

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 27/06/2013
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 27/06/2013

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme A. TRENTESAUX, membre AATL-DU
Mr P. SERVAIS, membre AATL-DU (point 5)
Mr F. TIMMERMANS, membre AATL-DU (point 5)
Mme V. DESPEER, membre pour l'IBGE
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (point 5)
Mr LOUIS, représentant la commune d'Ixelles (point 5)
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

{mospagebreak}

1er OBJET

Dossier 15669 – Demande de Monsieur et Madame VANDERVELDE-CUNHA PESSOA pour reconstruire une annexe existante à l'arrière du rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale sise avenue Jean François Leemans 62

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

DESCRIPTION : reconstruire une annexe existante à l'arrière du rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 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)

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

pignons)

AUDITION : Monsieur et Madame VANDERVELDE-CUNHA PESSOA, les demandeurs et Madame PHILIPS, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de reconstruire une annexe existante à l'arrière du rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2013 au 13 juin 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 le profil de l'annexe dépasse entièrement les profils voisins ;

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

Considérant que la demande permet l'aménagement de pièces de vie spacieuses, confortables, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que l'annexe existante présente la même profondeur utile que celle projetée ;

Considérant que l'isolation projetée augmente la profondeur du mur mitoyen de droite de 10 cm ;

Considérant que la hauteur de l'annexe projetée est supérieure à la hauteur du volume existant ;

Considérant que la rehausse variable du mur mitoyen de gauche est limitée à environ 20 cm maximum, sur une profondeur d'environ 1 m ;

Considérant l'orientation Nord-nord-est du jardin ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-jardin est limitée à environ 10,60 m ;

Considérant dès lors 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 toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les murs mitoyens seraient constitués de 14 cm de maçonnerie et de 14 cm d'isolant en lieu et place de maçonnerie pleine ;

Considérant qu'il est aisé de se conformer au règlement en vigueur et que la dérogation n'a donc pas lieu d'être ;

Considérant que le projet inclut l'aménagement du jardin actuellement en pente par la réalisation d'une terrasse au niveau du jardin et la modification du relief du sol de maximum 30 cm ;

Considérant le maintien de plantations en mitoyenneté, de part et d'autre de la terrasse projetée dans le jardin ;

Considérant que ces aménagements de jardin sont dispensés de permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 1°, a) de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 7 avril 2011 ;

Avis favorable à condition de :

- respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de murs mitoyens.

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

{mospagebreak}
2ème OBJET

Dossier 15673 – Demande de Monsieur et Madame DUMONT - DUVIVIER pour transformer et agrandir la toiture à l'arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Guillaume Keyen 21

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir la toiture à l'arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement l'impact de la modification de la façade arrière sur l'habitation mitoyenne en matière de vues, de "privacy", et de luminosité.

MOTIF : Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes)

AUDITION : Monsieur DUMONT, le demandeur et Monsieur CAMPION, 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 et agrandir la toiture à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne, dans le plan de la façade arrière, contre le mur mitoyen de droite (vers le n° 21), en vue d'aménager une 3ème chambre à l'arrière du 2ème étage de la maison unifamiliale,
- la réalisation d'une seconde lucarne, au-dessus et de même largeur que la précédente, soit +/- 3,20 m, environ 1,50 m en retrait du plan de la façade arrière, en vue d'aménager une salle de jeux en mezzanine, accessible depuis la 4ème chambre projetée à l'avant des combles (2ème étage),
- l'isolation de la toiture par l'extérieur et
- la pose de fenêtres de toiture dans le terrasson avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2013 au 13 juin 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impact de la modification de la façade arrière sur l'habitation mitoyenne en matière de vues, d'intimité et de luminosité ;

Considérant que les demandeurs ont introduit des plans corrigés en fin d'enquête publique, rectifiant le profil de la construction voisine la plus basse (n° 23) ;

Considérant que les plans initiaux indiquaient un niveau de faite de 11,76 m et que la version corrigée mentionne 11,29 m, soit pratiquement 50 cm plus bas ;

Considérant néanmoins que le projet n'est pas modifié et que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liée au projet n'est pas modifiée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne supérieure atteint pratiquement 2,50 m, soit plus de 2 m ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que cette seconde lucarne dépasse le profil mitoyen le plus haut de moins de 50 cm en hauteur ;
Considérant que la rehausse du mur mitoyen sera limitée à environ 0,12 m² ;
Considérant que la salle de jeux disposera d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
Considérant l'orientation Nord-ouest du jardin ;
Considérant par conséquent que les pertes de luminosité et d'ensoleillement liées à la transformation de toiture seront pratiquement inexistantes ;
Vu l'étude d'ensoleillement remise en séance ;
Considérant que les baies vitrées en façade arrière sont implantées à minimum 60 cm de l'axe mitoyen de sorte à respecter le prescrit du code civil en matière de vues obliques ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielle du voisinage et est donc acceptable ;

Avis favorable.

{ mospagebreak }
3ème OBJET

Dossier 15606 – Demande de Monsieur BAUWENS Pierre pour construire un étage supplémentaire et transformer un immeuble mixte (commerce et deux logements) chaussée de Wavre 1381

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

DESCRIPTION : construire un étage supplémentaire et transformer un immeuble mixte (commerce et deux logements)

ENQUETE : du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture – hauteur - éléments techniques) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur BAUWENS Pierre, le demandeur, Monsieur CHAKROUN, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide de reporter son avis en vue de prendre connaissance de l'acte de propriété du demandeur ainsi que de l'accord des voisins ou de la réception de l'annexe II.

{mospagebreak}

4ème OBJET

Dossier 15668 – Demande de Madame GREGOIRE pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale sise avenue des Paradisiens 58

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Les réclamants ne s'opposent pas à la construction sous la terrasse existante mais souhaitent que soient respectées des distances mitoyennes, ainsi que les espaces verts et les plantations existantes

MOTIFS : - dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction), à l'art.6 (toiture - hauteur) et à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) 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 GREGOIRE, la demanderesse, Monsieur VELGHE, l'architecte et Monsieur VANDERSLEYEN, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée

- régulariser les modifications apportées à la terrasse du bel-étage lors de sa construction (PU n°13345 du 30/08/2001)

- régulariser le remplacement de la porte de garage par un châssis fixe et la transformation du garage en cabinet paramédical

- régulariser l'aménagement de 2 emplacements de stationnement en zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2013 au 13 juin 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le souhait des réclamants, qui ne s'opposent pas à la construction sous la terrasse existante, que soient respectées des distances mitoyennes, ainsi que les espaces verts et les plantations existantes ;

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 projetée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que l'extension sollicitée (atelier) est implantée sous la dalle de la terrasse

existante du bel-étage ;

Considérant que sa construction n'engendre aucune modification des murs mitoyens existants ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont acceptables ;

Considérant que les modifications apportées à la terrasse du bel-étage lors de sa construction (PU n°13345 du 30/08/2001) sont :

- l'agrandissement de la terrasse jusqu'à la limite mitoyenne de gauche et l'installation d'un brise-vue en briques de verre au droit du mitoyen
- la suppression de l'escalier d'accès au jardin

Considérant que la nouvelle terrasse se situe au niveau du jardin et qu'elle respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre des dispositions visant à préserver la vitalité de la haie mitoyenne ;

Considérant cependant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que celle-ci n'est pas aménagée en jardinet et plantée en pleine terre mais aménagée en 2 emplacements de stationnement ;

Considérant que le garage a été supprimé au profit d'un cabinet paramédical ;

Considérant que, récemment, sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme, l'ensemble de la zone de recul a été minéralisée avec suppression du muret et de la bande de plantation entre accès piétonnier à l'immeuble et l'ancien accès au garage

Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que le permis précédemment délivré mentionne un emplacement de parking dans la zone de recul ;

Considérant néanmoins que la dérogation sollicitée pour l'aménagement de la zone de recul est excessive et ne peut donc être accordée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- aménager la zone de recul comme suit: un emplacement de stationnement, muret à rue et de la bande de plantation entre accès piétonnier à l'immeuble et l'ancien accès au garage, représenter ces aménagements sur les plans et réaliser ces travaux dans les 6 mois de la délivrance du permis d'urbanisme
- présenter l'élévation avant (modifications de la façade)

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

{mospagebreak}

5ème OBJET

Dossier 15365 et 12/ENV/852/-1A– Demande de permis d'urbanisme et de permis d'environnement de l' A.S.B.L. CHIREC pour un projet mixte visant à construire un centre hospitalier sis boulevard du Triomphe de 175 à 214

ZONE : au PRAS : zone d'industries urbaines, zone administrative et zone de chemin de fer,

le long d'un espace structurant

Dans le périmètre du projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol Delta Partim 13

DESCRIPTION : Projet mixte visant à construire un centre hospitalier.

ENQUETE : du 15 mai 2013 au 13 juin 2013. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les problèmes liés à la circulation, l'accessibilité du site uniquement par le boulevard du Triomphe et au stationnement (manque de places de parking),
- la demande d'agrandir les aires géographiques à considérer dans l'étude d'incidences au vu de l'impact sur le boulevard du Triomphe,
- la demande d'intégrer l'impact des projets voisins dans l'étude d'incidences,
- le manque d'informations et/ou de communication vis-à-vis des riverains et utilisateurs,
- les interrogations par rapport à l'accès Sud du site et aux dispositions du schéma directeur Delta à suivre pour le projet.

MOTIFS : - application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²), 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.7.1. (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) du PRAS

- dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques)
- permis d'environnement de classe 1A, exploitation d'installations classées : rubriques 79, 14-A, 18-A, 25-B, 64-A, 67, 85-B, 101-A, 149, 224, 152-B, 88-1A, 45-A, 45-C, 48-A, 80-A, 88-3C, 121-B, 129-B, 142-A, 70, 71-A, 72-B, 74-B, 3, 55-1B, 148-A, 40-B, 132-A, 132-B, 153-A

AUDITION : Monsieur LEFEBURE et Madame LAGASSE, représentant le demandeur (CHIREC), Messieurs AZOU et VAN BERKEL, représentant le bureau d'architecture (ASSAR), Monsieur PLAK et Madame GILSON, représentants le bureau d'étude Agora.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'industries urbaines, zone administrative et zone de chemin de fer, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans le périmètre du projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol Delta Partim 13 adopté définitivement par le conseil communal d'Auderghem en séance du 28 février 2013 et soumis à l'approbation du Gouvernement ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme et de permis d'environnement pour un projet mixte visant à construire un centre hospitalier ;

Considérant que le projet a été amendé, en vue de répondre aux recommandations émises par le chargé d'étude dans le cadre de l'étude des incidences ;

Considérant que le projet ainsi amendé a été soumis aux mesures particulières de publicité du

15 mai 2013 au 13 juin 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que les réclamants ne se sont pas présentés en séance ;

Considérant que l'un de ces réclamants indique qu'il n'a pas de remarque fondamentale sur le projet, mais qu'il souhaite poser deux questions ;

Considérant que la première question est relative à l'aménagement de l'ensemble du site Delta ;

Considérant que le schéma directeur initié par la Région est en cours d'élaboration ;

Considérant que celui-ci n'a pas valeur réglementaire ;

Considérant que le projet de plan particulier d'aménagement du sol a été élaboré sur base d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'en ce qui concerne la connexion vers le Sud réservée aux modes doux et aux véhicules d'intervention, objet de la seconde question, elle sera régie par des dispositions réglementaires prévues dans le plan particulier d'aménagement du sol susmentionné ;

Considérant qu'une réunion d'information a été organisée et annoncée sur les affiches de l'enquête publique, qu'un toutes-boîtes a été largement distribué et qu'il a été publié sur le site Internet de la Commune ;

Considérant la seconde réclamation concerne le cahier des charges de l'étude d'incidences et le présent dossier, mais qu'aucun élément ne porte sur le projet amendé ni sur les conclusions de l'étude d'incidences ;

Considérant que le cahier des charges de l'étude d'incidences a été dûment approuvé après enquête publique et prise en compte des réclamations émises à cette occasion ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte les remarques visant à modifier le cahier des charges de l'étude d'incidences ;

Considérant qu'en ce qui concerne la circulation et le stationnement, l'étude d'incidences a apporté toutes les informations utiles quant aux impacts sur la mobilité et qu'elle conclut à l'acceptabilité du projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne les autres projets au voisinage du site faisant l'objet de la demande, l'étude d'incidences a inclut ces impacts ;

Considérant que la demande amendée porte plus précisément sur :

- la construction d'un hôpital de 473 lits et de 90 lits d'hospitalisation de jour, pour une superficie planchers totale de l'ordre de 100.000 m²,

- la réalisation de plusieurs parkings de part et d'autre du bâtiment, pour un nombre total de 1.219 emplacements, répartis sur 4 niveaux couverts et quelques poches de stationnement à l'air libre,

- une zone logistique et technique côté Est de l'hôpital comprenant notamment une aire de livraison, la "powerhouse", et des zones d'accès pompiers, urgences et dialyse,

- une esplanade piétonne de +/- 2.000 m² côté Ouest de l'hôpital comprenant les trémies d'accès piétons au parking principal, une zone de dépose au niveau de l'entrée principale de l'hôpital, un parking vélos pour les visiteurs de 20 places et une aire de stationnement pour les taxis ;

Considérant que l'hôpital est prévu sur deux niveaux de sous-sol et 5 niveaux hors sol ;

Considérant que le projet amendé est conforme aux dispositions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) en ce que la partie du sous-sol non construite hors sol n'est pas recouverte de 60 cm de terre arable ni aménagée en terrasse ;

Considérant que la partie du projet concernée par cette dérogation est susceptible d'être bâtie hors-sol dans le cadre de la mise en œuvre du plan particulier d'aménagement du sol susmentionné ;

Considérant que cet aménagement a été prévu afin de répondre aux dispositions du projet de plan particulier d'aménagement du sol qui interdisait les parkings à l'air libre dans cette zone ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin et de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin ne comporte que 23 % de surface perméable et qu'elle ne vise pas au développement de la flore ;

Considérant la particularité de la parcelle, anciennement couverte d'installations de chemin de fer (bâtiments de la SNCB, etc.) ;

Considérant également qu'il est prévu de réaliser une dalle surplombant partiellement les voies de chemin de fer existantes et maintenues de la ligne 26bis ;

Considérant que cette dalle permet de contrer les difficultés techniques liées à l'important relief du sol ;

Considérant que cette dalle rend l'accès au bâtiment plus aisé pour les usagers et le personnel de l'hôpital (personnes à mobilité réduite, dépose-minute, taxi, accessibilité aux cyclistes, etc.) ;

Considérant également que l'accessibilité de la partie Sud du site est garantie grâce à cette même dalle ;

Considérant en outre que cette dalle a été prévue dans l'arrêté du Gouvernement du 07/10/2010 décidant de l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol Delta Partim 13 ;

Considérant par ailleurs que la dalle surplombe la ligne de chemin de fer 26bis longeant la limite Sud du site, ce qui permet de la masquer ;

Considérant que la réalisation des 1.219 places de stationnement et des multiples accès au site nécessaires au fonctionnement de l'équipement d'intérêt collectif projeté nécessite une certaine imperméabilisation du site ;

Considérant que les recommandations de l'étude des incidences engendrent une légère diminution de la surface perméable (de 28 % à 23 %) ;

Considérant que ces recommandations visaient notamment la couverture du parking sur terre-plein par des toitures vertes et l'augmentation des poches de parking dialyse à l'entrée urgences ;

Considérant que cette recommandation engendre la suppression d'un accès direct sur le boulevard, de sorte à améliorer la circulation aux abords du site ;

Considérant que la couverture du parking Ouest par des toitures végétales améliore son intégration dans le paysage et permet d'améliorer la percolation des eaux pluviales ;

Considérant également que la demande prévoit un bassin d'orage et des citernes de capacités jugées suffisantes dans les conclusions de l'étude d'incidences ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7), d'aménagement des zones de cours et jardin et de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce qu'il ne prévoit pas une toiture végétale sur les toitures des 4ème et 5ème étages ;

Considérant que le projet prévoit que l'eau récoltée sur ces toitures soit réutilisée dans les sanitaires ;

Considérant que la verdurisation de ces toitures réduirait la qualité des eaux pluviales ainsi récoltées ;

Considérant que les citernes de réutilisation disposeront d'un volume de 180 m³ ;

Considérant de plus que le volume de bassins d'orage projeté (676 m³) est supérieur au dimensionnement prévu au règlement régional d'urbanisme (585 m³) ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit plus de 15.000 m² de toitures vertes sur

l'ensemble du site ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est acceptable ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) en ce que la hauteur projetée du complexe dépasse la hauteur moyenne des constructions avoisinantes ;

Considérant néanmoins que la moyenne des hauteurs est fortement diminuée de par la présence de la station service mitoyenne de gabarit rez qui sera à terme démolie et par les bâtiments existants sur le site de la plaine faisant face à cette station service (rez + 1 et rez + 2) ;

Considérant que les autres constructions voisines, sur la même rive du boulevard du Triomphe, présentent des gabarits similaires à celui du projet, à savoir du rez + 4, + 7, voire + 9 ;

Considérant en outre que les constructions voisines immédiates du projet présentent des niveaux sur corniche (125,60) supérieurs à celui de la toiture la plus élevée du projet (120,40) ;

Considérant que la hauteur projetée du bâtiment s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (article 4) en ce que le projet ne prévoit pas de soubassement pour la clôture le long de l'espace public, mais des plantations ;

Considérant que le demandeur appuie sa demande de dérogation par sa volonté d'augmenter la végétalisation du site et la convivialité des abords du site ;

Considérant également que la pente du terrain vers l'arrière du site permet d'exclure tout écoulement d'eau de ruissellement sur la voirie ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (article 4) est acceptable ;

Considérant que le matériau de parement de l'étage technique est constitué d'un bardage métallique de teinte grise dont les caractéristiques ne sont pas autrement précisées ;

Considérant que le demandeur stipule qu'il a prévu que la structure de ses parkings en sous-sol permettra un accès pour véhicules ultérieur à partir de la zone Sud du site Delta ;

Considérant qu'il y aurait lieu de préciser la zone capable de cet accès sur les plans et en élévation ;

Considérant qu'il y a lieu d'être attentif à la qualité du revêtement des sols à mettre en œuvre dans les parkings non fermés à l'Ouest du site ;

Considérant que les travaux vont s'étaler sur une période relativement longue ;

Considérant que l'environnement du site et l'aménagement de la voirie sont susceptibles d'évoluer ;

Considérant que dans le cas où cela se produit, avant l'aménagement de la voirie conduisant à l'entrée de l'hôpital, il y aura lieu d'adapter le raccord entre cette voirie et le boulevard du Triomphe ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- préciser la teinte et la finition du matériau à mettre en œuvre pour le niveau technique afin qu'il soit le plus sobre possible,

- préciser, sur les plans et en élévation, la zone capable de l'accès pour véhicules entre le parking en sous-sol et la zone Sud du site Delta,
- prévoir un revêtement des sols pour les parkings non fermés à l'Ouest du site non bruyant,
- adapter le raccord entre la voirie conduisant à l'entrée de l'hôpital et le boulevard du Triomphe en cas de réaménagement de celui-ci avant ouverture de l'hôpital.

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

{mospagebreak}

6ème OBJET

Dossier 15653 – Demande de Monsieur et Madame CHAUDOIR-DEMAUDE pour construire une extension à l'arrière du 2ème étage d'une maison unifamiliale sise rue des Deux Chaussées 40

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du 2ème étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur et Madame CHAUDOIR-DEMAUDE, les demandeurs et Monsieur DECLERCQ, 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 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du 2ème étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande présentée est une adaptation du permis initialement introduit et fait suite à une plainte de voisins ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2013 au 13 juin 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 toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du 2ème étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette extension déroge également au prescrit du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) en ce que la rehausse des

murs mitoyens avec les propriétés des n°38 et 44 sont constituées d'une structure bois isolée et bardée ;

Considérant de plus que la demande n'est pas conforme au code civil en matière de vues droites en ce qu'elle prévoit la création d'une baie de fenêtre de plein pied à moins d'1,90m de la limite mitoyenne arrière ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter la demande de manière à se conformer au code civil en matière de vues et au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, la dérogation du projet au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (art.6) est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire l'extension à une lucarne centrée dont la largeur ne dépasse pas 2m (2/3 de la largeur de la façade arrière)

- limiter les rehausses des murs mitoyens au maximum et les construire conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses

- reculer la baie de fenêtre de la lucarne à au moins 1,90m de la limite mitoyenne

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

{ mospagebreak }

7ème OBJET

Dossier 15685 – Demande de Monsieur le Docteur ALEMZADEH pour transformer un logement en cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements sis boulevard du Souverain 211

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : transformer un logement en cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements

ENQUETE : du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

AUDITION : Monsieur ALEMZADEH, le demandeur et Madame HOFMAN, propriétaire

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du

Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de transformer un logement en cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2013 au 13 juin 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que le projet respecte les conditions de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification totale de la destination d'un logement pour permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (cabinet médical) ;
Considérant que cette demande de changement de destination est la première pour l'immeuble qui comporte 63 logements ;
Considérant qu'un cabinet médical est une activité compatible avec le logement ;
Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural de la construction ;
Considérant l'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable.

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

{mospagebreak}

8ème OBJET

Dossier 15671 – Demande de Monsieur BRANZA Traian pour construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin avec terrasse au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue du Barbeau 10

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin avec terrasse au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le manque d'esthétisme de l'escalier extérieur en colimaçon,
- les vues engendrées depuis cet escalier vers les propriétés voisines,
- la profondeur excessive du projet (terrasse et rangement),
- les risques de dégradation des constructions voisines dus aux travaux de structure prévus,
- la demande d'imposer les mêmes conditions au projet que celles aux projets précédents voisins.

MOTIFS : - dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'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)

AUDITION : Monsieur et Madame BRANZA – SPINU, les demandeurs, Monsieur d'HARVENG, l'architecte et Monsieur TRUTER, 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin avec terrasse au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2013 au 13 juin 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;
Considérant que ces réclamations portent principalement sur le manque d'esthétisme de l'escalier extérieur en colimaçon, les vues engendrées depuis cet escalier vers les propriétés voisines, la profondeur excessive du projet (terrasse et rangement), les risques de dégradation des constructions voisines dus aux travaux de structure prévus, la demande d'imposer les mêmes conditions au projet que celles aux projets précédents voisins ;
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 du rez-de-jardin, l'escalier d'accès au jardin et la partie arrière de la terrasse du rez-de-chaussée dépassent entièrement la profondeur de la construction voisine la plus profonde et de plus de 3 m le profil voisin le plus bas (environ 5 m pour l'extension) ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension prévue à l'arrière du rez-de-jardin s'étend sur 2,60 m, plus isolation extérieure et devrait abriter un espace de rangement ;
Considérant que l'escalier en colimaçon donnant accès au jardin présente une profondeur totale de +/- 1,80 m ;
Considérant que la profondeur totale de bâtisse projetée atteindrait environ 12,70 m, hors escalier d'accès au jardin ;
Considérant que la construction voisine de gauche (la plus profonde, n° 8) dispose également d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, sur une partie de la largeur du bien ;
Considérant que la terrasse projetée dépasse d'environ 30 cm la terrasse voisine ;
Considérant que la coupe renseigne que le garde-corps sera implanté en retrait de 20 cm du mur mitoyen existant ;
Considérant en outre que l'escalier d'accès au jardin est prévu au-delà de cette terrasse ;
Considérant que, malgré son implantation à minimum 1,90 m des limites mitoyennes, conformément aux dispositions du code civil, cet escalier serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant néanmoins qu'un haut mur mitoyen existe côté gauche de la parcelle, permettant d'y adosser une terrasse et de garantir le respect de l'intimité des propriétés ;
Considérant toutefois que la profondeur de la construction voisine de droite serait dépassée d'environ 5 m, hors escalier ;
Considérant que l'extension du mur mitoyen de droite nécessaire à la réalisation de l'extension serait d'une profondeur de 2,70 m, sur une hauteur d'environ 3,50 m, soit environ 9,5 m² ;
Considérant que la construction voisine de gauche ne dispose d'aucune extension de volume à l'arrière, hormis sa terrasse et que la profondeur de son corps principal de bâtisse s'élève à 11 m côté gauche de la parcelle et à 10 m, hors terrasse, en mitoyenneté avec la parcelle faisant l'objet de la demande ;
Considérant néanmoins que la profondeur totale de bâtisse de la construction voisine la plus

profonde atteint 12 m, terrasse comprise ;

Considérant par conséquent que le dépassement de la construction voisine la plus profonde se limite à 70 cm ;

Considérant que la profondeur actuelle de la maison atteint 10 m ;

Considérant que la moitié des bâtiments érigés à l'alignement de ce côté de l'avenue du Barbeau présentent des extensions ;

Considérant dès lors 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) pourraient être acceptables moyennant quelques adaptations du projet ;

Vu l'orientation Sud du jardin de la propriété ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer l'escalier d'accès au jardin ou l'intégrer au gabarit de la terrasse.

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

{mospagebreak}

9ème OBJET

Dossier 15672 – Demande de Monsieur et Madame RUBBENS pour construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale sise avenue des Héros 63

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

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte d'intimité du jardin voisin (arrière) engendré par l'extension et sa terrasse,
- les risques dus à l'écoulement des eaux dans les jardins voisins,
- le non respect des dispositions du plan particulier d'aménagement n°44 mentionné dans les actes notariaux,
- l'absence de demande de rachat de mitoyenneté et d'informations concernant les replantations à prévoir,
- la diminution de la qualité de la vue depuis l'habitation voisine de gauche,
- la perte de luminosité pour l'habitation voisine de gauche.

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

AUDITION : Monsieur RUBBENS, le demandeur, Monsieur MIRY, l'architecte et Madame LEJEUNE – de SCHIERVEL, Monsieur LAMINE et Madame LAMINE les réclamants.

Etant donné que la demande de permis d'urbanisme n'inclut pas l'acte de propriété complet du demandeur alors que celui-ci est nécessaire, compte tenu des références faites à des

dispositions d'ordre civil qui y seraient actées.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente dudit acte de propriété.

