

LA MOTIVATION DES PERMIS D'URBANISME :

La pratique dans un cadre
à valeur indicative



24 octobre 2016

Guide du praticien

A. Préambule : incidences du CoDT

B. Les préalables à une bonne motivation

- La réception du dossier de demande
- L'instruction du dossier

C. La rédaction de la motivation

- Les principes pratiques généraux

A. Préambule : incidences du CoDT

■ Changement de valeur de la majorité des outils :

- PCA, permis de lotir/d'urbanisation (sauf aspect voirie),
- RCU, RRU (sauf les normes GRU : centre ancien (partie), PMR et qualité acoustique (aéroports) => valeur règlementaire (=> dérogation))
 - conditions de la dérogation :
 - justification compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu (>< caractère exceptionnel)
 - ne pas compromettre la mise en œuvre du PS ou des normes GRU
 - contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages

=> documents à valeur indicative

=> motiver en cas d'écarts par rapport à ces outils, moyennant conditions :

- ne pas compromettre les objectifs de l'outil*
- contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages

=> les permis doivent être motivés au regard du SDC et du SOL

=> motivation étendue (conditions) et conditions à définir (*TP : ne pas toucher ? ou arrêt CE n°216.828 du 12/12/2011: compatibilité ?)

=> potentielle inadéquation entre le contenu (« objectifs ») et l'échelle des outils existants et futurs dans la motivation des écarts

- **Changement de la participation du public : mise en place de deux systèmes :**

Décret : D.IV.40 :

- L'enquête publique : en cas de dérogation (plan de secteur et normes GRU)
- L'annonce : en cas d'écart aux PCA (SOL), aux RCU et RRU (guides) et aux permis d'urbanisation (=> quid des futurs outils ?)

AGW :

Un arrêté d'exécution doit fixer une liste de demandes de permis soumises soit à l'enquête publique, soit à l'annonce => en l'état actuel, répartition de l'article 330 CWATUP entre les deux systèmes

Concrètement, cela limite les hypothèses d'enquête publique à la faveur de l'annonce

Rem : la possibilité de procéder à une enquête publique non prévue n'existe plus

⇒ Motivation plus incertaine vu la potentielle absence de motifs de réclamation

⇒ Insécurité juridique des décisions administratives (recours potentiels)

- **Le sort réservé à la dérogation (au PS, aux normes GRU) :**

- motiver moyennant les conditions reprises ci-avant
- mécanisme dérogatoire au PS élargi (ancien article 111 CWATUP) : ajout des accessoires/compléments isolés

■ Instauration de délais de rigueur pour l'instruction des permis :

- dépôt/réception de la demande à la commune : 20 j pour envoyer un AR de la demande ou pour demander les pièces manquantes (six mois pour compléter, sinon demande irrecevable)
- A défaut, après 20 j, la demande est recevable
- A dater de l'AR ou du délai de 20 j, la commune dispose de :
 - 30 j (pas de publicité ni dde d'avis)
 - 75 j (soit publicité, soit avis)
 - 115 j (avis FD + publicité ou avis)
- Possibilité de prorogation de 30 j

Rem : suspension délais : seul l'avis du collège communal est visé

- En cas d'absence de décision communale + sans dde d'avis du FD => saisine automatique du FD
 - En cas d'absence de décision communale + avis FD => l'avis du FD vaut décision
- A défaut d'envoi de décision, le permis est réputé refusé => saisine automatique du GW
- Recours inchangés : suspension FD, recours CE

=> l'existence d'un délai est de nature à impacter la qualité de la motivation

• Décentralisation automatique des communes temporaire?

D.IV.15, 1°

- Dès l'entrée en vigueur du CoDT, les communes remplissant les conditions suivantes seront décentralisée/décideront sans avis du FD :
 - CCATM
 - SDC
- Si après 4 ans, elles n'ont pas un GCU approuvé, elles perdent leur décentralisation

=> La période transitoire de 4 ans va générer une insécurité juridique (manque de référence objective) et des problèmes de procédure (délai extrêmement réduit pour élaborer un guide - une trentaine de communes concernées)

=> discrimination par rapport aux communes qui disposent d'un RCU et qui n'ont pas de SSC actuellement

⇒ La décentralisation est-elle tenable sans la 3^{ème} dimension ?

