

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

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

09.05.2003

PREMIER OBJET

Dossier 13.486 – Demande de Monsieur et Madame MOLENBERG-CLERBAUX pour l’extension arrière de l’immeuble sis avenue des Meuniers, 42.

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 supprimer la terrasse arrière et de réaliser une extension sur 2 niveaux (1,66 m) ;

Considérant que la profondeur de la maison voisine du N°40 est anormalement faible (8,60 m) au regard de la moyenne des gabarits de l’îlot ;

Considérant qu’une demande du propriétaire de cette maison voisine, datée du 03 mars 2003, pour une extension de 3,60 m sur 2 niveaux est conforme au RRU et a été avisée favorablement par le Collège échevinal en séance du 27 mars et que cette demande permet d’accorder la dérogation demandée;

Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité de la maison ;

Considérant cependant que la baie dans le mitoyen de gauche (n° 40) est non conforme au Code civil ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de ne pas réaliser de baie dans le mur mitoyen de gauche (n°40).

TWEEDE VOORWERP

Dossier 13.472 – Aanvraag van de heer VERBIEST Gilbert voor het verbouwen en het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping tot appartement van het gebouw gelegen Waversesteenweg, 1475.

Na een gedachtenwisseling brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed zich situeert in een woongebied met lint voor handelskern en langsheen een structurerende ruimte van het Gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 :

Overwegende dat het hier gaat om het vergroten en het verbouwen van de gelijkvloerse handelsverdieping van een appartementengebouw in een woongelegenheid ;

Overwegende dat de geplande uitbreiding toelaat om goede woonbaarheidsvoorwaarden voor de nieuwe woning te scheppen ;

Overwegende dat deze uitbreiding aanleunt tegen bestaande mandelige muren zonder een verhoging te vereisen ;

Overwegende dat het ontwerp niet indruist tegen de woonkwaliteit van het huizenblok ;

Gezien de engte van het perceel en de ligging ervan op de hoek van een huizenblok ;

Overwegende dat er voor deze uitbreiding geen bezwaren werden ingediend ;

Overwegende bijgevolg dat de afwijking aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte mag toegestaan worden ;

Gezien er een onesthetisch overdekt terras bestaat op de 1ste verdieping ;

Overwegende dat de nieuwe ramen passen bij de architecturale eigenschappen van het gebouw ;

Overwegende echter dat de ramen en deuren bovenaan originele glasramen van modernistische stijl bevatten die dienen behouden te blijven ;

Gunstig advies op voorwaarde :

- **de bedekking en de wand in gegolfd plastic, van het terras op de eerste verdieping, die de esthetische kwaliteiten van het gebouw aantasten, weg te nemen ;**

- **de bestaande glasramen van de vensters en de voordeur in nieuwe houten ramen ,in te werken.**

Ter indicatie, het Gewest verleent een premie ter vrijwaring van de elementen van het erfgoed.

(Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec 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 d'agrandir et de transformer en logement, le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble à appartements ;

Considérant que l'extension projetée permet de créer de bonnes conditions d'habitabilité pour le nouveau logement ;

Considérant que cette extension s'adosse à des murs mitoyens existants sans nécessiter de rehausse ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'exiguïté de la parcelle et sa situation à l'angle d'un îlot ;

Considérant l'absence de réclamation relative à cette extension ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur peut être accordée ;

Considérant l'existence d'une couverture de terrasse au 1^{er} étage inesthétique ;

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant cependant l'existence de châssis et de porte comportant des vitraux originaux de style moderniste en imposte qu'il y a lieu de préserver ;

Avis favorable à condition ;

- **d'enlever la couverture et la paroi en plastique ondulé de la terrasse du premier étage, qui dénaturent les qualités esthétiques de l'immeuble ;**

- **d'intégrer les vitraux existants en imposte dans des châssis neufs en bois.**

A titre indicatif, une prime régionale est disponible pour préserver les éléments du patrimoine.

-

TROISIEME OBJET

Dossier 13.479 – Demande de Monsieur M. MICHIELS pour transformer la maison sise avenue du Kouter, 339.

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 supprimer une terrasse arrière et de réaliser une extension de 2,50 m de profondeur au rez-de-chaussée, prolongée par une terrasse semi-circulaire, ainsi que de placer 4 velux en toiture ;

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;
Considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum la rehausse du mur mitoyen, tout en respectant le code civil en matière de vues ;**

Considérant que la terrasse et l'escalier d'accès au jardin ne respectent pas le code civil en matières de vues ;

Considérant que le demandeur déclare en séance son intention d'aménager des pièces habitables dans les combles.

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable sous réserve :

- **de limiter l'extension et la rehausse du mur mitoyen de gauche;**
- **de supprimer l'accès latéral afin de respecter le code civil en matière de vues ;**

- **de respecter les prescriptions du code civil en matières de vues ;**

- **de compléter la demande par un plan d'aménagement du niveau grenier.**

VIERDE VOORWERP

Dossier 13.495 – Aanvraag van de heer Flor VAN DE VELDE voor het verbouwen van het huis gelegen Kardinaal Micaralaan, 81a.

Na een gedachtenwisseling brengt de overlegcommissie, met 3 stemmen en twee onthoudingen (GOMB en dienst voor monumenten en Landschappen), het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed zich situeert in een woongebied met residentieel karakter en in een gebied van erfdienstbaarheden langs de randen van bossen en wouden van het Gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat het de vergroting van een eengezinswoning betreft gelegen binnen een huizenblok, door het verwezenlijken van een aanbouw op de gelijkvloerse verdieping;

Gezien de verbetering van het comfort van de woning;

Gezien de uitbreiding gebeurt in een gebied dat op minder dan 30m van het bos is verwijderd;

Overwegende niettemin dat het huis reeds bestond op de dag dat het gewestelijk bestemmingsplan in werking trad en dat het volume van de uitbreiding minder dan 20% bedraagt van het bestaand bebouwd volume;

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend;

Gunstig advies.

(GOMB : onthouding op het vlak van de esthetiek van de uitbreiding).

(Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale située en intérieur d'îlot par la création d'une extension au rez-de-chaussée;

Considérant l'amélioration du confort de la maison;

Considérant que l'extension se fait dans une zone située à moins de 30m de la forêt;

Considérant cependant que la maison existait au jour de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol et que le volume de l'extension est inférieur à 20% du volume bâti existant;

Considérant l'absence de réclamation;

Avis favorable.

(SDRB : abstention sur l'esthétique de l'extension).

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.483 - Demande de Monsieur et Madame BORSU-LEFEVRE pour transformer et agrandir la maison sise rue du Bocq, 31.

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 d'agrandir une maison unifamiliale par la réalisation d'une extension arrière au rez-de-chaussée et d'une lucarne en toiture arrière, ainsi que de modifier une baie en façade arrière ;

Considérant que l'extension s'adosse à une annexe existante en partie gauche ;

Considérant la faible rehausse du mur mitoyen de droite (0,86 m de haut sur une longueur de 3,25 m) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités architecturales de la façade avant ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir, au moins en façade à rue, des châssis en bois présentant les mêmes divisions que dans les châssis existants. "

SIXIEME OBJET

Dossier 13.500 – Demande de Madame JACQUES D. pour agrandir l'immeuble à l'arrière, avenue des Traquets, 49.

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 réaliser une extension de 5.80 m² au rez-de-chaussée arrière et de placer 2 velux en toiture afin de rendre les combles habitables ;

Considérant que cette extension s'aligne sur le mur arrière de la salle à manger et ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen;

Considérant le retrait latéral de 1,55 m par rapport à la mitoyenneté de gauche ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur est acceptable.

Avis favorable.

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.465 - Demande de Madame XIE-ZHOU pour aménager un restaurant au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1453.

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 avec 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 d'installer un restaurant au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et d'y aménager les locaux accessoires au sous-sol ;

Considérant la prescription générale 0.12, 7° du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que les extensions projetées sont minimales et n'occasionnent aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant cependant les réclamations introduites et exprimées en séance, relatives notamment aux nuisances sonores et olfactives ;

Considérant que la demande n'est pas suffisamment explicite en ce qui concerne les dispositions prises pour éviter les nuisances liées à l'exploitation du restaurant ;

Considérant que le projet prévoit un accès séparé pour le logement aux étages ;

Considérant que ce logement ne dispose pas de conditions d'habitabilité suffisantes conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la vitrine ne compromet pas l'esthétique de la façade ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir un matériau et une teinte adéquats ;

Avis favorable à condition :

- **de prévoir un système d'extraction performant (avec filtre limitant l'émission d'odeur et avec rejet) dépassant le niveau de corniche du bâtiment voisin le plus haut, de préférence à l'intérieur de l'immeuble.**

L'extracteur sera soit situé à l'intérieur de l'immeuble, soit isolé de manière à ne pas causer de nuisances sonores au voisinage.

- **de revoir les plans d'aménagement des étages supérieurs afin de rendre le logement conforme aux dispositions du RRU en matière d'habitabilité ;**
- **prévoir le châssis de la vitrine en bois ou en alu thermolaqué de teinte identique aux châssis des étages.**

Les plans modifiés devront être soumis à l'approbation du collège échevinal avant toute délivrance de permis, conformément à l'article 152 quater de l'OOPU.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.490 – Demande de Mesdames ISTA, PAUWELS et VAN DE VELDE pour transformer et agrandir la maison sise rue Jacques Bassem, 45.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 4 voix et une abstention (SMS), 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 que le bien se situe dans les limites du dossier de base du PPAS "Bassem-Souverain " en zone d'habitation, d'annexes et de jardin ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une extension de 1,60m au rez-de-chaussée arrière (véranda) sans aucune rehausse ou modification aux mitoyens ;

Considérant que cette extension ne modifie en rien les caractéristiques urbanistiques de l'îlot;

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

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant que la faible superficie du logement et la faible profondeur de la parcelle justifient l'octroi de la dérogation à la profondeur.

Avis favorable.

NEUVIEME OBJET

Dossier 13.513 – Demande de Monsieur et Madame de Moreau Yves et Sophie pour modifier la façade du rez-de-chaussée, créer des locaux communs et rétablir une entrée latérale, chaussée de Wavre, 1066.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 4 voix et une abstention (SMS), l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de modifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée, de créer une entrée latérale et d'aménager le rez-de-chaussée en locaux communs ;

Considérant l'amélioration des conditions d'habitabilité d'une maison comprenant plusieurs logements, en conformité avec le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition que le local commun arrière soit destiné à la remise de vélos, poubelles....

Ce local ne peut servir de pièce habitable.

Le local commun en façade avant ne peut servir de logement.