{ mospagebreak }

10ème OBJET

Dossier 15667 – Demande de EPM pour construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale sise Avenue Gustave Demey 4

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

AUDITION : Madame ARCIS, récente propriétaire déclarant succéder au demandeur et Madame DU PARC LOCMARIA, architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, 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 construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée

- régulariser la fermeture des terrasses des 1er et 2ème étages

- isoler la façade arrière

- démolir des murs porteurs et réaliser un 2ème escalier intérieur

- régulariser les modifications en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2013 au 13 juin 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et immeuble

repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension des rez-de-jardin et rez-de-chaussée remplacent respectivement une extension et une véranda existantes ;
Considérant que ces extensions s'adosent entièrement à la construction mitoyenne de gauche ;
Considérant que l'extension du rez-de-jardin s'aligne avec la construction mitoyenne de droite et que celle du rez-de-chaussée n'engendre qu'une rehausse du mur mitoyen de droite limitée ;
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 15 cm de maçonnerie et 15 cm d'isolation ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que les terrasses des 1er et 2ème étages sont implantées entre la construction mitoyenne de gauche et une extension sur les 2 niveaux à droite ;
Considérant que la fermeture de ces 2 terrasses n'engendre aucune rehausse de mitoyens ;
Considérant que le projet prévoit la pose d'un enduit sur isolant (14cm) en façade arrière ;
Considérant que les transformations intérieures et la modification des baies en façade arrière permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;
Considérant que les modifications en façade avant portent sur la régularisation du remplacement des menuiseries (porte de garage et châssis) d'origine par des châssis en PVC blanc ;
Considérant les qualités patrimoniales de l'immeuble ;
Considérant que ces menuiseries ne respectent pas les divisions et cintrages d'origine, portant ainsi atteinte aux qualités architecturales de cet immeuble ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser les murs mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses
- prévoir des châssis en bois respectant le dessin des menuiseries d'origine
- corriger la situation existante (permis de bâtir n° 2934, 5553 et 7460)

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

{mospagebreak}

11ème OBJET

Dossier 15648 – Demande de Monsieur et Madame BAGANA - KHARROUBI Atef & Basma 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

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 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 commission de concertation du 13 juin 2013 a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés d'initiative, conformément à l'art. 126/1 du Cobat ;

Considérant que la demande adaptée porte sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement d'une terrasse au 1er étage
- remplacer les châssis en façade avant
- réaménager les espaces intérieurs et abattre des murs porteurs

Considérant que cette nouvelle demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée et la terrasse du 1er étage dépassent le profil de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que la maison est la dernière de cette portion de la rue et qu'elle n'a donc qu'une construction mitoyenne (de droite) ;

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 ainsi que la terrasse du 1er étage sont implantées en retrait de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que celles-ci ne dépassent que de 45 cm la profondeur de la construction voisine (de droite) et n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la terrasse, d'une profondeur de 1,66m, aménagée sur la toiture de la nouvelle extension du rez-de-chaussée remplace un balcon existant et qu'elle n'augmente sa profondeur que de 45cm ;

Considérant cependant que l'aménagement de cette terrasse engendre des vues droites non-conformes au code civil vers la propriété voisine de droite ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée et à la terrasse du 1er étage sont acceptables ;

Considérant que les châssis d'origine sont remplacés par des menuiseries en bois ou en PVC structuré dont la couleur n'est pas précisée ;

Considérant que la demande porte également sur l'ouverture de la baie bouchée au 1er étage ;

Considérant que les nouveaux châssis respectent le dessin, le cintrage et les divisions d'origine et qu'ils s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge également aux normes d'habitabilité des logements (titre II, art.8) en ce que le wc donne directement sur la salle-à-manger ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter le code civil en matière de vues droites vers la propriété voisine de droite
- spécifier, sur les plans, le matériau et la couleur des châssis en façade avant
- respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme

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

{mospagebreak}

12ème OBJET

Dossier 15280 – Demande de permis d'urbanisme 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 (report d'avis, cf. commission de concertation du 13 juin 20103).

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone de parc, zone d'intérêt collectif ou de service public 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'enfermement,
- 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 : néant. – Report d'avis

En date du 13 juin 2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans

l'attente des informations complémentaires demandées.

En effet, il ressortait 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.

Le demandeur a introduit en séance des informations nouvelles concernant les niveaux des constructions voisines qui ont été vérifiées par l'administration communale.

La DMS s'est inquiétée de l'impact des travaux sur le système racinaire d'un hêtre pourpre en tête de talus. Cet arbre a pu être localisé avec précision sur un plan.

En date du 27 juin 2013, 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, zone de parc et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de parc (zone A) du plan particulier d'affectation du sol n° 26 arrêté par arrêté royal du 02 octobre 1981 ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet mixte visant à démolir le complexe sportif existant, à construire un nouvel immeuble résidentiel (26 appartements) et un nouveau complexe sportif ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition du centre sportif existant à l'angle de la rue du Vieux Moulin et de la rue des Villageois,
- la construction d'un immeuble résidentiel de 26 appartements sur quatre niveaux et 41 emplacements de stationnement dont 32 en première adresse, à cet emplacement,
- le déplacement des activités sportives existantes et démolir/reconstruire un bâtiment existant au sein de la propriété ;

Considérant qu'une première demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9 au 23 février 2012 et que quinze lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ainsi que deux courriers hors délai ;

Considérant que le demandeur a introduit, à son initiative, des plans modificatifs, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

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

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le gabarit excessif de l'immeuble projeté (hauteur et profondeur) et le manque de recul par rapport à la voirie engendrant un sentiment d'enfermement, 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) ;

Considérant que la demande adaptée modifie l'implantation initiale du projet et le nombre de logements (initialement 28) ;

Considérant que le ratio parking par logement atteint pratiquement 1,25 pour les emplacements en 1ère adresse et 1,6 au total ;

Considérant la création de logements de qualité, disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) en ce que le projet modifie le front de bâtisse existant ;

Considérant que le centre sportif existant n'est pas implanté dans l'alignement existant des constructions avoisinantes ;

Considérant que le projet, implanté en courbe, permet d'élargir le bas de la rue du Villageois ;

Considérant toutefois que l'implantation proposée du projet ne permet pas d'assurer la réalisation d'un aménagement de l'espace public garantissant davantage d'emplacements de stationnement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) pourrait être acceptable moyennant l'adaptation de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la profondeur de l'immeuble résidentiel dépasse celle de la maison unifamiliale mitoyenne de plus de 3 m ;

Considérant que le projet résidentiel s'aligne à la profondeur du corps de bâtisse principal de la maison voisine existante sur une largeur d'environ 4,50 m ;

Considérant que la profondeur de bâtisse de l'immeuble augmente au fur et à mesure de son développement ;

Considérant que cette disposition permet de limiter l'impact de l'immeuble sur les habitations avoisinantes ;

Considérant que l'immeuble résidentiel projeté est entièrement implanté dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle, telle que définie au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le niveau du faîte du projet atteint 70,45 ;

Considérant que plusieurs constructions proches du projet présentent des niveaux de faîte similaires (n° 1 et 3 de la rue du Villageois, maisons de la rue du Vieux Moulin) ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble résidentiel se limite à du rez + 2 + étage en recul ;

Considérant que le dernier étage est implanté en retrait de la façade avant, elle-même en retrait par rapport à l'alignement ;

Considérant que le rythme variable des retraits du dernier niveau permet de limiter l'impact visuel de cet étage depuis l'espace public et de l'assimiler à un niveau de toiture ;

Considérant par conséquent que le gabarit, tant en profondeur qu'en hauteur, du bâtiment n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors 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 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 corniche de l'immeuble résidentiel, en mitoyenneté, est inférieure d'environ 1,50 m à celle de la maison mitoyenne ;

Considérant que l'immeuble se raccorde au profil du mitoyen en attente par un volume de gabarit rez + 1 + toiture mansardée ;

Considérant toutefois que cette importante diminution de hauteur de la façade avant limite l'intégration de l'immeuble au bâti circonvoisin ;

Considérant que la toiture du 2ème étage du projet continue cette ligne fictive de corniche tout au long du développement de sa façade ;

Considérant l'important développé de façade que présente l'immeuble projeté ;

Considérant que la voirie voisine le long de laquelle se développe la majorité de l'immeuble résidentielle présente une largeur plus importante que la rue du Villageois ;

Considérant dès lors que l'augmentation de hauteur progressive de l'immeuble suivant le profil de la voirie n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi, clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que les clôtures des zones de recul du parc abritant les installations sportives ne disposent pas de soubassement et que leur hauteur dépasse 1,80 m ;

Considérant que pour des raisons de sécurisation du site, le demandeur sollicite des clôtures atteignant jusqu'à 3 m de hauteur ;

Considérant que celles-ci, légères et de teinte verte, s'intègrent discrètement dans le paysage verdoyant du parc ;

Considérant que la demande déroge à cette même prescription du règlement communal sur les bâtisses (art. 4) en ce que la hauteur des soubassements des clôtures de la zone de recul de l'immeuble résidentiel dépasse 50 cm ;

Considérant que la pente naturelle du terrain impose des hauteurs dépassant 50 cm, afin de pouvoir réaliser un aménagement paysager de la zone de recul planté en pleine terre de qualité et d'assurer un accès au bâtiment aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi, clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que le raccord de l'immeuble résidentiel aux maisons unifamiliales voisines tranche sensiblement avec la typologie villageoise du quartier ;

Considérant que la distance de vis-à-vis entre les façades des maisons du côté impaire de la rue et la partie de l'immeuble se raccordant à la maison unifamiliale voisine et ne présentant aucun retrait par rapport à l'alignement existant est limitée à environ 8 m ;

Considérant dès lors que l'impact visuel du projet sur les constructions avoisinantes est important dans ce tronçon de la rue du Villageois ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de soigner davantage ce raccord et de mieux conserver le caractère pittoresque du quartier dans la partie de l'immeuble à ériger à l'alignement existant de la rue du Villageois ;

Considérant que la réorganisation des installations sportives permet de limiter leur emprise imperméable au sol dans la zone de parc de pratiquement 50 % ;

Considérant que le projet permet la création d'une zone tampon avec suppression des activités au sein de cette zone ;

Considérant que la demande de réorganisation des installations sportives existantes respecte le principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant l'existence d'un hêtre pourpre remarquable à conserver, en sommet de talus ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à la préservation de cet exemplaire et donc de ne pas

intervenir à l'aplomb de sa couronne ;

Considérant que l'impact du chantier sur le système racinaire des arbres sera limité étant donné que le profil du terrain ne devrait pas être modifié en dehors de la zone délimitée par l'actuel mur de soutènement du talus pour la partie du site abritant les installations sportives et le club house à démolir et reconstruire ;

Considérant que le site est situé en zone spéciale de conservation de la nature (Natura 2000) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas augmenter la superficie du site qui sera éclairé par rapport à la situation actuelle ;

Considérant qu'une diminution supplémentaire de la puissance des projecteurs dirigés vers les arbres devrait être effectuée ;

Considérant qu'il y a lieu, dans le cadre de la gestion des eaux dans la vallée de la Woluwe, de décharger la pression sur le collecteur et donc indirectement la pression sur les zones Natura 2000 en aval ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- céder à la Commune une bande de terrain permettant l'aménagement d'une zone de stationnement longitudinal, le long d'un trottoir de 1,50 m de largeur minimum, sans modification des stationnements actuellement organisés en épi, en limitant la profondeur de la zone de recul,