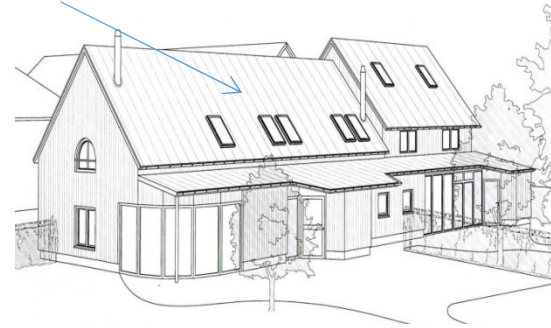
En pratique, cela concerne 49 communes en Wallonie : BW (9) – Luxembourg (7) – Hainaut (10) – Namur (13) – Liège (10)

A. Les préalables à une bonne motivation

- La réception du dossier de demande

Un examen minutieux de la demande de permis, au moment de son dépôt, doit permettre de déterminer :

- l'objet exact (et complet) de la demande : objet, localisation, qualité du demandeur
✎ Attention à l'examen des plans => le permis avalise ces plans
- le caractère complet de la demande :
tous les documents requis : demande de permis, plans (avec architecte?), photos, notice, rapport urbanistique, formulaire PEB, ...
...et correctement établis/complétés



c/ex : transformation d'un hangar en gîte à la ferme et en atelier de transformation de lait (ZA)

« Considérant qu'en vertu de l'article 107 § 1^{er} du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis de la fonctionnaire déléguée ; **FAUX**

Considérant que le projet consiste en l'extension d'une exploitation agricole existante depuis de nombreuses années ainsi que la création d'un second gîte à la ferme; que le demandeur est repris au registre des agriculteurs; Attendu que les constructions envisagées proposent une architecture sobre, au volume simple et homogène ;

Considérant que dans un souci d'intégration au paysage et au bâti existant, le volume projeté, sera réalisé en parement en bois de ton naturel ;

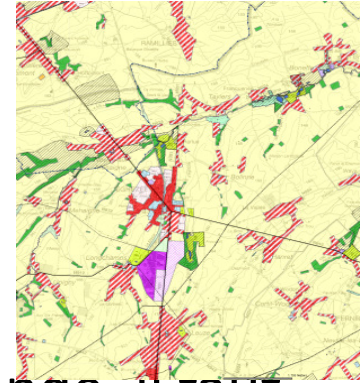
Considérant que le projet n'est pas de nature à nuire à l'esthétique du bâtiment existant, qu'au contraire il permettra de refermer la cour de la ferme suivant le modèle des anciennes fermes du pays de Herve »

⇒ l'objet de la demande ne consiste pas en une transformation telle que visée à l'article 107 § 1^e, alinéa 3, 2^o, a), mais bien en la démolition d'un hangar et la reconstruction d'un bâtiment pour gîte à la ferme et atelier de transformation du lait

⇒ le permis aurait dû être instruit conformément à l'article 107 § 2 du CWATUPE (avis FD)

⇒ procédure irrégulière

- L'instruction du dossier



- A partir des données fournies par le dossier de demande, il faut effectuer un repérage de la situation de droit et de fait du bien concerné

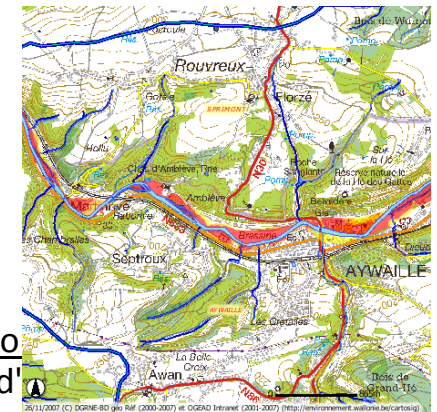
⇒ préciser le cadre juridique :

