

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

12-01-2006

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL
Mme WAUTERS CH., membre SDRB
Mr Convent, membre IBGE
Mme LEROY I., membre DMS(uniquement le matin)
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe
Mme. R. SNAPS, Secrétaire-adjointe
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD.

-

PREMIER OBJET

-

Dossier 14.010 – Demande de Madame Lemercinier pour la construction d’une extension arrière d’une maison unifamiliale – Clos des Pommiers Fleuris, n° 3.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Construction d’une extension arrière au rez-de-chaussée

ENQUETE : du 09 au 23 décembre 2005. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Celles-ci concernent principalement la hauteur de l’extension projetée et la perte de luminosité qu’elle engendrerait.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Mme Lemercinier, l’auteur de projet, Mr Vandermeulen, Mme Urbain (3A, Clos des Pommiers Fleuris) et leur architecte (Mr Lemeret), Mr Roose (13, Rue du Moulin à Papier)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 la construction d’une extension arrière au rez-de-chaussée d’une profondeur de 2,40 m sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que ladite extension dépasse de 1,86 m le voisin le moins profond et de 1,40 m le voisin le plus profond, selon les permis octroyés ;

Considérant que la demande permet l’aménagement d’une cuisine et d’un coin déjeuner répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu’avec l’extension projetée, la profondeur totale de la maison est d’environ 11 m ;

Considérant que, en suite des prescriptions du RRU, la diminution de hauteur suggérée par les réclamants ne pourrait porter que sur un maximum de 30 cm ;

Considérant que les rehausses de mitoyens engendrées par le projet sont acceptables ;

Considérant que, suivant l’orientation du bien, la perte d’ensoleillement qu’engendrerait l’extension est minime ;

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

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis favorable.

DEUXIÈME OBJET

-

Dossier 13.968 – Demande de Monsieur et Madame Alexandre-Callens pour la modification du profil de toiture d'une maison unifamiliale – Chaussée de Watermael, n° 106.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Transformation de la toiture avant à versant en toiture mansardée avec lucarne.

ENQUETE : du 09 au 23 décembre 2005. Une demande d'audition nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profil de toiture (titre I article 6)

AUDITION : Mr et Mme Alexandre-Callens, l'auteur de projet et Mr Van Dessel (104, Chaussée de Watermael)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 la modification du versant avant de la toiture afin d'y implanter une lucarne de plus de 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que la demande rompt l'uniformité des profils de toiture de l'ensemble des maisons environnantes;

Considérant que l'impact visuel de la demande s'apparente davantage à un niveau supplémentaire qu'à une toiture ;

Considérant les incohérences du dossier en ce qui concerne les rehausses de mitoyens et l'implantation de la lucarne ;

Considérant que la maison existante a été transformée et agrandie sans autorisation il y a un grand nombre d'années (aucun permis d'urbanisme postérieur à 1914) ;

Considérant la réclamation exprimée en séance ;

Avis favorable sur la régularisation de la situation existante.

Avis défavorable sur la modification de la toiture.

TROISIEME OBJET

-

Dossier 13.933 – Demande de Monsieur Eddy De Corte pour la régularisation d’une extension arrière, d’une lucarne en toiture arrière, d’une terrasse suspendue et d’un mur de jardin d’une maison unifamiliale – Avenue Josse Smets, n° 52.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Régularisation de la construction d’une extension arrière, d’une lucarne en toiture arrière, d’une terrasse suspendue et d’un mur de jardin de la maison unifamiliale sise avenue Josse Smets, n° 52

ENQUETE : du 09 au 23 décembre 2005. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS :

- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (titre I article 4)

AUDITION : Mr De Corte et l’auteur de projet (Mme Mocolle)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 la régularisation de la construction d’une extension arrière et d’une terrasse au niveau du bel-étage d’une maison unifamiliale et d’un mur de jardin ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la réalisation d’une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que l’extension arrière respecte les prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que la dérogation en profondeur porte exclusivement sur la terrasse du bel-étage ;

Considérant néanmoins que celle-ci donne lieu à des vues droites et obliques sur les propriétés voisines ;

Considérant que la lucarne arrière présente une hauteur totale de 2,50 m et ce sur une largeur de 3,74 m, ce qui correspond à 71 % de la largeur totale de la maison ;

Considérant cependant que ladite lucarne dépasse de moins de 15 cm le profil de toiture arrière du bâtiment voisin de gauche (n° 50) ;

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

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **adaptation de la terrasse et de l'escalier d'accès au jardin, côté n° 54, afin de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues obliques et droites, sans rehausse de mitoyen au-delà du profil mitoyen du n° 54, tel que représenté sur les plans au besoin en déplaçant ou supprimant l'escalier d'accès au jardin;**
- **rehausse du mur de séparation vers le n° 54 à 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse sur une profondeur de 1,30 m ;**
- **uniformiser (par un enduit ou une peinture) l'aspect de la façade arrière comportant des briques de types et teintes trop disparates ;**
- **corriger les discordances entre les plans en ce qui concerne le bac à plante sur la terrasse côté n° 50.**

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.027 – Demande de Monsieur et Madame Bernard-Jacquemotte pour l'extension de la toiture d'une maison unifamiliale – Avenue des Meuniers, n° 84.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'une toiture à versants avec lucarnes sur une toiture plate existante

ENQUETE : du 09 au 23 décembre 2005. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profil de toiture (titre I article 6)

AUDITION : Mr et Mme Bernard-Jacquemotte et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 la construction d'une toiture à versant à l'avant et plate à l'arrière sur une toiture plate ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant l'absence de rehausse des mitoyens existants ;

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

Considérant également qu'un revêtement en zinc ton naturel est proposé pour l'étage supplémentaire arrière, alors que les façades mitoyennes sont peintes d'un même ton clair, tout comme les étages inférieurs de la maison unifamiliale faisant l'objet de la demande ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas peindre la façade avant ;
- remplacer le revêtement de façade de l'étage supplémentaire arrière prévu en zinc de ton naturel par un enduit ou une peinture de même teinte que celle prévue pour les niveaux inférieurs.

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.992 – Demande de la REGION DE BRUXELLES CAPITALE – Régie Foncière – Services bâtiments pour restaurer la maison du portier et changer partiellement son affectation en équipement, dans le site du Rouge-Cloître.

ZONE : Au PRAS : zone de parc et ZICHEE

DESCRIPTIF :

ENQUETE : du 07 au 21 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :

- demande soumise à rapport d'incidences
- modification partielle de la destination d'un logement
- actes et travaux en zone d'espaces verts
- bien classé (uniquement pour avis)
- actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)

AUDITION : la Région de Bruxelles Capitale

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de parc et en ZICHEE du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de restaurer la maison du portier (bien classé situé dans le site du Rouge-Cloître) et de changer partiellement (au rez-de-chaussée) son affectation en équipement (maison d'accueil de la forêt et du Rouge-Cloître) ;

Considérant l'avis de la CRMS rendu en séance du 7 septembre 2005;

Considérant que cet avis comporte un grand nombre de remarques et questions auxquelles la demande doit se conformer ;

Considérant la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification de la destination d'un logement en équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que, conformément à la prescription 0.7 du plan régional d'affectation du sol, cet équipement constitue le complément usuel et l'accessoire de la zone de parc ;

Vu le rapport d'incidences ;

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Avis favorable sous réserve de répondre aux conditions de la CRMS.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.003 – Demande de la SA IMMOVAL (Mr Indekeu) pour transformer un immeuble de bureaux en habitation unifamiliale et construire une extension au rez-de-chaussée et un car port, avenue Val Duchesse, 3.

- ZONE :** Au PPAS n° 26 : zone de construction d'immeuble résidentiels
Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle – zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement - périmètre de protection d'un bien classé (Val Duchesse)
- DESCRIPTIF :** transformer un immeuble de bureaux en habitation unifamiliale et construire une extension au rez-de-chaussée et un car port
- ENQUETE :** du 09 au 23 décembre 2005. Pas de réclamation.
- MOTIFS :**
- dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation
 - actes et travaux en intérieur d'îlot
 - actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)
 - actes et travaux dans le périmètre de protection d'un bien classé (uniquement pour avis)
- AUDITION :** la s.a. IMMOVAL
- Avis Commune :**
- Avis AATL-DU :**

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en ZICHEE du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et dans le périmètre de protection du site classé de Val Duchesse ;

Considérant que le bien se situe également en zone de construction d'immeubles résidentiels du plan particulier d'affectation du sol n° 26 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de bureaux en habitation unifamiliale et de construire une extension au rez-de-chaussée et un car port ;

Considérant que l'affectation logement est conforme aux prescriptions du PRAS et du PPAS ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée et le car-port sont implantées en zone non aedificandi, en dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation ;

Considérant que l'extension ne s'intègre pas à la volumétrie du bâti existant et apparaît davantage comme un « appendice » ;

Considérant que le car-port est implanté le long d'une rampe d'accès en construction sur le terrain voisin ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction légère n'affectant pas la zone de jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de particulièrement soigner l'esthétique du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser un aménagement des jardins réduisant radicalement les surfaces imperméabilisées actuellement ;

Considérant l'avis rendu par la CRMS en sa séance du 11 janvier 2006 ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir et soigner l'esthétique de la porte d'entrée
- supprimer le volume en extension au rez-de-chaussée
- fournir un plan détaillé de l'aménagement du jardin