- prolonger, sur environ 11 m, le profil des maisons unifamiliales du côté paire de la rue du Villageois et l'alignement existant par deux volumes en adéquation avec la typologie de la rue (porte d'entrée, niveau de corniche, ...) en lieu et place de l'ensemble d'appartements proposé à cet endroit,

- contacter immédiatement Bruxelles-Environnement dans le cas où une ou plusieurs chauves-souris (toutes les espèces protégées selon l'Ordonnance du 29 Août 1991) seraient découvertes suite aux travaux de démolition,

- associer Bruxelles Environnement à l'élaboration du plan de gestion et à la gestion, comme décrit dans les compléments du Rapport d'Incidences reçus en date du 19 Janvier 2012,

- installer un réseau séparatif jusqu'à la limite de la parcelle cadastrale afin de permettre la possibilité de prévoir dans le futur une connexion du réseau d'eau pluviale vers la Woluwe,

- délimiter un emplacement au sein du site pour le stockage des déchets verts provenant de l'entretien de la végétation du site et les évacuer vers un centre de tri/compostage, en cas de quantité importante de ceux-ci,

- interdire l'utilisation d'espèces exotiques potentiellement invasives et favoriser les espèces indigènes,

- interdire l'utilisation de produits phytosanitaires.

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

{mospagebreak}

13ème 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 sis Boulevard du Triomphe 107 (report – voir commission de concertation des 15 mai et 13 juin 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 articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 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)

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

En séance du 15 mai 2013, la commission a décidé de reporter son avis pour permettre une visite de l'immeuble.

La visite des lieux n'ayant pas pu s'effectuer, la commission de concertation, en sa séance du 13 juin 2013, a à nouveau décidé de reporter son avis.

La visite des lieux ayant été organisée le 20 juin 2013, la commission de concertation décide d'émettre, à l'unanimité, l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et du 1er étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison unifamiliale,
- l'aménagement d'une salle de douche à l'arrière du rez-de-chaussée et l'agrandissement des pièces de vie,
- la création d'une salle de douche à l'arrière du 1er étage et l'agrandissement d'une chambre existante,
- le changement d'un châssis en cave, en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril

2013 au 2 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'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux constructions voisines et en ce que le parement de l'extension du 1er étage dépasse également les deux constructions voisines ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que sa profondeur totale de bâtisse, à savoir 12 m, dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (10,50 m) ;

Considérant en outre que les extensions sollicitées dépassent de la profondeur de la zone de bâtisse telle que définie au plan particulier d'aménagement du sol (10 m – prescription II, 2 – gabarit des bâtiments) et y dérogent donc ;

Considérant que la rehausse la plus importante du mur mitoyen nécessaire à la réalisation de l'extension du rez-de-chaussée se limite à une rehausse de forme triangulaire d'une hauteur de 1,60 m, sur une profondeur de 1,70 m, soit 1,36 m² ;

Considérant néanmoins que le volume sollicité à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'orientation Nord-est de la zone de cours et jardins ;

Considérant les faibles dimensions de la parcelle, à savoir 14 m de profondeur et 4,80 m de largeur ;

Considérant que le projet maintient une partie de la zone de cours et jardin plantée en pleine terre ;

Considérant que cette partie (6 m²) n'atteint pas les 50 % de sa surface (7,5 m²) et ce en dérogation aux prescriptions de l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant qu'il serait relativement aisé de satisfaire à cette disposition du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) n'est pas acceptable ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du 1er étage atteint environ 10,50 m ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1er étage, abritant une salle de douche et agrandissant la chambre arrière, s'insère entre les deux murs mitoyens existants ;

Considérant que seul le parement de l'extension dépasse des profils mitoyens ;

Considérant dès lors que cet agrandissement du 1er étage n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles 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), ainsi qu'à elles du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit des bâtiments (II, 2) sont acceptables ;

Considérant que la situation existante renseigne une kitchenette et une salle de bain au 3ème étage, ainsi qu'une cuisine supplémentaire en cave, portant le nombre total de chambres du bien à 6 ;

Considérant que la situation existante de droit concerne une maison unifamiliale et non un immeuble à appartement ;

Considérant qu'il ressort de la visite des lieux que la cuisine des caves n'existe pas, mais qu'une cuisine/kitchenette a été aménagée à chaque étage (rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étage) ;

Considérant que la présence de ces 2ème, 3ème et 4ème cuisines n'a pas lieu d'être ;

Considérant en outre que la hauteur sous plafond des caves est inférieure aux 2,50 m imposés dans le règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie et les cuisines ;

Considérant de plus que la superficie brute des étages est limitée à 50 m² maximum, pour le 1er étage, 43 m² pour le 2ème étage et 30 m² pour le 3ème ;

Considérant que ces surfaces sont largement inférieures aux 65 m² nets imposées par logement au plan particulier d'affectation du sol n° 6 ;

Considérant qu'il s'agit d'une donnée essentielle dudit PPAS ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'adapter les plans afin qu'ils reflètent la situation existante de droit du bien, à savoir une maison unifamiliale qui ne semble pas pouvoir être subdivisée ;

Considérant que le châssis à placer (cuisine-cave) est en PVC blanc, similaire aux châssis déjà placés et qu'il respecte le cintrage des baies ;

Considérant que le projet conserve la porte existante en bois de la maison ;

Considérant dès lors que la suppression des briques de verre au profit dudit châssis est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter les plans afin qu'ils représentent une maison unifamiliale,
- prévoir une zone de cours et jardin disposant de 50 % minimum de sa surface plantée en pleine terre.

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