- les règles de droit applicables : CoDT, Code de l'Environnement,...
- les outils de planification (2D) : SDT, PS, SDC, SOL,...
- les outils urbanistiques à prendre en considération (3D) : GRU (ancien centre ancien, RGBSR, PMR,...), GCU,...
- Les permis d'urbanisation

⇒ préciser le cadre de fait / cadre « naturel » :

- Prise en considération du contexte existant : infrastructures (routes, ravel,...), cadre naturel, activités/fonctions présentes, bâti existant,...
- prise en considération des périmètres de protection :
 - inondation, ruissellement, captage d'eau,...
 - qualité du sol et sous-sol, risques naturels,...
 - faune et flore (arbre remarquable, Natura 2000,...),
 - qualité patrimoniale,
 - ...

c/ex : régularisation de la démolition d'une annexe et de la reconstruction de deux habitations mitoyennes - bien en zone d'aléa élevé d'inondation au plan PLUIES (où il est préconisé d'interdire toute nouvelle construction)



« (...) le bâtiment ancien a dû être démoli suite à plusieurs inondations importantes ayant abîmé le bien (voir photo en annexe) ; qu'il était devenu impossible de le conserver»

⇒ la décision collégiale ne contient aucun élément permettant de vérifier que l'objet de la demande de permis rencontre au mieux la problématique du caractère inondable du bien

■ A partir de ce repérage, il faut :

⇒ vérifier la recevabilité de la demande / la compétence de l'autorité

⇒ déterminer la procédure à suivre : D.IV.40 + AGW

enquête publique ou annonce (cfr ci-avant) :

dérogation, écart, profondeur de construction, hauteur de construction, bien classé, modification de voirie,..

 Le décret wallon du 6 février 2014 relatif à la voirie communale en matière d'ouverture, de modification ou de suppression de voirie

(influe sur la procédure et les délais d'instruction des permis)

⇒ spécifier les instances à consulter : FD, DGA, DNF, SRI, DGO1/Routes, STP (inondation), cellule RAM,..

D.IV.35 + AGW : liste des consultations obligatoires

Remarques importantes :

- Il convient ensuite d'apprécier correctement le projet au regard du «contexte» du dossier



c/ex : pose d'un crépi de ton jaune sur la façade à rue d'une habitation (ZH + PICHE + centre ancien)

« Considérant qu'en vertu de l'article 107, §1^{er}, alinéa 3, 2° a du CWATUPE, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire délégué ; **FAUX**

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Attendu que les ouvrages à réaliser sont conformes aux dispositions de l'article 26 du C.W.A.T.U.P.E. ; qu'ils sont de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant tant en ce qui concerne leur implantation, qu'aux niveaux architectural et esthétique; ??????

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Attendu que le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats;

*Considérant que le projet est conforme aux dispositions des articles 393 à 405 du C.W.A.T.U.P.E. relatives à la zone protégée de HERVE en matière d'urbanisme; **FAUX***

Considérant que (...) la pose d'un crépi de ton jaune permettra une rénovation adéquate et harmonieuse de l'immeuble dans un environnement bâti où les façades visibles depuis la voirie sont peu homogènes au niveau des couleurs » ??????

⇒ erreur d'appréciation quant à l'absence de dérogation aux prescriptions relatives au centre ancien

⇒ erreur d'appréciation sur la procédure

⇒ + appréciation, sujette à caution, de la compatibilité du projet au regard du voisinage

- Il est primordial de vérifier la légalité des ouvrages déjà présents sur le site concerné par la demande :
 - un permis d'urbanisme ne peut en effet être délivré s'il concerne ou s'adosse à un ouvrage construit en infraction sur le même bien (lien fonctionnel)
 - le dépôt de la demande de permis est l'occasion de régulariser l'ensemble des constructions présentes sur le bien

- Il convient de tenir compte d'une éventuelle décision judiciaire prise en la matière :

Jurisprudence du Conseil d'Etat (arrêts n°194.539 du 22 juin 2009 et n°26.341 du 9 avril 1986) :

« L'autorité administrative compétente en matière d'urbanisme est liée par les droits civils lorsqu'ils sont consacrés par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée. »

=> L'autorité administrative doit en effet prêter son concours à l'exécution de décision judiciaire

Elle n'est pas libre d'apprécier l'opportunité de la décision judiciaire, sous peine de violer l'autorité de la chose jugée

■ Le respect des droits des tiers

Même si les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers, il faut veiller à tenir compte des problèmes connus/soulevés notamment en matière de :

- vues, jours, passage, mitoyenneté,... (Code civil)
 - => Il convient de joindre au dossier les documents officiels/notariés relatifs à ces droits
- nuisances (bruits, odeurs,...) du projet (troubles de voisinage)
- plantations (Code rural)
- ...

