

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 04-07-2013
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 04-07-2013

Présents/Aanwezig :

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

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD. Mme J. BAYOT

1er OBJET

Dossier 15598 – Demande de Monsieur VANANTWERPEN Jean-Louis pour agrandir un immeuble de 4 logements et aménager un logement supplémentaire dans les combles, rue Adolphe Keller 11

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n° 6 (8/2/1985) : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir un immeuble de 4 logements et aménager un logement supplémentaire dans les combles

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements))

AUDITION : Monsieur VANANTWERPEN Jean-Louis, le demandeur et Monsieur FOUSKAS Michel.

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 du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8/2/1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir un immeuble de 4 logements et aménager un logement supplémentaire dans les combles ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :

- l'aménagement d'un 5ème logement en toiture
- la couverture de la cour du rez-de-chaussée
- la fermeture de 3 terrasses à l'arrière du bâtiment et leur aménagement en salle-de-bain
- l'élargissement de la baie du garage

et d'acter les modifications de toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande fait suite à un courrier du Collège concernant des travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme (aménagement d'un 5ème logement) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en ce que l'appartement aménagé au 4ème étage ne possède qu'une superficie plancher de 32 m² (sous une hauteur sous plafond de 2,20m, mezzanine comprise) au lieu des 65 m² prescrits ;

Considérant que ce studio est aménagé entièrement sous la toiture ;

Considérant que malgré la forte pente (45°) de cette toiture, elle ne laisse que peu de surface avec une hauteur sous plafond supérieure à 2,30m ;

Considérant que ce studio ne possède aucune vue droite et que sa superficie éclairante est limitée à 4 velux ;

Considérant que ce studio ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant également le nombre excessif de logements dans l'immeuble qui ne comporte que 2 emplacements de parking ;

Considérant que le bâtiment ne dispose pas de locaux communs (local poubelle, poussettes, vélos) ;

Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;

Considérant que l'annexion des combles à l'appartement du 3e étage permettrait de conserver le nombre de logements autorisés et de réaliser un logement plus spacieux en duplex ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'aménagement de ce 5ème logement ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction de l'entièreté de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée afin d'aménager une salle-de-douche et un wc intérieur ;

Considérant que le bâtiment est implanté sur une parcelle d'angle ;

Considérant que les parcelles voisines sont également entièrement construites au niveau du rez-de-chaussée et que l'extension du rez-de-chaussée est implantée entre des murs mitoyens existants ;

Considérant que les terrasses des 1er, 2ème et 3ème étages ont été fermées et aménagées en salle-de-douche ;

Considérant que ces extensions n'engendrent aucune rehausse des mitoyens ;

Considérant que l'avis du SIAMU ne porte que sur la transformation du monte-charge en salles de bain et non sur l'ajout du 5ème logement en toiture ;

Avis défavorable sur la création d'un 5ème logement.

2ème OBJET

Dossier 15702 – Demande de Mademoiselle VICENTE PEREZ pour aménager une crèche accessoire au logement unifamilial chaussée de Wavre 1413

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

DESCRIPTION : aménager une crèche accessoire au logement unifamilial

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : 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 : Mademoiselle VICENTE PEREZ, 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 qu'il s'agit d'aménager une crèche accessoire au logement unifamilial ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que la prescription générale 0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol permet la modification partielle d'un logement en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;
Considérant que la demande maintient un logement unifamilial, que la cuisine et la salle-à-manger du rez-de-chaussée sont communes au logement et à la crèche ;
Considérant dès lors que la suppression partielle du logement au profit d'une crèche n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;
Considérant que cet équipement peut accueillir entre 14 et 17 enfants de 3 mois à 3 ans (occupation maximale qui serait autorisée selon l'attestation à fournir par "Kind & Gezin") ;
Considérant par conséquent que l'aménagement de la crèche n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir des dispositions permettant de satisfaire aux normes de bruit ;
Considérant que l'avis du SIAMU ne nous est pas encore parvenu (seule une visite de prévention a été réalisée) ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable à condition

- de prévoir les dispositions anti-bruit utiles pour respecter les normes de bruits
- de fournir un avis favorable du SIAMU

3ème OBJET

Dossier 15689 – Demande de Monsieur et Madame SINTZOFF-RUWET pour modifier le permis de lotir n° 15430 délivré le 9 octobre 2012 sis rue de la Vignette de 65 à 67

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : modifier le permis de lotir n° 15430 délivré le 9 octobre 2012

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur et Madame SINTZOFF- RUWET, les demandeurs et Monsieur BEDORET, l'architecte et Madame BAUHERZ, sa collaboratrice

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

Considérant que les plans annexés à la demande de permis de lotir n'incluent pas de coupes ni d'implantation volumétriques maximales ;

Considérant également que la demande n'établit pas de division claire (un ou deux lots) ;

La commission de concertation décide de reporter son avis en attendant la fourniture des dites coupes et implantation volumétriques maximales et du choix du demandeur quant au nombre de lots à prévoir.

4ème OBJET

Dossier 15681 – Demande de la S.A. SOGERIM CONSTRUCTION pour construire quatre maisons unifamiliales mitoyennes sise avenue Hugo Van der Goes de 86 à 92.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 42 (A.R. 10/03/1987) : zone d'habitation à commerce autorisé

DESCRIPTION : construire quatre maisons unifamiliales mitoyennes

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Une 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 articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- dérogation à la prescription III, d) du PPAS n° 42 (toitures)

AUDITION : Monsieur DELGOUFFRE Laurent, représentant la société demanderesse et Madame MERSCH, architecte représentant Monsieur DE WAGTER Philippe, 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 plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation à commerce autorisé du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de construire quatre maisons unifamiliales mitoyennes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction de quatre maisons unifamiliales à quatre chambres et garage, réparties sur quatre niveaux habitables (rez-de-jardin, rez-de-chaussée, 1er étage et toiture mansardée) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 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 l'apport de quatre logements disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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 terrasses à l'arrière du 1er étage dépassent les profils des constructions voisines ;

Considérant que les terrasses projetées à l'arrière des 1er étages ne seront qu'accessibles depuis une chambre ;

Considérant que leur profondeur s'étend sur l'entièreté de la toiture plate du rez-de-chaussée, à savoir 2,10 m accessibles ;

