

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

28-08-2008

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme F. CORDIER, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire

Absents-excusés/Afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mr H. CONVENT, membre IBGE

PREMIER OBJET

Dossier 13.664ter – Demande de SKYLINE PROJECTS n.v. pour régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H), Boulevard du Souverain 382 - Avenue des Nénuphars 50 (report d'avis – voir commission de concertation du 03-07-2008).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Régularisation, suite au PV d'infraction 2007-06, de la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H)

ENQUETE : du 7 au 21 juin 2008. Une demande d'audition ainsi qu'une lettre de réclamation nous sont parvenues au cours de l'enquête.

La réclamation concerne principalement la non-conformité au permis d'urbanisme 13.664 en ce qui concerne la couverture verte de la rampe d'accès au parking souterrain des immeubles G et H et l'impossibilité de s'y conformer en raison de l'implantation (approximativement supérieure de 1,20 m) du bâtiment A2

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant, de toiture, de hauteur et de zone de recul (Titre I art. 5, 6, 8 et 11)

Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Néant (report d'avis)

En séance du 3 juillet 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis.

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

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H) ;

Considérant que la présente demande de régularisation fait suite à une première demande de régularisation, qui a fait l'objet d'un refus de permis en date du 27 mai 2008 ;

Considérant toutefois que l'avis défavorable de la commission de concertation sur ce dossier était assorti de remarques reprenant une série de conditions auxquelles une nouvelle demande devrait satisfaire pour qu'un avis favorable puisse éventuellement être émis ;

Considérant que les demandes de modifications au permis d'urbanisme d'origine portent essentiellement sur :

- la surélévation de +-35 cm du rez-de-chaussée de l'immeuble A1
- la surélévation de +- 50 à +-60 cm des rez-de-chaussée des immeubles A2, B-C, G et H, d'environ 1 m des niveaux sous corniche et d'environ 1,20 m à 2 m des niveaux de faite de ces immeubles
- l'augmentation de la pente de toiture de l'immeuble A2

- l'augmentation des débordements de la toiture haute des « double deck »
- la modification des parkings P1 et P2 (suppression du 2^e sous-sol/bas de P1 situé sous l'immeuble A2, transfert de ses 12 emplacements de parking vers P2, au rez/bas de l'immeuble H et modification du système des rampes d'accès de P2)
- l'agrandissement du cabanon ascenseur –escalier de l'immeuble A2
- modification des locaux techniques en sous-sol et « indication » des sorties des cheminées de chauffage et de ventilation en toitures

Considérant que d'autres modifications, non explicitement sollicitées, apparaissent à l'analyse des plans (modifications de baies, ajout, agrandissement et modification de terrasses et balcons, modifications en façades, création d'un poste de détente gaz, modification des lucarnes en toiture de l'immeuble A2, ...)

Considérant que la demande comporte des contradictions et discordances, en particulier en ce qui concerne la zone d'accès au parking enterré de l'immeuble H et le dispositif destiné à diminuer les nuisances dues à cet accès ;

Considérant qu'il semblerait que le demandeur soit dans l'impossibilité de réaliser ce dispositif conformément au permis d'origine et qu'il n'est pas parvenu à trouver un accord avec le propriétaire concerné ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que, outre une surhausse générale des immeubles de l'ordre de 50 cm, l'ensemble des planchers ont été chacun rehaussés d'environ 10 cm (en moyenne), ce qui porte les niveaux de corniche environ 1 m plus haut qu'autorisé ;

Considérant de plus que les débordements de toitures ont été agrandis (de +/- 70 cm), ce qui augmente encore le niveau du faite de quelque 50 cm supplémentaires (environ 1,50 m au total, soit un demi étage) ;

Considérant que le profil de toiture autorisé de l'immeuble A2 dépassait déjà de bien plus de 3 m le profil mitoyen (24 avenue des Nénuphars) ;

Considérant que ce dépassement a encore été augmenté de plus de 2 m ;

Considérant que le cabanon agrandi déborde encore davantage du versant arrière de toiture de l'immeuble A2 par rapport à la situation autorisée ;

Considérant que toutes ces transformations modifient sensiblement le gabarit des immeubles, augmentent leur impact visuel (de par une hauteur supplémentaire cumulée à une diminution importante de leur évasement progressif vers le haut) et leur impact en terme d'ensoleillement sur les immeubles environnants ;

Considérant que la hauteur supplémentaire à chaque étage n'est nullement justifiée, les logements disposant, dans le permis d'origine, d'une hauteur sous plafond supérieure à la hauteur minimale fixée par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la modification du dessin des balcons au niveau toiture a pour effet d'alourdir ces derniers ainsi que l'ensemble des étages concernés ;

Considérant que le nombre et l'importance des modifications apportées aux immeubles par rapport au permis délivré, réalisées en infraction, ne sont pas justifiées, ont essentiellement pour conséquence une augmentation de la massivité et une diminution de la qualité esthétique et architecturale des immeubles ;

Considérant que les nombreuses cheminées en inox existantes ne s'accordent pas à l'esthétique des immeubles ;

Considérant que la proposition faite de les habiller par une structure légère recouverte de tuiles plates n'est esthétiquement et techniquement pas convaincante ;

Considérant que les propositions en vue de garantir l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite sont insuffisantes pour les bâtiments A1, G et H ;

Considérant que le demandeur a fourni des éléments d'information quant aux imprévus de chantier ;

Considérant que le chantier est particulièrement avancé et que la correction des augmentations de volume nécessiterait d'importantes modifications qui toucheraient au gros-oeuvre des bâtiments et ce sur plusieurs étages ;

Considérant que les immeubles situés le long de la voirie face au projet (avenue des Nénuphars 19 et boulevard du Souverain 360) sont de gabarit (rez-de-chaussée + 6 étages) comparable à ceux des

immeubles A2 et B-C (rez-de-chaussée surélevé + 5 étages + toiture à versants) ;

Considérant que les impacts de cette augmentation de gabarit portent essentiellement sur les bâtiments propres au projet ;

Considérant que les modifications n'ont pas pour conséquence une augmentation des superficies utiles ;

Considérant que le nombre de logements (51) demeure inchangé par rapport à la situation autorisée ;

Considérant que le nombre total d'emplacements couverts est augmenté de 2 unités (181->183) et que sur l'ensemble des immeubles projetés cela ne modifie pas sensiblement le ratio d'emplacements de parkings par logement ;

Considérant que les justifications données et les adaptations proposées pour le cabanon de toiture agrandi sont satisfaisantes ;

Considérant que le châssis actuel du hall d'entrée de l'immeuble A1 sera remplacé par un nouveau châssis en bois de teinte naturelle ;

Considérant que le volume implanté et visible en zone de recul de l'avenue des Nénuphars (local haute tension) aura un impact limité et atténué par la présence de plantations ;

Considérant que les modifications apportées touchent également les installations classées soumis à permis d'environnement et que la situation existante n'est plus conforme aux spécifications de l'autorisation délivrée ;

Considérant que le demandeur a notifié ces modifications à l'IBGE ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des cheminées en maçonnerie
- prévoir l'ensemble des menuiseries extérieures en méranti teinte naturelle en ce compris pour l'accès à l'immeuble A1 à l'exception éventuelle des autres portes d'accès aux immeubles.
- présenter un relevé exact du terrain et des murs existants au droit de l'accès au parking enterré de l'immeuble H et proposer une solution permettant de réaliser un dispositif destiné à diminuer les nuisances dues à cet accès, de préférence en accord avec le propriétaire concerné au besoin en adaptant le relief du sol tel qu'aménagé actuellement)
- prévoir des aménagements garantissant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à tous les immeubles : études à effectuer pour les immeubles G et H (plateforme) et A1
- interdire et faire respecter l'interdiction (placer des bornes, interdictions physiques, ...) de toute circulation en intérieur d'îlot, autre que pour les déménagements et éventuels véhicules d'urgence
- se rendre propriétaire du morceau de terrain voisin permettant d'aménager l'accès aux immeubles D et E-F directement depuis le clos Crommelynckx, afin d'empêcher toute circulation de transit sur la parcelle
- respecter les conditions du permis d'urbanisme d'origine

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

La totalité des travaux visés par la présente demande devront être réalisés et achevés dans les 6 mois suivant la délivrance de permis d'urbanisme de régularisation.

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.665ter – Demande de SKYLINE PROJECTS n.v. pour régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.665 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de deux immeubles à appartements (D et E-F), Boulevard du Souverain 382 - Avenue des Nénuphars 50 (report d'avis – voir commission de concertation du 3 juillet 2008).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Régularisation, suite au PV d'infraction 2007-06, de la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.665 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de deux immeubles à appartements (D et E-F)

ENQUETE : du 7 au 21 juin 2008. Une demande d'audition ainsi que deux lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- la désapprobation de la démarche qui consiste à entériner les infractions commises et le non respect du permis délivré
- demande d'étudier minutieusement l'entrée et la sortie des véhicules vers les bâtiments D et E-F (qui est prévue par le clos Crommelynck)
- demande d'interdire le passage des véhicules du clos Crommelynck vers l'avenue des Nénuphars et inversement

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (Titre I art. 8)

Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Néant (report d'avis)

En séance du 3 juillet 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis.

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

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.665 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de deux immeubles à appartements (D et E-F) ;

Considérant que la présente demande de régularisation fait suite à une première demande de régularisation, qui a fait l'objet d'un refus de permis en date du 27 mai 2008 ;

Considérant toutefois que l'avis défavorable de la commission de concertation sur ce dossier était assorti de remarques reprenant une série de conditions auxquelles une nouvelle demande devrait satisfaire pour qu'un avis favorable puisse éventuellement être émis ;

Considérant que les demandes de modifications au permis d'urbanisme d'origine portent essentiellement sur :

- les surélévations de 50 cm des rez-de-chaussée, d'environ 1 m des niveaux sous corniche et d'environ 1,50 m des niveaux de faîte
- la modification des châssis
- l'augmentation des débordements de la toiture haute des « double deck »
- les « indications » de conduits de cheminées et de ventilation sur les plans et modifications

diverses des locaux techniques au sous-sol

Considérant que d'autres modifications, non explicitement sollicitées, apparaissent à l'analyse des plans (déplacement de la cabine haute tension de l'immeuble D vers l'immeuble E-F, dessin des balcons au niveau toiture, l'adaptation au terrain de l'entrée parking 3, ...) ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que, outre une surhausse générale des immeubles de l'ordre de 50 cm, l'ensemble des planchers ont été chacun rehaussés d'environ 11 cm, ce qui porte les niveaux de corniche environ 1 m plus haut qu'autorisé ;

Considérant de plus que les débordements de toitures ont été agrandis (de +- 80 cm), ce qui augmente encore le niveau du faite de quelque 50 cm supplémentaires (environ 1,50 m au total, soit un demi étage) ;

Considérant que toutes ces transformations modifient sensiblement le gabarit des immeubles, augmentent leur impact visuel (de par une hauteur supplémentaire cumulée à une diminution importante de leur évasement progressif vers le haut) et leur impact en terme d'ensoleillement sur les immeubles environnants ;

Considérant que la hauteur supplémentaire à chaque étage n'est nullement justifiée, les logements disposant d'une hauteur sous plafond dépassant généralement 2,60 m (jusqu'à 2,66 m) dans le projet modifié alors qu'ils comportaient déjà une hauteur sous plafond de 2,55 m dans le permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant que la modification du dessin des balcons au niveau toiture a pour effet d'alourdir ces derniers ainsi que l'ensemble des étages concernés ;

Considérant que le nombre et l'importance des modifications apportées aux immeubles par rapport au permis délivré, réalisées en infraction, ne sont pas justifiées, ont essentiellement pour conséquence une augmentation de la massivité et une diminution de la qualité esthétique et architecturale des immeubles ;

Considérant que les nombreuses cheminées en inox existantes ne s'accordent pas à l'esthétique des immeubles ;

Considérant que la proposition faite de les habiller par une structure légère recouverte de tuiles plates n'est esthétiquement et techniquement pas convaincante ;

Considérant que le demandeur a fourni des éléments d'information quant aux imprévus de chantier ;

Considérant que le chantier est particulièrement avancé et que la correction des augmentations de volume nécessiterait d'importantes modifications qui toucheraient au gros-œuvre des bâtiments et ce sur plusieurs étages ;

Considérant l'implantation de l'immeuble E-F par rapport aux immeubles de logements situés sur le terrain voisin (lots 8 et 9 du projet Wilma) ;

Considérant que les gabarits à régulariser sont de 14,50 m et 17,50 m (rez+4) pour l'immeuble E-F et environ 20,50 m (rez+5) pour l'immeuble D et que les gabarits des immeubles les plus proches du projet Wilma ont des gabarits situés entre +-14,50 m et +-17,50 m (rez+3) pour le lot 8 et entre +-17,50 m et +-21 m (rez+4) pour le lot 9 (hauteurs par rapport aux niveaux haut et bas du terrain) ;

Considérant que les modifications n'ont pas pour conséquence une augmentation des superficies utiles ;

Considérant que le nombre de logements demeure inchangé par rapport à la situation autorisée ;

Considérant que les modifications apportées touchent également les installations classées soumis à permis d'environnement et que la situation existante n'est plus conforme aux spécifications de l'autorisation délivrée ;

Considérant que le demandeur a notifié ces modifications à l'IBGE ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des cheminées en maçonnerie
- prévoir l'ensemble des menuiseries extérieures en méranti teinte naturelle à l'exception éventuelle des autres portes d'accès aux immeubles
- interdire et faire respecter l'interdiction (placer des bornes, interdictions physiques, ...) de toute circulation en intérieur d'îlot, autre que pour les déménagements et éventuels véhicules d'urgence

- **se rendre propriétaire du morceau de terrain voisin permettant d'aménager l'accès aux immeubles D et E-F directement depuis le clos Crommelynckx, afin d'empêcher toute circulation de transit sur la parcelle**
- **respecter les conditions du permis d'urbanisme d'origine**

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

La totalité des travaux visés par la présente demande devront être réalisés et achevés dans les 6 mois suivant la délivrance de permis d'urbanisme de régularisation.

TROISIEME OBJET

Dossier 14.529 – Demande de certificat d’urbanisme introduite par la s.a. IMMOBILL pour la transformation et la réaffectation d’un atelier-entrepôt-magasin en 9 logements, la division d’une maison en 3 logements (av. de l’Eglise Saint Julien), la démolition d’une maison et la construction d’un immeuble de 5 appartements avec bureau au rez et 4 logements en intérieur d’îlot (rue des Trois Ponts), avec parkings de 13 et 9 emplacements, avenue de l’Eglise Saint Julien 25 et rue des Trois Ponts 30 (report d’avis – voir commission de concertation du 3 juillet 2008).

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et réaffectation d’un atelier-entrepôt-magasin en 9 logements, division d’une maison en 3 logements (av. de l’Eglise Saint Julien), démolition d’une maison et construction d’un immeuble de 5 appartements avec bureau au rez et 4 logements en intérieur d’îlot (rue des Trois Ponts), avec parkings de 13 et 9 emplacements

ENQUETE : du 7 au 21 juin 2008. Une lettre de soutien comportant quelques remarques, deux lettres de réclamations (et une lettre arrivée hors délai) nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- La demande de garantie que la hauteur des habitations n’excèdera pas celle du bâtiment actuel, que les ouvertures dans le mitoyen côté St Julien seront obturées, que les jardins du projet et des propriétés voisines seront au même niveau, ...
- On demande la fermeture de la propriété par une clôture en bois ou un mur en briques d’une hauteur de 2 m
- On demande de fermer les échancrures projetées dans le mur mitoyen côté St Julien par des cloisons opaques de 1,80 m de haut
- Des inquiétudes quant à la densité de population apportée par les 21 logements
- Des questions d’ordre privé (nuisances liées au chantier, rachat de la mitoyenneté, stabilité d’un mur mitoyen, états des lieux, ...)

