

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

13-12-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint
Mme S. PEETERS, Secrétaire-adjoint (points 3, 4 et 5)
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjoint (points 1,2 et 6)

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 02/0642 – Demande de l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES GRAND FORESTIER-C/O HVB GERANCE pour la régularisation de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation d'installations classées dans deux immeubles à appartements existants : installations de combustion de 2 x 225 KW – 44 emplacements de parking couverts – une citerne à mazout enfouie de 20.000 litres. Rubriques : 40a, 68b, 88.3b, Avenue du Grand Forestier, 26-26A.

ZONE : **Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
Au PPAS n ° 41A : en zone d'immeuble à appartements

DESCRIPTIF : **Régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'installations classées dans deux immeubles à appartements**

ENQUETE : **du 16 novembre au 30 novembre 2007. Pas de réclamation.**

MOTIFS : **exploitation d'installations classées**

AUDITION : **néant**

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

Considérant qu'il s'agit de la régularisation d'un permis d'environnement pour l'exploitation d'installations classées dans deux immeubles à appartements existants ;

Considérant qu'il s'agit d'un garage parking pour 44 emplacements couverts desservant les logements, de deux installations de combustion et d'une citerne à mazout de 20.000 litres ;

Avis favorable aux conditions de l'IBGE

DEUXIEME OBJET

Dossier 02/0704 – Demande de l'ACP RESIDENCE LES HIRONDELLES C/O ATEIER GESTION pour la régularisation de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation de 30 emplacements de parking couverts, une chaudière de 400 KW et 2 citernes à mazout de 10.000l et de 5000l. Rubriques : 40a, 68b, 88.3b, boulevard du Souverain, 356.

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

DESCRIPTIF : Régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'installations classées dans un immeuble de logements

ENQUETE : du 16 novembre au 30 novembre 2007. Une demande d'audition.

MOTIFS : exploitation d'installations classées

AUDITION : néant

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

- **Considérant qu'il s'agit de la régularisation d'un permis d'environnement pour l'exploitation d'installations classées dans un immeuble de logements existants ;**
- **Considérant qu'il résulte de la visite par un agent de l'IBGE qu'il y a lieu d'améliorer la sécurité du parking (incendie et installations électriques) ;**

Avis favorable aux conditions de l'IBGE et à condition de se conformer à l'avis SIAMU.

Il s'agit notamment du respect des dispositions relatives :

- **au compartimentage «coupe-feu »**
- **à l'éclairage et à la signalisation de sécurité**
- **à l'évacuation des dépôts et des pneus inutilisés**
- **au rétablissement du compartimentage coupe-feu entre le parking et la chaufferie.**

TROISIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d’urbanisme (dossier n° 14.420) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n° 02/0714) introduites par la s.a. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour la démolition des ateliers du garage Fiat existants, la construction d’un immeuble comprenant 134 logements et 135 emplacements de parking en sous-sol et l’exploitation d’installations classées, Boulevard des Invalides, 206-220.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : Démolition des ateliers du garage Fiat existants, construction d’un immeuble comportant 134 logements et 135 emplacements de parking en sous-sol (dossier n° 14.420) et exploitation d’installations classées (dossier n° 02/0714).

ENQUETE : du 15 au 29 novembre 2007. 11 lettres de réclamations individuelles, 3 lettres-type comportant respectivement 37, 10 et 107 signatures (et 6 hors délai), 1 pétition comportant 21 signatures, ainsi qu’une demande d’audition nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- Gabarit de l’immeuble trop important
- Problème de mobilité et de parking (augmentation du trafic, des nuisances sonores et de la pollution)
- Projet sans qualité architecturale, mal intégré au bâti existant
- Suppression du seul espace vert important
- Mauvaise intégration sociale du projet dans le quartier
- Diminution de la sécurité
- Perte de vue, d’ensoleillement et de luminosité
- Nuisances dues au chantier
- Densité de logements trop importante (P/S > existant)
- Ratio parking/logement trop faible (1,6 pour Omega Court)
- Cohérence des décisions concernant les projets de construction du quartier (P/S et ratio parking/logement)

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de hauteur (art. 8), éléments en saillie sur la façade à rue (art. 10), aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (art. 12)

Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et environnement

Exploitation d’installations classées

AUDITION :

La commission décide de reporter son avis.

QUATRIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d’urbanisme (dossier n° 14.369) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n° 02/0703) introduites par la s.a. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour la démolition de deux ateliers du garage Fiat existants et de ses parkings à ciel ouvert, la construction d’un immeuble de 51 logements et 51 emplacements de parking en sous-sol et l’exploitation d’installations classées, Boulevard des Invalides, 206-220.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : Démolition des ateliers du garage Fiat existants et de ses parkings à ciel ouvert, construction d’un immeuble comportant 51 logements et 51 emplacements de parking en sous-sol (dossier n° 14.369) et exploitation d’installations classées (dossier n° 02/0703).

ENQUETE : du 15 au 29 novembre 2007. 14 lettres de réclamations individuelles, 3 lettres-type comportant respectivement 37, 10 et 107 signatures (et 6 hors délai), 1 pétition comportant 21 signatures, ainsi qu’une demande d’audition nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- Gabarit de l’immeuble trop important (hauteur, volume)
- Problème de mobilité et de parking (augmentation du trafic, des nuisances sonores et de la pollution)
- Projet sans qualité architecturale, mal intégré au bâti existant (façades trop massives)
- Suppression du seul espace vert important et trop peu de nouvelles plantations prévues
- Mauvaise intégration sociale du projet dans le quartier
- Diminution de la sécurité
- Perte de vue, d’ensoleillement et de luminosité
- Nuisances dues au chantier
- Densité de logements trop importante (P/S > existant)
- Ratio parking/logement trop faible (1,6 pour Omega Court)
- Cohérence des décisions concernant les projets de construction du quartier (P/S et ratio parking/logement)