Considérant dès lors que la profondeur totale de bâtisse de ce niveau atteindra également environ 12,30 m ;

Considérant toutefois que les dispositions du code civil en matière de vues obliques ne sont pas respectées depuis lesdites terrasses ;

Considérant néanmoins la présence de nombreuses terrasses à l'arrière des constructions avoisinantes ;

Considérant dès lors que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et n'est pas de nature à porter préjudice à ses qualités résidentielles ;

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 la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de toitures (prescription III, d)) en ce que le brisis du Mansart présente une pente de 75° au lieu de 45° maximum ;

Considérant néanmoins que le profil du projet suit le profil mitoyen de la construction voisine de gauche ;

Considérant également la présence de nombreuses toiture à la Mansart dans le voisinage immédiat de la demande ;
Considérant que l'esthétique générale des façades avant, de gabarit rez + 1 + Mansart, avec bow-windows et/ou petits balcons, s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;
Considérant dès lors que la demande n'est pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de toitures (prescription III, d)) est acceptable ;
Considérant que la demande déroge également aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zones latérales non-aedificandi – clôtures et avant-corps (titre II, art. 4) en ce qu'aucune clôture n'est prévue vers la voie publique ;
Considérant que cette dérogation n'est pas sollicitée ;
Considérant que cette disposition permet de clairement délimiter l'espace public et le domaine privé et qu'elle empêche la création d'emplacements de stationnement en zone de recul, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant qu'il y a lieu de veiller au respect de ces dispositions, participant au bon aménagement des lieux ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture des zones de recul n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis les terrasses arrières (bacs plantés ancrés, retours de brises-vues ou autre),
- prévoir, à l'alignement, un muret de clôture conforme au règlement communal sur les bâtisses (titre II, art. 4),
- supprimer des plans les voitures représentées en zone de recul,
- préciser le matériau des châssis, comme mentionné en séance (bois ou PVC structuré).

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

5ème OBJET

Dossier 15680 – Demande de Monsieur et Madame BELIE-GILLIS pour construire un étage supplémentaire avec toiture-terrasse et transformer une maison unifamiliale sise avenue Auguste Oleffe 6

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un étage supplémentaire avec toiture-terrasse et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Une lettre émanant des voisins du n° 8 nous est parvenue en cours d'enquête, précisant qu'il avaient obtenu la garantie que le nouveau mur ne sera pas construit sur le leur, qui n'est pas mitoyen, et que la pose de solins au niveau de la

toiture du n° 8 la protégera de l'humidité.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur BELIE, le demandeur et Messieurs ETIENNE Julien et SOKAL Guillaume, les architectes.

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 un étage supplémentaire avec toiture-terrasse et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension au rez-de-chaussée et au 2ème étage

- construire un 3ème étage en recul du plan de façade

- aménager deux terrasses, aux 3ème et 4ème étages

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la garantie obtenue que le nouveau mur ne sera pas construit sur le leur, qui n'est pas mitoyen, et que la pose de solins au niveau de la toiture du n° 8 la protégera de l'humidité ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le nouvel étage dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (n°8) de plus de 3m et en ce que la terrasse projetée au 3ème étage dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que le niveau de la nouvelle façade dépasse celui de la construction mitoyenne la plus haute (n°4) ;

Considérant de plus que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture du niveau supplémentaire ainsi que la terrasse du 4ème étage dépassent le profil des 2 constructions mitoyennes ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est implantée entre un mur existant et une annexe existante ;

Considérant que la construction de cette extension n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant que l'extension sollicitée au 2ème étage s'adosse entièrement à la construction existante de droite (n°4) ;

Considérant que cette extension n'engendre qu'une rehausse du mur mitoyen de gauche limitée à 1,30m de profondeur ;

Considérant que ces 2 extensions sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'étage supplémentaire sollicité, construit en recul du plan de façade principal, s'adosse en partie à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que la toiture du 3ème étage ne dépasse le profil de toiture de la construction mitoyenne la plus haute que de 35 cm sur 2m ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un attique dans le plan de façade, afin de prolonger celle-ci au droit de la terrasse (située en façade avant) projetée au 3ème étage ;

Considérant que le niveau supérieur de la nouvelle façade dépasse le niveau de corniche de la

construction voisine la plus haute, mais que ce dépassement est limité à 35cm ;
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de toiture et de hauteur de façade avant liées à la construction du 3ème étage sont acceptables ;
Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que celle du 3ème étage n'est que de 2,40m ;
Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3ème étage est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse en toiture du bâtiment, au niveau du 4ème étage ;
Considérant que cet aménagement engendre la rehausse des 2 murs mitoyens sur une hauteur d'1,80 m sur 6,40m à droite et sur environ 3,25m à gauche ;
Considérant que ces rehausses sont excessives et qu'elles s'apparentent à un étage supplémentaire, portant le gabarit à R+4, alors que le gabarit moyen du bâti environnant est de R+2+T ;
Considérant la présence d'une lucarne en toiture arrière de la construction mitoyenne de droite ;
Considérant de plus que l'aménagement de la toiture en terrasse génèrerait des vues plongeantes vers propriétés voisines ;
Considérant que l'implantation de cette terrasse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et à l'intimité du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations liées à l'aménagement d'une terrasse au 4ème étage ne sont pas acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 4ème étage et l'escalier d'accès depuis la terrasse inférieure
- respecter le règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond au 3ème étage en augmentant celle-ci à 2,50m sans augmenter les rehausses des murs mitoyens

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

6ème OBJET

Dossier 15675 – Demande de Monsieur et Madame TLALOC - CASTILLO pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise rue Maurice Charlent 27

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n°1A - AR du 11/4/1969 : zone résidentielle fermée

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 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

- dérogation à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de gabarits

AUDITION : Madame CASTILLO, la demanderesse et Madame ZAMBRZYCKA Renata, 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 et en zone résidentielle fermée du plan particulier d'affectation du sol n°1A arrêté par arrêté royal du 11/4/1969 ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- transformer la loggia du rez-de-chaussée arrière en véranda
- construire 2 lucarnes (en toiture avant et arrière)
- isoler les façades arrière et latérales par l'extérieur
- aménager deux chambres dans le grenier

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 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 l'isolation de la façade arrière dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du ppas n°1A en matière de gabarits en ce que le volume de la véranda isolée dépasse la profondeur autorisée (13m) et en ce que la demande prévoit également une protection solaire fixe à l'arrière de la nouvelle véranda ;

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

Considérant que la transformation de la loggia en véranda ne porte que sur la fermeture de sa façade arrière (châssis) ;

Considérant que cette transformation n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la dérogation sollicitée au ppas ne porte que sur l'isolation par l'extérieur (10cm) de ce volume existant ;

Considérant que la dérogation sollicitée pour isolation par l'extérieur de la façade arrière ne porte également que sur son épaisseur ;

Considérant dès lors que les dérogations, liées à la transformation de la loggia et à l'isolation de la façade arrière, au ppas en matière de gabarit et au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de hauteur (titre I, art.6) sont minimes et acceptables ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles en 2 chambres avec salle de douche ;

Considérant que l'habitabilité des combles est notamment assurée par la construction d'une lucarne dans chaque versant de toiture (avant et arrière) ;

Considérant que celles-ci présentent une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de l'immeuble et qu'elles sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable

7ème OBJET

Dossier 15677 – Demande de la S.A. SAMARKAND PROPETIES pour construire un immeuble de logements avec bureaux au rez-de-chaussée, rue Maurice Charlent – avenue Nippone

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un immeuble de logements avec bureaux au rez-de-chaussée

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Cinquante-deux lettres de réclamations dont quatre lettres-type nous sont parvenues en cours d'enquête, ainsi qu'une pétition comportant 188 signatures.

Elles concernent principalement :

- le caractère disproportionné de l'immeuble projeté (rez + 5) par rapport au contexte environnant, composé surtout de maisons unifamiliales rez + 2,
- le non respect de l'alignement du bâtiment par rapport aux façades existantes (avancée des étages de 1,5 m côté avenue Charlent),
- le non respect de la zone de recul de 3 mètres du côté des trottoirs de l'avenue Nippone,
- l'implantation de bureaux au rez-de-chaussée de l'immeuble, alors que de nombreux immeubles de bureaux restent vides à Bruxelles,
- le manque d'emplacements de stationnement,
- les risques point de vue stabilité liés au chantier et aux excavations des terres, à proximité immédiate du métro,
- la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les maisons voisines.
- les risques liés aux conflits entre accès à l'école et parking de l'immeuble compte tenu notamment de la présence de bus scolaire

MOTIFS : - dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) du titre I du RRU

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Les représentants de la société demanderesse, les représentants du bureau d'architecture et les réclamants.

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 un immeuble de logements avec bureaux au rez-de-

chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un immeuble abritant 20 logements répartis sur 5 étages, 16 places de stationnement en sous-sol dont 2 pour motos et 425 m² de bureaux au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 2013 et que six lettres de réclamation, dont quatre lettres type ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le caractère disproportionné de l'immeuble projeté (rez + 5) par rapport au contexte environnant, composé surtout de maisons unifamiliales rez + 2, le non respect de l'alignement du bâtiment par rapport aux façades existantes (avancée des étages de 1,5 m côté avenue Charlent), le non respect de la zone de recul de 3 mètres du côté des trottoirs de l'avenue Nippone, l'implantation de bureaux au rez-de-chaussée de l'immeuble, alors que de nombreux immeubles de bureaux restent vides à Bruxelles, le manque d'emplacements de stationnement, les risques point de vue stabilité liés au chantier et aux excavations des terres, à proximité immédiate du métro, la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les maisons voisines ; les risques liés aux conflits entre accès à l'école et parking de l'immeuble compte tenu notamment de la présence de bus scolaire ;

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 du projet dépasse celui de la construction mitoyenne de plus de 3 m et en ce que la profondeur maximale de bâtisse dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle le long de l'avenue Niponne ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) en ce que lesdits éléments présentent une largeur de plus des $\frac{2}{3}$ du développement de la façade, en ce que leur saillie est supérieure à 1 m (1,30 m), le long de l'avenue Niponne et en ce que la hauteur libre sous cette saillie est, en plusieurs endroits, inférieure à 2,50 m ;

Considérant que le projet est majoritairement implanté le long de l'avenue Niponne ;

Considérant que ces dérogations sont également majoritairement prévues le long de cette artère ;

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 projet dépasse d'environ 10,50 m la hauteur de la corniche de la maison mitoyenne ;

Considérant que, bien que les deux étages en recul du projet présentent un retrait par rapport à la limite mitoyenne côté rue Charlent, l'impact volumétrique et visuel de ces niveaux est excessif ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en profondeur (titre I, art. 4), toiture (titre I, art. 6), hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) vont à l'encontre du bon aménagement des lieux et sont largement excessives ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) ;

Considérant l'absence de justifications socio-économique relatives à cette superficie de bureaux de 415 m² ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation du PRAS ;

Considérant que la demande d'une telle superficie de bureaux à cet endroit serait de nature à porter atteinte au logement dans cette zone ;

Considérant que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité

en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
Considérant que les caractéristiques architecturales du projet ne s'intègrent pas aux caractéristiques urbanistiques avoisinantes ;
Considérant en outre que l'accès au parking est prévu dans l'avenue Nippone, à proximité immédiate de l'extrémité de cette voirie à proximité de l'accès à une école ;
Considérant la présence d'emplacement de bus scolaires ;
Considérant que l'accès carrossable au parking engendre un conflit avec l'accès existant de l'école japonaise voisine ;
Considérant dès lors que l'implantation de l'accès au parking ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;
Considérant par ailleurs que tous les logements, tels que présentés, ne respectent pas toutes les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme, notamment en matière de superficies minimales des pièces principales de séjour avec cuisine intégrée ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;
Considérant qu'il n'y a pas lieu de déroger à cette disposition ;
Considérant en outre que la demande ne prévoit que 16 emplacements de stationnement dont 2 pour motos pour les 20 logements et les 415 m² de bureaux ;
Considérant que le règlement régional d'urbanisme situe le bien en zone B ;
Considérant dès lors que les bureaux pourraient bénéficier de maximum 5 emplacements de stationnement ;
Considérant que les logements devraient disposer de minimum un emplacement par logement, conformément aux dispositions du titre VIII du RRU ;
Considérant par conséquent que le nombre d'emplacements de stationnement est largement inférieur aux besoins que générerait le projet ;
Considérant que, bien que la présence du métro constitue un facteur favorable, il ne peut être exclu que par manque de parkings en nombre conforme au règlement régional d'urbanisme, le projet accroisse les difficultés liées au stationnement dans le quartier ;

Avis défavorable.

8ème OBJET

Dossier 15686 – Demande de l'A.S.B.L. COLLÈGE SAINT HUBERT pour démolir un pavillon de classe existant et construire une nouvelle salle de gymnastique pour l'école primaire sise avenue Joseph Chaudron 119

ZONE : au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTION : démolir un pavillon de classe existant et construire une nouvelle salle de gymnastique pour l'école primaire

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Huit réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la demande d'imposer de limiter l'utilisation de la salle de gymnastique à cet effet et non à des manifestations bruyantes en dehors des horaires scolaires,
- le manque d'esthétisme du projet, engendrant une perte de la qualité des vues depuis les maisons voisines,
- les nuisances sonores et les problèmes de circulation liés à l'utilisation de la salle,
- la demande de prévoir un réaménagement paysager de l'espace actuellement peu entretenu,
- la demande d'imposer la récupération des eaux de pluie et la pose de panneaux solaires sur la toiture du projet.

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

AUDITION : Monsieur PONCELET Gregory et Monsieur COBBAERT représentants le Collège Saint-Hubert, le demandeur, Monsieur DOAN Minh Son et sa collaboratrice, l'architecte, et Madame KUMPS, Madame HENNAUX, Madame DEPRET, Madame NEWTON-COOK, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un pavillon de classe existant et construire une nouvelle salle de gymnastique pour l'école primaire ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 2013 et que huit lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la demande d'imposer de limiter l'utilisation de la salle de gymnastique à cet effet et non à des manifestations bruyantes en dehors des horaires scolaires, le manque d'esthétisme du projet, engendrant une perte de la qualité des vues depuis les maisons voisines, les nuisances sonores et les problèmes de circulation liés à l'utilisation de la salle, la demande de prévoir un réaménagement paysager de l'espace actuellement peu entretenu, la demande d'imposer la récupération des eaux de pluie et la pose de panneaux solaires sur la toiture du projet ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) ;

Considérant que la salle de gymnastique est implantée en fond de parcelle, en bordure du talus menant à l'avenue Boon ;

Considérant que les retraits latéraux de la salle sont de minimum 4 m, côté gauche, et de minimum 16 m, côté droit ;

Considérant que le projet démolit un pavillon existant et vétuste et implante la nouvelle salle de gymnastique davantage en recul par rapport à l'avenue Chaudron ;

Considérant que la nouvelle salle de gymnastique n'engendre aucune vue vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il est prévu d'ériger des murs en maçonnerie de parement ;

Considérant que l'esthétique de ce parement s'accorde à l'aspect des bâtiments A et B existants et abritant les classes de l'école ;

Considérant la présence de plusieurs arbres aux abords immédiats du pavillon ;

Considérant que le projet est implanté en bordure du plateau existant sur le terrain ;

Considérant que cette implantation permet une bonne intégration du bâtiment dans son environnement arboré immédiat ;

Considérant que le projet prévoit la réutilisation des eaux pluviales dans les sanitaires ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs visant à tamponner les eaux en cas d'orage ;

Considérant que la superficie au sol du bâtiment est d'environ 300 m² et que la superficie supplémentaire de la cour de récréation est d'environ 300 m² ;

Considérant dès lors que l'absence de la mise en œuvre d'une toiture végétale s'avèrerait difficile et que son rôle peut être compensé par la réalisation d'un bassin tampon de 20 m³ ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 4 mai 20163 sur la demande ;

Vu les déclarations du demandeur signalant que le bâtiment n'est pas destiné à un autre usage que salle de gymnastique hormis éventuellement lors de fête scolaire ;

Considérant que s'il s'agissait de louer le bien en salle de fête, un permis d'environnement devrait être préalablement obtenu après enquête publique ;

Considérant que les plans fournis ne mentionnent pas de manière complète la position et l'essence des arbres à haute tige sur le site ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir un relevé complet des arbres à abattre et à maintenir,
- replanter des arbres à haute tige en cas d'abattage de plus d'un arbre à haute tige, de manière à masquer le nouveau volume construit,
- placer un bassin de rétention des eaux pluviales de minimum 20 m³ en plus de la citerne pour la réutilisation des eaux pluviales.

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

9ème OBJET

Dossier 15571 – Demande de la S.A. KPN GROUP BELGIUM pour installer de la télécommunication sur la toiture du bâtiment sis avenue des Volontaires 103

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Installer de la télécommunication sur la toiture du bâtiment

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement les éléments suivants :

- les risques pour la santé engendrés par les antennes, surtout pour les enfants,
- le rapport de l'IBGE, annexé à la demande de permis d'environnement, mentionne des fréquences non nuisibles à la santé, puisque n'atteignant pas le seuil critique, mais ne faisant nullement état des fréquences des autres antennes déjà présentes et qui, combinées à ces nouvelles antennes, pourraient atteindre le seuil critique,
- la demande quant à la pertinence de l'implantation d'une antenne émettrice au-dessus d'une station essence alors que l'utilisation y est interdite.

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

AUDITION : Madame VAN ROMPAEY, représentant 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'installer de la télécommunication sur la toiture du bâtiment ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur une station de télécommunication sur la toiture du bâtiment comprenant :

- 3 antennes DUALBAND de 260 cm, 3 antennes UMTS de 131 cm et 3 faisceaux hertziens de 30 cm de diamètre, dissimulés derrière des fausses cheminées,

- 2 mats supportant les antennes (hmax 3,5)

- une nouvelle structure de poutres métalliques pour le support des baies et caillebotis,

- des armoires techniques dissimulées derrière un parement de couleur identique à la façade du bâtiment ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les risques pour la santé engendrés par les antennes, surtout pour les enfants, le rapport de l'IBGE, annexé à la demande de permis d'environnement, mentionne des fréquences non nuisibles à la santé, puisque n'atteignant pas le seuil critique, mais ne faisant nullement état des fréquences des autres antennes déjà présentes et qui, combinées à ces nouvelles antennes, pourraient atteindre le seuil critique, la demande quant à la pertinence de l'implantation d'une antenne émettrice au-dessus d'une station essence alors que l'utilisation y est interdite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que les nouvelles fausses cheminées servant à cacher les installations techniques dépassent pratiquement entièrement le profil mitoyen voisin ;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme n'inclut pas le rapport de l'IBGE, alors qu'il devrait faire partie intégrante de la demande ;

Considérant de plus que les plans ne sont pas complets, au vu notamment de l'absence de cotes sur l'élévation ;

Considérant en outre les discordances existantes entre la représentation en plan et en élévation des installations ;

Considérant dès lors qu'il est difficile d'émettre un avis sur la demande telle que présentée ;

Considérant que pour apprécier la compatibilité de la station projetée avec la zone, suite notamment à l'avis défavorable émis par le Collège échevinal en sa séance du 30 avril 2013 sur la demande de permis d'environnement pour la mise en service de ces installations, il y a lieu d'avoir égard également aux conséquences éventuellement nuisibles pour la santé des ondes électromagnétiques de l'installation projetée et ce, en vertu du principe de précaution lié à la nécessité de prendre en compte la qualité de la vie conformément à l'article 3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que de nombreuses incertitudes persistent actuellement quant aux conséquences éventuellement nuisibles pour la santé des ondes électromagnétiques et que le principe de précaution est donc applicable aux demandes de permis d'urbanisme relatives à l'implantation d'antennes émettant des radiations non ionisantes ;

Considérant que c'est en vertu de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale que la commune s'est vue confier une mission de protection de la santé publique qu'elle entend appliquer en l'espèce ; qu'en effet, la Commune d'Auderghem comporte au moins 27 sites d'implantation (3 antennes de la société Clearwire, 15 antennes de la société Mobistar et 9 antennes de la société Belgacom), sur les communes d'Auderghem, d'Etterbeek et de

Woluwé-Saint-Pierre. ; que cette situation n'a pas été prise en compte pour apprécier l'impact cumulé des ondes générées par l'ensemble de ces installations sur la population avoisinante ; que dès qu'un risque pour la santé existe, il est indéniable que la commune est compétente pour intervenir ; que cette prolifération d'antennes, qu'accentue ce projet, suffit également à fonder l'intérêt de la Commune à agir au regard de la protection des citoyens ;

Considérant qu'il est requis, dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme, qu'une étude complète soit réalisée qui démontre l'absence de risque pour les riverains, tout en prenant en compte la situation concrète des lieux et la modification du champ d'ondes électromagnétiques émises entraînée par le dispositif envisagé ; qu'il n'y a pas eu d'examen concret des conséquences sur la santé publique du projet de la S.A. KNP GROUP BELGIUM ni dans son ensemble ni eu égard aux caractéristiques particulières du site de l'avenue des Volontaires, 103 (présence de nombreux immeubles d'habitation, de santé, de crèches et d'écoles à proximité) ;

Considérant que la question est d'autant plus préoccupante que les installations que compte implanter la S.A. KNP GROUP BELGIUM prennent place dans un quartier où sont déjà présentes un nombre important d'antennes émettant des ondes électromagnétiques (6 antennes de la société MOBISTAR avenue des Volontaires, 233-235 à Woluwé-Saint-Pierre, 9 antennes de la société Belgacom boulevard Louis Schmidt, 35 à Etterbeek, 3 antennes de la société MOBISTAR boulevard Louis Schmidt, 35 à Etterbeek, 3 antennes de la société Clearwire boulevard Louis Schmidt, 75 à Etterbeek, 6 antennes de la société MOBISTAR avenue de Paepedelle, 87 à Auderghem) ; que la demande de permis d'urbanisme de la S.A. KNP GROUP BELGIUM devait prendre en compte et réaliser une étude complète non seulement sur l'incidence potentielle sur l'environnement des antennes concernées par la demande de permis d'urbanisme mais également sur l'incidence des antennes déjà autorisées et implantées sur le site litigieux ; que le principe de précaution n'a donc pas été respecté dans cette demande ;

Considérant le dépassement de la norme autorisée ;

Considérant que l'article 3 de l'Ordonnance du 1er mars 2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes stipule que

« Le gouvernement fixe les normes générales de qualité auxquelles tout milieu doit répondre afin d'assurer la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes. Dans toutes les zones accessibles au public, la densité de puissance du rayonnement des radiations non ionisantes ne peut dépasser, à aucun moment, la norme de 0,024 W/ m² (soit, à titre indicatif, 3 V/m) pour une fréquence de 900 MHz, ceci pour les radiations non ionisantes dont les fréquences sont comprises entre 400 MHz et 2 GHz. » ;

Considérant que les informations jointes à la demande ne fournissent aucune garantie qu'il en soit ainsi ; que faute pour l'étude de simulation de prendre en compte les antennes des autres opérateurs, on peut légitimement s'attendre à un dépassement de la norme ;

Considérant que les mesures récentes réalisées sur divers sites d'antennes GSM à Auderghem ont montré l'augmentation du niveau des mesures de rayonnement ;

Avis défavorable. »

10ème OBJET

Dossier 15683 – Demande de Monsieur et Madame PAIRET pour transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale et réaménager le jardin, drève des Deux Moutiers 10

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n°26 (2/10/1981) : zone de construction ouverte

DESCRIPTION : transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale et réaménager le jardin

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation aux prescriptions III, b) (implantation), c) (gabarits), d) (toitures) et e) (aspect de la construction) du PPAS n° 26

AUDITION : Madame DE HALLEUX, et Monsieur Gilles DE GAUCONVAL, les architectes

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 de construction ouverte du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 2/10/1981 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale et de réaménager le jardin ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- rehausser la façade avant et transformer le volume de toiture
- isoler la maison par l'extérieur (murs et toiture)
- remplacer les châssis et portes extérieures
- réaménager les abords (modification du relief en zone de recul et de cours et jardins, plantation de 4 arbres en zone de recul,...) et construire un plan d'eau
- réaliser un balcon au rez-de-chaussée et une passerelle en façade latérale prolongeant la terrasse arrière
- construire une cheminée en façade latérale
- et aménager un logement accessoire en toiture

