

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

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/06/2013
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 13/06/2013

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr F. STEVENNE, membre AATL-DU
Mme V. DESPEER, membre pour l'IBGE
Mr H. LELIEVRE, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre S.D.R.B.
Mme R. SNAPS, membre communal
Mme C. KUHN, architecte
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :
Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD. Mme J. BAYOT

1er OBJET

Dossier 15665 – Demande de S.A. SOGEFIN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue Gustave Timmermans 6

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS : zone d'habitat et de cours et jardin du PPAS n° 42 (10/3/1987)

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les solutions de problèmes de stabilité. La demande vise à démolir des murs intérieurs pour les remplacer par un jeu de poutrelles métalliques et une colonne, avec un report de charges sur les murs mitoyens. Quels sont les dispositifs prévus, la dimension des asselets ou des colonnes de charges noyées dans la maçonnerie ? Une étude du contreventement de la maison en situation nouvelle devrait être réalisée.
- la profondeur de la terrasse actuelle augmentant, de quelle nature sera le mur de soutènement destiné à retenir les terres du n° 4 rue Timmermans ?
- la cheminée actuelle disparaissant, quid de l'évacuation de la chaudière ?
- la perte d'ensoleillement dans le jardin et la cuisine du n° 8
- la hauteur sous plafond des maisons voisines (n° 4 et n° 3) ayant été limitée respectivement

à 2,35 m et 2,50 m, la hauteur sous plafond de l'extension projetée au n° 6 devrait elle aussi être limitée à 2,50 m.

- la limite de la mitoyenneté, marquée par les piquets de béton originaux et une haie vive doit être respecté. Or, sur le plan de la situation projetée, le mur de droite de l'extension serait réalisé au-delà de la limite de mitoyenneté en remplacement de la haie vive

- La profondeur de la terrasse devrait être limitée à 2,50 m, comme ce fut le cas pour la maison sise au n° 3 (CDC du 11/10/2012)

MOTIFS : - dérogation à la prescription II, d) du PPAS n° 42 (toitures)

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur d'OULTREMONT et madame CUVELIER, le demandeur, Monsieur de RIBAU COURT, l'architecte, Monsieur BOURLET, réclamant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitat et de cours et jardin du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension d'une profondeur de 2 m à l'arrière du rez-de-chaussée afin d'agrandir les pièces de vie principales

- agrandir la lucarne et démolir la cheminée en toiture arrière

- remplacer les châssis en façade avant

- agrandir la terrasse du rez-de-chaussée

- aménager les combles en chambre principale du logement unifamilial, avec salle de bain et un bureau

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2013 au 30 mai 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les solutions de problèmes de stabilité avec un report de charges sur les murs mitoyens, la nature du mur de soutènement destiné à retenir les terres du n° 4 rue Timmermans, l'évacuation de la chaudière, la perte d'ensoleillement dans le jardin et la cuisine du n° 8, la hauteur sous plafond de l'extension projetée, la limite de mitoyenneté et la profondeur de la terrasse ;

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

Considérant cependant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à la prescription II, d) du PPAS n° 42 (toitures) en ce que la lucarne arrière ne respecte pas un recul d' 1 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

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

Considérant que l'extension sollicitée, d'une profondeur de 2m, s'adosse entièrement au mur mitoyen existant de gauche (n°4) ;

Considérant de plus que cette extension est conforme aux gabarits autorisés par les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et qu'elle ne porte la profondeur totale de la construction qu'à 10,5m ;

Considérant que la hauteur de l'extension sollicitée permet d'obtenir la même hauteur sous plafond (2,85 m) que celle actuellement existante dans le séjour qui serait agrandi au rez-de-

chaussée ;

Considérant cependant que cette extension déroge aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en ce que la finition de la façade arrière est prévue en enduit et non en matériau de parement (prescription II, e) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette prescription et de préserver l'esthétique de l'ensemble des maisons ;

Considérant dès lors que la dérogation relative au matériau de parement n'est pas acceptable ;

Considérant également que les plans ne spécifient pas la finition de la toiture plate de l'extension ;

Considérant que la toiture présente 2 lucarnes existantes, un en façade avant, et une en façade arrière ;

Considérant que la lucarne avant est légèrement rehaussée (10cm) par la pose d'un isolant ;

Considérant que la lucarne arrière est agrandie en largeur (105cm) et en hauteur (60cm) et que le recul par rapport à la limite mitoyenne de droite est légèrement augmenté (de 48cm à 62,5cm) ;

Considérant que cette nouvelle implantation déroge au prescrit du ppas mais qu'elle améliore la situation existante tout en respectant le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à la lucarne arrière est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons en ce que la rehausse du mur mitoyen de droite est constituée de 15cm de maçonnerie et 12cm d'isolant ;

Considérant que la demande prévoit également la pose, en façade avant, de nouveaux châssis en bois de teinte gris-beige présentant des divisions différentes de celles actuelles ;

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

Considérant en outre que la demande inclut la prolongation de la terrasse du rez-de-chaussée, située 90cm plus bas que le niveau du jardin, de 2,25m, d'une profondeur de 3,60 m, au-delà de l'extension sollicitée ;

Considérant que les murs de soutènement de cette terrasse sont implantés en recul des limites mitoyennes, à 55cm à gauche et à 75 cm à droite, permettant ainsi le maintien de la haie mitoyenne existante au droit de la nouvelle terrasse ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser les murs mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en gravier ou autre),
- prévoir un parement de la façade arrière en briques similaires à l'ensemble

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

2ème OBJET

Dossier 15659 – Demande de Monsieur VICARIO pour isoler les façades arrière et latérale d'une maison unifamiliale sise rue Adolphe Keller 5

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS : zone d'habitation et zone verte du PPAS n°6 du 8/2/1985

DESCRIPTION : isoler les façades arrière et latérale d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU
- dérogation à la prescription IV, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (hauteur des constructions))

AUDITION : Madame GERMANES, la riveraine.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8/2/1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler, par l'extérieur, les façades arrière et latérale d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2013 au 30 mai 2013 et qu'une demande de convocation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière dépasse le profil de la maison mitoyenne de droite ;

Considérant de plus que cette isolation dépasse les gabarits (en profondeur) de la zone d'habitation décrite au PPAS n°6 ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale d'about avec un pignon latéral en attente ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un enduit sur isolant de teinte grise ;

Considérant que le pignon latéral existant est cimenté et que la maison mitoyenne est enduite et de teinte blanche ;

Considérant que la teinte de l'enduit projeté sera similaire à celle de l'enduit existant ;

Considérant dès lors que la modification esthétique s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du voisinage ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade arrière ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (12cm) ;

Considérant dès lors que les dérogations du projet sont minimales et acceptables ;

Avis favorable.

La commission de concertation rappelle que l'isolation du mur pignon mitoyen nécessite l'accord écrit du propriétaire de la parcelle sur laquelle cette isolation empiète.

3ème OBJET

Dossier 15664 – Demande de Monsieur KASABIAN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue des Trois Ponts 96

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la hauteur de la nouvelle annexe gauche engendrant une perte de luminosité et de soleil dans l'habitation voisine.

MOTIFS : - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

AUDITION : Monsieur KASABIAN, le demandeur et son épouse Madame SILYAU, Madame SURDIACOURT, l'architecte et Monsieur TIMMERMANS, le réclamant.

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

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

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- agrandir le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale et réorganiser ses fonctions,
- inverser le faîte de la maison et le rehausser d'environ 1,70 m,
- réaliser une lucarne dans chaque nouveau versant de la toiture,
- aménager 3 chambres et une salle de bain sous les combles,
- démolir l'abri de jardin existant,
- le remplacement de la porte de la remise par un ensemble porte-châssis en PVC blanc et
- le remplacement de tous les châssis par des châssis en PVC blanc supprimant les croisillons existants ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2013 au 30 mai 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la hauteur de la nouvelle annexe gauche engendrant une perte de luminosité et de soleil dans l'habitation voisine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne avant (presque 6 m) dépasse de 75 cm les 2/3 du développement de la façade (environ 5,25 m) ;

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

Considérant que les lucarnes sont prévues dans le plan des façades, ce qui augmente leur aspect massif ;

Considérant également que la lucarne avant présente d'importantes parties pleines, enduites, assimilant cet élément davantage à une rehausse de façade qu'à une lucarne ;

Considérant que les maisons avoisinantes sont de gabarit « rez + 1 + toiture » ;

Considérant que la hauteur extérieure de la lucarne avant atteint environ 1,70 m et la hauteur sous plafond minimale sous ce chien assis est de 2,30 m ;

Considérant toutefois que les chambres aménagées sous cet élément ne disposent que de 9,5 m et 11 m² avec une hauteur sous plafond de plus de 1,50 m ;

Considérant que le projet modifie sensiblement les caractéristiques urbanistiques existantes du bien (remplacement des briques par un enduit, déplacement du faîte, etc.) ;

Considérant que la modification de la toiture consiste en une transformation hybride entre un étage supplémentaire et un niveau sous combles avec lucarnes ;

Considérant que la demande inverse le faîte de la maison et le rehausse de +/- 1,70 m, soit jusqu'au niveau de la construction voisine existante de droite (n° 98), afin de disposer de davantage de surface habitable ;

Considérant que le logement ne disposera d'aucune chambre d'une superficie de minimum 14 m², contrairement aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que les transformations tendent vers une amélioration des conditions d'habitabilité actuelles du logement ;

Considérant que les transformations sollicitées ne sont pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques urbanistiques des constructions avoisinantes existantes ;

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

Considérant que la demande ne précise actuellement aucun architecte chargé du suivi du chantier ;

Considérant que les nouvelles menuiseries en PVC blanc, dont l'ensemble porte-châssis de l'ancienne remise, sont de nature à appauvrir les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'il y aurait lieu de soigner davantage la nouvelle entrée du logement ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée atteint environ 12,40 m ;

Considérant que le retrait latéral gauche existant, d'un peu moins de 2 m, est maintenu ;

Considérant que la transformation du rez-de-chaussée diminue la profondeur de bâtisse existante (pratiquement 15 m) d'environ 2,60 m ;

Considérant également que les deux maisons voisines présentent des profondeurs de bâtisse supérieures à celle du projet ;

Considérant en outre que la construction voisine de droite dispose d'une annexe arrière d'une hauteur supérieure à celle de l'objet de la demande ;

Considérant de plus que vu l'orientation et l'implantation du projet par rapport à la construction voisine de gauche, les impacts en termes de luminosité et d'ensoleillement sur cette parcelle voisine sont minimes ;

Considérant dès lors que les transformations du rez-de-chaussée ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elles s'intègrent au tissu urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- charger un architecte du suivi du chantier,
- améliorer l'esthétique du bien visible depuis l'espace public en vue de s'intégrer davantage aux caractéristiques urbanistiques du voisinage (châssis, lucarne, etc.),
- marquer l'entrée du logement, notamment en prévoyant une porte d'une hauteur de minimum 2,10 m,
- prévoir une allège en maçonnerie sous la fenêtre de l'entrée,
- prévoir des châssis en PVC structuré teinté ou en bois,
- proposer une couleur de châssis tranchant davantage avec la teinte claire de l'enduit,
- réaménageant la zone de recul conformément aux dispositions du règlement régional

d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses (clôture à l'alignement avec muret faisant soubassement et plantée en pleine terre, à l'exception des accès à la maison).

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

4ème OBJET

Dossier 15651 – Demande de Madame LE Ngoc-Nga pour transformer une maison unifamiliale en deux logements et aménager une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, chaussée de Wavre 1365

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale en deux logements et aménager une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée

ENQUETE : Du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame LE Ngoc-Nga, la demanderesse

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en 2 logements et d'aménager une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- transformer la maison unifamiliale en 2 duplex
- construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin et l'isoler par l'extérieur
- aménager une terrasse au rez-de-chaussée et prendre acte de la construction d'un escalier d'accès au jardin
- aménager les combles

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2013 au 30 mai 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de l'annexe du rez-de-jardin et la terrasse du rez-de-chaussée dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension du rez-de-jardin est entièrement adossée au mur mitoyen existant de gauche (n°1367) ;
Considérant que cette extension observe un recul d'environ 1,10m par rapport au mur mitoyen existant de droite ;
Considérant que la construction de cette extension n'engendre aucune modification des murs mitoyens existants ;
Considérant que l'isolation de la façade arrière de cette extension ne dépasse que de 10cm la profondeur de la construction voisine (de gauche) la plus profonde ;
Considérant dès lors que les dérogations liées à l'extension du rez-de-jardin sont acceptables ;
Considérant que la terrasse projetée au rez-de-chaussée s'adosse entièrement au mur mitoyen existant de gauche ;
Considérant que la dérogation en profondeur n'est que de 23cm ;
Considérant cependant que la terrasse engendre des vues droites non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite ;
Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées à l'aménagement de la terrasse pourraient être acceptables ;
Considérant que la demande de permis inclut la prise d'acte de la construction d'un escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée (escalier visible sur les photos aériennes de 1930-1935 et de 1953) ;
Considérant que cette construction ne constitue pas une infraction puisqu'elle a été réalisée avant 1962 ;
Considérant de plus que cet escalier existant s'adosse en grande partie au mur mitoyen existant de droite ;
Considérant cependant que la demande inclut la démolition d'une petite annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, engendrant ainsi un non-respect du code civil en matière de vues obliques (au niveau de la baie de porte d'accès à la terrasse) ;
Considérant que la demande prévoit également d'aménager 2 logements (duplex d'environ 105 m² et 85 m²) ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en 1994 pour l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;
Considérant que ce permis n'a pas entièrement été réalisé ;
Considérant que les logements proposés sont deux appartements duplex (respectivement 1 chambre et deux chambres) et qu'ils présentent des conditions d'habitabilité relativement bonnes ;
Considérant cependant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre dans le niveau supérieur des combles ;
Considérant que cet aménagement déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art .4) en ce que seulement 4,4m² au lieu de 5.5m² possèdent une hauteur sous plafond de 2,30m) ;
Considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter le code civil en matière de vue (droite et oblique) au niveau de la terrasse et de la baie de porte, en maintenant le mur mitoyen de droite sur une hauteur de 1,8 m par rapport au niveau de la terrasse, et en installant des bacs à plantes fixes de manière à obtenir un recul de l'aménagement de la terrasse de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite
- dessiner l'escalier d'accès au jardin dans la coupe
- fournir l'avis du SIAMU

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

5ème OBJET

Dossier 15280 – Demande de l'A.S.B.L. MAISON EUROPÉENNE DE VAL DUCHESSE pour un projet mixte visant à démolir le complexe sportif existant, à construire un nouvel immeuble résidentiel (26 appartements) et un nouveau complexe sportif sis rue du Vieux Moulin 103

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
au PPAS n° 26 : zone de parc (zone A)

DESCRIPTION : Projet mixte visant à démolir le complexe sportif existant, à construire un nouvel immeuble résidentiel (26 appartements) et un nouveau complexe sportif

ENQUETE : du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. 24 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le gabarit excessif de l'immeuble projeté (hauteur et profondeur) et le manque de recul par rapport à la voirie engendrant un sentiment d'enferment,
- le fait que le projet ne s'accorde que peu à l'architecture (baies, toits en pente, balcons), aux caractères historique et social des habitations voisines (villageoises),
- la demande d'imposer une taille et un nombre minimaux pour les arbres à replanter,
- le manque de motivations relatives aux dérogations demandées,
- le manque d'emplacements de parking et leur mauvaise organisation dans un quartier subissant déjà une importante pression en matière de stationnement,
- la demande d'imposer la réalisation d'emplacements de stationnement sur l'espace public,
- la demande de revoir les sens de circulations aux abords du projet,
- la demande d'intégrer tout le site dans une seule demande de permis d'environnement, car l'immeuble résidentiel constituerait une unité technique et géographique d'exploitation avec le château,
- l'implantation des techniques dans l'immeuble résidentiel, qui causera des nuisances sonores et visuelles (taille des cheminées),
- la perte de luminosité,
- les nuisances liées aux terrasses projetées (sonores, vues),
- les risques en matière de stabilité des maisons voisines durant le chantier (et ensuite).

MOTIFS : - application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS

- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme

- dérogation à l'article 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi, clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ; création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ; et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis

AUDITION : Madame BUISSERET Anne, la demanderesse et Messieurs Oosterbosch, Verhulst, Vanopendebosch , l'architecte, Monsieur Waucquiez représentant l'ASBL, Monsieur Jacquet, Maître d'ouvrage délégué, Maître Coenraets, conseil du demandeur et une réclamante Madame FLAWINNE,

Après un échange de vues, il ressort de l'analyse de la demande de permis que les aménagements de voirie envisagés (création d'emplacements de stationnement) ne seraient réalisables qu'en cas de rétrocession d'une bande de terrain comprise entre 50 cm et 1 m au profit de la commune. La commission attend une réaction du demandeur.

Le demandeur a introduit en séance des informations nouvelles concernant les niveaux des constructions voisines. Il convient de les vérifier. (à faire par l'administration communale)

La DMS s'inquiète de l'impact des travaux sur le système racinaire d'un hêtre pourpre en tête de talus. Il convient de localiser cet arbre avec précision (à fournir par la DMS)
Il y a donc lieu d'informer l'administration communale de l'accord ou du refus de l'ASBL demanderesse de rétrocéder ladite bande de terrain afin de pouvoir émettre un avis sur le projet, tel que présenté.

La commission de concertation décide dès lors de reporter son avis dans l'attente des informations complémentaires demandées.

6ème OBJET

Dossier 15648 – Demande de Monsieur et Madame BAGANA - KHARROUBI pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1891

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la modification du gabarit existant avec une importante rehausse des façades :

- Le caractère pittoresque de ce clos est à préserver davantage. Cet ensemble de maisons, situé dans un environnement de qualité entouré de végétation fait partie des particularités de la commune d'Auderghem.
- Les immeubles n° 1893 et n° 1895 font directement face au pignon aveugle de l'immeuble n° 1891 qui se trouve à environ 3 m de la façade arrière de ces maisonnettes. L'immeuble n°1891 fait partie d'un ensemble de 3 maisons mitoyennes dont les volumes et la profondeur sont dégressifs en direction des maisonnettes du clos voisin. Une volumétrie harmonieuse du projet doit être étudiée en tenant compte des maisons du clos voisin et ceci dans le respect du caractère particulier et exceptionnel de l'îlot.
- Le gabarit existant de l'immeuble n°1891 doit être conservé. Le pignon sera rehaussé d'une hauteur équivalente à 4 m depuis la corniche existante de la façade arrière pour créer un nouveau volume à toit plat. Cette rehausse est disproportionnée par rapport au contexte immédiat.
- Le choix d'une toiture plate ne s'intègre pas au voisinage immédiat
- La rehausse envisagée aura pour conséquence une réduction incontestable de la luminosité dans les pièces du rez-de-chaussée et de l'étage mansardé des maisons n°1893 et 1895.
- Les petits jardins de ces maisons seront complètement enclavés et privés d'une partie importante de lumière.
- Un ensemble architectural cohérent avec les petites maisons du clos doit être conservé, respectant les caractéristiques architecturales et présentant un rapport de proportion des volumes équilibré par rapport au voisinage immédiat. Le projet présenté avec cette rehausse ne répond pas à ces critères.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur-lucarnes) du titre I du RRU

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

AUDITION : Madame BAGANA - KHARROUBI, la demanderesse, Monsieur GOURINE, l'architecte, Monsieur et Madame GATHY-CHAPRON, Madame DEHON, les réclamants et Monsieur , leur conseil.

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

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

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée avec toiture-terrasse
- construire un étage supplémentaire à l'arrière
- modifier le volume de toiture
- construire une lucarne en toiture avant
- aménager une troisième chambre dans le nouveau volume
- remplacer les châssis en façade avant
- réaménager les espaces intérieurs et abattre des murs porteurs

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2013 au 30 mai 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la volumétrie du projet qui doit tenir compte des maisons du clos voisin, du respect du caractère pittoresque et exceptionnel de l'îlot, la rehausse disproportionnée du pignon, la perte de luminosité et l'impression

d'enclavement des jardins des maisons aux n°1893 et 1895, chaussée de Wavre et l'ensemble architectural cohérent avec les petites maisons du clos qui doit être conservé ;
Considérant que la demanderesse apporte des plans modifiés en séance ;
Considérant que ces modifications portent sur le maintien de l'escalier intérieur et sur la réduction de l'extension du rez-de-chaussée ;
Considérant que les plans apportés en séance ne permettent pas de statuer sur la demande modifiée au vu de leur caractère incomplet ;
Considérant que la demande initiale déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension projetée au rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne et les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de parcelle ;
Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture dépasse le profil de la maison mitoyenne, et en ce que la hauteur de la lucarne arrondie projetée en façade avant dépasse 2m ;
Considérant la situation particulière de la parcelle, proche d'un angle et entourée de petites maisons avec cour ;
Considérant que l'annexe projetée au rez-de-chaussée ne permet de maintenir qu'une cour de dimension réduite (2m de profondeur) ;
Considérant de plus l'absence de construction à gauche de la maison rendant le pignon projeté particulièrement visible et présent ;
Considérant que le projet ne présente aucune intégration ni dans son environnement bâti immédiat, ni aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;
Considérant que la rehausse proposée est excessive au vu des gabarits (R+T et R+1+T) du bâti circonvoisin ;
Considérant que la rehausse de la maison par un élément à toiture plate en façade arrière serait de nature à porter atteinte à l'homogénéité urbanistique de l'ensemble formé par le bien et les constructions voisines ;
Considérant que le projet ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;
Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6), telles que sollicitées, ne sont pas acceptables ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

7ème OBJET

Dossier 15652 – Demande de Monsieur RANSBOTYN pour transformer une maison unifamiliale sise rue Charles Lemaire 36

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en

cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

AUDITION : Madame Lule KURAJ représentant Monsieur BREITHOF Yvan, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- poser un isolant et un nouveau revêtement (plaquettes de briques collées de teinte et format similaire à l'existant) en façade arrière

- remplacer les châssis en façade arrière

- remplacer le bardage de la lucarne

- acter les modifications apportées à l'immeuble lors de sa construction (aménagement d'une chambre dans les combles, construction d'une extension des caves et d'un escalier menant au jardin situé un niveau plus haut que la cave et la construction d'une lucarne en façade arrière)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2013 au 30 mai 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade arrière ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci et des plaquettes de briques (13cm) ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'isolation de la façade arrière est minime et acceptable ;

Considérant que le bardage en bois peint en blanc de la lucarne est remplacé par un bardage en cèdre naturel ;

Considérant que les châssis en bois d'origine en façade arrière sont remplacés par des menuiseries en PVC blanc avec grilles de ventilation visibles ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble cohérent de 4 maisons ;

Considérant de plus que les façades arrières de ces maisons sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la demande de permis inclut la prise d'acte de travaux réalisés avant 1962 (lucarne visible sur la photo aérienne de 1953), probablement lors de la construction de l'immeuble en 1953 ;

Considérant que ces modifications portent sur :

- la construction d'une extension des caves et d'un escalier menant au jardin, situé un niveau plus haut

- la construction d'une lucarne en toiture arrière

- l'aménagement d'une chambre dans les combles

Considérant que ces modifications ne constituent pas des infractions puisqu'elles ont vraisemblablement été réalisées à la construction de l'immeuble en 1953 ;

Avis favorable à condition de prévoir des châssis en PVC structuré sans évacuation ni grille de ventilation visible.

8ème OBJET

Dossier 15656 – Demande de Monsieur VAN HOECKE pour mettre en conformité l'extension et la transformation à l'arrière d'un immeuble à appartements, rue Jean-Baptiste Vannypen 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Mettre en conformité l'extension et la transformation à l'arrière d'un immeuble à appartements

ENQUETE : du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la moins-value subie par les propriétaires voisins,
- le manque d'esthétisme lié à l'utilisation de matériaux disparates en intérieur d'îlot,
- le risque de précédent.

La réclamante s'interroge également sur le droit de transformer une zone de jardin en atelier de menuiserie.

MOTIFS : - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

AUDITION : Monsieur VAN HOECKE, le demandeur Monsieur d'HARVENG, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension et la transformation à l'arrière d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée pour y aménager un coin à déjeuner pour le logement du bas,
- la régularisation de la fermeture d'une terrasse à l'arrière du 1er étage, en vue d'agrandir la salle à manger pour le duplex du haut ;

Considérant que les autres volumes existants en intérieur d'îlot ont été réalisés avant 1962 et sont donc réguliers ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2013 au 30 mai 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la moins-value subie par les propriétaires voisins, le manque d'esthétisme lié à l'utilisation de matériaux disparates en intérieur d'îlot et le risque de précédent ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en

matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse les profils des deux constructions voisines ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements ;
Considérant que la véranda faisant l'objet de la demande est implantée contre un volume existant (salle de douche) et n'a donc nécessité aucune modification du mur mitoyen ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble trois façades ;
Considérant en outre que le niveau de la toiture vitrée, en pente, de ladite véranda reste en tout point inférieur à celui de la toiture plate de l'annexe préexistante qui la borde ;
Considérant que la partie gauche de la parcelle abrite un passage carrossable menant au garage réalisé en fond de parcelle en 1954 ;
Considérant que le recouvrement du pignon par un bardage gris a été autorisé en 1970 ;
Considérant que la fermeture de la terrasse réalisée à l'arrière du 1er étage est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant également que ce volume n'a également engendré aucune modification du mur mitoyen de l'immeuble ;
Considérant par conséquent que les extensions sollicitées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;
Considérant qu'il n'apparaît pas des photos produites que les matériaux utilisés nuisent à la qualité des lieux ;
Considérant que la demande ne vise pas l'installation d'une menuiserie;

Avis favorable

9ème OBJET

Dossier 15661 – Demande de Monsieur et Madame d'ANDRIMONT-CLERBAUX pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Hugo Van der Goes 48.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS 42 (A.R. 10/03/1987) : zone d'habitat à commerce autorisé et zone "R" d'arrière-bâtiment

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 16 mai 2013 au 30 mai 2013. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la demande de respecter le RRU en matière de profondeur et de toiture, tout comme pour leur projet avoisinant.

MOTIFS : - Dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- Dérogations aux articles 5 (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) et 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Dérogations aux prescriptions IV, b) (gabarits) et VII (zone de cours et jardins) du PPAS n° 42
- Application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame d'ANDRIMONT, représentant les demandeurs, Monsieur E. d'ANDRIMONT, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitat à commerce autorisé et zone "R" d'arrière-bâtiment du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10/03/1987 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-jardin, rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage (combles),
- l'aménagement de pièces de vie principales aux deux étages inférieurs (cuisine – salle à manger, salon) et de pièces de nuit aux deux niveaux supérieurs (deux chambres par étage et pièces d'eau),
- la remise en état de l'ancien accès à la cave avec escalier,
- le remplacement des châssis et porte d'entrée en façade avant par du bois peint en gris beige et
- la restauration de la lucarne (à garnir en zinc prépatiné) et de la corniche en bois en élévation avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 mai 2013 au 30 mai 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la demande de respecter le RRU en matière de profondeur et de toiture, tout comme pour leur projet avoisinant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension des rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1er étage dépasse la construction voisine la plus profonde (construction voisine de droite – n° 50) d'environ 60 cm et la construction voisine la moins profonde (construction voisine de gauche – n° 46) d'environ 4,15 m aux rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant que l'extension du 2ème étage déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n° 50) de 1,05 m et qu'elle dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de gabarits (IV, b)) en ce que les derniers 30 cm environ de l'extension sollicitée à l'arrière des rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1er étage, implantés dans la zone « R », sont prévus sur plus de 1 niveau, par rapport au niveau du trottoir ;

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

Considérant que l'extension prévue à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin permet la création de pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse des 3 étages principaux de la maison atteindrait 13,32 m, soit 32 cm de plus que la profondeur de la zone de bâtisse principale du plan particulier d'affectation du sol et 57 cm en dérogation au prescrit du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que le PPAS autorise des constructions d'une profondeur de bâtisse de maximum 16 m aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée et de 13 m au 1er étage ;

Considérant la faible largeur de la parcelle, à savoir 4,20 m ;

Considérant toutefois que les constructions avoisinantes présentent une profondeur maximale d'environ 12,75 m, conforme aux dispositions du PPAS ;

Considérant que l'extension du 2ème étage porte la profondeur de bâtisse de ce niveau à environ 10,20 m ;

Considérant que les superficies des deux chambres prévues à ce niveau (16,3 m² et 12,3 m²) sont largement supérieures aux superficies minimales renseignées aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte sur une maison de taille modeste et que le programme ne devrait pas dénaturer cet aspect du bien ;

Considérant par conséquent qu'il serait aisé d'aménager deux chambres de dimensions raisonnables au dernier niveau de la maison, tout en limitant les dérogations au prescrit urbanistique en vigueur ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant également que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarits (IV, b)) n'est pas acceptable ;

Considérant en outre que la toiture plate du 1er étage ne présente aucune finition esthétique ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de cours et jardins (VII) et à celles du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (article 5) en ce que la demande prévoit le placement d'une palissade en bois longeant, côté gauche, la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-jardin ;

Considérant que cet élément, d'une hauteur de 1,80 m, permet de respecter le code civil en matière de vues droites, mais pas en matière de vues obliques ;

Considérant que la construction voisine dispose également d'une terrasse et qu'il y a lieu de respecter le code civil ;

Considérant dès lors que les dérogations, tant aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de cours et jardins (VII), qu'à celles du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (article 5) liées au dispositif brises-vues sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) en ce que le projet prévoit, côté droit, la réalisation d'un demi-mur en maçonnerie sur la parcelle faisant l'objet de la demande doublé d'une isolation thermique ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de déroger aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) ;

Considérant toutefois que le projet prévoit la pose d'une isolation sur la propriété voisine de gauche, d'une épaisseur de +/- 10 cm au-delà de la largeur traditionnelle d'un mur mitoyen et qu'aucun accord du propriétaire voisin n'a été joint à la demande ;

Considérant qu'il y aurait lieu de fournir cet accord en vue de pouvoir réaliser cette isolation occupant la parcelle voisine ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour

immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que la demande prévoit de replacer des menuiseries en bois peint en façade avant ;
Considérant que ces châssis seront dépourvus des croisillons d'origine ;
Considérant que plusieurs maisons faisant partie de l'ensemble de maisons construit simultanément ont déjà obtenu la suppression desdits croisillons ;
Considérant que le projet maintient les divisions principales des châssis d'origine et prévoit le placement d'une porte d'entrée en bois panneautée respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien ;
Considérant en outre que la restauration de l'accès à la cave participe à la mise en valeur du patrimoine immobilier ;
Considérant toutefois que la demande prévoit le placement de grilles de ventilation de type invisibles en façade avant et qu'il y a lieu de s'assurer qu'elles seront cachées par le parement en maçonnerie de ladite élévation ;
Considérant que la terrasse à l'arrière du rez-de-jardin engendre des vues non conformes au code civil vers les propriétés voisines ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur de l'extension des rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1er étage à la profondeur de la construction voisine la plus profonde (12,75 m de profondeur totale de bâtisse),
- aligner l'extension à l'arrière du 2ème étage au plan de la façade arrière de la construction voisine de gauche (n° 46),
- cacher les grilles de ventilation des châssis de la façade avant par le parement en maçonnerie de l'élévation ou remplacer par des poignées à positions variables permettant une ventilation,
- respecter le code civil en matière de vues pour la terrasse à l'arrière du rez-de-jardin,
- prévoir une finition esthétique pour la toiture plate du 1er étage.

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

10ème OBJET

Dossier 13/ENV/925-1B – Demande de l'ACP APPLICATION c/o Monsieur Marc Vanfleteren pour l'exploitation de 34 emplacements de parking couverts et d'une installation de combustion de 127 kW sis rue de l'Application, 21-23.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTION : exploitation de 34 emplacements de parking couverts et d'une installation de combustion de 127 kW.

ENQUETE : du 20 mai 2013 au 3 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - demande de permis d'environnement de classe 1B.
- article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.
- exploitation d'installations classées existantes.

AUDITION : Monsieur GRIMOUX Frédéric représentant Monsieur Marc VANFLETEREN, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 mai 2013 au 3 juin 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant qu'il s'agit de l'exploitation de :
- 34 emplacements de parking couverts (rubr. 68-B : classe 1B)
- 1 installation de combustion de 127 kW (rubr. 40-A : classe 3);
Considérant que les 34 emplacements de parking couverts sont situés sur deux niveaux : 18 emplacements au rez-de-chaussée et 16 emplacements au niveau -1 ;
Considérant qu'il s'agit de 31 box de parking fermés, dont 3 double-box ;
Considérant qu'il n'y a pas d'emplacements ou de local vélos mis à disposition des visiteurs et des locataires ;
Considérant néanmoins que les vélos peuvent être stationnés dans les boîtes de garage ;
Considérant l'avis du SIAMU, portant la référence CI.2013.0198/1/APM/dm du 08/03/2013 stipulant que :

« Il résulte de la visite de contrôle de l'établissement repris sous rubrique que le Service d'Incendie formule les remarques suivantes :

1. Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 – Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).

2. Le garage doit être ventilé par un dispositif de ventilation d'une efficacité telle que l'atmosphère ne puisse jamais y devenir toxique ou explosive.

3. Le garage doit être équipé d'un dispositif d'éclairage de sécurité.

Le niveau d'éclairage qu'il fournit doit permettre une évacuation aisée des locaux ; il doit fonctionner automatiquement dès que l'éclairage normal fait défaut et pendant au moins une heure.

L'éclairage de sécurité sera conforme aux prescriptions des :

- NBN EN 60598-2-22 : Règles particulières : Luminaires pour éclairage de secours
- NBN EN 50172 : Systèmes d'éclairage de sécurité
- NBN EN 1838 : Eclairage de secours, de sécurité, de remplacement.

4. Les moyens de lutte contre l'incendie doivent être constitués d'extincteurs portatifs à charge de 6kg de poudre AB à raison d'un appareil par dix emplacements ou fraction de 10 emplacements.

5. Les parois, planchers et plafonds y compris, de la chaufferie doivent présenter REI 60.

6. La baie d'accès à la chaufferie doit être fermée par une porte coupe-feu de classe EI1 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.

7. La chaufferie doit être ventilée directement vers l'extérieur (air libre) par un orifice d'une section minimal de 1,5 dm² par 17,5 kW de puissance calorifique nominale installée. »

Avis favorable aux conditions suivantes :

- aménager des emplacements de parking vélos à destination des visiteurs,
- mettre les parkings en conformité avec l'avis du SIAMU du 08/03/2013 (réf : CI.2013.0198/1/APM/dm) notamment :
- pour le parking, améliorer la ventilation du parking par – par exemple – la création d'ouvertures dans les portes de garage et mettre en place un éclairage de secours,
- pour la chaufferie, placer une porte Rf 1/2h sollicitée à la fermeture créer une ventilation donnant directement vers l'extérieur (air libre).

11ème OBJET

Dossier 12/ENV/868-1B – Demande de l'ACP Résidence "Les Iris" et "Les Roseaux" c/o Foncia Louise pour l'exploitation d'installations classées dans un immeuble d'appartements sis avenue de Beaulieu, 6 – 8 (report de la commission de concertation du 15 mai 2013)

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, dans le périmètre du permis de lotir n°12 délivré le 14/10/1966 à la S.A. ETRIMO.

DESCRIPTION : exploiter des installations classées dans un immeuble d'appartements.

ENQUETE : du 12 avril 2013 au 26 avril 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- l'utilisation des locaux poubelles
- le stockage des poubelles dans les allées de garage
- le système de prévention incendie aux étages de l'immeuble
- la fermeture de la porte au niveau -1 vers la cage d'escaliers.

MOTIFS : - demande de permis d'environnement de classe 1B.

- article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.

AUDITION : Néant. – Report d'avis.

En séance du 15 mai 2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis afin de permettre une visite sur place avec Bruxelles-Environnement ;

Cette visite ayant été effectuée, la commission de concertation a décidé d'émettre, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 avril 2013 au 26 avril 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête par Madame Paridaens ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- l'utilisation des locaux poubelles
- le stockage des poubelles dans les allées de garage
- le système de prévention incendie aux étages de l'immeuble
- la fermeture de la porte au niveau -1 vers la cage d'escaliers ;

Considérant que les réclamants stipulent que les moyens de lutte contre l'incendie mis en place dans les garages ne sont pas suffisants ;

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 et dans le périmètre du permis de lotir n°12 délivré le 14/10/1966 à la S.A. ETRIMO ;

Considérant qu'il s'agit de l'exploitation d'installations classées dans un immeuble d'appartements ;

Considérant qu'il s'agit de l'exploitation de

- rubr. 88-3B : Dépôts de liquides inflammables dont le point d'éclair est supérieur à 55°C mais ne dépasse pas 100°C : dépôts de 2 x 20.000 litres;
- rubr. 152-A : Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteurs, en dehors de la voie publique comptant 21 véhicules ;
- rubr. 68-B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant 79 véhicules;
- rubr. 40-A : Installations de combustion avec une puissance calorifique nominale de 2 x 408,9 kW et de 2 x 464 à 522 kW, lorsqu'elles sont destinées au chauffage des locaux ;

Considérant l'avis du SIAMU, portant la référence CI.1998.0703/13/APH/dm du 11/05/2012 stipulant que

« Il résulte de la visite de contrôle de l'établissement repris sous rubrique que le Service d'Incendie formule les remarques suivantes :

1. Les parois, planchers et plafonds y compris, des chaufferies doivent présenter Rf 1h (NBN 713.020).
2. Les baies d'accès aux chaufferies doivent être fermées par des portes coupe-feu Rf 1/2h (NBN 713.020), sollicitées à la fermeture.
3. Les moyens de lutte contre l'incendie du garage doivent être constitués de dévidoirs muraux à alimentation axiale du type DMH 30/25 conformes à la NBN EN 671-1, partie 1 : robinet d'incendie armés équipés de tuyaux semi-rigides. Leur nombre est déterminé de sorte que le chemin à parcourir, de n'importe quel point du bâtiment jusqu'à l'appareil le plus proche, ne soit pas supérieur à 30 m.
4. Les moyens de lutte contre l'incendie doivent être constitués d'extincteurs portatifs à charge de 6kg de poudre AB à raison d'un appareil par dix emplacements ou fraction de 10 emplacements. » ;

Considérant que la ventilation du parking est insuffisante ;
Considérant que, dans le parking souterrain, les sorties de secours ne sont pas indiquées de façon réglementaire ;
Considérant que le lieutenant Vandeputte qui a rédigé l'avis du SIAMU dans le cadre de ce dossier a confirmé lors d'une conversation téléphonique avec le service Environnement que le stockage de poubelles était strictement interdit dans les allées de garage ;
Considérant la visite faite sur place le 22 mai 2013 avec Bruxelles-Environnement, le service environnement de la commune d'Auderghem, un représentant de la co-propriété et l'architecte ;
Considérant que lors de cette visite ont été visités : les parking, le local vélo, les locaux techniques et le local poubelle des 2 co-propriétés ;
Considérant que lors de la visite il a été constaté le stockage d'une vingtaine de containers dans les allées de garage ;
Considérant qu'il a été longuement discuté avec l'architecte de la possibilité de construire des abris avec porte Rf pour stocker les poubelles de façon adéquate dans les allées de garage.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- de mettre en place des portes et parois Rf dans les chaufferies (n°6 et 8),
- d'améliorer la ventilation naturelle du parking souterrain, par exemple, par l'agrandissement des ouvertures ou la mise en place d'une ouverture sur la longueur de la porte d'entrée,
- d'indiquer, dans le parking souterrain, les sorties de secours au moyen des pictogrammes réglementaires,
- de respecter les conditions imposées par le SIAMU,
- de prévoir des espaces de stockage adéquats pour les poubelles sur le site,
- de fournir à Bruxelles-Environnement de nouveaux plans reprenant les nouveaux emplacements de stockage des containers-poubelles,
- de fournir un nouvel avis du SIAMU.

12ème OBJET

Dossier 15646 – Demande de Madame CLAES Christine pour transformer et étendre une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, boulevard du Triomphe 107 (report de la commission de concertation du 15 mai 2013).

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
au PPAS n° 6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation et zone verte

DESCRIPTION : Transformer et étendre une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage

ENQUETE : du 18 avril 2013 au 2 mai 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments))

AUDITION : Néant – report d'avis.

La commission de concertation n'ayant pas encore pu visiter les lieux, elle décide de reporter son avis.

13ème OBJET

Dossier 15597 – Demande de la S.A. ALDI ZEMST pour démolir et reconstruire des immeubles abritant des activités mixtes (commerce, parking, équipement d'intérêt collectif, logement et espace vert) sis chaussée de Wavre de 1066 à 1072 - place de l'Amitié de 7 à 8 (report de la commission de concertation du 15 mai 2013).

ZONE : au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : Démolir et reconstruire des immeubles abritant des activités mixtes (commerce, parking, équipement d'intérêt collectif, logement et espace vert)

ENQUETE : du 18 avril 2013 au 2 mai 2013. Neuf lettres de réclamations dont une comportant seize signatures et une comportant trois signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la demande de maintenir le mur mitoyen existant en fond des jardins voisins,
- l'opposition à la rehausse du bâtiment à front de la chaussée de Wavre,
- la visibilité réduite pour les bureaux voisins (Médiathèque),
- les nuisances liées au chantier et à son accès,
- les nuisances liées à l'accroissement de la circulation dans le quartier et l'insuffisance de stationnement,
- la demande de replacer le canisite et la bulle à verres,
- la demande de précision du matériau du portail d'accès aux garages et d'utilisation d'un dispositif n'engendrant pas de bruit,
- la demande de création d'un piétonnier entre la place de l'Amitié et le clos Lucien Outers,
- les éventuelles nuisances sonores liées aux installations de refroidissement du commerce.

MOTIFS : - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) art. 4 (profondeur de la construction) art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (commerce complémentaire et

accessoire)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Demande de permis d'environnement de classe 1B : exploitation d'installations classées (rubriques 40A, 48A, 68A, 90 et 132A)

AUDITION : néant. –Report d'avis

En séance du 15 mai 2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour compléments d'informations.

Ces informations ayant été fournies, la commission de concertation a décidé, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire des immeubles abritant des activités mixtes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des immeubles existants, notamment en intérieur d'îlot,
- la construction d'un bâtiment à front de la chaussée de Wavre (bâtiment C), abritant un commerce au 1er étage (Aldi), au rez-de-chaussée, un parking destiné aux clients de ce commerce (51 places pour les voitures et 10 places pour les vélos), 11 appartements aux étages (6 studios, 4 deux chambres et 1 trois chambres) et des parkings au sous-sol (11 pour les logements et 5 pour le personnel du commerce),
- la construction d'un immeuble de 11 logements à front de la place de l'Amitié (bâtiment A : 3 studios, 4 appartements à 1 chambre, 1 à 2 chambres et 3 à 3 chambres),
- la construction d'un immeuble de 22 logements en intérieur d'îlot (bâtiment B : 5 studios, 7 appartements à 1 chambre, 1 à 2 chambres et 9 à 3 chambres)
- un parking commun aux bâtiments A et B (33 places) et
- l'exploitation d'installations classées (rubr. 40A : installation de combustion de 120 kW, rubr. 48A : équipement pour le traitement mécanique de déchets non dangereux de 5,5 kW, rubr. 68B : 67 et 33 emplacements de parking couverts, rubr. 90 : magasin pour la vente au détail de plus de 1.000 m² et rubr. 132A : installation de refroidissement de 12,04 kW contenant 50 kg de R404A) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2013 au 2 mai 2013 et que huit lettres de réclamations dont une comportant seize signatures et une comportant trois signatures nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la demande de maintenir le mur mitoyen existant en fond des jardins voisins, l'opposition à la rehausse du bâtiment à front de la chaussée de Wavre, la visibilité réduite pour les bureaux voisins (Médiathèque), les nuisances liées au chantier et à son accès, les nuisances liées à l'accroissement de la circulation dans le quartier et l'insuffisance de stationnement, la demande de maintenir dans les environs un canisite et une bulle à verres, la demande de précision du matériau du portail d'accès aux garages et d'utilisation d'un dispositif d'ouverture n'engendrant pas de bruit, la demande de création d'un piétonnier entre la place de l'Amitié et le clos Lucien Outers, les éventuelles nuisances sonores liées aux installations de refroidissement du commerce ;

Considérant qu'en séance du 15 mai 2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis, pour compléments d'informations ;

Considérant que le demandeur a complété et adapté son dossier en date du 27 mai 2013 au moyen de plans modificatifs, en vertu de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce que le bâtiment A (place de l'Amitié) est implanté avec un retrait variable le long de la limite gauche de la parcelle et non en mitoyenneté ;

Considérant que ce retrait varie d'environ 1 m à environ 1,30 m pour sa partie avant et de minimum 1,90 m à 2,30 m pour sa partie arrière ;

Considérant que cette implantation permet de traiter cette élévation en façade avec fenêtres sur la partie arrière du bâtiment ;

Considérant que la propriété voisine de gauche abrite le bâtiment de la médiathèque qui est implanté largement en retrait par rapport à la rue ;

Considérant dès lors que la réalisation d'un mur mitoyen en attente ne représenterait pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) est acceptable car elle permet une finition plus esthétique de la façade latérale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment C (côté chaussée de Wavre) dépassent les constructions voisines de plus de 3 m et en ce que les terrasses sollicitées à l'arrière des 2ème et 3ème étages dépassent la construction voisine la plus profonde (n° 1074 – construction voisine de droite) ;

Considérant que la parcelle actuelle est densément bâtie ;

Considérant que le bâtiment existant à front de la chaussée de Wavre présente un profil plus imposant que celui du projet ;

Considérant dès lors que le projet améliore la situation existante le long de la chaussée de Wavre ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le bâtiment A, côté place de l'Amitié, déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que son profil dépasse le profil mitoyen existant ;

Considérant néanmoins que la construction mitoyenne est un garage, de gabarit rez, implanté en fond de parcelle ;

Considérant par ailleurs que l'immeuble voisin le plus proche (n° 11) est de gabarit similaire ;

Considérant dès lors que l'immeuble projeté à front de la place de l'Amitié s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées au bâtiment A sont acceptables ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) au vu de l'implantation projetée du bâtiment B, contre le mitoyen en attente du bâtiment voisin à construire (PU n°15.438 délivré) ;

Considérant que ce bâtiment déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que son profil dépasse de profil mitoyen le plus bas de plus de 3 m ;

Considérant néanmoins qu'il s'adosse au mitoyen en attente voisin à construire (PU n°15.438 délivré), sans dépasser ce mitoyen le plus haut, au droit du raccord ;

Considérant de plus que le projet prévoit un étage en retrait, de même gabarit que celui du

mitoyen en attente à construire ;

Considérant en outre que les deux derniers étages du bâtiment B est prévu avec en retrait de minimum 5 m environ par rapport au bâtiment de la médiathèque ;

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

Considérant que le projet prévoit la création d'un espace vert planté en intérieur d'îlot ;

Considérant par conséquent que la demande n'est pas de nature à porter atteinte à l'îlot existant, densément bâti ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant du bâtiment A, côté place de l'Amitié, dépasse les hauteurs des deux constructions voisines mitoyennes et en ce que la hauteur de la façade avant du bâtiment C, côté chaussée de Wavre, dépasse la hauteur des corniches mitoyennes ;

Considérant que la dérogation liée au bâtiment C est liée à la différence de l'architecture du projet à toitures plates avec étage en recul assimilé à un volume de toiture par rapport aux constructions voisines à toitures en pentes et mansardée ;

Considérant que le niveau supérieur de l'étage en recul dudit bâtiment B reste inférieur au faite de la toiture mansardée voisine de droite (n° 1074) ;

Considérant que cette même toiture plate dépasse le niveau du faite voisin de gauche (n° 1064) d'environ 50 cm ;

Considérant également l'existence d'un permis voisin (n° 1078 et suivants) présentant une hauteur de façade avant supérieure à celle projetée pour le bâtiment C ;

Considérant que le bâtiment A est voisin d'un bâtiment de même gabarit (n° 10) côté droit, à savoir « rez + 3 +ER » ;

Considérant que la toiture plate du projet (A) dépasse celle de ce bâtiment voisin d'environ 35 cm ;

Considérant dès lors que les dérogations du projet (bâtiments A et C) aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) sont acceptables ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour réalisation de logements et commerce en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (prescription particulière 8.2 du PRAS) ;

Considérant que la prescription 8.2 du PRAS autorise le logement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que l'affectation en logement n'a suscité aucune objection lors de l'enquête publique ;

Considérant que la prescription 8.2 du PRAS permet d'affecter la zone d'équipement aux commerces de taille généralement faible pour autant qu'ils constituent le complément et l'accessoire de celle-ci et moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que l'affectation en commerce n'a suscité aucune objection lors de l'enquête publique ;

Considérant que la surface de vente totale du commerce ne dépasse pas 1200 m² tout en comportant un supermarché et une boucherie ;

Vu les annexes 1, 2, 3a, 3b et 4 jointent à la note juridique complémentaire ;

Considérant par conséquent que le commerce faisant l'objet de la demande est un commerce de proximité ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager un accès au commerce depuis la zone d'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que l'extension de la surface du supermarché trouve sa justification dans la volonté d'augmenter le confort du personnel et des clients ;

Considérant que le projet organise la zone de livraison directement à l'intérieur du bâtiment et ne se fera plus à l'extérieur comme à l'heure actuelle ;
Considérant par conséquent que le projet améliore les qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant que le projet prévoit de démolir le mur existant en fond des jardins voisins de l'avenue Madoux au profit de plantations en pleine terre ;
Considérant toutefois que les riverains ont manifesté leur souhait de maintenir un mur de clôture permettant de sécuriser leurs jardins ;
Considérant que les plans mentionnent des toitures végétales dont il y a lieu de vérifier la nature ;
Considérant que le développement immobilier voisin chasse royale dispose d'un réseau séparatif de collecte des eaux usées ;
Considérant qu'il y a lieu d'adopter la même disposition pour l'important projet faisant l'objet de la présente demande en vue de permettre ultérieurement un traitement différencié des eaux de pluie et des eaux usées d'origines ménagère et industrielle ;
Considérant que l'élévation à rue du bâtiment A ne reprend pas le dessin des portails d'accès ;
Considérant que la demande prévoit un nombre d'emplacements de stationnement conforme aux dispositions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme (1 par logement) ;
Considérant qu'il ressort du rapport d'incidences que le nombre d'emplacements de stationnement prévus pour le commerce sont suffisants (51 pour les clients et 5 pour le personnel) au vu des habitudes de la clientèle du commerce ;
Considérant également que la demande prévoit la réalisation de 10 places pour vélos pour les clients du commerce ;
Considérant dès lors que l'impact du projet sur la mobilité du quartier est acceptable ;
Vu l'avis favorable du SIAMU du 30/10/2012 portant la référence C.2002.1606/6/DX/dm ;
Considérant que la réalisation du projet devra faire l'objet d'une demande de permis de chantier précisant les accès, les aires de stockages, les horaires et l'itinéraire à suivre pour les entrepreneurs, ainsi que les éventuelles modifications à apporter à l'espace public pour l'accessibilité du chantier ;
Considérant que le permis d'environnement impose le respect de l'arrêté bruits pour toutes les installations du projet ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir un mur en fond des jardins voisins, côté avenue Charles Madoux, d'une hauteur suffisante pour sécuriser les jardins (la hauteur de ce mur doit être fixée en fonction des hauteurs des jardins des deux côtés de ce mur),
- vérifier et corriger la mention extensive ou intensive pour les toitures végétales,
- prévoir un réseau d'évacuation des eaux séparant les eaux pluviales des eaux usées,
- représenter sur l'élévation du bâtiment A, le dessin des portails d'accès, préciser leurs matériaux et fonctionnements,
- pour le parking du sous-sol du bâtiment C :
 - réserver au minimum 11 emplacements de parking à destination des logements,
 - différencier par une identification claire (marquage au sol, panneaux, ...) les emplacements de parking destinés au personnel Aldi de ceux destinés aux logements,
 - se conformer aux remarques émises par le SIAMU dans son avis du 30/10/2012 (réf : C.2002.1606/6/DX/dm),
- réaliser un état des lieux avant travaux de toutes les propriétés voisines impactées,
- les toitures végétales doivent être réalisées comme telles, sans aucun dispositif technique autre que ceux précisés sur les plans.

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