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation (art.7), hauteur (art. 8), éléments en saillie sur la façade (art. 10) et aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (art. 12)

Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

Projet soumis à rapport d’incidences

Exploitation d’installations classées

AUDITION : Le demandeur, ses conseils et les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant :

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

Considérant qu’il s’agit de la démolition des deux ateliers du garage Fiat existants et de ses parkings à ciel ouvert, de la construction d’un immeuble comprenant 51 logements et 51 emplacements de parking en sous-sol et de l’exploitation d’installations classées ;

Considérant qu’un permis d’urbanisme complémentaire sur le même site a été délivré en date du 13

novembre 2007 et portant sur la démolition de l'immeuble situé sur l'angle du boulevard avec la rue Cockx ;

Considérant également qu'une autre demande de permis d'urbanisme complémentaire pour 148 logements et 164 emplacements de stationnement en sous-sol a été introduite sur le site voisin aménagé actuellement en terrain de sport de plein air ;

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

Considérant que le projet s'implante en forme de "L", le long de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux et du boulevard des Invalides et que son entrée carrossable se situe précisément dans la voirie qui reste à réaliser ;

Considérant dès lors que la demande implique de prolonger l'avenue Ginette Javaux jusqu'au rond-point du boulevard des Invalides pour laquelle une demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès du fonctionnaire délégué ;

Considérant également que le demandeur s'est engagé à réaliser cette prolongation de voirie et de la rétrocéder gratuitement à la Commune ;

Considérant que le bâtiment est implanté le long du boulevard des Invalides avec un recul de plus de 7 m ;

Considérant que le bâtiment est implanté le long de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux avec le même recul que le complexe de bureaux actuellement en construction, à savoir à environ 3,40 m ;

Considérant que l'augmentation de la zone de recul, à front du boulevard, a pour but de limiter un maximum la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les constructions existantes ;

Considérant de plus qu'une partie du bâtiment longe le rond-point, ce qui engendre également une variation dans l'alignement à front de cette artère ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation se limite à une augmentation de la zone de recul d'environ 1,50 m à front du boulevard ;

Considérant également que la demande respecte l'alignement général existant le long de l'avenue Ginette Javaux ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation est de nature à limiter l'impact volumétrique des constructions et qu'elle est acceptable ;

Considérant que les retraits latéraux de la construction, varient d'environ 5 m à +/- 7 m ;

Considérant que ces derniers permettent l'aménagement d'une voie pour pompiers traversant le site en vue d'accéder à la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'actuellement la parcelle est quasi totalement imperméabilisée ;

Considérant que la demande prévoit une surface perméable de la parcelle de 30 % ;

Considérant que cette perméabilité réduite du sol résulte, entre autres, de l'imposition du SIAMU d'aménager une voie d'accès aux façades arrière de l'immeuble ;

Considérant également que le parking en sous-sol couvre la quasi-totalité de la parcelle ;

Considérant que la partie du sous-sol non surmontée d'une construction hors-sol est recouverte d'une couche de terre arable variant de 0,70 m à 1,50 m, ce qui est en tout point supérieur aux 60 cm préconisés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus la configuration particulière du site (terrain d'angle) ;

Considérant par conséquent que cette zone de pleine terre est acceptable pour permettre un aménagement des abords en rapport avec le programme de logement développé ;

Considérant néanmoins que la façade latérale (côté boulevard des Invalides) donne sur un espace entièrement minéralisé et qu'il y a lieu de prévoir un recul supplémentaire afin d'y permettre la plantation d'arbres à haute tige ;

Considérant qu'en zone de cours et jardins et en zone de retrait latéral il est prévu de réaliser deux accès carrossables réservés aux pompiers, qui pourraient avantageusement recevoir un revêtement

carrossable mais néanmoins verdurisé ;

Considérant que les gabarits visibles depuis l'espace public de l'immeuble varient de rez + 3 à rez + 5, le volume le plus haut étant implanté le long de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux ;

Considérant également que la majorité des gabarits faisant face au projet, le long du boulevard des Invalides, sont des rez + 3 et rez + 4 ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur en ce qu'il dépasse les hauteurs moyennes des constructions voisines existantes dans l'avenue Ginette Javaux et autour du rond-point du Tilleul ;

Considérant que cette dérogation varie de 21 cm, pour la partie faisant face au rond-point, à 1,13 m, pour la partie située dans l'avenue Javaux ;

Considérant dès lors que cette dérogation ponctuelle, face au rond-point du boulevard est minime et acceptable, contrairement à celle relative au volume de gabarit rez + 5 situé dans la future prolongation de voirie ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire le gabarit de cette partie de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue consiste en ce que les balcons présentent une profondeur de 1,60 m, ce qui est supérieur au 1 m préconisé par le RRU ;

Considérant que cette dimension de terrasse permet un usage correct des terrasses ;

Considérant de plus que ces terrasses ne débordent pas au-dessus de l'espace public, vu la présence d'une zone de recul ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas de nature à engendrer une gêne pour les passants et est acceptable ;

Considérant l'apport de nouveaux logements ;

Considérant que la proportion de studios n'est pas excessive (7 sur 51 logements) et que l'immeuble est majoritairement constitué d'appartements 2 chambres (31) et qu'il n'y a que 3 appartements 3 chambres ;

Considérant que le complexe faisant l'objet de la demande prévoit un emplacement de parking par logement, ce qui est conforme aux impositions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présence de pare-soleil coulissants en lamelles de bois accentue la perception des saillies que constituent les terrasses et qu'en outre, elles sont peu justifiées au vu de l'orientation Est et Nord des façades à rue ;

Considérant que la présence de ces pare-soleil entraîne la réalisation d'une dalle de couverture des terrasses supérieures ;

Considérant également qu'il y a lieu de soigner davantage l'aspect architectural du projet et particulièrement de ses façades latérales ;

