

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

19-07-2005

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

M. BRIARD, membre AATL-DU

Mme V. Franchioly, membre IBGE

Mme C. JACQUES, membre SDRB

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. SNAPS, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mme I. LEROY, membre AATL-DMS

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Permis d'Urbanisme (dossier 13.908) et permis d'Environnement de classe 2 (dossier 539) – Demande de la bvba G&G IMMO pour la démolition de bâtiments existants et la construction d'un immeuble à 13 appartements, rue Emile Steeno 11-17

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Démolition de bâtiments existants et construction d'un immeuble à 13 appartements et exploitation de 13 emplacements de parking couverts.

ENQUETE : du 16 au 30 juin 2005. 23 lettres de réclamations nous sont parvenues.

Les principaux motifs de réclamations sont :

- intégration de l'immeuble dans son environnement
- densité du bien bâti
- stationnement
- risque de déstructuration du sol
- abattage d'arbres
- perte d'ensoleillement
- nuisances sonores et esthétiques

MOTIFS : - actes et travaux en intérieur d'îlot

- dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- exploitation de diverses installations classées

AUDITION : **Le demandeur et les réclamants**

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la démolition d'une maison unifamiliale, d'un entrepôt, de 4 box de garage et de la construction d'un immeuble à 13 appartements, de gabarit rez + 3, avec 13 emplacements de parking couverts en sous-sol ;

Considérant que les démolitions prévues permettent de restructurer le bâti;

Considérant cependant qu'il a été constaté, suite à une vérification in situ, que le relevé des gabarits limitrophes présente des erreurs notoires ;

Considérant de ce fait, que la demande déroge non seulement aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, mais aussi en termes de hauteur de façade avant et de profil de toiture;

Considérant le manque de précisions du plan d'implantation ;

Considérant en outre que le projet modifie sensiblement les caractéristiques urbanistiques du quartier et ne s'y intègre nullement;

Considérant que le projet comporte une façade aveugle à limite de la servitude de passage existant à sa gauche ce qui donne un caractère massif au volume du projet ;

Considérant que le rapport P/S s'élève à 2,02 ce qui paraît excessif au vu de la densité présente dans l'îlot ;

Considérant que l'étage en toiture s'apparente d'avantage à un troisième niveau qu'à un volume exploitable en toiture ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance par les voisins ;

Considérant l'importance des dérogations au règlement régional d'urbanisme ;

Avis défavorable.

-

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.938 – Demande de Mr. et Mme GOMES-DA COSTA pour l’extension arrière sur deux niveaux du bâtiment situé avenue des Meuniers 136.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation.

DESCRIPTIF : Extension arrière sur deux niveaux du bâtiment.

ENQUETE : du 16 au 30 juin 2005. Aucune réclamation n’a été introduite.

MOTIFS : - actes et travaux en intérieur d’îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

AUDITION : Mme Da Costa + fille et auteur de projet (Mme Vaneberg)

Avis Commune :
Avis AATL-DU :
Avis AATL-DMS :
Avis SDRB :
Avis IBGE :

Considérant la situation du bien 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 bel-étage par la construction d’une extension arrière sur deux niveaux ;
Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité du logement ;
Considérant l’absence de réclamation durant l’enquête publique ;
Considérant que la dérogation au RRU en terme de profondeur est limitée à 3 m et que la profondeur totale de la maison n’excèdera pas 10 m ;
Considérant que le jardin est orienté plein sud ;
Considérant que les rehausses et prolongations de mitoyens sont relativement réduites et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation au RRU en matière de profondeur est acceptable ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique à la toiture plate de l’annexe (lestage en gravier ou toiture végétale)

TROISIEME OBJET

Dossier 13.896 – Demande de Mr. et Mme HAKÖNEN-MEDDINGS pour l’extension en sous-sol et au rez-de-chaussée de l’immeuble sis avenue Jean Vanhaelen 24.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation.

DESCRIPTIF : Extension de l’immeuble.

ENQUETE : du 16 au 30 juin 2005. Aucune réclamation n’a été introduite.

MOTIFS : - actes et travaux en intérieur d’îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

AUDITION : néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur une extension arrière en sous-sol et au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant que la rehausse de mitoyen est limitée à 80 cm sur une profondeur de 96 cm ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur porte sur 96 cm ;

Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;

Avis favorable.

QUATRIÈME OBJET

Dossier 13.927 – Demande de Mr. et Mme HOVEN-MATHIEU pour l'extension en toiture arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage de la maison sise rue des Trois Ponts 48.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESRIPTIF : extension en toiture + terrasse au 2^{ème} étage.

ENQUETE : du 16 au 30 juin 2005. Une lettre de réclamation nous est parvenue. Elle porte principalement sur l'aménagement de la terrasse au 2^e étage et le fait que Mr Hoven n'ait pas respecté le permis d'urbanisme qui lui a été délivré en 1999

MOTIFS : dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur et de toiture.

AUDITION : Monsieur et Madame Hoven-Mathieu

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant la situation du bien 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 par la construction d'une extension arrière (véranda) au 2^e étage (régularisation) et d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et d'aménager une terrasse au 2^{ème} étage sur une partie de la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ;

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

Considérant la réclamation introduite durant l'enquête publique;

Considérant l'absence de réclamation relative à la véranda ;

Considérant que la rehausse de mitoyen qu'elle engendre est relativement limitée ;

Considérant dès lors que les dérogations au RRU en matière de toiture et de profondeur sont acceptables ;

Considérant cependant que l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage est limitée en largeur, est conforme au code civil et n'occasionne aucune rehausse des mitoyens ;

Considérant les explications fournies par le demandeur en séance à propos du non respect du permis délivré le 9 septembre 1999 ;

Avis favorable à condition de :

- se conformer aux dispositions du code civil en matière de vues depuis la terrasse du rez-de-chaussée en y plaçant un bac à plante empêchant toute vue oblique à moins de 60 cm de la limite mitoyenne.

CINQUIEME OBJET

Permis d'Urbanisme (dossier 13.946) et permis d'Environnement de classe 2 (dossier 556) – Demande de ELITE PROPETIES SA pour la construction d'un immeuble de 9 appartements et l'exploitation de 10 emplacements de parking couverts, avenue du Paepedelle 36.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : Construction d'un immeuble de 9 appartements et exploitation de 10 emplacements de parking couverts.

ENQUETE : du 16 au 30 juin 2005. Aucune réclamation n'a été introduite.

MOTIFS :

- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur, de toiture et d'aménagement des zones de cours et jardins
- **actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)**
- **exploitation de diverses installations classées**

AUDITION : Mr De Conynck

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un immeuble de 5 niveaux hors sol dont un étage en recul, comportant 9 appartements et 10 emplacements de parking couverts semi-enterré ;

Considérant la fermeture d'une dent creuse et l'apport de nouveaux logements ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur porte sur la profondeur de la construction semi-enterrée ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme en termes de profil de toiture par rapport aux voisins directs ;

Considérant néanmoins que plusieurs immeubles dans le voisinage comportent également un étage en recul mais que ceux-ci sont généralement implantés sur des bâtiments d'angles ;

Considérant l'homogénéité des gabarits dans l'îlot ;

Considérant que l'accès garage au sous-sol s'effectue depuis la zone de cours et jardins et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et diminue la superficie de la zone de pleine terre de la parcelle ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la pénétration automobile à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ne sont pas justifiées ;

Considérant la superficie importante de la toiture plate et la possibilité d'améliorer ses performances en matière d'isolation et de durabilité ;

Avis favorable aux conditions suivantes

- **supprimer l'étage en retrait en dérogation au RRU (la SDRB n'émet pas cette condition);**
- **prévoir l'accès aux parkings à partir de la façade à rue ;**
- **respecter la circulaire 18 relative aux parkings**
- **limiter au maximum l'emprise du garage semi-enterré en superficie et soigner ses raccords avec les propriétés voisines ;**
- **prévoir un aménagement du jardin en pleine terre comportant au minimum deux arbres à hautes tiges ;**
- **envisager la réalisation d'une toiture verte.**

SIXIEME OBJET

Dossier 13.941 – Demande de Mme CROONENBERGHS pour le remplacement de châssis, avenue H. Vander Goes 42.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle.
DESCRIPTIF : remplacement de châssis.
ENQUETE : néant (uniquement pour avis).
MOTIFS : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier.

AUDITION : la demanderesse, Mme Croonenberghs

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit du remplacement des châssis de la façade à rue et de la porte d'entrée ;

Considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement par une meilleure isolation acoustique et thermique ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de mieux respecter la division des châssis existants qui confère à la façade son caractère ;

Avis favorable à condition de proposer un modèle de châssis conservant les divisions principales des châssis actuels (pas les croisillons).

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.921 – Demande de SPIDEC scrl pour l’extension et la transformation du bien, chaussée de Wavre 1801.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, point de variation de mixité, espace structurant.

DESCRIPTIF : construction de 37 m² de bureaux, rénovation et transformation du commerce et construction du local chaufferie en toiture.

ENQUETE : néant (uniquement pour avis).

MOTIFS : actes et travaux en ZICHEE.

AUDITION : néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, avec un point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de créer un étage supplémentaire pour des bureaux (- de 75 m²) à front de la chaussée de Wavre ;

Considérant que le projet prévoit également la rénovation des locaux attribués au commerce et la transformation d'une partie des zones de stockage en bureaux accessoires audit commerce ;

Considérant la suppression de deux pignons aveugles et la rénovation de la façade à front de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la demande améliore l'esthétique du bâtiment en intérieur d'îlot ;

Avis favorable à condition de supprimer le bardage en bois sur la façade à rue et de prévoir deux fenêtres identiques au 1^{er} étage.

La commune vérifiera que le logement du concierge a été autorisé antérieurement et que le projet actuel n'en diminue pas les conditions d'habitabilité.

HUITIEME OBJET

-
-

Dossier 13.936 – Demande de Monsieur CARBONEZ pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale, avenue Daniel Boon 44.

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

DESCRIPTIF : extension et transformation d'une maison unifamiliale.

ENQUETE : du 20 juin au 04 juillet 2005. 5 lettres de réclamations nous sont parvenues.
Les principaux motifs de réclamations sont :

- **profondeur**
- **perte d'ensoleillement**
- **nuisances esthétiques**

MOTIFS :

- **actes et travaux en intérieur d'îlot**
- **dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur**

AUDITION : **L'architecte du demandeur (Auffray Deghorain), Mr. Vervaeke (n° 46), Mr. et Mme Remy-Limbourg (n° 42 A), Mr. Rodriguez Hidalgo**

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière en sous-sol et au rez-de-jardin ;

Considérant que la présente demande fait suite à un précédent dossier qui prévoyait une extension arrière sur trois niveaux dont deux hors sol et qui a fait l'objet d'un refus de permis en date du 10 mars 2005 ;

Considérant que la profondeur de l'annexe projetée au rez-de-jardin est identique à celle demandée antérieurement ;

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

Considérant la particularité du programme défini pour tenir compte des déplacements d'une personne à mobilité réduite ;

Considérant cependant que l'extension projetée engendre d'importantes prolongations et rehausses de mitoyens, en particulier du côté droit (environ 4 m x 3 m) ayant un impact négatif sur l'ensoleillement et la vue depuis les constructions voisines ;

Considérant en outre que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe, que cette terrasse, non conforme aux dispositions du code civil en termes de vues, nécessite le placement d'un écran coupe vue d'une hauteur de 1,70 m ;

Considérant que cet écran en bois déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et engendre une perte de vue et d'ensoleillement supplémentaires pour la construction voisine de droite ;

Vu la faible profondeur de l'habitation existante ;

Considérant l'importance de la dérogation au règlement régional d'urbanisme sollicitée ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance par les voisins ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur au niveau du rez-de-jardin ;

Avis favorable à condition :

- **de limiter la profondeur de l'extension au rez-de-jardin à 3 m par rapport à la façade arrière du voisin de gauche(42A)(le moins profond)**
- **de réaménager en conséquence le projet au rez-de-jardin**
- **de supprimer la terrasse et son écran coupe vue au niveau des chambres (rez-de-jardin + 1)**
- **d'opter pour une teinte de briques de maçonnerie identique à celle existante**
- **de prévoir une finition esthétique de toute la toiture plate (toiture végétale ou lestage en gravier)**

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

délivrance du permis.

NEUVIEME OBJET

Dossier 13.954 – Demande de Monsieur et Madame BECKER - DE VYLDER pour la construction d'une terrasse et d'un escalier extérieur rue Maurice Charlent, 12.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTIF : Construction d'une terrasse et d'un escalier extérieur
ENQUETE : du 22 juin au 06 juillet 2005. Aucune réclamation n'a été introduite.

MOTIF : - Actes et travaux en intérieur d'îlot
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur

AUDITION : néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une terrasse à l'arrière de l'immeuble, avec son escalier d'accès depuis le jardin ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur porte sur 1,82 mètres par rapport à la construction voisine la moins profonde et sur 80 cm par rapport à la construction voisine la plus profonde ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant qu'aucune rehausse de mitoyen n'est nécessaire ;

Considérant que l'escalier projeté s'adosse à un escalier similaire à celui du bâtiment voisin de gauche ;

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

Avis favorable.

DIXIEME OBJET

Dossier 13.853 – Demande de Madame CLERÈNS pour l'extension en toiture de la maison unifamiliale sie Chaussée de Wavre, 1897.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation – espace structurant
DESCRIPTIF : extension en toiture de la maison unifamiliale
ENQUETE : du 20 juin au 04 juillet 2005. Une lettre de réclamations comportant six signatures nous est parvenue.
Les principaux motifs de réclamations sont :

- création de zones d'ombre dans les jardins voisins
- ligne des toits dénaturée
- perte d'ensoleillement et de luminosité
- harmonie esthétique rompue
- les plans restent assez imprécis sur la position des cheminées et l'écoulement des eaux de pluie

MOTIF :

- Actes et travaux en intérieur d'îlot
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme en matière de toiture
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Madame Clerens, Mr Peeters et architecte (Mr Cuisset)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant la situation du bien 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'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension en toiture (création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture et rehausse de la façade et du versant arrière de la toiture) ;
Considérant que le dossier a fait l'objet d'une première enquête publique, du 15 au 29 avril 2005, et d'un avis favorable sur la création de la lucarne en façade avant et défavorable sur la modification de la toiture en façade arrière ;
Considérant que la présente enquête publique porte sur un projet adapté, prévoyant, outre la lucarne à l'avant, uniquement une rehausse du *versant arrière* de la toiture ;
Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que les rehausses de mitoyens ont été réduites de moitié ;
Considérant que le projet modifié s'intègre correctement à la typologie du bâti circonvoisin et ne présente plus de rupture vis-à-vis de l'harmonie des toitures ;
Considérant l'étude d'ensoleillement déposée en séance ;
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est minime et acceptable ;

Avis favorable à condition de remplacer la couverture en zinc à joints debout par des tuiles.

Les plans seront corrigés avant délivrance du permis d'urbanisme.

ONZIEME OBJET

Dossier 13.932 – Demande de Monsieur Carette et Madame Dams pour l'extension arrière sur deux niveaux et la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, Avenue Léon Houyoux 5

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Extension arrière sur deux niveaux et construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture

ENQUETE : du 22 juin au 06 juillet 2005. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues, émanant des deux voisins directs (n° 3 et n° 7).
Les principaux motifs de réclamations sont :

- perte de luminosité et d'ensoleillement dans les maisons et jardins voisins
- enclavement des jardins voisins derrière un haut mur mitoyen
- réduction du champ de vision sur l'intérieur de l'îlot
- moins-value des propriétés voisines

MOTIF : - Actes et travaux en intérieur d'îlot
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme en matière de profondeur

AUDITION : Monsieur Carette, Monsieur et Madame Wynants-Bultiau (n° 7) , Monsieur et Madame Jossart-Vogels (n° 3) et un représentant du bureau d'architecture

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison bel-étage unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux et d'une lucarne, prolongée par une terrasse, dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que l'extension projetée est limitée à 2,30 m et que la profondeur totale de la maison n'excèdera pas 10,10 m ;

Considérant que le projet prévoit une surprofondeur du mur séparatif avec le voisin de droite limitée à +/- 1,05 m et une surhauteur de ce mur d'environ 80 cm

Considérant que la modification du mitoyen de gauche est en partie liée à l'usage d'une petite terrasse non indispensable ;

Avis favorable à condition de :

- limiter la terrasse du 1^{er} étage à une zone d'accès à l'escalier menant au jardin, située à minimum 1,90 m de la limite de propriété ;
- prévoir un bac à plantes dans la zone inaccessible
- supprimer la rehausse de mitoyen au 1^{er} étage, côté n° 7
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues en reculant la terrasse en toiture à minimum 1,90 m de l'axe mitoyen de droite (n° 3) ;

DOUZIEME OBJET

Dossier 13.953 – Demande de Madame SOHIER pour la construction d'un volume de toiture sur le toit plat existant du bâtiment arrière rue Emile Idiers 15

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'un volume de toiture sur le toit plat existant du bâtiment arrière

ENQUETE : du 22 juin au 06 juillet 2005. Sept lettres de réclamations nous sont parvenues. Les principaux motifs de réclamations sont :

- promiscuité inacceptable
- perte de luminosité et ensoleillement
- incompatibilité avec la disposition des bâtiments actuels qui nuirait la qualité de vie des résidents de l'immeuble voisin (n°13)
- nuisance point de vue circulation de l'air (snacks !!)
- dévalorisation des biens voisins
- problèmes de sécurité (accès pompiers...)
- pourrait entraîner demandes identiques

MOTIF :

- Actes et travaux en intérieur d'îlot
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture

AUDITION : les demandeurs et les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un volume de toiture sur le toit plat d'un bâtiment situé en intérieur d'îlot ;

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

Considérant cependant que la dérogation porte atteinte à l'intérieur d'îlot par l'adjonction d'un important volume supplémentaire malgré l'absence de rehausse en mitoyenneté ;

Considérant l'impact négatif de l'extension projetée sur la luminosité et les vues dont bénéficient les constructions voisines ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Considérant l'absence de l'avis du SIAMU ;

Avis défavorable.

TREIZIEME OBJET

Dossier 13.923 – Demande de permis de lotir introduite par Monsieur Themans et Madame Palmers pour diviser le bien situé chaussée de Wavre 1409 en créant un lot destiné principalement à l'habitation, allée des Colzas 24-26

ZONE : **Au PRAS : zone d'habitation**

DESCRIPTIF : **diviser un bien situé chaussée de Wavre 1409 en créant un lot destiné principalement à l'habitation, allée des Colzas 24-26**

ENQUETE : **du 23 juin au 07 juillet 2005. Une lettre de réclamation nous est parvenue. Elle porte principalement sur l'alignement prévu pour le futur immeuble, qui se situera à minimum 4 m en avant de la façade du n° 22.**

MOTIF : **- Actes et travaux en intérieur d'îlot**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme en matière de profondeur

AUDITION : **Monsieur Themans, Monsieur Desmet et Madame Houlogne, voisine de gauche (n° 22).**

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant qu'il y a lieu d'effectuer un travail approfondi pour améliorer et préciser les prescriptions de cette demande de permis de lotir

Avis reporté

QUATORZIEME OBJET

Dossier 13.963– Demande de Madame GEIMER pour l'extension arrière au 1^{er} étage de la maison unifamiliale sise chaussée de Tervueren 47.

ZONE : **Au PRAS : zone d'habitation .**

DESRIPTIF : l'extension arrière au 1^{er} étage de la maison unifamiliale

ENQUETE : **du 20 juin au 4 juillet 2005. Pas de réclamation.**

MOTIFS : - actes et travaux en intérieur d'îlot
 - dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur.

AUDITION : **Néant**

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière au 1^{er} étage et d'aménager une terrasse dans le prolongement de cette extension, sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que l'extension est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et n'engendre qu'une faible rehausse de mitoyen ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en terme de profondeur concerne la terrasse ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse respecte les dispositions du code civil en matière de vues par le placement d'écrans translucides et de bacs à plantes ;

Considérant que la maison ne possède pas de jardin mais uniquement une petite cour enclavée ;

Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;

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

Avis favorable

QUINZIEME OBJET

Dossier 13.944 – Demande de Monsieur MOLITOR pour l'extension arrière au rez-de-chaussée de la maison Clos des Pommiers Fleuris 11.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : extension arrière de la maison au rez-de-chaussée

ENQUETE : du 17 juin au 01 juillet 2005. Aucune réclamation n'a été introduite.

MOTIF : - Actes et travaux en intérieur d'îlot
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme en matière de profondeur

AUDITION : Le demandeur et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de l'extension arrière au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades et de la construction d'une terrasse en bois surélevée d'environ 50 cm par rapport au niveau du jardin;
Considérant qu'une rehausse de mitoyen est prévue sur une profondeur de 3,96 m et ce sur diverses hauteurs ;
Considérant l'absence de réclamation ;
Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;
Considérant que la profondeur totale de la maison n'excèdera pas 11,71 m ;
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en terme de profondeur peut être acceptée ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate (toiture végétale ou lestage en gravier).

SEIZIEME OBJET

Dossier 13.850 – Demande de l'asbl ESPACE 34-107 pour construire un immeuble destiné à des mouvements de jeunesse, avenue Paul Vanden Thoren 1 – Report d'avis (voir commission de concertation du 14 juin 2005)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone de servitude au pourtour des bois et forêts

DESCRIPTIF : Construction d'un immeuble destiné à des mouvements de jeunesse

- ENQUETE :** du 23 mai au 6 juin 2005. 1 lettre de réclamation nous est parvenue. Elle s'oppose au projet pour des raisons de problèmes de circulation et de cris des enfants. Une première enquête publique relative au dossier s'était déroulée du 17 au 31 janvier 2005 et avait donné lieu à 12 lettres dont trois appuyant le projet. Les autres lettres contenaient des remarques et réclamations qui concernaient principalement :
- Abattage des sapins situés en bordure de l'avenue Leemans, ce qui créera un vide et mettra la zone de jeux à nu
 - Abattage d'autres grands arbres et déboisement de la parcelle en bordure de la forêt
 - Bâtiment trop important (18 m de long et presque 3 étages) et situé à proximité du trottoir (contrairement à l'ancien local qui a brûlé), ce qui modifiera profondément le paysage actuel du quartier
 - La création d'un lieu de rassemblement de scouts n'a pas sa place dans un quartier résidentiel – tranquillité perturbée le dimanche
 - Augmentation du trafic automobile dans le quartier le dimanche
 - Crainte que le local ne soit squatté avec risques de vandalisme
 - L'escalier extérieur qui constituera une source de nuisance particulière
 - Caractère incomplet du dossier de demande de permis d'urbanisme
 - Non conformité du projet aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol : incompatibilité avec la fonction de logement (bruit, problèmes de mobilité) et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant (rupture avec la typologie du bâti existant)
 - Non conformité du projet aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre IV – accessibilité aux PMR)
 - Incompatibilité avec le site Natura 2000 de la forêt de Soignes
 - Inquiétudes quant à la tenue du talus tel que présenté (pente importante)

- MOTIFS :**
- **actes et travaux dans une zone de servitude au pourtour des bois et forêts**
 - **dépassement de la superficie d'équipement autorisée en zone d'habitation à prédominance résidentielle**
 - **rapport d'incidences en urbanisme**

AUDITION : Le demandeur et les réclamants

Avis Commune :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis AATL-DU :

Considérant que le bien est situé 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 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un bâtiment isolé destiné à accueillir des mouvements de jeunesse (environ 435 m²) ;

Considérant la prescription générale 0.7 du PRAS qui précise que les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant également la prescription 16 du PRAS qui permet de réduire la zone non aedificandi au pourtour des bois et forêts de 60 à 30 m à condition que les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes et permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant ;

Considérant que les activités de mouvements de jeunesse ne sont pas incompatibles à l'habitat et peuvent être considérée comme complémentaire à celui-ci ;

Considérant que le gabarit du bâtiment projeté (rez-de-chaussée plus toiture à deux niveaux côté rue et rez-de-jardin plus toiture à un niveau à l'arrière) est similaire à celui des constructions voisines et assure une transition harmonieuse avec la forêt vu les matériaux choisis ;

Considérant que le relief naturel du terrain est adapté de manière à permettre une bonne intégration du volume de la construction dans son environnement ;

Considérant que l'architecture et les matériaux proposés présentent une bonne intégration au site en bordure de forêt ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que les informations fournies dans le rapport d'incidence sont satisfaisantes en ce qui concerne les horaires des activités, l'aménagement et la plantation des abords et l'inversion des accès à l'étage sous toiture ;

Considérant que la demande n'a pas d'impact direct sur la zone Natura 2000 notamment en matière d'eaux usées et que le projet prévoit un espace de jeux sur la parcelle ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- *supprimer l'escalier d'accès au dernier étage (côté Vanden Thoren 3) et aménager l'accès principal à cet étage côté av. Leemans*
- *présenter un plan de replantation et de réaménagement des abords proposées ;*
- *présenter un plan de gestion des abords conformément à l'arrêté du 26 octobre 2000 relatif à la sauvegarde des habitats naturels ;*
- *évacuer toutes les eaux usées via l'égouttage communal ;*
- *prévoir une citerne de récolte des eaux pluviales, conformément au RRU*
- *respecter une occupation modérée telle que décrite dans le rapport d'incidence*

DIX-SEPTIÈME OBJET

Permis d'Urbanisme (dossier 13.955) et permis d'Environnement de classe 2 (dossier n° 555) – Demande de la SA SOLFERINO pour la démolition de deux bâtiments existants, la construction de deux immeubles de 9 et 4 appartements et l'exploitation d'un parking commun en sous-sol comprenant 18 emplacements de parking, avenue Henri de Brouckère, 48 (angle de Brouckère et Berlaimont).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : **démolition de deux bâtiments existants, construction de deux immeubles de 9 et 4 appartements et exploitation d'un parking commun en sous-sol comprenant 18 emplacements de parking**

ENQUETE : **du 16 au 30 juin 2005. 21 lettres de soutien et 108 lettres de réclamations sont parvenues.**

Les lettres de soutien mettent en évidence les qualités architecturales du projet et la crainte d'un projet ultérieur moins bien intégré.

Les lettres de réclamation concernent principalement :

1. **construction trop massive et trop haute**
2. **l'étage en recul n'est pas totalement supprimé et les « lucarnes » sont plutôt de réelles avancées**
3. **forte diminution des surfaces de pleine terre (non respect de la prescription 0.6 du PRAS)**
4. **le projet possède un rapport P/S nettement plus important que les maisons de l'av. Berlaimont**
5. **l'entrée carrossable se situant avenue de Brouckère coupe un itinéraire cyclable régional très utilisé**
6. **projet encore trop près du cèdre (l'étude réalisée par un spécialiste des arbres préconise un recul de 17 m)**
7. **la pente du garage se situe dans les 5 m de la couronne du cèdre**
8. **insuffisance d'emplacements de stationnement (18 pour 13 logements)**
9. **dévalorisation des maisons avoisinantes pour le seul bénéfice d'un promoteur, spéculation immobilière au détriment de l'intérêt général des voisins**
10. **risque de précédent que constituerait un tel projet**

11. **le projet ne s'intègre pas dans le bâti existant composé essentiellement d'habitations unifamiliales et accessoirement d'immeubles ne dépassant jamais 6 appartements et dégrade l'harmonie urbanistique du quartier**
12. **souhait que soient plutôt construites un nombre limité de petites unités familiales (meilleur équilibre entre intérêt particulier et intérêt général)**
13. **les raisons de fond évoquées pour les trois précédents projets restent valables pour celui-ci**

MOTIFS :

- **Déroptions au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I art. 6) ;**
- **Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) ;**
- **Démolition de logements (PRAS 0.12)**
- **Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)**
- **Exploitation d'installations classées**

AUDITION : Les demandeurs + les demandeurs d'audition

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 démolir deux bâtiments existants et de construire deux immeubles comportant un total de 13 appartements et 18 emplacements de parking couverts;

Considérant que la présente demande fait suite à trois projets, le 1^{er} visant la construction d'un immeuble de 22 appartements et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 25 septembre 2003, le 2^e visant la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée en grande partie à usage professionnel et ayant fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 15 octobre 2004 et le 3^e visant la construction de deux immeubles comportant un total de 13 appartements et ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commune et du fonctionnaire délégué sur le projet tel que présenté nonobstant un avis favorable conditionnel majoritaire de la commission de concertation;

Considérant que le présent projet, tout comme le 3^e, est constitué de deux bâtiments, l'un isolé et l'autre accolé au pignon voisin avenue de Brouckère et formant l'angle des deux avenues, ces deux bâtiments étant reliés par un parking commun en sous-sol ;

Considérant la présence dans la zone de recul d'arbres remarquables dont un cèdre inscrit sur la liste de sauvegarde et un érable repris à l'inventaire scientifique dont il est nécessaire d'assurer la conservation ;

Considérant que le bâtiment isolé, comportant 4 logements, est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble d'angle, comportant 9 logements, est en dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant que le projet n'engendre cependant aucune rehausse ni prolongation de mitoyen (de Brouckère 44) ;

Considérant la faible importance de la dérogation en terme de profondeur ;

Considérant qu'elle est liée à la configuration particulière de cette parcelle d'angle ;

Considérant qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant cependant qu'il y a lieu de diminuer l'importance de la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture ;

Considérant qu'un gabarit limité à un rez-de-chaussée + 2 étages + toiture à versants est acceptable ;

Considérant cependant que le projet actuel développe une toiture trop haute et des lucarnes assimilable à un 3^{ème} étage ;

Considérant que la densité du bâti n'a été que faiblement réduite ;

Considérant que le projet prévoit la conservation des arbres remarquables situés à l'angle des avenues de Brouckère et Berlaimont et qui participent à la qualité de l'environnement du quartier et respecte la zone de protection du cèdre d'un diamètre de 12m;

Considérant cependant que le déplacement de l'accès au parking souterrain avenue Henri de Brouckère n'est pas judicieux en ce qu'il nuit à la qualité de l'ensemble d'arbres existants ; Considérant que la rampe du garage n'est pas entièrement intégrée au bâti et débute dans la zone de recul (sur une longueur d'environ 6 m et une pente d'environ 18 cm/m) ;

Considérant que l'accès au parking en sous-sol traverse un itinéraire cyclable régional et la zone verte ;

Considérant que le cadre urbain environnant est constitué principalement de maisons unifamiliales mitoyennes et accessoirement de petits immeubles à appartements pour l'avenue de Brouckère et de villas 3 façades jumelées pour l'avenue Berlaimont ;

Considérant que, pour autant que le projet présente une intégration harmonieuse dans le quartier en matière d'implantation et de gabarit, et vu la configuration particulière de la parcelle à l'angle de deux voiries, la construction d'un immeuble à appartements est acceptable ;

Considérant que le ratio d'emplacements de stationnement projetés par logement, est conforme à la circulaire n° 18 relative à la limitation des emplacements de parcage et est suffisant ;

Considérant les nombreuses réclamations introduites et exprimées en séance ;

Considérant que dans son avis émis en séance du 6 juillet 2005, la CRMS ne s'oppose pas à la présente demande ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble a été modifiée de sorte qu'une distance de minimum 14,5 m le sépare du tronc du cèdre protégé ;

Avis Commune : Avis défavorable.

Avis AATL-DU : Abstention

Avis SDRB et IBGE :

Avis favorable majoritaire aux conditions suivantes

- réduire le développement des lucarnes et les implanter en retrait par rapport au plan des façades ;
- diminuer l'impact général de la volumétrie en toiture ;
- déplacer l'accès au garage en l'implantant dans l'avenue Berlaimont, en la maintenant dans le gabarit des immeubles et en l'éloignant nettement du cèdre ;
- pendant le chantier, mettre en place une protection physique empêchant toute dégradation au cèdre et tout passage et stockage sous sa couronne.

-
-

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE