

A U D E R G H E M / O U D E R G E M
Commission de concertation / Overlegcommissie

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 31/03/2011

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 31/03/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (excusée à partir de 14 h)
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire
Mme C. KUHN, Secrétaire
Mme A.-F. LANGENDRIES, Secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

1er OBJET

Dossier 15087 – Demande de Monsieur LE VINH Hoa pour couvrir la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale avec commerce accessoire aux rez-de-chaussée et sous-sol sis chaussée de Wavre 1515

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : couvrir la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale avec commerce accessoire aux rez-de-chaussée et sous-sol

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : MME LE VINH et MR MOENS représentant l'architecte

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Avis reporté dans l'attente de la fourniture :

- de renseignements (preuves à l'appui) relatifs à la date de la réalisation de la couverture, des parois et de la terrasse dans ses dimensions actuelles
- de la coupe complétée par les profils des terrains voisins.

2ème OBJET

Dossier 15122 – Demande de Monsieur GYSEMBERG Régis pour agrandir et transformer deux maisons en un immeuble de 3 appartements avec rez commercial, chaussée de Wavre de 1301 à 1303

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : agrandir et transformer deux maisons en un immeuble de 3 appartements avec rez commercial

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - éléments techniques) et art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur GYSEMBERG, le demandeur, Messieurs LUCACCIONI et SCHOEPP, les architectes

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer deux maisons avec rez-de-chaussée commerciaux en immeuble de 3 appartements avec rez commercial;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- transformer lourdement (niveaux, façades, toitures...) et réunir les deux maisons unifamiliales avec rez-de-chaussée commerciaux situées chaussée de Wavre

- réaménager et agrandir les sous-sols
- construire une extension sur 3 niveaux, rue des Trois Ponts
- construire un niveau technique au 4ème étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011 au 17 mars 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que l'entièreté de la parcelle est construite au rez-de-chaussée et en ce que l'étage technique dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute, en matière d'éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels – titre I, art. 10) en ce que les oriels prévus en façade avant (Chaussée de Wavre) dépassent le plan vertical tracé avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;

Considérant que le programme de la demande vise à étendre la pharmacie existante et à créer trois logements de plein pied (un par niveau) aux étages ;

Considérant que la mise en place de ce programme implique des modifications fondamentales aux bâtiments et la suppression de deux façades de caractère de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la maison de gauche, déjà transformée, et les différences de niveaux entre les deux maisons, ne peuvent justifier la disparition totale des deux façades ;

Considérant que l'articulation du projet peut se faire en valorisant les façades actuelles ;

Considérant de plus que la nouvelle façade, revêtue d'un enduit sur isolant, constitue un appauvrissement par rapport à la situation existante.

Avis défavorable

3ème OBJET

Dossier 15099 – Demande de Monsieur MOENS Jérémie pour aménager une partie de la zone de recul en espace de stationnement avenue André Drouart 20

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

Au PPAS n° 1 A : jardinet - zone de recul

DESCRIPTION : aménager une partie de la zone de recul en espace de stationnement

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul)

- dérogation à l'article 29 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

AUDITION : Monsieur MOENS Jérémie, le demandeur et Madame LECLERCQ, propriétaire

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Avis majoritaire (Commune, IBGE, AATL-DMS)

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 et en zone jardin - zone de recul du plan particulier d'affectation du sol n°1A arrêté par arrêté royal du 11 avril 1969 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager une partie de la zone de recul d'une maison unifamiliale en espace de stationnement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011 au 17 mars 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et au Règlement Communal sur les Bâtisses (art.29) en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement, l'imperméabilisation d'une zone ne donnant pas accès à un garage et l'ouverture de la zone de recul par rapport à l'espace public ;

Considérant que des accès carrossables à des garages sont aménagés dans les zones de recul de l'ensemble (23/25) des zones de recul de ce côté de l'avenue Drouart (côté pair);

Considérant que le stationnement n'est autorisé, dans cette rue à sens unique, que de l'autre côté de la voirie, le projet ne privant donc pas la rue d'un emplacement de parking ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul préservera un espace planté de pratiquement la ½ de sa surface ainsi qu'un muret de séparation entre la zone privative et l'espace public ;

Considérant dès lors que, vu la situation particulière du bien et la qualité du projet, les dérogations liées à l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul sont acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes

- réaliser un pilastre en brique à l'alignement côté gauche au lieu de la construction en bois
- prévoir des plantations buissonnantes dans le terre-plein principal.

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

Avis minoritaire (AATL-DU)

Considérant que le projet prévoit un emplacement de stationnement en zone de recul ;

Considérant que la voirie comporte une zone de stationnement à hauteur de la propriété ;

Considérant l'existence d'une politique de mobilité (carte de riverain) ;

Considérant que malgré le soin apporté à l'aménagement de la zone de recul, la demande contrevient à un principe fondamental du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les zones de recul ;

Avis défavorable.

4ème OBJET

Dossier 15144 – Demande de Monsieur et Madame LEMMENS - STERCKX Jean-Pierre & Dominique pour transformer et agrandir l'arrière d'une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1119

ZONE : Au PRAS : zone mixte le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

Au PPAS n° 6 : zone d'habitation, de commerce et d'industrie

DESCRIPTION : transformer et agrandir l'arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture – hauteur) et art. 13 (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à la prescription III, 2) du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6 (gabarit - implantation (hauteur des constructions))
- application de l'art. 207 §1. al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur LEMMENS-STERCKX, le demandeur, Monsieur DETROY, représentant Madame STERCKX et Monsieur DELGOFFE, l'architecte

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, de commerce et d'industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :

- la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage
- la réalisation d'une terrasse au 2ème étage
- la rehausse de la façade arrière
- l'installation de 2 auvents en façade arrière
- l'imperméabilisation complète de la parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011 au 17 mars 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (art. 4) et de toiture - hauteur (art. 6) en ce que la profondeur de construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de parcelle, en ce que la terrasse du deuxième étage, les 2 auvents et la rehausse de façade arrière dépassent les profils mitoyens et en matière de maintien d'une surface perméable (art. 13) en ce que l'entièreté de la parcelle est

imperméabilisée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en ce que la lucarne dépasse la hauteur maximum autorisée (13,50 m) pour les zones d'habitation, commerce et industrie ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne porte la profondeur totale de bâtisse qu'à 11,65 m ;

Considérant que les extensions du rez-de-chaussée et du 1er étage s'alignent à la profondeur de la construction voisine de gauche et ne dépassent que d'environ 1,35 m le voisin de droite ;

Considérant que la terrasse du deuxième étage s'adosse en partie au mitoyen de droite et respecte un retrait de 1,90 m par rapport au mitoyen de gauche ;

Considérant cependant que celle-ci dépasse entièrement le mitoyen de gauche (2,60 m) et de 1,35 m la profondeur de la construction voisine de droite ;

Considérant de plus que la terrasse ne respecte pas le code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à cette terrasse n'est pas acceptable ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière dépasse le profil mitoyen de gauche d'environ 3,70 m et le profil mitoyen de droite d'environ 2 m ;

Considérant que cette rehausse porte la hauteur de la façade arrière à 14,40 m, mais ne dépassant que de 0,90 m le maximum autorisé au PPAS n°6 ;

Considérant que cette rehausse permet, entre autre, l'aménagement des combles ;

Considérant l'ancienneté de cette construction et l'absence de plainte liée à ce volume (durant l'enquête publique) ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'extension de la façade arrière sont acceptables ;

Considérant que les 2 auvents installés en façade arrière dépassent entièrement les profils mitoyens ;

Considérant cependant que ceux-ci n'ont qu'un débord de 0,60m par rapport à la façade ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un studio accessoire au logement unifamilial au 2ème étage ;

Considérant que la zone de cour et jardin est entièrement dallée ;

Considérant cependant la particularité de la parcelle, proche d'un angle, et sa faible profondeur ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'imperméabilisation de la parcelle est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse et prévoir un garde-corps au droit de la porte-fenêtre du 2ème étage
- remplacer le bardage en façade arrière par un enduit de teinte claire
- prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois (sans dispositif d'évacuation des eaux ni grille de ventilation apparents) respectant le cintrage des baies et les divisions actuelles des châssis et une porte de qualité adaptée aux caractéristiques architecturales de l'immeuble

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

5ème OBJET

Dossier 15173 – Demande de Messieurs TOUSSAINT et DE NYS pour construire un immeuble à front de rue (bureau et logement) et transformer un atelier en fond de parcelle, rue des Trois Ponts 63

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un immeuble à front de rue (bureau et logement) et transformer un atelier en fond de parcelle

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur TOUSSAINT, demandeur et architecte, et Madame PIRON, sa collaboratrice

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à front de rue (bureau et logement) et transformer un atelier en fond de parcelle;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire un bâtiment passif à front de rue, entre mitoyens, destinée à un logement unifamilial aux étages et un bureau (de 46 m²) au rez-de-chaussée
- rénover l'atelier existant en intérieur d'îlot, notamment par le placement d'une isolation par l'extérieur

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011 au 17 mars 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet referme le front bâti et apporte un logement unifamilial de qualité ;

Considérant que l'isolation, par l'extérieur, de l'atelier existant en intérieur d'îlot, améliore considérablement ses performances énergétiques et son aspect architectural ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques du projet s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

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

Avis favorable à condition d'obtenir, et de fournir à la commune, l'accord des propriétaires voisins quant à la réalisation de l'isolation de l'atelier sur leurs terrains.

6ème OBJET

Dossier 15146 – Demande de Monsieur et Madame TRIFFAUX & HUET pour construire une extension au rez-de-chaussée (à l'arrière et latéralement) et réaliser des lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale trois façades sise rue Charles Lemaire 32

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une extension au rez-de-chaussée (à l'arrière et latéralement) et réaliser des lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU art. 3 (implantation de la construction-mitoyenneté), art. 6 (toiture - hauteur - lucarnes) et art.11 (aménagement de la zone de recul)

AUDITION : Monsieur et Madame TRIFFAUX & HUET , les demandeurs, Monsieur DE SIMPEL, l'architecte

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension au rez-de-chaussée (à l'arrière et latéralement) et réaliser des lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, avec un débordement latéral de 60 cm,

- agrandir la salle à manger et la cuisine existantes à ce niveau tout en créant une entrée de service supplémentaire à l'habitation,

- réaliser une lucarne dans chacun des trois versants de toiture de la maison unifamiliale,

- agrandir la chambre existante dans les combles ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011 au 17 mars 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les profils des deux constructions voisines et en matière d'implantation de la construction – reculs latéraux (titre I, art. 3) en ce que cette même extension est prévue avec un débordement latéral de 60 cm ;

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

Considérant que le dépassement des profils voisins reste limité à 60 cm maximum ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée est portée à environ 11 m ;

Considérant le maintien d'un jardin de 9 m ;

Considérant que le débordement en façade latérale conserve un retrait latéral de la maison

unifamiliale à environ 2,70 m ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) et d'implantation (titre I, art. 3) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont minimales et acceptables ;

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

Considérant de plus que les trois lucarnes sont continues ;

Considérant en outre, qu'en façade latérale, la lucarne abritant la cage d'escaliers présente un décrochement de 1 m, sur une largeur de 1,30 m, avec une hauteur extérieure de 1,70 m ;

Considérant de plus que les lucarnes prévues dans les versants avant et latéral de la toiture présentent d'importantes parties pleines ;

Considérant que la maison forme l'about d'un groupe de 4 maisons faisant partie d'un ensemble cohérent sur le plan urbanistique et en particulier au niveau des toitures ;

Considérant que ces extensions en toiture portent atteinte à la cohérence de cet alignement par l'importance des lucarnes et excroissances prévues en toiture ;

Considérant que les volumes de toiture prévus dans le projet ne correspondent donc pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) n'est pas acceptable pour le projet tel que présenté ;

Considérant que la demande dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'elle y prévoyait un emplacement de stationnement ;

Considérant que les plans ont été adaptés de sorte à supprimer ledit emplacement de stationnement non autorisé et en dérogation avec le règlement régional d'urbanisme et contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que la demande adaptée est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce point ;

Avis favorable pour l'extension du rez-de-chaussée et le réaménagement de la zone de recul.

Avis défavorable sur les transformations en toiture.

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

7ème OBJET

Dossier 15148 – Demande de Monsieur et Madame BAECKENS - MAES pour modifier le relief du sol et clôturer le jardin d'une maison unifamiliale trois façades sise square Georges Golinvaux 5

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

DESCRIPTION : Modifier le relief du sol et clôturer le jardin d'une maison unifamiliale trois

façades

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation à l'article 32 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)

AUDITION : Monsieur BAECKENS, et Madame MAES, les demandeurs

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le relief du sol et clôturer le jardin d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011 au 17 mars 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (art. 32) en ce que la hauteur totale des clôtures sollicitées atteint ponctuellement 3,38 m, dont 1,58 m constitué d'un mur en blocs de béton et 1,80 m de clôtures en treillis ;

Considérant que cette hauteur résulte notamment de la modification du relief du sol ;

Considérant que le terrain naturel présente un important relief (différence de niveau d'un peu plus de 2 m entre la partie du jardin situé contre la façade avant de la maison et le bas de l'escalier menant au sentier public) et que la demande vise l'amélioration de son exploitation en tant que jardin d'agrément privé ;

Considérant en outre l'existence de problèmes d'humidité dans les caves de l'habitation unifamiliale due à une mauvaise étanchéité entre les terres et la construction ;

Considérant que la demande prévoit des plantations le long de cette clôture de sorte à améliorer son esthétique, mais que les plans omettent cette précision ;

Considérant toutefois qu'actuellement la clôture est doublée d'une bâche synthétique de couleur verte ;

Considérant que la demande est basée sur le souhait des demandeurs de sécuriser leur bien vis-à-vis du sentier public longeant et de l'espace vert public situé à proximité du jardin concerné ;

Considérant que les modifications de relief induisent une importante dégradation de l'esthétique de l'espace public et du caractère convivial et verdoyant du cheminement piétonnier;

Considérant que toute modification de relief et pose de clôture devrait se faire dans le respect du caractère de l'espace public qui longe la propriété ;

Considérant que le projet présenté ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable sur le projet tel que présenté.

8ème OBJET

Dossier 15145 – Demande de Monsieur et Madame ETIENNE - POOS pour réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, placer un abri de jardin en fond de parcelle et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale sise avenue du Kouter 354 (régularisation).

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

DESCRIPTION : Réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, placer un abri de jardin en fond de parcelle et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale (régularisation)

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'opposition à une extension dont le volume serait supérieur à celui occupé par la construction actuelle (gêne architecturale, esthétique et promiscuité accrue),
- le non respect du bon aménagement des lieux de la demande,
- la non motivation des demandes dérogations dans la demande, alors qu'elles sont importantes et qu'elles devraient avoir un caractère exceptionnel.

MOTIFS : - Dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur)

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses, article 24 (abri de jardin) et 37 (épaisseur des murs pignons)

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

- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis

- Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur et Madame ETIENNE-POOS, les demandeurs, Monsieur COSTA, l'architecte, Monsieur et Madame VANBEGHIN-TREHOUT et Madame GERINI-VERHOEVEN

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en 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 ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, placer un abri de jardin en fond de parcelle et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser les travaux déjà exécutés en 2009, lors de l'achat du bien par les demandeurs ;

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 3 mars 2011 au 17 mars 2011 et que trois réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'opposition à une extension dont le volume serait supérieur à celui occupé par la construction actuelle (gêne architecturale, esthétique et promiscuité accrue),
- le non respect du bon aménagement des lieux de la demande,
- la non motivation des demandes dérogations par le demandeur, alors qu'elles sont importantes et qu'elles devraient avoir un caractère exceptionnel ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda sollicitée dépasse de 3,45 m la construction voisine la plus profonde (voisin de droite - n° 356) ;

Considérant toutefois que les demandeurs ont introduit, en séance, une facture de 1988 concernant la construction de la véranda en PVC ;

Considérant dès lors que l'examen de la demande de régularisation de la construction de la véranda doit se baser sur des règlements d'application à l'époque à laquelle l'infraction a été commise, conformément à la jurisprudence d'application en la matière (notamment à l'arrêt Roth du Conseil d'Etat - n° 211.589 du 28 février 2011) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan de secteur arrêté par l'arrêté royal du 28 novembre 1979 ;

Considérant que les règlements urbanistiques d'application en 1988 relatifs aux gabarits des immeubles étaient le règlement communal sur les bâtisses de 1967 et le Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles de 1975 ;

Considérant que ce dernier règlement mentionne, en son article 15, b), que la profondeur de bâtisse maximale admissible ne peut dépasser les 3/4 de la profondeur de la parcelle, ni 20 m ;

Considérant que la demande porte la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée à pratiquement 14,50 m ;

Considérant que la profondeur de la parcelle, dans son axe médian, hors zone de recul, est d'environ 27,30 m ;

Considérant par conséquent que la demande est conforme aux dispositions d'application à l'époque de la construction de la véranda faisant l'objet de la demande ;

Considérant en outre que la maison faisant l'objet de la demande fait partie d'un groupe de quatre maisons dont une autre présente d'importantes annexes (construction d'about de droite - n° 356) ;

Considérant également que le groupe de maisons voisin de droite dispose aussi d'annexes de profondeurs variables à l'arrière des rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la véranda s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant toutefois que ladite véranda déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) en ce que les parois mitoyennes de cette annexe sont en ossature aluminium avec vitrage translucide côté gauche et une paroi opaque en gyproc côté droit ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses visant la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de sorte notamment à permettre un possible appui à une éventuelle extension future pour les constructions voisines ;

Considérant en outre que cette disposition vise le respect des règles de l'art (en construction) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de murs mitoyens (art. 37) irait à l'encontre du bon aménagement des lieux et n'est par conséquent pas acceptable ;

Considérant en outre que la véranda, telle qu'érigée présente des vues obliques vers les deux propriétés voisines ;

Considérant l'absence de servitude de vues enregistrée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) ;

Considérant que l'abri sollicité en fond de parcelle présente une surface de pratiquement 10 m²

et une emprise au sol d'un peu plus de 13 m² (projection de la toiture comprise) ;
Considérant qu'il est implanté contre la limite mitoyenne de gauche (du fond de jardin du n° 4 de la rue Charles Lechat) ;
Considérant la présence de plusieurs appentis en intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il s'agit d'une construction isolée en matériaux durs et peinte (ton clair) avec une toiture en tuile ;
Considérant l'aspect soigné de cet appentis et son caractère accessoire à l'habitation unifamiliale ;
Considérant en outre que les caves de la maison principales abritant notamment les compteurs du bien sont de dimensions très limitées (environ 6,5 m²) et l'absence de grenier ;
Considérant par conséquent la nécessité de créer des espaces de rangement supplémentaires pour l'habitation unifamiliale ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) est acceptable ;
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 et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que les modifications du bien visibles depuis l'espace public sont le remplacement des châssis et porte d'entrée de la maison (en bois peint en blanc) par du PVC blanc pour les fenêtres et de l'aluminium anodisé pour la porte d'entrée et en le placement d'un auvent vitré au-dessus de la porte d'entrée du bien ;
Considérant en outre que les divisions tripartites d'origine des châssis de fenêtre ont été remplacées par des divisions bipartite ne respectant pas le léger cintrage de ces baies ;
Considérant également la création d'une imposte à la fenêtre du rez-de-chaussée, supprimant toute verticalité à la façade avant ;
Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de quatre maisons érigé par le même maître de l'ouvrage et qui disposait à l'origine de menuiseries identiques ;
Considérant néanmoins qu'aucune maison ne dispose actuellement encore des châssis d'origine ;
Considérant toutefois que les châssis posés sont de nature à porter atteinte aux qualités architecturales d'origine du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer la situation existante, au vu notamment de la situation du bien en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
Considérant néanmoins que le placement de l'auvent vitré martelé translucide dans un cadre en métal peint permet d'abriter les habitants de la maison unifamiliale sans pour autant porter atteinte aux qualités architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des murs mitoyens conformes aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, ...),
- respecter le code civil en matière de vues obliques (reculs latéraux de 60 cm depuis les axes mitoyens avant toute fenêtre),
- prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries en façade avant, une porte d'entrée en bois peint en blanc et des châssis en bois peint en blanc ou en PVC structuré blanc sans évacuation des eaux visible ni aucune grille de ventilation, respectant les divisions d'origine (divisions tripartites pour les fenêtres) et le léger cintrage des baies de fenêtres.

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

9ème OBJET

Dossier 15150 – Demande de Monsieur et Madame P. GUSTIN pour démolir une villa existante et construire un ensemble de 5 maisons (rez + 1 + toiture), avenue Jean Van Horenbeeck 143

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

DESCRIPTION : Démolir une villa existante et construire un ensemble de 5 maisons (rez + 1 + toiture)

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Douze lettres de réclamations individuelles, dont une hors délai, deux demandes de convocation à la commission de concertation, trois lettres-types comportant respectivement une, deux et quatre signatures ainsi qu'une pétition comportant vingt-deux signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'impact négatif par rapport aux propriétés contiguës, dont la "maison Lacoste",
- le non respect de l'environnement existant particulièrement arboré et abritant une grande biodiversité,
- les pertes d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité pour les maisons voisines de la rue Stevens (retrait latéral de 4 m) et pour la maison Lacoste,
- l'inesthétique des jardins couloirs proposés,
- l'opposition à la disparition d'une des rares propriétés de prestige de la commune,
- les nuisances dues au surplus de voitures dans le quartier,
- la surdensification de la parcelle et son risque de précédent dans le quartier,
- l'incertitude quant à l'exclusion de toute autre construction sur le terrain.

MOTIFS : - Dérogation à l'art.7 du titre 1 du RRU (implantation - constructions isolées)

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

- Application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur et Madame GUSTIN, les demandeurs, Monsieur DE WAGTER, l'architecte, Messieurs et Mesdames : AGACHE, PIRSON, VAN LOOVEREN, DAMSOISEAUX, DELLAVALLE, DICKSTEIN, VANDORSELAER, WÉRY, VAN GYSEGHEM, GALLANT, COLLASSIN, MOERLOOSE, BERGIES, ROTTIER, DAMSEAUX-WOOG et WAGEMANS

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir une villa existante et construire un ensemble de 5 maisons (rez + 1 + toiture) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011

au 17 mars 2011 et que douze lettres de réclamations individuelles, dont une hors délai, deux demandes de convocation à la commission de concertation, trois lettres-types comportant respectivement une, deux et quatre signatures ainsi qu'une pétition comportant vingt-deux signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'impact négatif par rapport aux propriétés contiguës, dont la "maison Lacoste",
- le non respect de l'environnement existant particulièrement arboré et abritant une grande biodiversité,
- les pertes d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité pour les maisons voisines de la rue Stevens (retrait latéral de 4 m) et pour la maison Lacoste,
- l'inesthétique des jardins couloirs proposés,
- l'opposition à la disparition d'une des rares propriétés de prestige de la commune,
- les nuisances dues au surplus de voitures dans le quartier,
- la surdensification de la parcelle et son risque de précédent dans le quartier,
- l'incertitude quant à l'exclusion de toute autre construction sur le terrain ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 7) en ce que le projet est implanté en retrait par rapport à l'alignement des constructions existantes le long de l'avenue Van Horenbeeck ;

Considérant par conséquent que ce recul additionnel augmente l'impact du projet sur l'intérieur de l'îlot actuellement mais permet néanmoins la préservation du talus et des principaux grands arbres existants en bordure de voirie ;

Considérant que l'îlot existant comporte de nombreuses grandes propriétés, dont celle faisant l'objet de la demande ;

Considérant de plus que la maison Lacoste figure sur la liste des biens remarquables à protéger en priorité dressée par la direction des monuments et sites et fait l'objet d'un dossier de classement à l'instruction ;

Considérant que la bâtisse existante est de caractère et forme une transition harmonieuse entre la maison Lacoste et l'ensemble des maisons groupées de la rue Stevens par le biais de son important jardin latéral largement arboré ;

Considérant dès lors que sa démolition devrait être dûment motivée ;

Considérant l'absence de toute motivation quant à cette démolition ;

Considérant par ailleurs que le remplacement de l'habitation unifamiliale par un ensemble de 5 maisons groupées appauvrit les caractéristiques urbanistiques et paysagères des lieux ;

Considérant en outre que le recul latéral de droite de la construction projetée est limité à 4 m de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également que l'orientation de la parcelle occasionnera des pertes significatives d'ensoleillement pour les habitations de la rue Stevens ;

Avis défavorable.