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant, de toiture et de maintien d’une surface perméable (titre I art. 4, 5, 6 et 13)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Démolition d’un logement (PRAS 0.12)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Néant (report d’avis)

En séance du 3 juillet 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l’attente de l’avis du SIAMU et pour permettre une visite sur place.

L’avis du SIAMU a été transmis à la Commune le 11 août 2008.

Cet avis implique certaines adaptations du projet.

Une visite sur place a eu lieu le 28 août 2008.

Après un échange de vues, 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 d'une demande de certificat d'urbanisme portant sur la transformation et la réaffectation d'un atelier-entrepôt-magasin en 9 logements, la division d'une maison en 3 logements (av. de l'Eglise Saint Julien), la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 5 appartements avec bureau au rez et de 4 logements en intérieur d'îlot (rue des Trois Ponts), avec parkings de 13 et 9 emplacements ;

Considérant que le projet améliore l'intérieur de l'îlot par la création de superficies plantées en pleine terre, l'aménagement de toitures végétales et la suppression de toute circulation automobile ;

Considérant que le projet referme le front bâti rue des Trois Ponts ;

Considérant que la maison à démolir, située rue des Trois Ponts, est implantée avec un recul important vis-à-vis de l'alignement ;

Considérant de plus que le projet compense largement la perte de ce logement ;

Considérant que la superficie de bureau projetée (environ 111 m² au total) est conforme au plan régional d'affectation du sol et que la CASBA (AUD-06) est positive ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant, de toiture et de maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la modification du profil de toiture du bâtiment existant à front de l'avenue de l'Eglise Saint Julien s'harmonise davantage que la toiture existante aux toitures mitoyennes et permet l'aménagement d'un duplex de qualité aux deux derniers niveaux ;

Considérant que le bâtiment projeté Trois Ponts possède un gabarit acceptable, hormis le volume de la toiture dont l'impact devrait être diminué ;

Considérant que le nouveau volume abritant les studios-duplex porte exagérément atteinte à l'intérieur de l'îlot, en particulier au niveau de l'étage des deux derniers duplex, dont la profondeur de bâtisse atteint pratiquement 50 m ;

Considérant que la reconversion du bâtiment semi-industriel en logements présente une densité et une promiscuité trop importantes ;

Considérant que pour offrir de bonnes conditions d'habitabilité à ces logements, il y a lieu de réduire leur nombre et leur volume ;

Considérant que la qualité remarquable de l'arbre existant en intérieur d'îlot nécessite d'en garantir la préservation ;

Considérant que l'aménagement de l'intérieur de l'îlot ne comporte pas suffisamment de zones de pleine terre et de végétation contribuant à la qualité des logements à implanter en intérieur d'îlot ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant et de toiture sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant les réclamations et observations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire l'impact du volume de toiture et des rehausses de mitoyens de l'immeuble projeté rue des Trois Ponts et implanter ses éventuelles lucarnes en recul par rapport au plan de la façade
- supprimer l'étage des duplex 3 et 4 et n'aménager qu'un seul logement dans le volume du rez-de-chaussée restant
- réduire d'une unité chaque bâtiment comportant des triplex (triplex de 1 à 3 et triplex de 4 à 7) et réorganiser les cinq logements en conséquences
- regrouper les appartements 4 et 5 en un seul logement et réduire le volume bâti en conséquences, au profit d'une dédensification de l'intérieur de l'îlot et d'une diminution des vis-à-vis entre logements et d'une augmentation des dégagements visuels
- réorganiser les parkings (en diminuant leur nombre) en fonction de la réduction du nombre de logements et en augmentant les zones de pleine terre
- implanter les caves et techniques destinées aux triplex au niveau -1 et aménager l'accès à ces

logements à l'air libre

- ne pas surélever les volumes existants en intérieur d'îlot
- obturer les ouvertures dans le mitoyen côté St Julien
- prévoir un dispositif de fermeture empêchant les vues (écran translucide, ...) à-travers les échancrures projetées dans le mur mitoyen côté avenue de l'Eglise St Julien
- de manière générale, veiller à garantir, par la disposition et l'aménagement des logements et de leurs espaces extérieurs privatifs, l'intimité des habitants
- réaliser des logements conformes au règlement régional d'urbanisme et notamment prévoir une cave pour chaque logement, des locaux poubelles, vélos, rangement du matériel d'entretien, ...
- augmenter les zones de pleine terre (en revoyant la disposition et l'aménagement du parking en sous-sol, en diminuant les aménagements imperméables hors sol, ...)
- garantir le maintien de l'arbre existant en intérieur d'îlot, en protégeant sa couronne, son tronc et ses racines, et notamment en ne prévoyant aucune intervention sous sa couronne
- clôturer la propriété par un treillis et une haie persistante de 1,80 m de haut (en dérogation à l'actuel règlement communal sur les bâtisses)
- détailler l'aménagement du jardin en précisant notamment les essences à planter et leurs emplacements
- éviter toute différence de niveau significative entre le jardin projeté et les jardins mitoyens
- obtenir un avis favorable du SIAMU

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.605 – Demande de l'Administration Communale d'Auderghem – Service Espace Public pour le placement d'une fresque sur la façade latérale de l'immeuble sis rue Emile Idiers 12.

ZONE :	Au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public Au plan particulier d'affectation du sol n° 25 () :
DESCRIPTIF :	Placement d'une fresque sur la façade latérale
ENQUETE :	Néant (uniquement pour avis)
MOTIFS :	bien situé dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUDITION :	le représentant du service de l'Espace public de l'Administration Communale

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ainsi qu'en zone affectée à des bâtiments publics et à leurs abords du plan particulier d'affectation du sol n°25 « la maison communale »

(A.R. :29/09/1977) ;

Considérant que la demande consiste à implanter une fresque murale (de type bande dessinée) sur la façade latérale sud de la maison communale à l'endroit du passage piéton entre la rue Idiers et le boulevard du Souverain ;

Considérant que cette fresque de dimensions moyennes (L :3.50 m x H :2.50 m) disposée en hauteur permet d'animer cette façade latérale comportant peu de baies ;

Considérant qu'elle participe à l'embellissement de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Avis favorable

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.572 – Demande de Monsieur et Madame TIMSONET pour l’extension en toiture et la fermeture d’un balcon, rue Jaques Bassem 73.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Extension en toiture et fermeture d’un balcon

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Bien repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932)

AUDITION : Monsieur et Madame Timsonet, les demandeurs ; leur architecte

Après un échange de vues, 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 d’agrandir une maison unifamiliale par la rehausse du versant avant de la toiture et la fermeture d’un balcon à l’arrière du premier étage ;

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

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

Considérant que la rehausse telle que proposée permet de réaliser une transition harmonieuse entre les gabarits voisins et qu’elle s’intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant toutefois que la véranda existante au rez-de-chaussée donne lieu à des vues sur la propriété voisine de gauche et qu’elle ne respecte pas les dispositions du code civil et du règlement communal sur les bâtisses en matière de mitoyenneté ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **conserver la corniche existante**
- **prévoir des ardoises naturelles ou d’aspect similaire (échantillon à fournir avant délivrance du permis)**
- **rehausser le mur mitoyen de gauche au niveau de la joue de la véranda du rez-de-chaussée afin de respecter les dispositions du code civil et du règlement communal sur les bâtisses en matière de mitoyenneté**

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

La commission souhaite que lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, le cintrage des baies du 1^{er} étage ainsi que le matériau d’origine (bois) soient respectés.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

J. BAYOT

Le Président,

A. LEFEBVRE