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.028 - Demande de Monsieur et Madame de Montjoie pour agrandir le rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue des Ablettes, 23.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : agrandir le rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue des Ablettes, 23

ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIF : actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Mme de Montjoie et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 la construction d'une extension latérale de 23 m² d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant plus précisément que la demande porte sur la réalisation d'une annexe accolée à la construction au niveau du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'une cuisine et d'un atelier de peinture ;

Considérant que l'extension projetée est implantée à plus de 6 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que l'objet de la demande s'intègre parfaitement dans l'ensemble de l'habitation du point de vue esthétique ;

Considérant par conséquent que les caractéristiques urbanistiques de ladite maison unifamiliale 4 façades sont conservées ;

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

Considérant le faible taux d'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant également que le rapport plancher - sol ne dépasse pas un quart ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.030 - Demande de Monsieur et Madame Gorissen pour l'extension de la maison unifamiliale sise rue Armand Swevers, 26.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Extensions sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et suppression du garage de la maison unifamiliale sise rue Armand Swevers, 26

ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques
Dérogação aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière

d'implantation, d'éléments en saillie sur la façade et de zone de recul

AUDITION : Mr. et Mme Gorissen et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 l'extension d'une maison unifamiliale trois façades sur trois niveaux dont un en sous-sol ;

Considérant plus précisément que la demande porte sur la réalisation d'éléments en saillie triangulaires sur les trois façades de ladite habitation ;

Considérant que les extensions projetées modifient les caractéristiques urbanistiques de la maison, tout en s'intégrant dans un environnement plus large où des oriels ont déjà été autorisés ;

Considérant que le projet prévoit également la suppression du garage du rez-de-chaussée afin de transformer cet étage en niveau de vie ;

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

Considérant que la zone de recul est réaménagée et qu'elle comprend un accès piétons à l'habitation depuis chaque voirie contiguë ;

Considérant néanmoins que l'imperméabilisation de la zone de recul est excessive vu la suppression du garage du rez-de-chaussée ;

Considérant également que le nouvel accès piéton au sous-sol depuis la rue Henri Vandesaenen présente une largeur démesurée par rapport à son utilisation prévue ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **diminuer la largeur des accès piétons depuis chaque voirie contiguë afin d'y rendre le stationnement de voitures impossible ;**
- **réaménager la zone de recul en conséquence et limiter son imperméabilisation.**

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

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.019 – Demande de la bvba G&G Immo pour démolir des bâtiments existants et construire un ensemble de 4 maisons unifamiliales, rue E. Steeno 11-17

-
- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Démolition de bâtiments existants et construction de 4 maisons unifamiliales
- ENQUETE :** du 12 au 26 décembre 2005. 29 lettres de réclamations sont parvenues. Elles concernent principalement :
- on estime qu'aucune construction ne devrait être autorisée dans la rue, vu la présence de la Woluwe et de nombreuses sources (zone inondable)
 - on demande la réalisation de bassins d'orage, une analyse approfondie du terrain ainsi qu'un état des lieux des maisons environnantes
 - on demande une meilleure protection des espaces verts existants
 - projet dont le gabarit s'apparente à celui d'un immeuble à appartements et n'est pas en phase avec le bâti existant du quartier, il s'agirait plutôt d'un « immeuble à appartements déguisé en maisons unifamiliales »
 - on demande qu'une comparaison de hauteur et de profondeur soit faite entre le précédent projet (immeuble à appartements) et le présent projet de 4 maisons (la hauteur totale serait supérieure et la profondeur identique)
 - gabarit excessif, tant en hauteur qu'en profondeur
 - on demande qu'aucune dérogation ne soit accordée en matière de hauteur et de toiture, et de limiter le gabarit à R+1+T
 - on demande qu'il soit tenu compte de tous les motifs de refus du projet d'immeuble à appartements
 - la hauteur de la maison prise en référence (angle Steeno et Sablière) serait de 8 m et non de 8,50 m. Cette maison ne devrait pas servir de référence
 - perte d'ensoleillement et d'intimité dans les jardins voisins
 - disparition du caractère de l'îlot et de la convivialité du vieux Auderghem
 - crainte d'une extension future, le bâtiment s'achevant par un mur mitoyen du côté droit...
- MOTIFS :**
- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
 - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture (titre I articles 5 et 6)
 - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Le demandeur et les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 démolir des bâtiments existants en intérieur d'îlot et de construire un ensemble de 4 maisons unifamiliales ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet prévoyant la construction d'un immeuble à 13 appartements avec parking pour 13 voitures en sous-sol, et qui a fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 19 juillet 2005 ;