10ème OBJET

Dossier 15141 – Demande de Madame HUYNH Thi Hong Phuong pour mettre en peinture la façade avant (couleur verte) et aménager une partie du jardin en terrasse de restaurant (12

couverts), chaussée de Wavre 1543

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Mettre en peinture la façade avant (couleur verte) et aménager une partie du jardin en terrasse de restaurant (12 couverts)

ENQUETE : Du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. 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)
- Application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Madame HUYNH Thi Hong Phuong, la demanderesse

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en peinture la façade avant (couleur verte) et aménager une partie du jardin en terrasse de restaurant (12 couverts) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011 au 17 mars 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse est prévu sur une profondeur de 2,50 m au-delà de celle de la véranda en vue d'y installer 12 couverts pour le restaurant ;

Considérant que les deux constructions voisines sont moins profondes que le bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que le restaurant est accessoire au logement des étages ;

Considérant toutefois que l'intrusion à l'intérieur de l'îlot provient de la partie commerciale du bien et non du logement ;

Considérant par conséquent que la terrasse sollicitée va à l'encontre de la prescription particulière 2.5, 1° du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant néanmoins que cette terrasse est située à l'arrière d'un rez commercial dans une artère qui a manifestement cette vocation bien que la présente propriété ne soit pas située en noyau commercial ;

Considérant que cette terrasse a été exploitée comme telle depuis de très nombreuses années par les exploitants précédents ;

Considérant que le demandeur déclare que le restaurant est fermé le week-end et en soirée à 22h00 ;

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 ;

Considérant que la couleur sollicitée pour la façade avant est en relation directe avec le commerce (restaurant) du rez-de-chaussée ;

Considérant la nécessité pour le restaurant de se signaler ;

Considérant que le vert "moss" s'intègre relativement discrètement au bâti environnant ;

Avis favorable

11ème OBJET

Dossier 15163 – Demande de la S.P.R.L. CAPRICIMMO (Madame PIRRERA) pour régulariser, suite à un PV d'infraction, l'aménagement d'une crèche (équipement) avec la construction d'annexes à l'avant et à l'arrière du rez-de-chaussée d'une ancienne maison unifamiliale sise avenue Jean François Leemans 41

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

DESCRIPTION : Régulariser, suite à PV d'infraction, l'aménagement d'une crèche (équipement) avec la construction d'annexes à l'avant et à l'arrière du rez-de-chaussée d'une ancienne maison unifamiliale

ENQUETE : Du 4 mars 2011 au 18 mars 2011. Une réclamation nous est parvenue après la clôture de l'enquête. Elle concerne principalement les allées et venues générées par la crèche, et ce par l'arrière du bien en suivant un sentier situé le long de la propriété voisine. Un déplacement de l'accès vers l'avant du bâtiment serait donc souhaité. De plus, l'occupation à 100% de la maison par une activité commerciale pourrait défavoriser le côté résidentiel du quartier.

MOTIFS : - Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.3 (implantation de la construction) et art.6 (toiture - hauteur)

AUDITION : Madame PIRRERA, représentant la S.P.R.L. CAPRICIMMO, Monsieur HEYMANS et Monsieur SIMONART, leurs conseils

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;
Considérant que la présente demande fait suite à un premier dossier ayant fait l'objet d'un avis favorable conditionnel en séance de la commission de concertation du 22 avril 2010 ;
Considérant que la présente demande vise à régulariser, suite à P.V. d'infraction, l'aménagement d'une crèche avec la construction d'annexes à l'avant et à l'arrière du rez-de-chaussée d'une ancienne maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite après la clôture de l'enquête ;
Considérant que cette réclamation concerne principalement la demande de déplacement de l'accès à l'avant du bâtiment et de maintien d'un logement dans le bien ;
Considérant cependant que la crèche et sa destination sollicitée est de l'équipement et non du

commerce ;