■ L'examen des critères de salubrité (Code wallon du logement)

motif de motivation prévu dans le CoDT : D.IV.57 (concrétisation de la jurisprudence du CE)

 problématique du logement intergénérationnel :

les permis pérennisent des logements alors que les situations sociales/familiales sont «temporaires»...

Aux termes de l'instruction de la demande,
vous êtes en possession de
tous les éléments indispensables
pour bien motiver...

« Il ne reste plus qu'à rédiger »...

B. La rédaction de la motivation

- Principes pratiques généraux

- ❖ Motiver = mentionner les raisons de droit et de fait qui fondent la décision

Intérêt d'une bonne motivation = la sécurisation juridique de l'acte (en terme de recours)

- ❖ La motivation doit être claire (usage du vocabulaire disponible, précision), pertinente (collant aux caractéristiques concrètes du dossier), suffisante (quantité et qualité), cohérente (absence de contradiction), et se basant sur des éléments certains et exacts

ex : transformation avec extension d'une habitation

« Considérant par ailleurs que les dérogations doivent revêtir un caractère tout à fait exceptionnel et être parfaitement justifiées ; que tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce pour la plupart d'entre elles ; qu'en effet, au vu de la configuration des lieux, d'autres solutions d'extension existent davantage conformes aux prescriptions de ce lotissement ;

Considérant en outre que les dérogations engendrées par le projet vont nettement à l'encontre du caractère architectural et des options urbanistiques visées par les prescriptions de ce lotissement récent ; que dès lors, elles ne répondent pas aux conditions requises à l'article 113 précité du Code et ne peuvent être accordées ;

Considérant, comme le mentionne pertinemment le Collège communal dans sa décision, que ce lotissement est récent et que l'acquéreur du lot concerné devait être pleinement conscient des prescriptions urbanistiques en vigueur sur sa parcelle lors de l'achat du terrain ;

Considérant enfin que l'extension projetée forme, avec le volume principal existant attenant de l'habitation, un ensemble bâti qui manque totalement d'unité, d'équilibre, de cohérence et d'harmonie ; que cet ensemble dénote dans le paysage locale ; que la perception de cette extension latérale sera d'autant plus importante que la parcelle se trouve à l'angle de deux voiries;

Considérant, comme le suggère la Commission dans son avis, qu'il y a lieu de faciliter l'articulation des volumes entre eux (principal existant et secondaire nouveau) par la réalisation d'une volumétrie plus en rapport avec celle du volume principal ; que pour ce faire, la mise en place sur l'extension d'une toiture à simple ou double versant avec éventuellement un volume de liaison couvert d'une toiture plate est à privilégier »

Ex : construction d'une habitation unifamiliale

« *Considérant que l'habitation projetée vient s'appuyer contre un mur pignon en attente établi à limite de mitoyenneté et ce, dans le prolongement d'un front bâti existant ; qu'elle participe ainsi à la continuité de l'espace-rue à cet endroit ;*

Considérant que la construction envisagée remplit un espace laissé libre entre deux habitations ; que l'habitat est du type résidentiel, isolé et implanté à nette distance de l'alignement de l'autre côté de la voirie ; que, pour le côté du chemin concerné par le projet, les prescriptions du lotissement voisin autorisent une implantation sur une limite parcellaire latérale (et une hauteur sous corniche comprise entre 3,5 et 5 m); que l'habitation voisine de gauche est implantée à la limite mitoyenne et celle de droite à ± 1 mètre de l'autre limite mitoyenne ;

Considérant que l'ensemble bâti ainsi formé par la succession des immeubles existants et de l'habitation nouvelle est parfaitement logique et cohérent ; qu'il s'agit d'une urbanisation qui est parfaitement compatible avec le cadre bâti rural du village de Glabais ; que le projet ne compromet en rien la qualité de l'espace-rue mais au contraire y participe ; que, comme le souligne la Commission, il y a lieu de densifier l'habitat au cœur des noyaux déjà urbanisés et de veiller à l'utilisation parcimonieuse du sol ; que de surcroît, la mitoyenneté améliorera la performance énergétique du bâtiment voisin ;

Considérant par ailleurs que l'architecture proposée s'inscrit fort logiquement au sein du cadre bâti existant de part et d'autre du projet, et ce tant au niveau des gabarits envisagés que des matériaux utilisés ; que néanmoins, il s'avère utile de réaliser une toiture de pente identique à celle de la toiture de l'immeuble attenant sur la gauche, en conservant un mur gouttereau un peu plus haut tel que projeté, afin d'éviter des raccords compliqués et visuellement peu harmonieux ;

Considérant en outre que l'implantation du bâtiment, sa profondeur et son gabarit n'apportent pas de nuisances particulières pour les fonds voisins ; que cependant, les baies du garage devront être supprimées ;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu d'accorder le permis d'urbanisme moyennant le respect de conditions »

❖ La motivation doit reprendre les considérations de droit (CoDT, outils,...) ... et les considérations de fait. La motivation doit en effet révéler l'analyse concrète du projet

⇒ Pourquoi ça-là-comme ça ?

⇒ pas de clause de style !

c/ex : « Considérant que la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que conformément à l'article D.68 §1^{er} du Livre Ier du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences notables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre Ier du code de l'Environnement ;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre, le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet »

c/ex : « Considérant que le projet est conforme au bon aménagement des lieux »

c/ex : « Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales »

c/ex : « Considérant que le projet s'inscrit dans les caractéristiques urbanistiques »

ex : construction de deux habitations unifamiliales mitoyennes

« Considérant que l'article 32 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine prévoit que : « »

Considérant que l'article 35 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine prévoit que : « »

Considérant que le projet n'est manifestement pas conforme à la destination générale des zones concernées telles que définies par les articles 32 et 35 précités du Code ;

Considérant que l'article 112 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine précise que : « »

Considérant que le terrain est situé entre 2 habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de moins de 100,00 m ; que le terrain est situé le long d'une voirie équipée et que l'exploitation pour la carrière et/ou le retour à l'agriculture de ce petit terrain situé entre deux habitations semble peu réaliste ;

Considérant néanmoins qu'il n'est pas judicieux de densifier l'urbanisation dans des zones qui ne sont pas destinées à cet effet, à proximité immédiate d'une carrière en activité encore pour de nombreuses années ; que dès lors, une seule habitation pourrait être acceptée ; que cela correspondrait d'ailleurs mieux à la trame parcellaire de la rue ;

Considérant par ailleurs qu'il conviendrait d'aligner la façade avant de cette habitation sur celle de l'habitation de droite construite récemment afin de créer un ensemble bâti continu et cohérent particulièrement au niveau de l'espace-rue ; que cette habitation devrait également être adaptée au relief naturel de la parcelle ;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, que la dérogation ne peut être accordée »

- Justification de l'octroi de dérogations/écarts
D.IV.5 et suiv. :
- Compétence liée pour une dérogation au PS, aux normes GRU
=> intégrer la motivation de la décision du FD
- Compétence élargie pour un écart au GCU, SOL, SDC, permis d'urbanisation
 - il faut motiver en cas d'écarts par rapport à ces outils, moyennant conditions :
 - ne pas compromettre les objectifs de l'outil
 - contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages
- Examen de l'intégration du projet

➤ Justification de l'opportunité du projet (bon aménagement des lieux)

c/ex : implantation d'une éolienne domestique de 12 m de hauteur (en ZHCR au PS)

« *Considérant qu'il apparaît que le projet s'inscrit dans un cadre bâti et paysager de qualité et que l'impact visuel n'est pas négligeable;*

Considérant qu'il convient, dans le respect du cadre légal en vigueur, de prendre en considération avec prudence mais aussi avec ouverture, les projets qui visent à développer la production des énergies renouvelables;

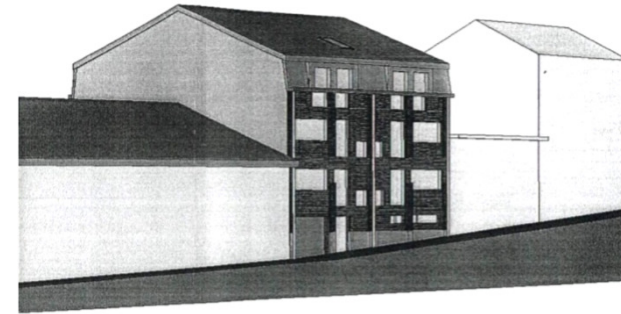
Considérant que, en matière d'aménagement du territoire, la gestion durable des besoins sociaux, économiques et énergétiques requiert un développement cohérent et parcimonieux des patrimoines culturels et paysagers;

Considérant que, vu l'importance du projet, vu son implantation par rapport au cadre bâti et au regard à la végétation arborée déjà présente, son impact n'est pas de nature à perturber significativement la qualité du cadre de vie concerné et que le projet apparaît donc cohérent;

Considérant que, en matière d'éoliennes individuelles, il est difficilement envisageable de planifier des parcs de plusieurs éoliennes »

⇒ Motivation insuffisante et erronée en ce qui concerne l'étude d'intégration du projet dans le contexte bâti et non bâti environnant (cadre ouvert et grande visibilité du projet)





ex : construction d'un immeuble de trois appartements (en ZH + RCU)

« *Considérant que le présent projet déroge au rcu pour les motifs suivants :*

- *différence de hauteur sous gouttière entre volumes voisins de même nature inférieure à 1.50m ;*
- *pente de toiture de 22° ;*
- *couverture en tuiles et zinc ;*

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour le motif suivant : article 330/11° ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique ; qu'elle se résume comme suit :

- *Gabarit disproportionné de l'immeuble par rapport aux habitations voisines*
- *Perte de lumière chez le voisin*

Vu l'étude d'ensoleillement réalisée par l'architecte et immatriculée en mes services en date du 06/02/2014 ;

Considérant que, de cette étude, il ressort que l'arrière des maisons se situant au nord, la portée d'ombre sur la façade arrière du voisin réclamant est générée par son propre bâtiment ;

Considérant par ailleurs que la hauteur totale de l'immeuble projeté n'est augmentée que de 1.48m, la pente de toiture ayant été modifiée afin de limiter l'impact du pignon sur les immeubles voisins ;

Considérant que la construction se situe dans une rue en forte pente qui implique de fait que les différents jardins sont en palier, qu'au vu du reportage photographique joint à la demande, le surplomb vers le voisin réclamant à l'est est similaire à celui généré par le voisin situé à l'ouest ;

Considérant que le relief du sol est préservé ; que le projet est induit et respecte la configuration du terrain (un niveau entre le voisin et le jardin arrière), le rez-de-chaussée étant réservé à l'accès des personnes, garages, local technique et caves ;

Considérant que cette situation n'est pas anormale lorsque le bâti se développe dans une rue en pente ;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit disproportionné de l'immeuble par rapport à son voisin de gauche, je note que les bâtiments anciens de la rue sont d'une hauteur similaire au projet, que l'habitation du réclamant est « hors échelle » par rapport à la moyenne des hauteurs en ce qu'il est nettement plus bas ;

Qu'il ne peut servir de référence pour les constructions d'immeubles en centre ville ;

Considérant enfin que le volume de droite, plus bas également que l'immeuble en cause, ne peut servir de référence au calcul des hauteurs moyennes, étant lui-même le volume secondaire d'un immeuble de gabarit similaire au projet ;

Considérant que la politique actuelle du Gouvernement wallon est de densifier le bâti dans les centres urbains ou assimilés ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'immeuble projeté s'intégrera correctement dans le rang bâti existant »

Canevas d'analyse (concentrique) du BAL d'un projet :

- Impact du projet sur le paysage bâti et non bâti (impact visuel à grande échelle)
- accessibilité (équipement voirie, impact sur le charroi/la mobilité, csq sur le parcage)
- nuisances potentielles de l'activité (vues, odeurs, bruits)
- densité de logement générée
- implantation (% voirie, voisins)
- volumétrie / gabarit
- matériaux
- ouvertures
- ...

=> à modaliser en fonction des caractéristiques de la demande

ex : construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement d'un accès

« *Considérant en effet que le projet devrait présenter une implantation davantage en relation avec le contexte bâti existant (en terme notamment de recul latéral et de recul par rapport à l'alignement) et avec la voirie (accès via cette voirie, stationnement en référence avec cette voirie) ;*

Considérant en outre que les toitures projetées (toiture à quatre versants, toiture plate) présente une nette rupture avec le cadre bâti environnant composé de toitures à deux versants ; que de surcroît, le choix du zinc comme matériau de couverture ne se justifie nullement, dans un environnement bâti caractérisé par la présence d'ardoises et de tuiles ;

Considérant de plus que le projet se caractérise par une très forte dominante horizontale des baies ; que cela ne correspond aucunement à la typologie locale présente dans le village ;

Considérant enfin que la teinte de crépi proposée pour les façades n'est pas adaptée aux caractéristiques de l'habitat traditionnel lorrain présent ;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, que, même s'il fait preuve d'une certaine recherche architecturale, le projet ne s'intègre pas dans le contexte bâti et non bâti environnant »

ex : construction d'un immeuble à appartements

« Le projet s'étend sur 30 m de profondeur ; en conséquence, la seconde partie de l'immeuble vient en concurrence directe avec les zones de cours et jardins des habitations voisines, actuelles ou à venir ; il y a lieu de tenir compte de cette potentialité de construction dès lors qu'un lotissement non périmé a été approuvé sur les parcelles voisines et que les prescriptions y incluses limitent tant la zone d'implantation que le gabarit des constructions éventuelles ; les occupants de l'immeuble vont donc résider au niveau des jardins des voisins ce qui peut être source de nuisances ;

La hauteur du projet est importante et les terrasses situées en façade latérale O/SO donnent des vues plongeantes vers lesdites parcelles ;

Le gabarit du projet est en effet disproportionné en regard des constructions situées dans le voisinage du projet : les hauteurs des maisons représentées au plan (élévation côté rue) sont celles des maisons situées l'une au coin des deux rues (parcelle 93g) et la seconde est sa voisine immédiate (93c2) ; elles ont un gabarit rez+2 ; la hauteur dessinée doit être relativisée en raison de la déclivité de la route de Saint-Vith.

Dans cette rue perpendiculaire (route de Saint-Vith) le logement est de type unifamilial ;

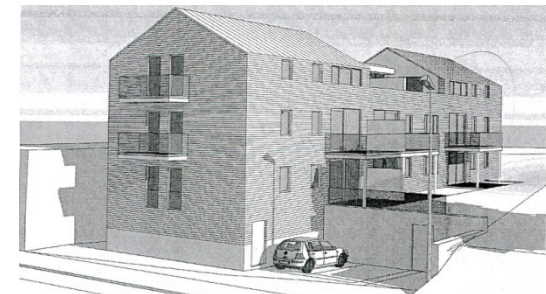
Il n'y a pas de schéma d'ensoleillement versé au dossier permettant de visualiser l'impact du projet sur le voisinage ;

Le parking prévu en sous-sol n'est pas très fonctionnel ;

Le prescrit des articles 414 et 415 n'est pas respecté notamment l'article 415/2 alinéa 2 : « La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 centimètres minimum »

En effet, seuls les appartements 1B et 2B sont conformes à ce prescrit ;

En conséquence, le projet tel que proposé ne consiste pas en un bon aménagement des lieux et, vu son gabarit, il ne s'intègre pas dans l'environnement bâti »



Merci pour votre attention