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 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 hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) en ce que le niveau de toiture projeté dépasse de 26 cm la moyenne des hauteurs des constructions voisines ;

Considérant que cette dérogation découle de l'isolation de la toiture, déjà située plus haut que la moyenne des constructions environnantes, de part son gabarit plus élevé (R+1+T) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du ppas n°26 en matière de gabarits, (III, c) et de toitures (III, d) en ce que la demande sollicite une rehausse de la façade avant modifiant ainsi les caractéristiques architecturales du niveau existant situé sous la toiture alors que le ppas autorise 2 niveaux et en ce qu'une toiture plate est ainsi créée en partie avant de la toiture ;

Considérant que cette rehausse n'est sollicitée qu'en façade avant de l'immeuble et que la toiture arrière n'est pas modifiée ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant de plus que l'impact volumétrique et visuel de cette rehausse de façade est limité par le retrait (0.90m) appliqué à la partie centrale de la rehausse sur une largeur de 8,15m, soit sur 2/3 de la largeur de façade et par le maintien de la corniche débordante existante ;
Considérant que le dernier niveau reste en majeure partie sous toiture ;
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 8) et au ppas (III, c et d) liées à la rehausse de la façade avant et à la modification de la toiture sont acceptables ;
Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du ppas n°26 en matière d'implantation (III, b) en ce que l'isolation des façades dépasse les limites de la zone de construction autorisée au plan et d'aspect de la construction (III, e) en ce que les façades sont couvertes de cimentage sur isolant et non d'un matériau de parement ;
Considérant que la dérogation au ppas en matière d'implantation se limite à l'épaisseur de l'isolation, à savoir 12 cm ;
Considérant que le cimentage sur isolant prévu en façades est de teinte similaire (blanc crème) à celle de la brique peinte actuelle (en blanc) ;
Considérant que les châssis et portes sont remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte grise présentant les mêmes divisions ;
Considérant que les changements prévus pour les façades ne modifient que peu les caractéristiques architecturales du bâtiment et s'y intègrent relativement discrètement ;
Considérant dès lors que les dérogations au ppas en matière d'implantation et d'aspect de la construction sont acceptables ;
Considérant que les abords sont retravaillés, en zone de recul (entre autres, création d'un nouvel escalier, plantation de 4 arbres (pyrus salicifolia pendula) et dans le jardin ;
Considérant que la demande déroge au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul en ce que la hauteur des arbres projetés est supérieure à 1,80m et en ce que la zone de recul n'est plus clôturée à l'alignement ;
Considérant cependant que le ppas autorise la plantation d'arbres à basses et hautes tiges et que la hauteur des pyrus sera limitée à 3m ;
Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (plantation) est acceptable
Considérant que la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (soubassement) n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de maintenir un muret de soubassement à l'alignement ;
Considérant que la demande prévoit également la réalisation d'un plan d'eau de 25m² dans le jardin ;
Considérant que celui-ci est implantée à plus de 2m des limites mitoyennes ;
Considérant également que la parcelle est située à proximité d'une zone Natura 2000 ;
Considérant les recommandations suivantes reçues de l'IBGE :
- l'utilisation d'espèces exotiques potentiellement envahissantes doit être interdite et les espèces indigènes soient favorisées
- la pollution lumineuse doit être limitée autant que possible sur l'ensemble du site et que le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) soit un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) qu'utilisent la faune nocturne
- il doit y avoir une gestion efficace des déchets verts sur le site, afin de limiter le risque sur des dépôts clandestins
- l'utilisation de produits phytosanitaires doit être interdite sur les zones perméables du site
- le demandeur doit contacter immédiatement Bruxelles-Environnement dans le cas où une ou plusieurs chauves-souris (toutes les espèces protégées selon l'Ordonnance du 1er mars 2012

relative à la conservation de la nature) serait découverte suite aux travaux de démolition afin qu'elles puissent être déposées dans un centre agréé
Considérant que le dernier étage est aménagé en logement (living, cuisine, 1 chambre et salle-de-bain) ;
Considérant que le formulaire de demande maintient un logement unifamilial après transformations ;
Considérant cependant que le caractère accessoire du logement du dernier étage n'est pas mentionné sur les plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser un muret de soubassement à l'alignement conforme aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses
- respecter les recommandations de l'IBGE
- indiquer sur les plans que le logement situé en toiture est accessoire au logement principal
- indiquer sur les plans la profondeur du plan d'eau (15 cm déclaré en séance)

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

11ème OBJET

Dossier 15697 – Demande de Monsieur et Madame VAN BENEDEN-SIMON pour transformer une maison unifamiliale et aménager un logement supplémentaire au rez-de-jardin, chaussée de Wavre 1062

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale et aménager un logement supplémentaire au rez-de-jardin

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame VAN BENEDEN-SIMON, les demandeurs et Madame CALLEGHER, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, 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 et aménager un logement supplémentaire au rez-de-jardin ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- aménager un logement au rez-de-jardin
- construire un escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée
- régulariser la construction d'une annexe au rez-de-jardin, rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage
- aménager 1 chambre et 1 bureau sous les combles

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 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) en ce que celle-ci prévoit l'escalier d'accès au jardin dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande fait suite à un permis d'urbanisme (n°14.687) délivré le 15/12/2009 pour transformer et agrandir une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements ;

Considérant que ce permis n'a jamais été mis en œuvre et qu'il est donc périmé ;

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

Considérant que le logement aménagé au rez-de-jardin possède une surface d'environ 50m² et 3 pièces de vie et qu'il présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que ce logement a également accès à une cour extérieure ;

Considérant cependant que ce logement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que celle-ci est inférieure à 2,50m ;

Considérant cependant que la hauteur sous plafond de l'appartement du rez-de-jardin est de 2,30m, que le studio possède une large baie de porte donnant sur le jardin ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière de hauteur sous plafond est acceptable ;

Considérant que l'escalier projeté en façade arrière s'adosse en partie au mur mitoyen existant de droite (n°1064) ;

Considérant que la demande ne prévoit pas la rehausse de ce mur mitoyen en maçonnerie mais la pose d'un brise-vue à 15 cm de la limite de propriété afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que ce brise-vue n'engendre qu'une rehausse limitée du mitoyen de gauche (1,10 sur 1,75 m et 0,55 sur 0,90m) ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que l'annexe construite en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage est implantée entre un mur mitoyen existant et une annexe existante ;

Considérant que l'annexe du 2ème étage s'adosse à la construction mitoyenne de gauche (la plus profonde), sans dépasser la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que ces annexes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que ces annexes semblent avoir été réalisées avant 1962 ;

Avis favorable.

12ème OBJET

Dossier 15691 – Demande de Monsieur et Madame DEWEL - HAENTJES pour transformer

le rez-de-chaussée et agrandir la toiture de la maison unifamiliale sise rue du Vieux Moulin 55

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

DESCRIPTION : transformer le rez-de-chaussée et agrandir la toiture de la maison unifamiliale

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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)

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

AUDITION : Monsieur et Madame DEWEL - HAENTJES, les demandeurs et Madame XHOFFER Charlotte, 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 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 le rez-de-chaussée et agrandir la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, avec terrasse attenante,
- la rehausse, d'un peu plus de 2 m, de la façade arrière d'un niveau,
- la réalisation d'une lucarne en toiture avant d'une hauteur d'environ 1,90 m,
- la modification des baies du 1er étage, en façade avant,
- la pose d'un cimentage sur cette façade avant et
- le réaménagement intérieur du bien, en vue d'y aménager une maison unifamiliale à 4 chambres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 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 l'annexe projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m (environ 4,50 m) la profondeur de la construction voisine la moins profonde (voisin de droite, n° 53) et en ce qu'elle dépasse le profil de la construction voisine la plus haute (voisin de gauche, n° 57) d'un peu moins de 50 cm ;

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

Considérant que la construction voisine la plus profonde de gauche dépasse l'annexe sollicitée d'environ 3,60 m ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche est limitée à environ 25 cm sur la profondeur de l'annexe ;

Considérant que cette rehausse est nécessaire afin de réaliser un complexe de toiture étanche, respectant les impositions légales en matière d'isolation et maintenant la hauteur sous plafond existante au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet permet la création d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteint environ 14,40 m ;

Considérant le maintien d'un jardin de bonnes dimensions (pratiquement 19 m), situé environ 60 cm au-dessus du niveau fini de la terrasse prévue à l'arrière de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant l'étroitesse de la parcelle, à savoir moins de 4,70 m ;

Considérant la présence de plusieurs extensions à l'arrière des rez-de-chaussée des maisons avoisinantes ;

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) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le programme du projet, à savoir une maison unifamiliale à quatre chambres et une salle de bain, reste en adéquation avec le gabarit de la maison ;

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 les modifications du bien visibles depuis l'espace public consistent en la modification de la baie du 1er étage et la réalisation d'une lucarne d'une hauteur d'environ 1,90 m, sur une largeur de 2,85 m ;

Considérant que les dimensions extérieures de cette lucarne sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de fortement vitrer ce chien assis ;

Considérant qu'il permet l'aménagement d'une 4ème chambre d'un peu plus de 9 m² ;

Considérant que sa finition en sidings gris argent s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la pose d'un enduit blanc cassé en façade avant en lieu et place des briquettes beige ainsi que le placement de châssis en aluminium gris quartz en lieu et place des châssis existant en PVC blanc participent à la remise en valeur du bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les transformations de baies permettent un réaménagement intérieur plus confortable du logement unifamilial, notamment de part la gestion plus fonctionnelle de ses circulations ;

Considérant que le logement ne dispose d'aucune chambre de 14 m² ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un logement existant ne disposant, à l'origine, d'aucune chambre de 14 m² ;

Considérant dès lors que cette disposition des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ne doit pas être appliquée ;

Considérant par ailleurs que les quatre chambres présentent des dimensions praticables (pratiquement 11 m², 8 m², 11 m² et 9,2 m²) et que les deux nouvelles chambres sont conformes aux nouvelles normes d'habitabilité ;

Avis favorable.

13ème OBJET

Dossier 15674 – Demande de la S.P.R.L. MIVAK pour agrandir et transformer un immeuble, supprimer le commerce et aménager quatre logements chaussée de Wavre 1447

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer un immeuble, supprimer le commerce et aménager 4 logements

ENQUETE : du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement le mur entre les maisons des n°1445 et 1447 qui se trouve en totalité sur la propriété du réclamant (Wavre 1445).

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)

AUDITION : Monsieur GLORIEUX, l'architecte et Monsieur et Madame LABBÉ-SERNEELS, les réclamants.

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 agrandir et transformer un immeuble, supprimer le commerce et aménager 4 logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :

- l'aménagement de 3 logements aux étages
- supprimer le commerce et annexer les 2 pièces au logement du rez-de-chaussée
- la construction de l'annexe du rez-de-chaussée
- la construction d'une annexe au 2ème étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le mur entre les maisons des n°1445 et 1447 qui se trouve en totalité sur la propriété du réclamant (Wavre 1445) ;

Considérant que les remarques émises par les réclamants en séance sont relatives à l'appui de l'extension du rez-de-chaussée contre un mur de jardin et que tant le demandeur que le réclamant conviennent de régler cette question entre eux ;

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'annexe du rez-de-chaussée et du 2ème étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n° 9387 délivré en 1963 porte sur la modification de l'annexe du rez-de-chaussée et la construction d'un wc et d'une terrasse aux étages ;

Considérant que ce permis n'a pas été entièrement mis en œuvre (les wc et terrasses n'ont jamais été mis en réalisés) ;
Considérant de plus que les annexes des étages ont vraisemblablement été réalisées lors de la transformation de l'immeuble en 1963 ;
Considérant la présence de pièces de vies (salon, bureau, salle-à-manger, buanderie et cuisine) à l'arrière des 2 pièces occupées par le magasin ;
Considérant cependant que la façade du rez-de-chaussée présente une typologie de vitrine et qu'elle présente une entrée qui était séparée et dédiée au commerce ;
Considérant qu'il y a lieu d'adapter cette façade à une typologie de logement ;
Considérant que le logement du 1er étage présente une surface d'environ 65m² ;
Considérant que l'architecte déclare en séance pouvoir aménager une chambre dans l'annexe de l'entresol ;
Considérant que cette chambre déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface (titre II, art.3) et en matière d'éclairage (titre II, art.10) en ce que la surface de la chambre n'est que de 12m² au lieu de 14 et en ce que cette pièce n'est éclairée que par une fenêtre de taille limitée ;
Considérant que ces dérogations pourraient, moyennant certaines adaptations, être acceptables ;
Considérant que les logements des 2ème et 3ème étages ne présentent qu'une surface de 50m² ;
Considérant également le nombre excessif de logements dans l'immeuble qui ne comporte aucun emplacement de parking ;
Considérant que la surface de l'immeuble n'est que de 360 m² ;
Considérant dès lors que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;
Considérant que l'unification des logements des 2ème et 3ème étages permettrait de réaliser un logement plus spacieux en duplex ;
Considérant que la demande ne comprend pas l'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- unifier les logements des 2ème et 3ème étages
- aménager un local vélos/poussettes accessible
- augmenter l'éclairage de la chambre du logement du 1er étage
- modifier la façade du rez-de-chaussée en fonction de son affectation en logement (par exemple supprimer l'ancienne porte d'entrée du commerce, remonter l'allège,...)
- fournir un avis du SIAMU sur l'ensemble de l'immeuble

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

14ème OBJET

Dossier 15737 – Demande de Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - NIBELLE
Grégory&Jessica pour remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale sise Avenue Guillaume Crock 54

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

d'embellissement

DESCRIPTION : remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur VANDEN BERGHE Grégory, le demandeur et Madame VANKEERBERGHEN Julie, 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 remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale par de nouvelles menuiseries en aluminium de teinte gris-vert ;

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 l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

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

Avis favorable.

15ème OBJET

Dossier 15606 – Demande de Monsieur BAUWENS Pierre pour construire un étage supplémentaire et transformer un immeuble mixte (commerce et 2 logements) sis 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

En date du 27/06/2013, la commission de concertation a décidé 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.

Les documents demandés n'ayant pas été fournis, la commission de concertation décide de reporter son avis.

16ème 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 (report d'avis, voir commission de concertation du 27 juin 2013)

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 : Néant – report d'avis.

La commission de concertation, en sa séance du 27 juin 2013, a décidé de reporter son avis dans l'attente de l'acte de propriété, étant donné que la demande de permis d'urbanisme n'incluait 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.

Cet acte ayant été fourni, la commission de concertation, après un échange de vue, décide d'émettre, à l'unanimité, 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-jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du bel-étage en vue d'y aménager un jardin d'hiver, d'une largeur d'environ 4,30 m et d'une profondeur de +/- 4,75 m,
- l'aménagement d'une terrasse entre la façade latérale dudit jardin d'hiver et le plan de la façade latérale de la maison,
- la régularisation d'une lucarne en toiture arrière d'une hauteur de +/- 1,50 m et d'une largeur de 2,65 m,
- la régularisation de l'isolation de la partie supérieure de la façade latérale de la 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 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 et la perte de luminosité pour l'habitation voisine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension dépasse le profil mitoyen ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteindrait 13,25 m ;

Considérant le maintien d'un jardin d'une profondeur d'un peu plus de 11 m ;

Considérant que l'acte de propriété du demandeur ne lui interdit pas expressément d'étendre son habitation, tel que prévu dans le présent projet ;

Considérant que cet acte mentionne que les servitudes de construction doivent être respectées si elles sont encore d'application ;

Considérant que le plan d'aménagement n° 44 n'a jamais été approuvé par la Commune et n'a pas de valeur réglementaire ;

Considérant dès lors que ces servitudes de construction ne semblent pas pouvoir être invoquées par l'autorité délivrante pour rejeter la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande permet de créer des espaces de vie spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la hauteur totale de l'extension se limite à environ 3,10 m au droit de la mitoyenneté ;

Considérant que cette hauteur est nécessaire afin de garantir une hauteur sous plafond de la pièce identique à celle des pièces de vie existantes au bel-étage (2,55 m) et un complexe de toiture étanche et conforme aux dispositions d'isolation thermique en vigueur ;

Considérant que la profondeur de l'annexe s'aligne sur la profondeur de la véranda voisine de gauche ;

Considérant que la réalisation du mur contre la limite de propriété permet de supprimer les vues droites existantes et non-conformes aux dispositions du code civil depuis le bien voisin ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter la terrasse du bien entre l'extension sollicitée et le plan de la façade latérale ;

Considérant par conséquent que la profondeur de bâtisse du projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande permet donc de maintenir certains éléments importants participant à l'unité existante du quartier visible depuis l'espace public, tels que les retraits latéraux des constructions ;

Considérant toutefois qu'aucune finition esthétique n'est prévue pour la toiture plate projetée ;

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

Considérant que l'extension du mur mitoyen est prévue en demi-mur avec cimentage comme finition côté propriété voisine ;

Considérant que cette prolongation de mur déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que son épaisseur est limitée à 15 cm au lieu de 28 ;

Considérant que le mur mitoyen existant n'est également pas conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande prévoit l'isolation du nouveau volume par l'intérieur ;

Considérant toutefois que la proposition de demi-mur ne permettrait pas au propriétaire voisin d'y ancrer une poutre, conformément aux dispositions du code civil en matière de vues d'application en la matière ;

Considérant qu'il y aurait lieu de respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons permettant d'ancrer des poutres dans le mur mitoyen à ériger ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière de mur mitoyen (l'art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de la réalisation de la lucarne en toiture arrière ;

Considérant toutefois qu'aucun plan de l'étage sous toiture n'est annexé à la demande de permis d'urbanisme et que la coupe ne représente pas cet élément ni la destination de la pièce

y aménagée ;

Considérant qu'il y aurait lieu de compléter la demande avec ces éléments ;

Considérant néanmoins que les dimensions extérieures du chien assis, conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, se limitent à une hauteur d'environ 1,50 m et une largeur de 2,65 m ;

Considérant dès lors que le volume, tel que réalisé, s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant toutefois qu'il n'est actuellement pas possible de statuer sur les possibilités d'aménagement intérieur du niveau sous toiture au vu du manque d'informations constituant le dossier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un mur mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses,
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension,
- fournir le plan d'aménagement intérieur du niveau sous toiture ainsi qu'une coupe dans la lucarne à régulariser.

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