Considérant que le présent projet prévoit la suppression du volume en sous-sol et la réduction de la profondeur de bâtisse aux 1er et 2e étages (de 15 m à 12,60 m) et qu'il est dès lors conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que le niveau sous corniche a été abaissé d'environ 1,65 m (de +/- 10 m à +/- 8,35 m) et que l'étage en recul a été remplacé par une réelle toiture à versants ;

Considérant que le niveau sous corniche du projet est similaire à celui de la maison située à l'angle des rues Steeno et de la Sablière (environ 8 m), étant la première réelle construction voisine de référence sur la voirie ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant est minime et acceptable ;

Considérant qu'un gabarit R+2+T est raisonnable pour des maisons unifamiliales et que de tels gabarits sont fréquemment rencontrés rue du Vieux-Moulin et rue Idiers ;

Considérant que les démolitions prévues permettent d'assainir l'intérieur de l'îlot et de restructurer le bâti ;

Considérant que le programme (4 maisons mitoyennes) n'est pas excessif et est approprié au site ;

Considérant que le rapport P/S a été abaissé de 2,02 à 1,80, ce qui n'est pas excessif au vu de la densité présente dans l'îlot ;

Considérant la création d'une façade latérale pourvue de baies le long de la servitude de passage ;

Considérant que les maisons sont implantées en recul par rapport à l'alignement, créant ainsi une petite zone de recul de 1 m de profondeur ;

Considérant que chacune des 4 maisons sera pourvue d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 l ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de réduire l'impact volumétrique de la toiture et limiter l'emprise en intérieur d'îlot ;

Considérant que le volume de toiture est affecté à des combles aménageables ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance par les voisins ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire l'emprise en intérieur d'îlot en supprimant la zone de recul de 1m ;
- réduire sensiblement le volume de toiture en diminuant la pente de la toiture, en supprimant les volumes supérieurs à ceux utiles pour l'aménagement des combles ;
- revoir en conséquence l'aménagement du pignon
- réaliser plantations prévues sur les plans
- revoir l'esthétique des façades avant et latérale dans le sens d'une plus grande sobriété (en particulier les portes d'entrée et de garage, la typologie des baies et châssis, le dessin des garde-corps des balcons)
- implanter les bassins de rétention sous les terrasses
- accoler les escaliers vers le jardin 2 à 2.

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

DIXIEME OBJET

Dossier 13.957 - Demande de Monsieur VANDEN DAEL pour construire une lucarne en toiture, pour transformer le grenier en chambre, avenue des Traquets, 167.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
 Au permis de lotir : zone résidentielle semi-ouverte

DESCRIPTIF : construire une lucarne en toiture pour transformer le grenier en chambre
ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2005. Pas de réclamation.
MOTIF : - dérogation aux prescriptions du permis de lotir en matière de lucarnes
AUDITION : Mr. Vanden Dael

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 et en zone résidentielle semi-ouverte du permis de lotir (12/02/1964) ;
Considérant qu'il s'agit d'aménager une chambre supplémentaire dans les combles et de réaliser une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
Considérant que l'habitabilité des combles est assurée, notamment par la création de cette lucarne ;
Considérant l'amélioration de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la dérogation au permis de lotir concerne la hauteur de la lucarne (2,5m au lieu de 1,2m)
Considérant que la lucarne projetée ne modifie pas les perspectives depuis l'espace public ;
Considérant que le terrain situé à l'arrière et sur le coté droit de la parcelle est un espace vert appartenant à l'IBGE ;
Considérant que la largeur de la lucarne est inférieure à la moitié de la largeur de la toiture ;
Considérant l'absence de réclamation ;
Considérant dès lors que la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

Avis favorable

ONZIEME OBJET

Dossier 14.015 - Demande de Monsieur Patrick DE THEUX pour régulariser un logement en intérieur d'îlot, rue Jacques Bassem, 27-29.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : régulariser un logement en intérieur d'îlot

ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIF : actes et travaux en intérieur d'îlot
dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur

AUDITION : Mr. De Theux

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser un logement collectif de 5 chambres en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande de régularisation porte sur le volume et l'affectation dudit logement en ce qui concerne les chambres n^{os} 2 et 3, le salon et la salle à manger et sur l'affectation en logement collectif pour les chambres n^{os} 1, 4 et 5, la salle de bains et WC et la cuisine ;

Considérant que ledit logement ne respecte pas toutes les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales ;

Considérant que le bâti tel qu'implanté en intérieur d'îlot très dense n'est pas approprié à une affectation en logement ;

Considérant l'existence d'une carrosserie en rez-de-chaussée et les risques liés à cette étroite imbrication ;

Considérant l'avis défavorable du SIAMU émis en date du 21 octobre 2005 ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis défavorable.

DOUZIEME OBJET

Dossier 13.990 - Demande de la SA HITALTECH pour agrandir l'immeuble sis chaussée de Tervueren, 113A.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et ZICHEE

DESCRIPTIF : agrandir l'immeuble

ENQUETE : Néant.

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : la SA HITALTECH et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 volume de stockage accessoire à l'activité économique implantée en fond de parcelle par la construction d'une extension avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension s'adosse à un mur mitoyen existant et n'engendre qu'une rehausse minimale de celui-ci ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'extension est inférieure à 2,20 m ;

Considérant que les matériaux proposés sont de bonne qualité (lamellé-collé et zinc) et que le projet s'intègre correctement dans son environnement ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement de la zone de recul ;

Avis favorable à condition de fournir un plan d'aménagement de la zone de recul comportant des plantations, limitant les zones de stationnement et refermant partiellement le front bâti par un muret agrémenté d'une haie

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.037 - Demande de la COMMUNE D'AUDERGHEM pour construire un immeuble comprenant une crèche et 9 appartements, avenue Jean Van Haelen 11/av. Général Merjay, 19.

ZONE : Au plan particulier d'affectation du sol n° 20 : zone d'habitation
Au PRAS : zone de forte mixité le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : construire un immeuble comprenant une crèche et 9 appartements

ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIF :

- rapport d'incidences
- dérogation au PPAS n° 20 concernant l'implantation
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de maintien d'une surface perméable
- équipement ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant les quotas prescrits dans la zone

AUDITION : la Commune et l'auteur de projet

Avis Commune : Abstention

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un immeuble comprenant une crèche au rez-de-chaussée et 9 appartements aux étages dont 4 duplex ;

Considérant que la demande prévoit également la réalisation de 9 emplacements de parking en sous-sol accessibles depuis l'avenue Demey et respecte, de ce fait, la circulaire 18 ;

Considérant que le projet comprenant un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture aménagée s'aligne aux gabarits des constructions existantes de l'avenue Jean Van Haelen ;

Considérant que la demande prolonge et achève le front bâti de l'avenue Jean Van Haelen et s'adosse à un pignon mitoyen aveugle ;

Considérant également que les appartements projetés respectent les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la profondeur de bâtisse de la demande dépasse la profondeur prescrite dans le plan particulier d'affectation du sol n° 20 et celle du bâtiment voisin ;

Considérant toutefois qu'un retrait latéral de minimum 4 m par rapport à la limite mitoyenne est prévu et que le projet est conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant également que ledit dépassement de la construction projetée par rapport aux bâtisses existantes se situe au nord nord-ouest, ce qui limite la perte d'ensoleillement des jardins voisins ;

Considérant de plus que le projet atteint sa profondeur maximale de 20,44 m par le biais d'une construction en escalier et ce à 6 m de la limite mitoyenne, ce qui permet de minimiser toute nuisance pour le voisinage ;

Considérant néanmoins que la demande ne respecte pas le maintien d'une surface perméable de minimum 50 % de la superficie non bâtie, tel que mentionné dans le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant la configuration particulière de la parcelle d'about et de faible profondeur ;

Considérant également que le terrain jouxtant la parcelle en question est un espace vert public, propriété de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant de plus que la zone de recul de l'immeuble est destinée à la réalisation de cours de jeux pour les enfants de la crèche, ce qui justifie la dérogation au RRU;

Considérant que la clôture de la zone de recul est agrémentée de végétation ;

Considérant toutefois que le plan particulier d'affectation du sol n° 20 n'autorise pas d'équipement d'intérêt collectif en zone d'habitation ;

Considérant néanmoins qu'une crèche est un équipement d'intérêt collectif compatible avec l'habitation et que le projet s'intègre dans le cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors que le présent projet satisfait aux conditions requises par la prescription 0.7 du plan régional d'affectation du sol, qui permet d'autoriser de tels équipements dans toutes les zones moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité ;

Considérant l'avis du Siamu émis le 28 avril 2005 ;

Considérant que la demande répond globalement aux conditions du Certificat d'urbanisme délivré le 8 décembre 2003 ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique (gravier) des toitures plates inaccessibles et d'agrémenter de végétation la clôture de la zone de recul à l'usage d'activités extérieures de la crèche.

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.020 – Demande de Monsieur Mahta pour agrandir et transformer la maison sise rue Firmin Martin 8.

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

DESCRIPTIF : Extension et transformation d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 au 28 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :

- dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et de hauteur
- modification des caractéristiques urbanistiques

AUDITION : Monsieur Mahta et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale isolée par la rehausse des façades et de la toiture, la construction d'extensions latérale et arrière et la transformation du garage en pièces de vie ;

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

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (l'extension latérale est située à moins de 3 m de la limite mitoyenne de droite) et de hauteur ;

Considérant néanmoins qu'un recul latéral de minimum 1,90 m est préservé ;

Considérant que la hauteur projetée n'est pas excessive, que le gabarit général (rez+toiture à versants) est préservé et qu'il n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du

voisinage ;

Considérant que l'allée d'accès au garage à supprimer sera aménagée en jardinet ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une finition esthétique à la toiture plate (lestage en gravier ou toiture végétale) ;
- reculer la lucarne par rapport au plan de la façade, en diminuer la hauteur (maximum 1,50 m, tel que prévu en coupe et non en élévation), et mettre toutes les vues en concordance ;
- peindre les briques de façades en blanc
- réduire la largeur de l'entrée piétonne afin d'éviter tout stationnement en zone de recul.

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

QUINZIEME OBJET

Dossier 14.033 – Demande de Monsieur et Madame Reumont pour agrandir et transformer la maison sise rue Léon Savoie 4.

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

DESCRIPTIF : Extension et transformation d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 au 28 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (titre I article 7)
- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : Monsieur Reumont et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale trois façades par la construction d'une extension latérale et de lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture et la transformation du garage en locaux de service ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage d'un bouleau situé en zone de recul ;

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

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation en ce que l'extension latérale est située à moins de 3 m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant néanmoins qu'au droit de l'extension un recul latéral de minimum 2,05 m est préservé ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est minime et acceptable ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une finition esthétique aux toitures plates (lestages en graviers ou toitures végétales ou finition ardoisée)
- aménager en jardinet l'allée d'accès au garage à supprimer, prolonger la haie clôturant la zone de recul et y exclure tout stationnement
- remplacer le bouleau à abattre par un aménagement de plantations arbustives en zone de recul

Des plans modificatifs (y compris un plan d'implantation complété) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

SEIZIEME OBJET

Dossier 14.011 - Demande de la s.a. Immo Atlantis (Monsieur Dos Santos) pour modifier la destination des étages du bâtiment principal de logement en commerce, chaussée de Wavre 1700.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, espace structurant

DESCRIPTIF : modifier la destination des étages du bâtiment principal de logement en commerce

ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2005. 19 lettres de réclamations (dont 3 hors délai) ainsi qu'une déposition orale ont été introduites. Elles concernent principalement :

- augmentation des nuisances en termes de circulation et de stationnement dans les rues avoisinantes, et ce malgré le futur parking du centre sportif
- la taille du restaurant devient excessive, amenant un surplus de clients (avec voitures)
- suppression de la fonction « logement » au-dessus du commerce, en contradiction avec les réglementations urbanistiques
- nuisances d'odeurs de cuisine et de grillon dans certains jardins avoisinants depuis 1998, liées à l'augmentation de la capacité du restaurant, et crainte d'une augmentation supplémentaire des nuisances olfactives (total de +- 250 couverts)
- il est demandé de ne pas autoriser l'exploitation à l'étage tant que le problème des cheminées d'évacuation des odeurs de cuisine n'est pas résolu
- il est suggéré de résoudre ce problème en évacuant les odeurs par une cheminée en toiture du bâtiment principal, qui dépasse la hauteur des jardins de la rue du Villageois
- odeurs de poubelles du restaurant
- il s'agirait en fait de régulariser un fait déjà accompli !

MOTIF : - modification de la destination d'un logement

AUDITION : Monsieur Dos Santos et les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Report d'avis dans l'attente des résultats de l'analyse et de l'objectivation des nuisances olfactives générées par les cuisines du restaurant (étude demandée à l'IBGE)

DIX-SEPTIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Dossier 02/0586 – Demande de la SA GTA pour installer et exploiter un nettoyage à sec, chaussée de Wavre, 1152-1160.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : installer et exploiter un nettoyage à sec

ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS : - exploitation d'installation classées

AUDITION : la SA GTA

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'établir et d'exploiter un nettoyage à sec dans des conditions classiques et

**dans un immeuble adapté ;
Considérant l'absence de réclamation ;**

Avis favorable aux conditions qui seront émis par l'IBGE

DIX-HUITIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Dossier 02/0585 – Demande de la NV ANTWERPEN DISTRIBUTIE pour renouveler le permis d'environnement pour l'exploitation d'un atelier pour l'entretien et la réparation de véhicules avec show-room, chaussée de Wavre, 1682.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant – liseré de noyau commercial – point de variation de mixité

DESCRIPTIF : exploiter un atelier pour l'entretien et la réparation de véhicules avec show-room

ENQUETE : du 5 au 19 décembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS : - exploitation d'installation classées

AUDITION : la NV Antwerpen Distributie

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit d'exploiter un atelier pour l'entretien et la réparation de véhicules avec show-room dans un immeuble adapté et dans des conditions classiques ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions qui seront émis par l'IBGE

DIX-NEUVIEME OBJET

Demande de la SA BELGIAN POSTERS pour maintenir un dispositif publicitaire de 10m2, rue J. Cockx.