Considérant par conséquent que l'installation d'un commerce ne peut être obtenue que moyennant demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 4^o du plan régional d'affectation du sol permet la suppression totale d'un logement en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande vise également la transformation du garage situé en fond de parcelle en chambre pour les enfants de la crèche ;

Considérant par conséquent que le projet supprime une circulation automobile en intérieur d'îlot datant de 1968 ;

Considérant également qu'un équipement social est compatible avec le logement ;

Considérant de plus que le groupe de maison dont fait partie le bien faisant l'objet de la demande abrite également un commerce (pharmacie) ;

Considérant en outre que le bien est situé le long d'un élargissement de la voirie avec plusieurs emplacements de stationnement et initialement bordé de rez-de-chaussée commerciaux ;

Considérant dès lors que la suppression totale du logement au profit de la crèche n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que les plans prévoient une isolation acoustique du mur mitoyen en vue d'assurer la quiétude des voisins immédiats ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse des profils mitoyens voisins ;

Considérant néanmoins que la profondeur de la véranda sollicitée se limite à moins de 2,50 m et que deux des trois autres constructions faisant partie du groupe de quatre maisons disposent déjà d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que cette annexe abritant l'accueil de la crèche s'intègre aux caractéristiques urbanistiques des constructions avoisinantes, qu'elle supprime la circulation automobile susmentionnée et que l'accès piéton via le sentier public voisin n'est 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 de toiture est minime et acceptable ;

Considérant de plus que la disposition sollicitée de la crèche, avec l'accueil à l'arrière du bâtiment, participe à la sécurisation des 35 enfants inscrits dans cet équipement social (occupation maximale autorisée selon l'attestation fournie par "Kind & Gezin") ;

Considérant de plus que le sentier desservant ledit accès est communal et qu'il n'est que peu emprunté par les voitures (présence de quatre garages derrière la parcelle faisant l'objet de la demande) ;

Considérant par conséquent que la disposition interne de l'équipement n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demanderesse a fourni des informations relatives à la composition des façades de l'ancien garage ;

Considérant toutefois qu'il en ressort qu'aucune isolation n'a été prévue pour l'enveloppe de l'ancien garage actuellement occupé par une chambre et un coin à langer, ce qui ne respecte pas l'ancienne norme NBN B62-002 qui était d'application lors de l'exécution des travaux de transformation (avant le 1er juillet 2008) ;

Considérant également que le SIAMU, dans son avis du 17 février 2011, marque son accord sur la seconde sortie au 2^{ème} étage de l'immeuble "permettant aux enfants et au personnel d'atteindre aisément le jardin du rez-de-chaussée, en cas de nécessité" en vue de pouvoir

accueillir 26 à 50 enfants (moyenne structure), telle que proposée par la demanderesse et demandée dans le précédent avis de cette instance ;

Considérant que cette sortie est prévue par le biais d'un escalier latéral d'une largeur de 1,05 m, au-dessus de la salle de jeux et du coin à langer situés au rez-de-chaussée du bien ;

Considérant que cet élément métallique respecte l'implantation existante de la maison, au vu de sa saillie inférieure à la largeur des annexes du rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) en ce que les annexes réalisées au rez-de-chaussée, en façade latérale ont modifié l'implantation initiale de la maison ;

Considérant néanmoins le maintien d'un retrait latéral d'environ 1,20 m entre la limite de parcelle et la façade des annexes en question ;

Considérant également la présence d'un sentier communal assurant une distance d'environ 6,20 m par rapport au garage de la construction voisine de gauche (non mitoyenne, n° 43) ;

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

Avis favorable à condition de :

- isoler les façades (par l'intérieur) de l'ancien garage en vue d'obtenir une isolation thermique de ce volume conforme aux normes en vigueur,
- placer une isolation acoustique efficace sur le mur mitoyen.

Avis complémentaire de la commune : le permis d'urbanisme doit prévoir que les travaux seront réalisés dans un délai de 4 mois après la délivrance du permis et qu'à cette échéance une attestation de visite des pompiers relative à la conformité du bâtiment (positive et sans remarque) sera transmise à la commune.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE