

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**

30-03-2006

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme CH. WAUTERS, membre SDRB
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme. R. SNAPS, Secrétaire-adjointe
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe

Absents-excusés/Afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD et H. CONVENT (membre IBGE)

PREMIER OBJET

Dossier 14.021 – Demande de Madame LIRONNÉ I. pour transformer un immeuble comportant un logement et un rez-de-chaussée commercial en immeuble à quatre appartements, boulevard des Invalides, 144.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : Transformation d'un immeuble comportant un logement et un rez-de-chaussée commercial en immeuble à quatre appartements

ENQUETE : du 3 au 17 mars 2006. Pas de réclamation.

MOTIF : - dérogations aux prescriptions du RRU en matière d'éléments en saillie sur la façade

AUDITION : Mr et Mme Lironne, Mr Bonneron et Mr Clause (architectes)

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 transformer un immeuble d'angle comportant un logement et un rez-de-chaussée commercial en immeuble à quatre appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'aménagement d'un logement par niveau (un logement une chambre (adapté aux PMR) au rez-de-chaussée, un logement deux chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages) et un studio sous toiture, la création d'une lucarne en toiture et la construction d'un bow-window sur deux niveaux au-dessus d'une excroissance existante et la modification des façades ;

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

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade ;

Considérant cependant que la saillie projetée s'implante en surplomb d'une saillie existante et autorisée, dans la zone de recul de la parcelle ;

Considérant néanmoins que le volume de l'extension au 2^{ème} étage nuit à la perception architecturale de cet immeuble d'angle et s'intègre mal au bâti environnant ;

Considérant que les logements projetés ne sont pas entièrement conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (séjour du logement du rez, grande chambre des logements des étages, absence de locaux communs) ;

Considérant que le nombre total de logements projetés est excessif vu la situation, la configuration du bien, l'absence de parkings et de certains locaux communs imposés par le RRU ;

Considérant que la zone de recul sera entièrement réaménagée en jardinet, à l'exception de la zone d'accès aux logements ;

Considérant néanmoins que l'aménagement projeté n'est pas suffisamment explicite ;

Considérant que la lucarne projetée présente un impact visuel trop important ;

Considérant également que les transformations et matériaux de la façade avant ne s'intègrent pas au bâti environnant ;

Avis favorable à condition de :

- revoir le programme en se limitant à 3 logements en réalisant un duplex (2^{ème} étage et toiture)
- réduire les extensions de volume (suppression du bow-window du 2^{ème} étage, réduction de la lucarne)
- revoir la composition des façades et les matériaux dans le sens d'une meilleure harmonie et intégration avec le bâti existant et les maisons voisines
- mieux respecter le RRU (normes d'habitabilité et locaux communs - local poubelles et local vélos-poussettes)
- préciser l'aménagement de la zone de recul, en particulier la clôture à l'alignement

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.072 - Demande de Monsieur Hendrix et Madame Devleminck pour la construction d'un garage en fond de parcelle, Rue René Christiaens, 13.

- ZONE :** **Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle**
Au PPAS n° 42 : zone d'habitat
- DESCRIPTIF :** **Construction d'un garage en fond de parcelle**
- ENQUETE :** **du 03 au 17 mars 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.**
- MOTIF :** **Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de garages (hauteur)**
- AUDITION :** **Les demandeurs et leur 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un garage en fond de parcelle ;

Considérant que l'implantation du garage est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la dérogation porte uniquement sur la hauteur du garage ;

Considérant que celle-ci dépasse de 0,70 m à maximum 1 m la hauteur maximale autorisée par ledit PPAS, à savoir 2,20 m ;

Considérant que cette dérogation a pour but de garantir une hauteur suffisante pour l'accès au garage tout en réalisant une finition esthétique à la toiture plate prescrite par le PPAS ;

Considérant que la hauteur sous porte prévue est de 2,10 m, hauteur satisfaisant aux dimensions actuelles d'accès aux garages ;

Considérant que le voisin de droite a également introduit une demande de permis visant à réaliser un garage dans le fond de sa parcelle, contre celui faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que la présente demande s'adosse et prolonge le volume de garage accepté par la commission de concertation en séance du 09 février 2006 sur la parcelle voisine de droite (rue René Christiaens n° 11) ;

Considérant que la dérogation en hauteur peut être considérée comme minime et acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser deux garages autonomes également au niveau de l'étanchéité en toiture ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prolonger le mitoyen sur une hauteur limitée à celle de l'acrotère.

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

du permis.

TROISIEME OBJET

Dossier 14.079 – Demande de la SA BATYS pour transformer 3 dépôts en 3 lofts, avenue Henri de Brouckère, 46.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation.
- DESCRIPTIF :** Transformation 3 dépôts en 3 lofts
- ENQUETE :** du 3 au 17 mars 2006. Cinq réclamations sont parvenues. Elles concernent principalement :
- crainte de densification de l'intérieur de l'îlot
 - l'affectation de ces hangars en logement est inconcevable
 - le projet est en contradiction avec les dispositions de l'article 4 du RRU relative à la profondeur des bâtiments
 - risque de dégradation de l'environnement
 - le report du parking des locataires du 44 et des occupants des bureaux sur la voirie (précédemment parking en fond de terrain)
 - conversion de la cour attenante au bâtiment principal en bureau
 - si le projet se réalise, il conviendra de veiller à ce que les conteneurs, matériaux et débris de chantier de l'entrepreneur soient stockés à l'intérieur de la propriété
 - craintes pour le bruit (voitures) et les nuisances que cette destination de logement engendrerait pour le voisinage
 - esthétique du bâtiment
 - quid du problème de l'entretien des corniches, via quel accès ?
 - problèmes de vues sur les propriétés voisines
 - il ne s'agit pas d'une rénovation, mais d'une nouvelle construction
 - le bureau actuel et les 3 entrepôts ne posent pas de problèmes majeurs pour les riverains
 - création d'un précédent si le projet était accepté en intérieur de l'îlot
 - absence de plus-value pour le quartier
 - opposition au remplacement de la toiture en eternit par un matériau de couleur rouge, ce qui n'est pas esthétique
 - il y aurait lieu de remplacer les velux basculants par des fenêtres fixes translucides pour garantir l'intimité des voisins
 - éviter le placement de bouches d'aération dans les murs pour éviter les nuisances olfactives
- MOTIF :** - Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** la SA Batys 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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer trois hangars existants affectés au dépôt en trois lofts ;

Considérant qu'aucun de ces logements ne dispose d'un jardin,

Considérant qu'ils sont éclairés principalement par une seule façade donnant sur une voie carrossable ;

Considérant que le bâti existant ne présente aucun intérêt architectural et n'est pas approprié à la réaffectation en logement ;

Considérant que la disposition des lieux (implantation en intérieur d'îlot, sur une limite mitoyenne, à proximité de fonds de jardins et en contrebas de ceux-ci) n'est pas appropriée à une reconversion en logement ;

Considérant que l'aménagement de parkings en fond de parcelle porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les matériaux prévus pour la réalisation du projet ne sont pas adaptés à la réalisation d'un immeuble résidentiel ;

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

Avis défavorable

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.084 – Demande de Mme LINARD DE GUERTECHIN pour la construction d'une véranda à l'arrière de la maison unifamiliale sise Clos du Trèfle n° 19.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Construction d'une véranda à l'arrière d'une maison unifamiliale et transformations intérieures de l'habitation.
- ENQUETE :** du 03 au 17 mars 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :**
- Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur
 - Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** La demanderesse (Mme Linard de Guertechin) et l'auteur de projet

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 au 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 véranda au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que la demande porte de plus sur l'aménagement d'une partie des caves en pièces de vie ;

Considérant la création d'espaces intérieurs ouverts et lumineux au rez-de-jardin ;

Considérant que le projet a pour but de permettre un accès direct au jardin depuis ces pièces de vie nouvellement aménagées au rez-de-jardin ;

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

Considérant que la véranda projetée respecte un recul latéral avec la propriété voisine mitoyenne de 4,78 m ;

Considérant de ce fait que le projet n'engendre aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et l'atteinte à l'intérieur d'îlot sont acceptables ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.080 – Demande de Madame AUGIER et Monsieur BOUBLIL pour agrandir la maison sise Allée des Colzas, 13.