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

DESCRIPTIF : maintenir un dispositif publicitaire de 10m2

ENQUETE : néant.

MOTIFS : - dérogation aux prescriptions du RRU en matière de publicité

AUDITION : la SA Belgian Posters

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de voirie (limite zone de parking de transit) et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant également qu'il s'agit d'une zone d'activité économique et commerciale ;

Considérant que la demande vise à maintenir un panneau publicitaire de 10m2 en espace public ;

Considérant l'avis favorable de l'AED, gestionnaire de la voirie ;

Considérant l'absence de gêne du panneau au niveau de la sécurité routière ;

Considérant que le dispositif est muni d'un journal lumineux et qu'il participe à l'animation de la zone commerciale ;

Considérant également la mise à disposition de la face arrière du panneau à usage culturel (communal ou régional) ;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis visant à maintenir un panneau publicitaire ayant fait l'objet d'un aménagement de qualité ;

Avis favorable pour une durée de 6 ans, moyennant application de charges d'urbanisme

VINGTIEME OBJET

Aanvraag van de NV FORTIS voor het vervangen van de uithangborden, Vorstlaan, 258.

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

DESCRIPTIF : remplacer van de uithangborden

ENQUETE : néant.

MOTIFS : - dérogation aux prescriptions du RRU en matière d'enseignes

AUDITION : néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte du R.R.U.

Considérant qu'il s'agit d'une zone d'habitation, avec liseré de noyau commercial, espace structurant et ZICHEE au PRAS ;

Considérant que le bandeau d'enseignes à placer au-dessus de la vitrine est conforme aux dispositions du R.R.U. et est donc dispensé de permis ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. en ce qui concerne le totem dont la surface maximale cumulée du dispositif ne peut excéder 1m² ;

Considérant que le surdimensionnement du totem implanté en zone de recul est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable pour l'enseigne.

Avis défavorable pour le totem.

VINGT ET UNIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d'urbanisme (Dossier 14.023) et demande de permis d'environnement de classe 1B (Dossier 02/0591) introduites par le CPAS pour rénover et agrandir le home Reine Fabiola et exploiter des installations classées, rue Vannypen, 12.(report d'avis - voir commission de concertation du 13-12-2005).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Rénover et agrandir le home Reine Fabiola et exploiter des installations classées

ENQUETE : du 21 novembre au 5 décembre 2005. 73 lettres, dont une comportant 33 signatures et une autre 41 signatures, sont parvenues. De manière générale les riverains sont satisfaits du projet. Les réclamations concernent principalement :

- Demande de créer davantage d'emplacements de parking (personnel et visiteurs)
- Demande de conserver le parc qui entoure actuellement le home et d'y aménager un espace pour accueillir les enfants
- Demande que la voirie située à l'arrière du home (rue Bouvier) ne soit utilisée qu'en cas d'urgence (pompiers, morgue, ambulance)
- Attire l'attention sur le respect des normes de bruit (e.a. hotte)
- Insiste pour que le projet intègre au maximum les normes du développement durable (récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, ...)
- Demande l'établissement d'un état des lieux avant travaux des maisons environnantes
- Demande de reconsidérer le planning des travaux (en limiter la durée)
- Demande que la commune assure l'organisation des travaux
- Demande que les trottoirs soient rénovés
- Demande le réaménagement du sentier des Aubépines
- Demande l'installation d'un plateau casse-vitesse

MOTIFS :

- modification des caractéristiques urbanistiques
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de parking en zone de recul

- exploitation d'installations classées

AUDITION : Néant (report d'avis)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

En séance du 13 décembre 2005, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente :

- **d'une visite sur place**
- **de précisions quant aux livraisons (horaires, type de véhicule, fréquences...)**
- **d'étudier les possibilités de prévoir des emplacements de parkings supplémentaires dans le respect du caractère paysager du site**

Une visite sur place a été effectuée, une réunion a eu lieu entre la Commune, l'architecte et le CPAS. Les informations et propositions requises ont été fournies.

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 et de transformer une maison de repos et d'exploiter diverses installations classées ;

Considérant que le programme de la demande consiste à : démolir l'aile arrière, étendre le bâtiment principal en façade arrière sur toute sa hauteur, construire une nouvelle aile de 3 niveaux perpendiculaire ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité du home visant à répondre aux nouvelles normes en la matière;

Considérant que la capacité d'accueil ne sera pas augmentée (74 lits) ;

Considérant les réclamations et observations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance ;

Considérant que celles-ci concernent l'implantation de la nouvelle aile du bâtiment, la problématique du stationnement dans le quartier, les livraisons, des aménagements à apporter au projet et des demandes qui relèvent des compétences communales et non du demandeur de permis ;

Considérant que l'implantation proposée a été étudiée afin de permettre non seulement un réaménagement fonctionnel et confortable pour les résidents et de maintenir l'activité du home pendant toute la durée des travaux ;

Considérant que l'implantation et le gabarit de la nouvelle aile qui comporte un niveau de moins que le bâtiment principal permet de limiter son impact sur les habitations avoisinantes ;

Considérant que tant l'alternative proposée par certains riverains (nouvelle aile scindée en deux) que l'alternative consistant à implanter la nouvelle aile dans le prolongement du bâtiment existant présentent des inconvénients en termes d'accès, de circulation, d'exploitation, d'habitabilité, de

fonctionnement pendant la rénovation de la partie existante;

Considérant que l'implantation et le gabarit du projet sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le demandeur s'est engagé à veiller à la meilleure organisation des livraisons et notamment par des véhicules de gabarit adapté en privilégiant les camionnettes et en proscrivant les semi-remorques ;

Considérant que le projet prévoit une réorganisation des divers accès en les différenciant (pompiers, visiteurs, morgues, livraisons) ce qui améliore le fonctionnement du home et limite l'impact sur les qualités résidentielles du quartier ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 3 emplacements de stationnement en zone de recul, en dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que ces emplacements seront situés entre le bâtiment existant et la voirie d'accès principal et n'auront dès lors que peu d'impact sur la zone plantée ;

Considérant également que le site comporte une vaste zone arborée ;

Considérant que le projet ne prévoit pas un nombre suffisant de parking ;

Considérant que l'équipement actuel ne dispose pas de parking ;

Considérant que l'auteur de projet a établi la faisabilité de la création de 11 emplacements de parking sous la nouvelle aile et que ce parking est raisonnablement dimensionné et améliore la situation actuelle;

Considérant que la modification de la voirie d'accès depuis la rue Bouvier implique l'abattage d'un pin noir (circonférence de 345 cm et 2e plus gros exemplaire sur le territoire régional) repris à l'inventaire des arbres remarquables;

Considérant que le projet prévoit le maintien de certains arbres et que la commission doute quant à la possibilité de respecter cet objectif pour quelques arbres situés à proximité immédiate de la nouvelle construction ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver au maximum le caractère verdoyant du site et de prévoir un nouvel aménagement cohérent des abords ;

Considérant que les installations classées devront être conformes aux conditions d'exploitation qui seront émises par l'IBGE et respecter toutes les normes notamment relatives au bruit;

Considérant qu'il y a lieu de faire apparaître le nouveau profil du mur mitoyen et d'y prévoir une finition homogène et esthétique ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir l'aménagement d'un parking pour voitures et véhicules deux-roues sous la nouvelle aile**
- inclure ce parking en sous-sol dans la demande de permis d'environnement**
- prévoir une finition esthétique à la nouvelle toiture plate (lestage en gravier ou toiture végétale)**
- respecter l'utilisation modérée de la « voirie accessible pompiers » à partir de la rue Bouvier**
- respecter l'engagement de faire effectuer les livraisons par des véhicules de gabarit adapté en privilégiant les camionnettes et en proscrivant les semi-remorques**

- conserver le pin noir remarquable situé à l'arrière du site et le pin noir voisin dont la couronne est imbriquée dans le pin susmentionné et adapter en conséquence la voirie d'accès depuis la rue Bouvier

- prévoir des mesures de replantation sur le site, à préciser dans un plan paysager tenant compte des arbres à abattre et à conserver et veillant à recréer un aménagement cohérent du parc en limitant l'impact des voiries d'accès

- prévoir une citerne et bassin de rétention de l'eau de pluie adaptée à l'extension projetée

- assurer, pendant la durée du chantier, la protection des arbres à conserver, par le respect des conditions suivantes :

o interdiction de toute circulation, stationnement de véhicules ou de stockage de matériaux, en ce compris les cabanes de chantier, sous la couronne des arbres

o établissement d'une clôture fixe non démontable délimitant la projection verticale de la couronne au sol

o interdiction d'utiliser le tronc des arbres comme support (ex. gaines électriques, spots lumineux, panneaux d'affichage, ...)

- respecter les conditions d'exploitation qui seront émises par l'IBGE et viser notamment dans celui-ci l'organisation adaptée des livraisons

- faire apparaître le nouveau profil du mur mitoyen et y prévoir une finition homogène et esthétique

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

J. BAYOT

Le Président,

A. LEFEBVRE