Avis favorable à condition de :

- **supprimer le 5^{ème} étage du bâtiment, le long de l'avenue Ginette Javaux ;**
- **maintenir un maximum d'emplacements de parking et au moins 1 emplacement par logement ;**
- **prévoir des dalles gazon en PEHD (structure *nid d'abeille*) en lieu et place des klinkers prévus pour la voie d'accès réservée aux pompiers afin d'en améliorer davantage l'esthétique ;**

- **augmenter d'environ 3 m le retrait de la façade latérale côté boulevard des Invalides pour y planter des arbres à haute tige en pleine terre ;**
- **revoir l'esthétique des façades latérales (proportion et composition des baies, ...) ;**
- **revoir le dessin et/ou les matériaux des garde-corps en vue d'une composition plus qualitative ;**
- **supprimer les pare-soleil coulissants en lamelles de bois placés sur les terrasses ainsi que les dalles couvrant les terrasses supérieures ;**
- **les toitures végétales sont à aménager en tant que telles, sans aucun tuyau ou autre dispositif technique non repris sur les plans ;**
- **fournir un plan d'aménagement des abords complet indiquant toutes les plantations prévues avec leurs essences.**

Moyennant le respect des conditions qu'elle impose qui réduisent le programme du projet, la commission considère que les effets du projet sur la mobilité sont acceptables de par le choix judicieux de l'emplacement de l'accès au parking souterrain qui évite de reporter du trafic sur des voiries purement locales et compte tenu de la qualité de l'offre de transports en commun.

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

CINQUIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d’urbanisme (dossier n° 14.370) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n° 02/0702) introduites par la s.a. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour la suppression d’un terrain de sport et la construction d’un ensemble d’immeubles comprenant 148 logements et 164 emplacements de parking en sous-sol, Boulevard des Invalides, 206-220.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Suppression d’un terrain de sport, construction d’un ensemble d’immeubles comportant 148 logements et 164 emplacements de parking en sous-sol (dossier n° 14.370) et exploitation d’installations classées (dossier n° 02/0702).

ENQUETE : du 15 au 29 novembre 2007. 14 lettres de réclamations individuelles, 3 lettres-type comportant respectivement 37, 10 et 107 signatures (et 6 hors délai), 1 pétition comportant 21 signatures, ainsi qu’une demande d’audition nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- Gabarit de l’immeuble trop important (hauteur, volume)
- Problème de mobilité et de parking (augmentation du trafic, des nuisances sonores et de la pollution)
- Projet sans qualité architecturale, mal intégré au bâti existant (façades trop massives)
- Suppression du seul espace vert important et trop peu de nouvelles plantations prévues
- Mauvaise intégration sociale du projet dans le quartier
- Diminution de la sécurité
- Perte de vue, d’enseillement et de luminosité
- Nuisances dues au chantier
- Densité de logements trop importante (P/S > existant)
- Ratio parking/logement trop faible (1,6 pour Omega Court)
- Cohérence des décisions concernant les projets de construction du quartier (P/S et ratio parking/logement)

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d’implantation (art. 7), hauteur (art. 8), éléments en saillie sur la façade (art. 10) et aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (art. 12)

Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

Projet soumis à rapport d’incidences

Exploitation d’installations classées

AUDITION : Le demandeur, ses conseils et les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, 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 la suppression d’un terrain de sport à ciel ouvert, de la construction d’un ensemble d’immeubles comportant 148 logements et 164 emplacements de parking en sous-sol et de l’exploitation d’installations classées ;

Considérant également qu’une autre demande de permis d’urbanisme complémentaire pour 51 logements et 51 emplacements de stationnement en sous-sol a été introduite sur le site voisin, sur

l'autre rive de l'avenue Ginette Javaux ;

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

Considérant que le présent projet s'implante sous forme de deux ailes en "L", l'une à front du boulevard des Invalides et se prolongeant le long de l'avenue Drouart (bâtiment A & C) et l'autre à front de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux et se prolongeant, perpendiculairement à cette dernière, vers l'avenue Drouart, le long de la limite de parcelle avec les bâtiments de logements *Omega Court* (bâtiment B) ;

Considérant qu'une perspective plantée, traversant le site en diagonale depuis le rond-point du boulevard des Invalides vers l'avenue Drouart, a été dégagée ;

Considérant dès lors que la demande implique de prolonger l'avenue Ginette Javaux jusqu'au rond-point du boulevard des Invalides pour laquelle une demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès du fonctionnaire délégué ;

Considérant également que le demandeur s'est engagé à réaliser cette prolongation de voirie et de la rétrocéder gratuitement à la Commune ;

Considérant que le bâtiment A est implanté le long du boulevard des Invalides avec un recul variant d'un peu plus de 5 m, pour son point le plus proche du rond-point, à environ 6,70 m, pour son point situé à l'angle de l'avenue Drouart;

Considérant que le bâtiment A & C est implanté le long de l'avenue Drouart à une distance variant d'environ 7 m, à l'angle du boulevard, à +/- 5,50 m, pour son point le plus proche de la limite de parcelle vers le complexe de logements *Omega Court* et ce avec une diminution ponctuelle jusque 4,80 m;

Considérant que la seule construction faisant face au projet, le long du boulevard des Invalides, est le bâtiment de l'école *Saint-Julien Parnasse* et que celui-ci est implanté avec un important recul du côté du boulevard des Invalides et à front de l'avenue de l'Église Saint-Julien ;

Considérant toutefois que la majorité des constructions du boulevard présente une zone de recul de 6 m ;

Considérant néanmoins que l'alignement, à front du boulevard, comporte une cassure et qu'une grande partie du bâtiment A respecte un recul avant de minimum 6 m ;

Considérant que les constructions faisant face au projet, le long de l'avenue Drouart, sont dotées d'une zone de recul de maximum 5 m ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation pour le bâtiment A & C n'est pas de nature à porter atteinte à la perspective sur les constructions depuis l'espace public et est acceptable ;

Considérant que les gabarits de l'immeuble A & C, visibles depuis l'espace public, varient de rez + 2, pour sa partie dénommée bâtiment C, à rez + 5 partiellement enterré, pour sa partie la plus proche du rond-point du boulevard des Invalides ;

Considérant que la partie de l'immeuble longeant l'avenue Drouart est d'un gabarit variant de rez + 3, à l'angle du boulevard, à rez + 2, pour sa partie dénommée C, et que ces gabarits présentent globalement les mêmes hauteurs que les constructions en vis à vis ;

Considérant dès lors que cette partie du complexe est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur ;

Considérant également que le seul bâtiment faisant face au projet et implanté le long du boulevard, entre la rue Demuylder et l'avenue de l'Église Saint-Julien, est celui de l'école qui présente une hauteur anormalement haute dans le quartier et qui est implantée fortement en recul ;

Considérant par conséquent qu'il n'y a pas lieu de se référer strictement à sa hauteur lors de la vérification de la conformité du bâtiment au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur ;

Considérant qu'il en est de même pour les bâtiments du garage Fiat, anormalement bas, et situé à l'angle de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux et du boulevard des Invalides ;

Considérant que la toiture de la partie du complexe implantée le long du boulevard et de gabarit

rez + 4 est située à un niveau de plus de 7 m inférieur à celui de la toiture du bâtiment de l'école lui faisant face ;

Considérant dès lors que cette hauteur s'intègre au bâti circonvoisin, vu la différence de recul des deux bâtiments par rapport à l'espace public ;

Considérant que la partie du projet située à proximité du rond-point du boulevard des Invalides et de gabarit rez + 5 dépasse la moyenne des hauteurs des constructions voisines, hormis les bâtiments anormalement haut et bas, d'environ 4,50 m ;

Considérant dès lors que cette partie du complexe, tout en restant plus basse que l'école lui faisant face, présente une hauteur ne s'intégrant pas à celle des constructions voisines existantes ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de réduire le gabarit de cette partie de l'immeuble ;

Considérant que le bâtiment B présente une zone de recul, à front de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux, d'environ 2,90 m, ce qui est largement inférieur à la profondeur de la zone de recul de l'immeuble voisin du complexe *Omega Court* (5 m hors saillie bow-window) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation du bâtiment B est excessive ;

Considérant que les gabarits du bloc B varient de rez + 3, pour sa partie en intérieur d'îlot, à rez + 4, pour sa partie à front de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux ;

Considérant que les immeubles voisins existants dans le complexe *Omega Court* disposent du même nombre de niveaux que le bâtiment B ;

Considérant dès lors que cette partie du projet présente globalement les mêmes hauteurs que les constructions voisines existantes les plus proches ;

Considérant que la parcelle est actuellement non bâtie et n'est dès lors que très faiblement imperméabilisée (9 %) ;

Considérant néanmoins que le projet prévoit une surface perméable de 66 % ;

Considérant que les parties du parking dépassant l'emprise au sol des constructions projetées hors-sol sont soit surmontées d'une terrasse, soit recouvertes d'une couche de terre arable variant de minimum 0,74 m à maximum 2,30 m, ce qui est en tout point supérieur aux 60 cm préconisés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que cette zone de pleine terre est acceptable et qu'elle peut permettre un aménagement des abords en rapport avec le programme de logement développé ;

Considérant que le bâtiment B est implanté à minimum 9 m de la limite mitoyenne de la parcelle avec le complexe *Omega Court* ce qui est similaire au recul existant entre le bâtiment voisin érigé en intérieur de l'îlot et cette même limite ;

Considérant qu'une voie réservée aux pompiers est prévue dans cette zone de retrait latéral et qu'une imposition supplémentaire du SIAMU consiste en la réalisation d'une seconde voie d'accès aux façades de la cour intérieure du complexe ;

Considérant dès lors que l'imperméabilisation projetée de la parcelle se trouve davantage augmentée et qu'il est prévu de réaliser la voie pompiers traversant la parcelle en diagonale avec un revêtement en klinkers qui pourrait avantageusement recevoir un revêtement carrossable mais néanmoins verdurisé ;

Considérant de ce fait que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue consiste en ce que les balcons présentent une profondeur de 1,60 m, ce qui est supérieur au 1 m préconisé par le RRU ;

Considérant que cette dimension de terrasse permet un usage correct de celles-ci ;

Considérant de plus que ces terrasses ne débordent pas au-dessus de l'espace public, vu la présence d'une zone de recul ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas de nature à engendrer une gêne pour les passants et est acceptable ;

Considérant l'apport de nouveaux logements ;

Considérant que la proportion de studios n'est pas excessive (21 sur 148 logements) et que l'immeuble est très majoritairement constitué d'appartements 2 chambres (86) et qu'il comporte en outre 19 appartements 3 chambres ;

Considérant que le complexe faisant l'objet de la demande prévoit un peu plus d'un emplacement de parking par logement (1,1), ce qui est conforme aux impositions minimales du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un ratio plus réaliste de minimum 1,25 emplacements par logement ;

Considérant également que le projet déroge aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce que plusieurs pièces de vie (1^{ère} chambre, 2^{nde} chambre et séjour/cuisine) ne respectent pas les dimensions minimales y imposées ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'adapter le projet afin de répondre à ces normes minimales de superficie ;

Considérant que la présence de pare-soleil coulissants en lamelles de bois accentue la perception des saillies que constituent les terrasses et qu'en outre elles sont peu justifiées au vu de l'orientation est et nord des façades à rue ;

Considérant que la présence de ces pare-soleil entraîne la réalisation d'une dalle de couverture des terrasses supérieures ;

Considérant également qu'il y a lieu de soigner davantage l'aspect architectural du projet et particulièrement de ses façades latérales ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public et ne peuvent servir de jardin privatif ;

Considérant que le jardin commun en intérieur d'îlot doit être accessible à tous les habitants des immeubles depuis les cages d'escaliers afin d'en garantir une jouissance correcte ;

Considérant que l'ensemble A et C ne possède qu'un seul local poussettes et bicyclettes ce qui en limite l'usage ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer le 5^{ème} étage du bâtiment A, le long du boulevard des Invalides, à proximité du rond-point ;
- prévoir une zone de recul devant la partie du bâtiment B longeant la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux similaire à celle des constructions voisines du complexe *Omega Court*, à savoir 5 m, tout en conservant les dimensions de l'espace vert public situé avenue Drouart ;
- augmenter le nombre d'emplacements de parking, de sorte à porter le ratio parking/logement à au moins 1,25 ;
- prévoir des dalles gazon en PEHD (structure *nid d'abeille*) en lieu et place des klinkers prévus pour la voie d'accès réservée aux pompiers traversant la parcelle en diagonale, afin d'en améliorer davantage l'esthétique ;
- revoir l'esthétique des façades latérales (proportion et composition des baies, ...) ;
- revoir le dessin et/ou les matériaux des garde-corps en vue d'une composition plus qualitative ;
- supprimer les pare-soleil coulissants en lamelles de bois placés sur les terrasses ainsi que les dalles couvrant les terrasses supérieures ;
- les toitures végétales sont à aménager en tant que telles, sans aucun tuyau ou autre dispositif technique non repris sur les plans ;
- fournir un plan d'aménagement des abords complet, indiquant toutes les plantations prévues avec leur essence ;

- **aménager à destination du public les deux espaces verts situés à l'entrée de la percée en diagonale à travers l'îlot ; positionner correctement les clôtures afin d'en minimiser l'impact sur l'espace public ; l'entretien de ces espaces verts se fera par et à charge de la copropriété ;**
- **les zones de recul ne peuvent servir de jardin ou terrasse privés ;**
- **le jardin commun en intérieur d'îlot doit être accessible à tous les habitants des immeubles depuis les cages d'escaliers ;**
- **prévoir des locaux poussettes et bicyclettes à chaque entrée des bâtiments, de préférence au rez-de-chaussée ;**
- **réaliser des états des lieux dans un périmètre approprié (au moins dans un rayon de 25 m) avant le début des chantiers.**

Moyennant le respect les conditions qu'elle impose qui réduisent le programme du projet et qui augmentent le ratio parking/logement, la commission considère que les effets du projet sur la mobilité sont acceptables de par le choix judicieux de l'emplacement des accès aux parkings souterrains qui évitent de reporter du trafic sur des voiries purement locales et compte tenu de la qualité de l'offre de transports en commun.

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

SIXIEME OBJET

Dossier 14.414 – Demande de la s.a. WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la démolition d'un immeuble et la reconstruction d'un bâtiment comportant 3 logements, Luxor Parc 16 (ancien Club-house – lot 4).

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
Au permis de lotir délivré le 6 février 2003 : Lot 4 – zone de bâtisse n° 3
- DESCRIPTIF :** Démolition d'un immeuble et la reconstruction d'un bâtiment comportant 3 logements.
- ENQUETE :** du 15 au 29 novembre 2007. 7 lettres de réclamations nous sont parvenues au cours de l'enquête et une hors délai. Les réclamations concernent principalement :
- style architectural en grande partie en contraste avec l'existant et manque d'esthétisme des façades transformées,
 - gabarit/hauteur trop élevée,
 - reconstruction avec le même retrait latéral droit (vers n° 18), donc trop proche de la construction voisine,
 - sensation de vues plongeantes vers les propriétés voisines (depuis les terrasses et fenêtres),
 - manque de plantations et d'intégration du sentier d'accès à la promenade verte depuis le clos (problème de niveaux),
 - nuisances dues au chantier (demande de partage entre les deux voiries voisines pour l'accès au chantier et aires de stockages des matériaux),
 - perte de luminosité pour la construction voisine (n° 18).
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (art. 8)
Dérogations aux prescriptions du permis de lotir en matière de gabarit (lucarne – art. 3.4.3), implantation (sous-sol et éléments en saillie – art. 3.4.4) et zone de jardins (éléments en saillies et sous-sol – art. 3.6.2)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932 – uniquement pour avis)
Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Le demandeur, ses architectes et les réclamants.

La commission de concertation décide de reporter son avis, dans le but d'effectuer une visite sur place des lieux.

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.664bis – Demande de SKYLINE PROJECTS n.v. pour régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H)

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H)

ENQUETE : du 17 novembre au 1^{er} décembre 2007. Trois lettres de réclamations ont été introduites. Elles concernent principalement :

- une tentative de manipulation audacieuse de la part du promoteur
- le risque de précédent que créerait la simple régularisation *a posteriori* des infractions
- la demande de respect des hauteurs de façades et toitures initialement autorisées
- le manque d'équité entre les projets de Skyline et de Wilma
- les modifications cacheraient en réalité un nombre d'appartements supplémentaire...
- la nécessité de produire une étude relative à l'ombre portée supplémentaire engendrée par les modifications des immeubles
- la demande de produire un plan d'aménagement des abords plus détaillé prouvant et garantissant le respect des engagements pris du point de vue de la circulation
- la rehausse des immeubles ne pourrait être autorisée que moyennant une explication technique inévitable et valable et devra être refusée si elle engendre des répercussions sur le terrain voisin (Wilma)
- les plans mentionnent un niveau de faîte « nécessaire » : cette nécessité n'est pas claire...
- opposition aux extensions de balcons au niveau des toitures (vues vers les lots 1, 2 et 3 du projet Wilma)

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture (Titre I art. 5 et 6)
Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Le demandeur, l'architecte et les réclamants

Avis reporté, la commission désirant se rendre compte sur place des modifications apportées au permis initial et de leurs incidences sur les constructions et terrains environnants et compte tenu du manque de précisions du dossier quant aux modifications sollicitées.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.665bis – Demande de SKYLINE PROJECTS n.v. pour régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.665 délivré

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.665 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de deux immeubles à appartements (D et E-F)

ENQUETE : du 17 novembre au 1^{er} décembre 2007. Trois lettres de réclamations ont été introduites. Elles concernent principalement :

- une tentative de manipulation audacieuse de la part du promoteur
- le risque de précédent que créerait la simple régularisation *a posteriori* des infractions
- la demande de respect des hauteurs de façades et toitures initialement autorisées
- le manque d'équité entre les projets de Skyline et de Wilma
- les modifications cacheraient en réalité un nombre d'appartements supplémentaire...
- la nécessité de produire une étude relative à l'ombre portée supplémentaire engendrée par les modifications des immeubles
- la demande de produire un plan d'aménagement des abords plus détaillé prouvant et garantissant le respect des engagements pris du point de vue de la circulation
- la rehausse des immeubles ne pourrait être autorisée que moyennant une explication technique inévitable et valable et devra être refusée si elle engendre des répercussions sur le terrain voisin (Wilma)
- les plans mentionnent un niveau de faîte « nécessaire » : cette nécessité n'est pas claire...
- opposition aux extensions de balcons au niveau des toitures (vues vers les lots 8 et 9 du projet Wilma)
- l'impact (notamment acoustique) de la cabine haute tension (située à proximité du lot 9) n'est pas clair
- la demande d'explications quant à l'adaptation au terrain de l'entrée parking 3

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (Titre I art. 8)
Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Le demandeur, l'architecte et les réclamants

Avis reporté, la commission désirant se rendre compte sur place des modifications apportées au permis initial et de leurs incidences sur les constructions et terrains environnants et compte tenu du manque de précisions du dossier quant aux modifications sollicitées.

NEUVIEME OBJET

Demande de A.G.F. BELGIUM pour le placement d'une enseigne-totem devant l'immeuble de bureaux sis boulevard du Souverain 360.

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, espace structurant, Z.I.C.H.E.E.
- DESCRIPTIF :** placement d'une enseigne de type totem double-face reprenant le nom de l'immeuble ainsi que celui des divers occupants, à placer dans la zone de recul
- ENQUETE :** Néant (uniquement pour avis)
- MOTIF :** Dérogation au R.R.U. – Titre VI, art. 39, §1, 4° - en ce que la hauteur maximale du totem dépasse 3 m et que la surface totale cumulée dépasse 1 m² par 10 m de façade
- AUDITION :** Monsieur Boeckx, représentant la société AGF

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

Considérant que la demande porte sur le placement d'un totem-enseigne dans la zone de recul d'un immeuble de bureaux ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone d'habitation, Z.I.C.H.E.E. et espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte du R.R.U. (car Z.I.C.H.E.E.) ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre VI, art. 39, §1, 4°, en ce que la hauteur maximale du totem dépasse 3 m et que la surface totale cumulée dépasse 1 m² par 10 m de façade ;

Considérant que cet immeuble est implanté en retrait de la voirie ;

Considérant que ce dispositif unique permet de reprendre le nom de l'immeuble ainsi que le nom de tous les locataires de l'immeuble ;

Considérant que le style de ce totem s'intègre relativement bien à l'architecture du bâtiment (panneaux laqués dans le ton de la façade) ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de réduire son impact visuel ;

Avis favorable pour une durée de 9 ans et à condition de proposer une solution rendant la structure de support des enseignes plus discrète.

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.416 – Demande de la JAPANESE SCHOOL OF BRUSSELS a.s.b.l. pour l'installation provisoire de deux modules préfabriqués destinés à des classes, avenue des Meuniers 133

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- DESCRIPTIF :** Installation provisoire de deux modules préfabriqués destinés à des classes
- ENQUETE :** Du 16 au 30 novembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de zones de recul (Titre I art. 11)
- AUDITION :** Les représentants de la Japanese School of Brussels et son architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de l'installation provisoire de deux modules préfabriqués destinés à des classes, en zone de recul d'un établissement d'enseignement ;
Considérant que la demande est destinée à pouvoir accueillir un nombre supplémentaire d'élèves durant la prochaine année scolaire (débutant en avril 2008) ;
Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que les classes seraient installées en zone de recul ;
Considérant toutefois qu'il s'agit d'une parcelle située en bout de voirie en cul de sac, ne comportant qu'un seul immeuble et que les volumes proposés seraient placés de manière relativement discrète, en partie gauche de la zone d'entrée à l'établissement ;
Considérant également qu'il s'agit d'une installation provisoire destinée à ne rester en place que quelques années ;
Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est acceptable ;
Considérant toutefois que cette solution ne peut être envisagée qu'à moyen terme et qu'une solution définitive doit être étudiée pour le futur ;

Avis favorable pour une durée maximum de 3 ans et à condition de réaliser les modules dans une teinte identique à celle des façades de l'école.

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

ONZIEME OBJET

Dossier 14.421 – Demande de la s.a. CDL STRATEGY pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale quatre façades, chaussée de Tervueren 133.

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

DESCRIPTIF : Construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d’avant 1932 – uniquement pour avis)
Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)

AUDITION : Mme Luyten, représentant CDL Strategy et Mme Schyns (l’architecte)

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement 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 la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale quatre façades ;

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

Considérant que la profondeur du jardin d’hiver sollicité est limitée à 3,80 m et qu’elle s’inscrit dans la profondeur et la largeur existantes de la villa ;

Considérant que l’esthétique de l’extension sollicitée a été soignée et qu’elle est en accord avec le style architectural de la construction existante ;

Considérant qu’il est prévu de réaliser l’annexe avec des matériaux de qualité (châssis en bois, descentes d’eau de pluie en cuivre, soubassement et seuils en pierre bleue) et des teintes identiques à celles existantes pour le corps principal de bâtisse ;

Considérant dès lors que le projet est respectueux des qualités architecturale de bien existant ;

Avis favorable.

La Direction des Monuments et Sites se tient à disposition de l’architecte pour le choix du type de vitrage.

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.418 – Demande de Monsieur ADAM et Madame LHOEST pour le remplacement des châssis aux 2^e et 3^e étages de l'immeuble sis chaussée de Wavre 1481

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Remplacement des châssis aux 2^e et 3^e étages d'un immeuble

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

AUDITION : Monsieur Adam

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

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

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis en aluminium des 2^e et 3^e étages en façade avant d'un immeuble par des châssis en bois de teinte naturelle ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries actuelles sont en aluminium et n'ont jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant l'amélioration de l'esthétique de la façade, tant au niveau du dessin que des matériaux des menuiseries ;

Avis favorable

Considérant néanmoins qu'il y aurait également lieu de remplacer les châssis du 1^{er} étage, du rez-de-chaussée et la porte d'entrée afin de réharmoniser l'ensemble de la façade, davantage dans le respect de sa composition originelle, la commission demande d'en faire part aux propriétaires des 1^{er} et rez-de-chaussée.

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.424 – Demande de Monsieur et Madame TAVERNE-KRASICKA pour la transformation des façades de la maison sise chaussée de Wavre 1516

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Transformation des façades

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

AUDITION : Monsieur Taverne et l'architecte

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

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

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

Considérant qu'en façade avant, il est prévu de placer un cadre pourvu d'ailettes en bois devant le châssis du rez-de-chaussée (ancienne vitrine commerciale) afin de procurer plus d'intimité aux habitants, de remplacer les garde-corps des fenêtres du 1^{er} étage ainsi que le châssis central de cet étage (afin de pouvoir placer une cloison créant deux chambres distinctes) et de repeindre la façade uniquement au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces transformations s'intègrent dans la composition initiale de la façade et permettent de préserver l'intimité de l'usage du rez de chaussée ;

Considérant que la division de la grande chambre du 1^{er} étage en deux petites chambres ne respecte pas les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime et acceptable (8,6 et 8,7 m²);

Considérant que les modifications en façade arrière, visibles depuis l'espace public (rue Valduc), consistent au remplacement de châssis en bois par des châssis en PVC et à la mise en peinture et en enduit (teinte grège) de la façade ;

Considérant que ces modifications sont de nature à améliorer l'esthétique de la façade ;

Avis favorable

Vu les déclarations du demandeur, la commission demande de ne pas modifier ni la façade avant aux étages, ni la teinte de la corniche (non demandé au permis).

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.392 – Demande de Monsieur et Madame VAN HECKE pour la construction d’une maison unifamiliale quatre façades, drève des Deux Moutiers 19 (report d’avis – voir commission de concertation du 29 novembre 2007).

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Construction d’une maison unifamiliale quatre façades
- ENQUETE :** du 5 au 19 novembre 2007. Trois lettres de réclamation, des lettres-type comportant 93 signatures, un rapport d’expertise comportant 8 signatures nous sont parvenus ainsi que 9 lettres de réclamation, une demande d’audition et une réclamation arrivée hors délai et qui concernent 2 demandes conjointes (Moutier n° 19 et 23). Les réclamations concernent principalement :
- densification de l’îlot
 - manque d’harmonie et d’intégration du projet par rapport aux constructions voisines (préjudice de vue)
 - gabarit et volumes trop importants (hauteur, largeur et profondeur)
 - terrain trop exigü
 - non respect de l’alignement de la drève des Deux Moutiers
 - perte d’intimité, d’enseiement et de luminosité pour les voisins
 - abattage d’arbres/diminution des espaces verts
 - perte de valeur des constructions voisines directes
 - risque de précédent
 - sur le plan d’implantation, erreur de représentation de la limite entre le terrain privé et l’espace public
 - problème de lien entre deux demandes de permis d’urbanisme liées
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur (art.8)
- AUDITION :** néant (report d’avis)

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, 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 que la présente demande fait suite à trois projets, visant l’un à rehausser l’annexe intégrée à la maison unifamiliale voisine et à construire une seconde habitation attenante à la première, le second à construire une maison unifamiliale pratiquement isolée et le dernier à construire un bâtiment implanté à une distance de minimum 3 m des limites de la demande de permis d’urbanisme ;

Considérant que ces demandes précédentes ont toutes fait l’objet d’un avis défavorable en commission de concertation ;

Considérant que le présent projet prévoit la construction d’une maison unifamiliale implantée à minimum 3 m des nouvelles limites de la parcelle, avec une zone de recul de 6 m ;

Considérant que ces retraits latéraux et avant sont similaires à ceux de plusieurs constructions existantes dans la drève des Deux Moutiers ;

Considérant également que cette implantation est conforme à celle esquissée sur les plans du permis de bâtir de la maison voisine de gauche (n° 23) délivré en 1951 ;

Considérant que la moyenne des hauteurs des constructions voisines, telle que définie à l’article 8

du règlement régional d'urbanisme, est de 10,39 m et que celle de la demande est de 10,96 m ;

Considérant néanmoins que la dérogation de 57 cm, pourrait être diminuée sans compromettre le programme du projet ;

Considérant que cette réduction de la hauteur du faîte engendrerait une éventuelle dérogation au titre VIII du règlement régional d'urbanisme en matière de pente d'accès au garage ;

Considérant qu'une telle dérogation pourrait être acceptée dans la mesure où elle ne porterait pas atteinte à la sécurité des piétons et autres usagers de la voie publique ;

Considérant de plus que la profondeur de bâtisse a été fortement réduite par rapport à la dernière demande, à savoir de 2,60 m (14,20 m à 11,60 m bow-window arrière inclus) ;

Considérant de ce fait que la profondeur sollicitée s'intègre à celle présente dans le quartier et qui est de fréquemment 11 m ;

Considérant que la parcelle cadastrale concernée comporte déjà une habitation principale dont il est prévu de démolir l'annexe érigée en 1987 et qu'elle a fait l'objet d'une demande de division de parcelle rétablissant approximativement les anciennes limites, telles que visibles sur les plans introduits lors de la demande de bâtir de la maison jumelée au n° 23, en 1951 ;

Considérant dès lors que l'exiguïté actuelle du terrain concerné ne sera plus d'application en cas de construction de la maison ;

Considérant par conséquent que le projet ne réduit que légèrement les qualités résidentielles de la construction existante sur la parcelle et devant également faire l'objet de transformations ;

Considérant de plus que les deux maisons jumelées voisines de gauche disposent d'un large jardin situé à l'avant de l'ensemble des deux bâtiments ;

Considérant également que la nouvelle construction disposera, dans l'axe médian du terrain, d'un jardin d'une profondeur d'un peu plus de 12 m, ce qui est supérieur à la profondeur de plusieurs jardins avoisinants (en particulier ceux des n° 11 et 23 de la drèves des Deux Moutiers et des n° 1 et 3 de l'avenue Cardinal Micara) ;

Considérant que le bâtiment tel qu'implanté, avec une toiture à quatre versants et avec un faîte perpendiculaire à la voirie permet de limiter les projections d'ombres sur les propriétés limitrophes, malgré sa hauteur plus importante ;

Considérant également que plusieurs constructions situées le long de la drève des Deux Moutiers présentent des parties de façades pignons à front de rue, voire un pignon entier face à la voirie ;

Considérant dès lors que le projet s'intègre à la typologie des habitations de la zone ;

Considérant encore que les matériaux de façade proposés sont de qualité et qu'ils ont été choisis, ainsi que leurs teintes, en harmonie avec le bâti circonvoisin ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois que le plan d'implantation présente une erreur de dessin en ce qui concerne la limite entre l'espace public et la zone de recul privative ;

Considérant néanmoins que cette erreur de dessin n'a pas de répercussions sur l'implantation du bâtiment, étant donné que la zone de recul y est correctement cotée ;

Considérant toutefois que l'évasement du chemin d'accès à la construction est excessif et qu'il convient de largement verduriser la zone de recul ;

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

Avis Favorable aux conditions suivantes :

- corriger la limite entre le domaine public et privé sur le plan d'implantation (débordement de +/- 50 cm sur le trottoir à rectifier) ;
- diminuer la hauteur du projet afin de supprimer la dérogation au règlement régional d'urbanisme en hauteur (par exemple en enfonçant le bâtiment dans le sol et en augmentant

la pente de garage en conséquence, en diminuant la hauteur sous-plafond des pièces non habitables du rez-de-chaussée) ;

- **revoir en conséquence la modification du relief du sol en implantant le niveau à maintenir dans l'axe médian du terrain ;**
- **fournir un plan d'aménagement des abords détaillé comportant de la végétation buissonnante et arbustive en zone de recul (clôturée conformément au règlement communal sur les bâtisses) et reprenant les raccords du terrain avec les propriétés limitrophes ;**
- **respecter la démolition de l'annexe reprise sur le plan d'implantation.**

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

QUINZIEME OBJET

Dossier 14.399 – Demande de PARTECK s.a. pour la démolition d'une annexe existante et la construction d'une nouvelle extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale trois façades, drève des Deux Moutiers 23 (report d'avis – voir commission de concertation du 29 novembre 2007).

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

DESCRIPTIF : Démolition d'une annexe existante et construction d'une nouvelle extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 5 au 19 novembre 2007. 9 lettres de réclamation et une demande d'audition concernant 2 demandes conjointes (Deux Moutiers n° 19 et 23) nous sont parvenues. Elles concernent principalement :

- volume trop important par rapport à la situation existante
- perte d'intimité, de luminosité et d'ensoleillement pour la propriété voisine
- création d'une vue plongeant dans le jardin voisin
- manque d'harmonie et d'intégration du projet (préjudice esthétique et de vue)

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art.6)

AUDITION : néant (report d'avis)

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, 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 la démolition d'une annexe existante et de la reconstruction d'une nouvelle extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que l'annexe à démolir présente un style architectural fort différent du bâtiment principal existant, particulièrement de par sa toiture plate et sa forme atypique ;

Considérant que le projet diminuera la surface des planchers de 23 m², l'emprise au sol du bâtiment de 8 m² et l'imperméabilisation de la parcelle de 10 m² par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'il est prévu de réaliser la nouvelle extension avec les mêmes matériaux de parement (briques, bardage bois et tuiles) que ceux présents sur le volume principal de la maison ;

Considérant également que le volume sollicité au 1^{er} étage est un volume de toiture en pente à 45 ° et qu'il crée une petite façade pignon pour l'annexe arrière ;

Considérant dès lors que le projet de transformation de l'habitation unifamiliale existante s'intègre davantage aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'ensemble des deux maisons jumelées que l'annexe existante ;

Considérant que le bow-window surmonté du petit balcon est implanté à 7,63 m de la limite mitoyenne, ce qui est supérieur au retrait latéral des fenêtres de l'annexe existante et conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que le volume de toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce qu'il dépasse légèrement le profil de la construction voisine de droite (n° 17) ;

Considérant toutefois que le profil de toiture projeté se situe à des distances importantes des deux constructions voisines (n° 17 drève des Deux Moutiers et n° 1 avenue Cardinal Micara) ;
Considérant de plus que la profondeur totale de bâtisse est diminuée de plus de 3 m (dans la prolongation de la façade latérale) ;
Considérant que l'extension, de par son implantation, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage direct ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est minime et acceptable ;
Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis favorable.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE