien ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine en façade avant a été remplacé par des menuiseries en PVC blanc lisse avec rejets d'eau visibles ;

Considérant que, en dehors du rez-de-chaussée, la commune ne dispose pas de plan renseignant la situation existante de droit ;

Considérant néanmoins que le dessin autorisé des châssis ne peut être différent de celui représenté sur l'élévation partielle de 1925 ;

Considérant que les châssis existants ne respectent ni le cintrage des baies, ni les divisions d'origine (division tripartite et hauteur d'imposte) ;

Considérant que la situation actuelle représente par conséquent un appauvrissement important des qualités architecturales du bien ;

Considérant qu'il y aurait lieu, lors du prochain remplacement des châssis (vitrine comprise), de placer des châssis en bois respectant le dessin d'origine ;

Considérant de même qu'il y aurait lieu de remplacer la porte existante en PVC par une porte panneautée en bois ;

Considérant que les combles ont été aménagés en deux chambres et une salle de bain ;

Considérant que les deux chambres, d'une superficie de 14 et 12,3 m² disposent d'une hauteur sous plafond et d'une superficie nette éclairante répondant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cet aménagement permet d'utiliser de façon plus optimale les espaces disponibles dans le bien ;

Considérant que la maison dispose toujours d'un grenier utilisé comme espace de rangement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir, lors du prochain remplacement des châssis (vitrine comprise), des châssis en bois respectant le dessin d'origine (division tripartite pour la fenêtre principale de l'étage, hauteur d'imposte adaptée et cintrage des baies pour tous les châssis) ;**
- **placer, lors du prochain remplacement de la porte d'entrée, une porte panneautée en bois ;**

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.

14^{ème} OBJET

Dossier 16686 – Demande de Madame Brigitte VAN DE KERCHOVE pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, les transformations d'une maison unifamiliale trois façades (terrasses, lucarnes, abords) sise avenue François-Elie Van Elderen 19

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : régulariser, suite à un P.V. d'infraction, les transformations d'une maison unifamiliale trois façades (terrasses, lucarnes, abords)

ENQUETE : du 5 mai 2017 au 19 mai 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement l'aménagement du 2^{ème} étage avec une haute lucarne équipée d'une porte-fenêtre et d'une terrasse avec couverture en bois ayant vue sur tous les jardins avoisinants, ce qui est de plus inadapté à la petite dimension de l'espace en sous-toiture.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (conduits de cheminées)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Brigitte VAN DE KERCHOVE, la demanderesse, Madame Laurence CREYF, l'architecte et Monsieur LEVIE, réclamant.

AVIS EN COURS DE RÉDACTION.

15^{ème} OBJET

Dossier 16670 – Demande de Monsieur et Madame Sébastien & Aubéline FERNANDEZ - BARBIEUX pour construire une maison unifamiliale sis avenue du Kouter

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

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Une lettre d'observations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- l'aspect positif de voir ce terrain être construit
- les choix peu esthétiques de la façade (entièrement de couleur noire, agencement des fenêtres, absence de porte d'entrée) ne s'harmonisant pas avec l'ensemble des constructions de la rue (cimentage clair et briques naturelles)
- la maison sise au 16-18 qui risque d'en être dévalorisée
- les vues depuis la façade arrière de la maison, au rez-de-chaussée, depuis la baie vitrée de mur à mur et depuis la terrasse du 1^{er} étage, qui dépasse l'alignement du 16-18
- les appuis de la structure de la maison dans le mur mitoyen (actuellement propriété du n°16-18)
- la conformité de la rehausse du mur mitoyen à construire

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Néant – Report

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que la commission de concertation a décidé de reporter son avis, pour permettre au demandeur et à son architecte de fournir un complément d'informations relatif au parti architectural projeté ;

Considérant que l'architecte du demandeur a transmis des exemples de mise en œuvre de bardage en bois foncé ainsi qu'une image en couleur représentant la façade ;

Considérant que les pièces transmises ne remplacent pas les plans et élévations introduits ; que c'est donc sur ceux-ci que la Commission émettra son avis ;

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 maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition du garage existant (construit sans autorisation)
- la construction d'une nouvelle maison mitoyenne

Considérant l'apport d'un logement présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- l'aspect positif de voir ce terrain être construit
- les choix peu esthétiques de la façade (entièrement de couleur noire, agencement des fenêtres, absence de porte d'entrée) ne s'harmonisant pas avec l'ensemble des constructions de la rue (cimentage clair et briques naturelles)
- la maison sise au 16-18 qui risque d'en être dévalorisée
- les vues depuis la façade arrière de la maison, au rez-de-chaussée, depuis la baie vitrée de mur à mur et depuis la terrasse du 1^{er} étage, qui dépasse l'alignement du 16-18
- les appuis de la structure de la maison dans le mur mitoyen (actuellement propriété du n°16-18)
- la conformité de la rehausse du mur mitoyen à construire ;

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 la nouvelle construction s'implantera à l'alignement ;

Considérant que cette construction abritera, au rez-de-chaussée, un garage, une buanderie et un atelier (espace polyvalent) ; au 1^{er} étage, les pièces de vie principales (cuisine et séjour) et au 2^{ème} étage, 2 chambres et une salle de bain ;

Considérant que la superficie de plancher totale de l'immeuble est limitée à 200m², qu'un grand jardin est conservé ;

Considérant que le programme et le gabarit du projet sont adaptés au cadre urbain environnant ;

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 projetée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage engendre des rehausses significatives des murs mitoyens ;

Considérant la largeur importante de la parcelle, à savoir 8m, ainsi que la présence d'un jardin de taille confortable (290m²) ;

Considérant qu'il serait aisé de supprimer les rehausses des murs mitoyens en réduisant la largeur de la terrasse de manière à respecter un recul suffisant pour se conformer aux prescriptions du code civil en matière de vues ;

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 la façade à rue sera, excepté le soubassement en pierre bleue, entièrement composée d'éléments de couleur noire : un parement en bois, une porte cochère en métal perforé, des châssis bois, une corniche en bois et des tuiles de teinte noire ;

Considérant en outre que la façade avant ne présente, au rez-de-chaussée, aucune autre ouverture que la porte d'accès à la maison ; que celle-ci est en métal perforé ;

Considérant que la proportion d'ouvertures dans la façade est faible ;

Considérant que le parti architectural fort de la maison pourrait être atténué par l'utilisation de teintes tranchées ou colorées dans la façade monochrome, de manière à assurer une intégration plus harmonieuse dans le bâti existant ;

Considérant également qu'une entrée plus transparente ainsi qu'un mur de teinte claire le long du garage allègerait l'impact de la nouvelle construction au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer les rehausses des murs mitoyens, réduire la largeur de la terrasse en prévoyant des reculs d'au moins 1,90m des limites mitoyennes et adapter les ouvertures des châssis en conséquence**
- **revoir la composition de la façade avant de manière à l'intégrer plus harmonieusement dans le bâti circonvoisin (non monochrome, châssis de teinte contrastée ou cadres de fenêtres,...)**
- **indiquer sur les plans le calepinage du bois, les détails de mise en œuvre et d'assemblage de la façade en bois**
- **prévoir une grille d'entrée permettant une perméabilité visuelle importante**
- **prévoir un revêtement clair du couloir d'accès (garage)**

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.
