

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

25.06.2004

PREMIER OBJET

Dossier 13.718 – Demande de Madame OUAKIL pour agrandir et rénover un immeuble à appartements, chaussée de Wavre, 1030-1032.

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 point de variation de mixité et liseré de noyau commercial, 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 un immeuble à 3 appartements et restaurant au rez-de-chaussée et d’y aménager un 4^e logement en toiture ;

Considérant que les travaux consistent à :

- rehausser les façades et la toiture d’environ 1 m et construire des lucarnes en vue d’aménager un 4^e logement (studio) ;
- construire une extension arrière de 3 et 4 m de profondeur sur deux niveaux (2^e et 3^e étages) ;
- transformer la façade avant ;

Considérant que les dérogations en profondeur sont acceptables ;

Considérant l’absence de réclamation de la part des voisins sur les rehausses et prolongations des murs mitoyens ;

Considérant la profondeur importante du bâtiment voisin de gauche (chaussée de Wavre n°1028) ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de réduire l'impact de la rehausse en toiture par le maintien d'une corniche continue et l'absence de débordement pour le volume de la cage d'ascenseur ;

Vu la réclamation introduite par le locataire du restaurant du rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir une corniche continue et implanter la lucarne en retrait par rapport au plan de la façade avant ;
- intégrer la cage d'ascenseur à l'intérieur du volume de la toiture au besoin en la limitant au 3ème étage ;
- maintenir des conditions normales d'exploitation du restaurant durant la durée des travaux.

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège avant toute délivrance de permis.

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.723 - Demande de Monsieur et Madame DEWINTER-HERBAUX et Monsieur DEWINTER C. pour rehausser l'immeuble de deux étages en vue d'aménager deux logements, rue du Villageois, 85.

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 et en ZICHEE du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser de deux étages un immeuble existant en vue d'y établir deux logements ;

Considérant que le gabarit projeté déroge aux dispositions du RRU en matière de hauteur de la façade avant (1m) ;

Considérant que le nombre de niveaux projetés est identique à celui de l'immeuble mitoyen (rez-de-chaussée +2 étages) et que la dérogation est notamment liée à la hauteur importante du rez-de-chaussée existant ;

Considérant cependant que les étages projetés comportent une hauteur sous plafond relativement importante ;

Considérant l'importance du mur pignon créé par la rehausse ;

Considérant la qualité de composition de la façade de l'habitation voisine ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition :

- de réduire au strict minimum la hauteur de l'immeuble en limitant notamment la hauteur sous plafond des nouveaux étages à 2,50 m;
- d'améliorer la composition de la façade avant (jeux de briques, proposition plus verticale des baies, retrait, balcon...)
- proposer une animation du mur pignon;
- assurer une isolation phonique suffisante entre l'atelier et les logements.

TROISIEME OBJET

Dossier 13.727 – Demande de Monsieur MASQUELIER pour construire une toiture « à la mansart » sur le toit plat de l'immeuble sis chaussée de Tervueren, 64.

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

« Considérant que le bien se situe dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 une maison unifamiliale par la construction d'une toiture à la Mansart sur le toit plat de l'immeuble et d'aménager une terrasse sur le toit plat de l'annexe;

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

Considérant la faible profondeur de la maison ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant l'orientation de la parcelle et l'incidence du projet sur l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant que la terrasse du 3ème étage donne lieu à des vues droites sur les parcelles voisines ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- rendre la terrasse du 3e étage inaccessible sauf pour entretien ;
- verduriser en partie la zone de recul. »

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.728 – Demande de Monsieur SELLIER pour construire une extension arrière et une loggia en façade avant, avenue Jean-François Leemans, 98.

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

Considérant que le bien se situe dans la 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 d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière et d'une loggia en façade avant;

Considérant que les rehausses et prolongation des murs mitoyens sont peu importantes et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage;

Considérant que la profondeur de la maison n'excèdera pas 11,50m;

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

Considérant l'absence de réclamations;

Avis favorable.

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.731 – Demande de Monsieur et Madame BORGATO pour agrandir et transformer l'immeuble sis avenue Théo Vanpé, 56.

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 et en zone de constructions fermées du plan particulier d'affectation du sol n° 22 (22/06/1982) ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la dérogation au PPAS est limitée à environ 1,70 m et que la profondeur totale de la maison n'excède pas 13,70 m ;

Considérant que l'extension s'adosse à une annexe existante similaire du côté droit ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS en matière de profondeur est acceptable ;

Avis favorable.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.732 – Demande de Madame RIM KADDACHI pour régulariser l'aménagement d'une crèche avenue du Paepedelle, 55.

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 régulariser l'aménagement du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison en crèche pour maximum 14 enfants ;

Considérant que cette crèche est accessoire au logement maintenu au 2e étage (cuisine commune, accès au logement via la cage d'escalier utilisée pour la crèche,...)

Considérant que cette crèche, agréée et accessible à tous, est à considérer comme un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant la prescription générale 0.12, 4° du PRAS ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes:

- réaliser sans délai une isolation acoustique efficace des murs mitoyens, au rez et au 1er étage ;
- prévoir un dispositif amortissant les bruits résultant du passage dans l'escalier ;
- fournir l'agrément de la crèche.

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.725 – Demande de l'I.B.G.E pour restaurer et conserver le mur du Rouge-Cloître, restaurer et réaliser les portes. (report d'avis – voir commission de concertation du 4 juin 2004.)

Après avoir pris connaissance de l'avis de la CRMS, la commission de concertation émet l'avis suivant, l'IBGE s'abstenant en tant que demandeur :

Considérant que la demande est située en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS et dans un site classé ;

Vu l'avis émis par la CRMS en séance du 31 mars 2004 ;

Considérant que la demande vise à restaurer et conserver le mur d'enceinte du Rouge-Cloître sur base du plan C et de restaurer et réaliser des portes ;

Considérant que la demande fait suite à la 1ère phase des travaux en cours de réalisation ;

Considérant l'importance du site au niveau des fouilles archéologiques ;

Considérant que l'aménagement prévu pour l'entrée est fortement conditionné par la gestion du site, à savoir :

ouverture et fermeture de la porte
accès piéton via la maison du portier

Considérant qu'aucune précision n'est présente dans le dossier sur le fonctionnement du site (gestion des accès) ;

Considérant que l'avis du SIAMU conditionne également l'accès au site ;

Considérant que l'aménagement intérieur du site, notamment en ce qui concerne les cheminements ne fait pas l'objet de la présente demande et devra être étudié dans une phase ultérieure (nouvelle demande de permis d'urbanisme) en tenant compte des impératifs du SIAMU ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis favorable sous réserve :

de respecter les conditions de la CRMS et du SIAMU ;
de préciser les principes d'accessibilité au site et les mesures prises pour garantir les respects en tenant compte des différents usagers et occupants ;
d'adapter le projet aux découvertes archéologiques en accord avec les instances.