- ZONE :** **Au PRAS : zone d'habitation.**
- DESCRIPTIF :** **agrandissement d'une maison unifamiliale par la construction d'une extension latérale sur deux niveaux**
- ENQUETE :** **du 3 au 17 mars 2006. Deux réclamations sont parvenues. Elles concernent principalement :**
- **opposition au mur aveugle de 1m80 de hauteur sur plus de 9m de longueur**
 - **projet ne correspondant pas au bon aménagement des lieux**
- MOTIFS :** **dérogations au permis de lotir en matière d'implantation, de profondeur, de gabarit, de zone de recul et d'esthétique des constructions**
- AUDITION :** **Mr Mahieu (architecte) et Monsieur Boucher (voisin)**

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 et dans les limites du permis de lotir délivré le 6 octobre 1969 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension latérale sur deux niveaux ;

Considérant que cette extension est destinée à abriter un garage, une extension du séjour, un bureau et un studio accessoire au logement existant ;

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

Considérant que le projet referme le front bâti en comblant une « dent creuse » ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en matière d'implantation, de profondeur, de gabarit, de zone de recul et d'esthétique des constructions ;

Considérant que la dérogation relative à la hauteur (gabarit) est liée au fait que la hauteur projetée est inférieure d'environ 3 m à la hauteur minimum imposée par le permis de lotir (environ 6 m au lieu de 9 m) ;

Considérant que cette dérogation est favorable aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors qu'elle est acceptable ;

Considérant que le permis de lotir autorise une construction sur 13 m de profondeur, mentionne un front de bâtisse et précise une implantation

Considérant que la dérogation à ces prescriptions au niveau du rez-de-chaussée n'engendre qu'une rehausse minimale (triangle de +/- 0,4 m²) de mitoyen ;

Considérant que la dérogation à ces prescriptions au niveau du 1^{er} étage engendre une rehausse de mur mitoyen plus profonde et sur une hauteur de 1,80m ;

Considérant que l'application stricte des prescriptions du permis de lotir porterait une atteinte nettement plus importante à l'immeuble voisin ;

Considérant les décalages importants au niveau des fronts de bâtisses lié à la géométrie des parcelles ;

Considérant que la construction voisine de droite a une profondeur de +/- 36 m au rez-de-chaussée et +/- 15 m à l'étage ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'esthétique des constructions concerne l'absence de caractère architectural et de matériaux identiques ;

Considérant que l'extension s'intègre discrètement dans le contexte bâti ;

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance, émanant du voisin de droite ;

Considérant que la dérogation au RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond à l'étage est acceptable (2,4m) et permet de limiter la rehausse de mitoyen ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer l'escalier d'accès à l'étage en façade avant et revoir l'aménagement de la zone de recul en conséquence
- assurer, pendant la durée du chantier, la protection de l'arbre à conserver,

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

SIXIEME OBJET

Dossier 14.072 - Demande de Monsieur Behrouz SHAHABPOUR pour la régularisation de divers travaux effectués à l'immeuble à appartements, boulevard des Invalides, 134.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : Régularisation de divers travaux effectués à un immeuble à appartements

ENQUETE : du 08 au 22 mars 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture

AUDITION : Le demandeur

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 divers travaux effectués à un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte essentiellement sur la régularisation d'un étage supplémentaire réalisé lors de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la fermeture des balcons et la non réalisation d'un bow-window au rez-de-chaussée font également partie de la présente demande de permis ;

Considérant que les appartements du 3^{ème} étage et des combles ne sont actuellement pas couverts par un permis d'urbanisme ;

Considérant également qu'il s'agit d'une demande de régularisation spontanée du propriétaire de l'immeuble ;

Considérant toutefois que les logements présents dans l'immeuble sont de petite taille (cinq appartements à une chambre et un studio) ;

Considérant également le nombre excessif de logements dans l'immeuble qui ne comporte aucun emplacement de parking ;

Considérant de plus que l'appartement 5 du 3^{ème} étage ne répond pas aux normes minimales de superficies telles que renseignées dans le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le logement supplémentaire aménagé en sous-sol n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le changement d'utilisation du garage en logement a été autorisé par courrier daté du 6 mai 1994 ce qui n'implique nullement une autorisation de création d'un logement supplémentaire ;

Considérant qu'un maximum de 4 logements est admissible dans l'immeuble vu l'absence de locaux communs et de parkings, vu les non conformités au RRU en terme d'habitabilité ;

Considérant l'aspect peu esthétique de la façade arrière comportant diverses transformations non autorisées ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable sur la régularisation du volume aux conditions suivantes :

- prévoir un maximum de 4 logements en réunissant les logements du rez et du sous-sol ainsi que ceux du 3^{ème} étage et des combles en 2 duplex
- mieux respecter le RRU en matière de norme d'habitabilité et de locaux communs
- prévoir un traitement homogène et esthétique de la façade arrière (suppression du bardage en fibro-ciment, traitement au rez-de-jardin...)
- obtenir un avis favorable du SIAMU.

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

ZEVENDE VOORWERP

Dossier 14.069 – Aanvraag van de heer GHYSSAERT en Mevrouw WOUTERS voor het verbouwen (3 appartementen tot eengezinswoning) + het vellen van een boom, Madouxlaan, 73.

GEBIED : In het GewBP : woongebied

BESCHRIJVING : verbouwing (3 appartementen tot eengezinswoning) + het vellen van een boom

ONDERZOEK : van 6 tot 20 maart 2006. Geen bezwaren.

MOTIEF : - wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken

AUDITIE : de heer Ghysaert

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 transformer un immeuble à 3 appartements en maison unifamiliale et d'abattre un arbre situé dans le jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'élargissement d'une lucarne existante dans le versant arrière de la toiture, la création d'un garage, la transformation de la façade avant, le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium, le placement d'un escalier d'accès au jardin depuis le 1er étage et l'abattage d'un cyprès ;

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

Considérant la présence d'autres bâtiments avec garage dans la rue ;

Considérant que les transformations de la façade avant (visant également à assurer l'isolation de l'immeuble) s'intègrent correctement dans l'environnement bâti ;

Considérant que la lucarne ne sera élargie que de 2,10 m, que sa largeur totale ne dépassera pas les 2/3 de la largeur du versant de la toiture et que sa hauteur sera pratiquement identique à celle de la lucarne existante ;

Considérant que son impact visuel sera limité par la présence de l'annexe existante sur trois niveaux ;

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

Considérant que le cyprès à abattre ne présente pas d'intérêt particulier ;

Considérant qu'il sera remplacé par un arbre fruitier planté à bonne distance des limites mitoyennes ;

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

Avis favorable à condition que l'alignement de façade existant soit conservé et qu'un échantillon du revêtement de façade soit soumis à l'approbation du collège avant délivrance du permis.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.024 – Demande de Mr BOEDTS et Mme HEIRWEGH pour la construction d’une extension à l’arrière de la maison unifamiliale sise rue du Villageois 59 (report d’avis voir commission de concertation du 9 mars 2006).

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

DESCRIPTIF : Construction d’une extension à l’arrière d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 au 28 février 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur

AUDITION : néant

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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au 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 au niveau du rez-de-chaussée, sur la toiture de l’annexe existante des rez-de-jardin (sous-sol) et rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle extension permet d’aménager des espaces de vie ouverts, confortables et lumineux ;

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

Considérant que l’extension projetée ne dépasse que de 1 m la profondeur du voisin le plus profond ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée n’excèdera pas 13,4 m ;

Considérant que le jardin est orienté plein nord ;

Considérant de ce fait que l’extension n’engendrera qu’une perte d’ensoleillement minimale aux propriétés voisines ;

Considérant l’absence de réclamation

Vu les explications fournies à la commune par l’architecte ;

Avis favorable à condition de

- prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l’extension
- prévoir la suppression d’un des 2 escaliers d’accès au sous-sol

La composition des murs mitoyens doit être modifiée en conformité avec le règlement sur les bâtisses.

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE
