

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

01-03-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjointe
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :
Mr. D. GOSUIN, Mr. B. COLLARD
Mr. H. CONVENT (membre IBGE)

PREMIER OBJET

Dossier 14.243 – Demande de Monsieur Luis VÁSCONCELOS pour la rénovation et l’extension d’une maison unifamiliale sise avenue Van der Goes, 60.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n°42 (A.R. 10/03/1987) : zone d’habitation à commerce autorisé

DESCRIPTIF : Rénovation et extension d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} au 15 février 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)
Dérogation aux prescriptions du PPAS n°42 en matière de toiture (lucarnes)

AUDITION : Monsieur Vasconcelos et son architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

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 3 mai 2001 et en zone d’habitation à commerce autorisé du plan particulier d’affectation du sol n° 42 (A.R. 10/03/1987) ;

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière sur 4 niveaux (dont le dernier s’apparente à une lucarne implantée sur toute la largeur de la façade) et l’aménagement d’une terrasse sur une partie de la toiture plate du 1^{er} étage ;

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

Considérant que le projet engendre de considérables prolongations et rehausses de mitoyens ;

Considérant néanmoins que la profondeur de bâtisse sollicitée (13 m) est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant également que l’immeuble situé au n° 56 de la rue possède une profondeur totale de bâtisse (autorisée) de pratiquement 13 m ;

Considérant la qualité architecturale du projet ;

Considérant que la « lucarne » en toiture déroge largement aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol, engendre par elle seule d’importantes rehausses de mitoyens et brise la continuité des versants de toitures mitoyennes ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Supprimer l’extension en toiture et prévoir une réelle lucarne limitée aux $\frac{3}{4}$ de la largeur de la façade et implantée dans le versant de toiture**
- **Supprimer la terrasse du 2^{ème} étage**

- réaliser les murs mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses
- aménager la zone de recul en jardinet conformément au plan d'implantation ;

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

-

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.252 – Demande de Monsieur LEEMANS et Madame GEYSSENS pour la construction d'une lucarne dans le pan latéral de la toiture et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale sise clos des Pommiers Fleuris, 77.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'une lucarne et aménagement des combles d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} au 15 février 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : L'architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

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 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager les combles d'une maison unifamiliale trois façades et de construire une lucarne dans son versant latéral ;

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

Considérant néanmoins que la lucarne est implantée dans le plan de la façade concernée et possède des dimensions imposantes (hauteur totale de pratiquement 4 m sur une largeur de 5,2 m) ;

Considérant qu'il est possible de rendre les combles accessibles et viables tout en proposant une lucarne de gabarit réduit plus en proportion avec le volume de la toiture et mieux en harmonie avec la typologie du clos ;

Considérant la cohérence architecturale du clos ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **implanter la lucarne en recul par rapport au plan de la façade et limiter sa hauteur à 1,80 m**
- **revoir la forme de la lucarne en veillant à respecter la typologie architecturale des toitures du clos et en évitant une lucarne pignon**

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.233 – Demande de Monsieur Pascal VANDENBUSSCHE pour la transformation et l’extension, avec changement partiel de destination, d’un immeuble mixte (commerce et logements) sis chaussée de Wavre, 1069.

ZONE : **Au PRAS : zone mixte le long d’un espace structurant**
 Au PPAS n°6 (08/02/1985) : zone d’habitation, commerce et industrie – zone d’arrière bâtiments à toiture aménagée – zone d’arrière bâtiments

DESCRIPTIF : **Transformation et extension avec changement partiel de destination d’un immeuble mixte (commerce et logements)**

ENQUETE : **du 2 au 16 février 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.**

MOTIFS : **Déroghations au plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de destination (art IV 1er et art V 1er), de gabarit (art IV 2ème) et de toiture (art IV 3ème)**
 Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
 Réaffectation d’un bâtiment construit avant 1979 et inexploité (PRAS 0.10)

AUDITION : **Monsieur Vandebussche, Monsieur Vermeersch et leur architecte**

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d’habitation, commerce et industrie, zone d’arrière bâtiments à toiture aménagée et zone d’arrière bâtiments du plan particulier d’affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir, avec changement partiel de destination, un immeuble mixte (commerce et logements) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **le réaménagement du commerce existant au rez-de-chaussée avec fermeture de la cour**
- **le changement de destination des étages de l’arrière-bâtiment d’entrepôt accessoire au commerce en logement**
- **le réaménagement des logements situés aux étages du bâtiment principal**
- **la fermeture de l’aéra existant afin d’augmenter la surface de ces logements**
- **la construction d’une lucarne dans le versant arrière de la toiture**
- **la transformation de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée**

Considérant également que l’arrière-bâtiment existant n’a pas été implanté conformément au permis autorisant sa construction et que la présente demande vise aussi sa régularisation ;

Considérant que les transformations en façade avant s’intègrent bien dans la composition initiale ;

Considérant que les logements proposés disposent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions du plan particulier d'affectation du sol en matière de destination (art IV 1er et art V 1er), de gabarit (art IV 2ème) et de toiture (art IV 3ème) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la destination, il est fait application de la prescription 0.10 du plan régional d'affectation du sol relative à la réaffectation de bâtiments construits avant 1979 et inexploités ;

Vu les éléments attestant l'inexploitation du bâtiment joint au dossier ;

Considérant que l'aménagement d'un logement dans le volume arrière ne compromet pas la qualité résidentielle de l'îlot ;

Considérant néanmoins que la structure couvrant l'escalier d'accès à ce logement ainsi que le sas d'entrée excèdent le gabarit autorisé par le plan particulier d'affectation du sol (4,50 m) et que la toiture n'est pas recouverte de 60 cm de terre et gazonnée ;

Considérant que le projet prévoit la couverture de pratiquement l'entièreté de la parcelle et l'utilisation d'une bonne partie de la toiture plate du rez-de-chaussée ;

Considérant que le respect du code civil en matière de vues depuis la terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée implique la pose de parois translucides sur la mitoyenneté ;

Vu que l'Administration de l'Équipement et des Déplacements - Direction des Voiries n'a pas d'objection de principe sur le projet ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'accès au logement arrière en intégrant l'escalier dans le volume du bâtiment arrière de manière à supprimer toute intervention autre que la couverture du rez-de-chaussée entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment
- limiter et adapter les terrasses de manière à éviter toute intervention au niveau des mitoyens ;
- végétaliser (plantations arbustives) les parties non accessibles du toit plat conformément aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol
- fournir les plans cachetés et signés par le SIAMU.

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

-

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.206 – Demande de Monsieur GALLINA pour l’extension et la transformation d’une maison avec rez-de-chaussée commercial en immeuble de 2 logements et 1 commerce, chaussée de Wavre, 1755.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, liseré de noyau commercial, espace structurant

DESCRIPTIF : Extension et transformation d’une maison avec rez-de-chaussée commercial en immeuble de 2 logements et 1 commerce

ENQUETE : du 4 au 18 février 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)

AUDITION : Mr et Mme Gallina

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, liseré de noyau commercial, 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 une maison avec rez-de-chaussée commercial en immeuble de 2 logements et 1 commerce ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la fermeture de la cour (entraînant la couverture totale de la parcelle) et de la construction d’une lucarne dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que la lucarne s’intègre discrètement dans la composition de la façade ;

Considérant que la couverture totale de la parcelle est acceptable vu la situation du bien en liseré de noyau commercial et la faible profondeur de la parcelle ;

Considérant néanmoins que les logements proposés sont de très petite taille et ne disposent pas de bonnes conditions d’habitabilité (salle de bain du logement du 1^{er} étage accessible via la cage d’escalier commune, séjour de 17,4 m², chambre de 10,6 m², hauteur sous plafond du logement en toiture insuffisante, ...) ;

Considérant également que le sous-sol sera entièrement dévolu au commerce au détriment de caves et/ou locaux communs pour les logements ;

Considérant que le projet conduit à surdensifier une petite maison de 4,50 m de large et de gabarit rez+1+toiture par sa subdivision en trois entités ;

Considérant que la façade a été peinte en blanc cassé (partie supérieure) et en gris (partie inférieure) ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de n'aménager qu'un logement aux étages et de mentionner sur les plans la mise en peinture de la façade.

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.244 – Demande de Monsieur SYCZEWSKI et Madame SIKORA pour la construction d'une lucarne et l'extension arrière sur deux niveaux de la maison unifamiliale sise rue du Docteur, 16.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une lucarne et extension arrière sur deux niveaux
- ENQUETE :** du 4 au 18 février 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :
- un problème d'alignement des annexes à l'arrière des maisons et la demande de porter la profondeur de l'annexe au 1^{er} étage à 4 m par rapport à la façade arrière actuelle
- MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame Sikora et leur architecte
Monsieur Delveaux, voisin

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

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 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et d'une extension arrière sur deux niveaux ;

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

Considérant que l'annexe projetée s'adosse à la maison voisine de gauche (n° 14) et n'engendre qu'une faible rehausse du mitoyen visé ;

Considérant que la rehausse du mitoyen de droite est acceptable, vu la présence d'une annexe similaire (au 1^{er} étage) au n° 14 et de deux autres un peu plus loin dans la rue ;

Considérant que la réclamation introduite vise à augmenter la profondeur de l'extension au 1^{er} étage afin de l'aligner sur celle de la maison mitoyenne de gauche ;

Considérant que le demandeur déclare (en séance) souhaiter s'aligner sur la profondeur de son voisin de gauche

Considérant que la terrasse projetée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée donne lieu à des vues droites sur les propriétés voisines ;

Considérant que la lucarne, de par son implantation dans le plan de la façade arrière et sa hauteur non négligeable, présente un impact visuel trop important ;

Avis reporté pour permettre au demandeur d'introduire des plans modifiés prévoyant une extension s'alignant au 1^{er} étage sur la profondeur de l'immeuble voisin de gauche et répondant aux conditions suivantes :

- **Supprimer la terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée et prévoir une toiture non accessible pourvue d'une finition esthétique (lestage en graviers, toiture végétale, ...)**
- **Revoir la conception de la lucarne en l'implantant en recul par rapport au plan de la façade arrière et en limitant sa hauteur à 1,60 m**
- **Prévoir une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m au rez-de-chaussée**
- **Améliorer l'éclairage naturel des locaux du rez-de-chaussée en déplaçant le lanterneau davantage vers l'avant de la maison**

La demande adaptée sera soumise à enquête publique.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.260 – Demande de Monsieur DELFOSSE et Madame MANNEKENS pour la construction d’une piscine et d’un pool house dans le fond du jardin de la maison unifamiliale sise avenue Jean Van Horenbeeck , 270.

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

DESCRIPTIF : Construction d’une piscine et d’un pool house dans le fond du jardin d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} au 15 février 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement :

- les nuisances sonores dues au bruit du moteur
- les deux fenêtres latérales à 1 m de la clôture
- elle fait remarquer que la remise du n° 268 n’existe plus

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : Mr Delfosse,
Mr et Mme Prignon (Vandercammen 8)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis reporté en vue de permettre une visite sur place.

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.264 – Demande de Monsieur LE MOUËLLIC et Madame PORTA pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale sise avenue des Frères Goemaere, 26.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Extension et transformation d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} au 15 février 2007. Trois lettres de réclamation dont une comportant 4 signatures nous sont parvenue au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :

- Implantation trop proche de la mitoyenneté
- Perte d’intimité et d’ensoleillement pour la maison voisine
- Façade latérale imposante et non intégrée au bâti existant
- Préjudice esthétique et manque d’intégration dans l’ensemble architectural formé par les 4 maisons
- Détérioration de la qualité esthétique et du charme du quartier
- Importante emprise au sol et réduction du jardin à peau de chagrin
- Nuisances du chantier

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (art.3), de profondeur (art.4) et d’éléments en saillie sur la façade à rue (art.10)

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

Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Mr Le Mouëllic, et son architecte
Mr Hoyois, Mme Okwieka, , Mr et Melle Levie, Mr Smets réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

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 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale trois façades par la construction d’une extension latérale et arrière sur deux niveaux et d’un bow-window en zone de recul ;

Considérant que cette maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons à l’architecture homogène ;

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

Considérant néanmoins que la demande présente de nombreuses dérogations au règlement régional d’urbanisme (implantation, profondeur et éléments en saillie sur la façade à rue) ;

Considérant également que le projet ne s’intègre nullement à l’architecture de la maison existante

et dénature l'ensemble formé par les 4 maisons groupées ;

Considérant qu'il présente une emprise au sol excessive (pratiquement doublée) et engendre une importante imperméabilisation de la parcelle, portant ainsi atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant enfin que le programme est inapproprié aux dimensions et à la configuration de la maison et de la parcelle ;

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance ;

Avis défavorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.250 – Demande de la s.a. ARCH & DOC pour la démolition de deux immeubles et la construction d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et 8 appartements, chaussée de Wavre, 1408-1410-1412.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, espace structurant

DESCRIPTIF : Démolition de deux immeubles et construction d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et 8 appartements

ENQUETE : du 3 au 17 février 2007.

Six lettres de réclamation dont une comportant 3 signatures nous sont parvenues au cours de l'enquête ainsi que deux lettres d'appui (et un dossier-pétition remis dans les délais mais constitué de signatures récoltées avant la mise à l'enquête du projet). Les réclamations concernent principalement :

- la hauteur importante de l'immeuble et le risque de précédent (le volume de toiture n'a pas été supprimé !)
- la profondeur significative de l'immeuble
- la perte d'ensoleillement et de luminosité des propriétés rue Valduc et chaussée de Wavre
- l'atteinte au mur du fond (mur mitoyen)
- on demande de diminuer encore les vues depuis l'arrière de l'immeuble (augmenter la hauteur du mur mitoyen)
- la présence de vues obliques non conformes
- le préjudice esthétique en façade avant
- le problème de circulation et de parking

Les lettres d'appui concernent principalement :

- une parfaite intégration du projet dans le paysage urbain
- la qualité et l'intérêt collectif et individuel du projet

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 3.5)

AUDITION : Monsieur Chantraine et son associé (Arch & Doc) et leur architecte
Monsieur Flandroy, Monsieur Cornet, Messieurs Durt, Monsieur et Madame Fortemps, Monsieur et Madame Gehringer, Monsieur Langouche

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un point de variation de mixité, 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 de démolir deux immeubles existants et de construire un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial, 8 appartements et un parking pour 6 véhicules en sous-sol ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet ayant fait l'objet d'un avis favorable assorti de nombreuses conditions ;

Considérant que le programme reste pratiquement identique mais que le projet a été adapté afin de répondre à la plupart des conditions susvisées ;

Considérant la démolition d'un chancre et l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant que la superficie commerciale projetée (environ 270 m²) est conforme aux dispositions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant également que les immeubles à démolir comportaient déjà une affectation commerciale au rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade à rue présente au rez-de-chaussée deux vitrines ce qui assure une meilleure animation commerciale ;

Considérant l'amélioration de la qualité esthétique de la façade ;

Considérant que la couverture totale de la parcelle au sous-sol et au rez-de-chaussée est acceptable, vu la faible profondeur de la parcelle, vu la dénivellation par rapport aux jardins de la rue Valduc et vu que les immeubles à démolir couvraient déjà l'entièreté de celle-ci ;

Considérant que la profondeur de bâtisse aux étages est limitée à 11,10 m sauf à l'extrémité côté n° 1414 où l'immeuble couvre toute la profondeur de la parcelle pour éviter les vis à vis gênant tout en assurant un éclairage suffisant des chambres ;

Considérant que le projet génère un vis-à-vis acceptable des logements projetés au 3^{ème} étage et sous-toiture par rapport aux propriétés situées à l'arrière du projet (rue Valduc) ;

Considérant que les vues vers les jardins de la rue Valduc sont relatives à des chambres situées au 3^{ème} étage et à des cuisines et des chambres en toiture (fenêtres de toit placées haut) et dépourvues de terrasses ou balcons;

Considérant que la proposition faite par certains réclamants de la rue Valduc d'augmenter la hauteur du mur projeté en limite de propriété mettrait en péril la viabilité des logements du 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble en projet ;

Considérant que la toiture du projet dépasse toujours la hauteur des deux immeubles mitoyens (d'environ 2,75 m l'immeuble voisin le plus haut) ;

Considérant que la pente de toiture a toutefois été réduite ;

Considérant que la réduction du nombre de lucarnes en toiture limite l'impact visuel de celle-ci ;

Considérant que l'immeuble projeté est situé au sud de la rue Valduc ;

Considérant que les niveaux de corniche en façade arrière des immeubles chaussée de Wavre et rue Valduc sont comparables vu la différence entre les niveaux d'implantation des immeubles;

Considérant l'insuffisance d'emplacements de stationnement ;

Considérant toutefois que la configuration particulière de la parcelle ne permet pas la réalisation d'emplacements supplémentaires ;

Considérant également la bonne desserte en transport public ;

Considérant que les 2 appartements en toiture ne comportent qu'une chambre ;

Considérant les réclamations et lettres de soutien au projet introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance ;

Considérant que la démolition des immeubles actuels implique la solution des problèmes de stabilité notamment liés à la dénivellation avec les jardins de la rue Valduc ;

Considérant que les immeubles à démolir sont frappés d'un arrêté du Bourgmestre du 15 mai 2006 ordonnant leur démolition, qu'ils ont nécessité des mesures d'urgence en date du 15 mai 2006 et ont fait l'objet d'un nouvel arrêté du Bourgmestre ordonnant leur démolition partielle et leur sécurisation le 23 mai 2006 ;

Vu l'avis favorable de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **ne pas prévoir de bardage sombre sur les pignons ;**
- **assurer la stabilité des jardins de la rue Valduc et des murs de clôture mitoyens;**
- **réaliser des états des lieux des propriétés mitoyennes;**

La commission

- **insiste pour que l'activité commerciale soit compatible avec l'habitation et tienne compte des caractéristiques et possibilités de la zone commerciale existante**
- **rappelle qu'en fonction du type de commerce une demande de permis d'urbanisme et/ou d'environnement complémentaire devra être introduite ;**
- **rappelle que les enseignes nécessitent une demande de permis séparée. »**

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

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.278 – Demande de la S.C.R.L. FLOREAL pour la rénovation et l’isolation des immeubles situés avenue des Arums, 8-10

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement

DESCRIPTIF : Rénovation et isolation d’immeubles

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
Immeubles situés dans le périmètre de protection d’un bien classé

AUDITION : la scl Floréal et son architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation à prédominance résidentielle et en bordure d’une zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe également dans les limites du plan particulier d’affectation du sol n°22 (A.R. du 22/06/1982) en zone de constructions sociales ainsi que dans la zone de protection des cités jardins Le Logis- Floréal (AGRBC:15.02.2001) ;

Considérant qu’il s’agit d’aménager les circulations communes et les accès aux logements par la fermeture des coursives et des cages d’escaliers à l’aide d’éléments vitrés translucides ;

Considérant que le projet est conforme aux dispositions prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n°22 ;

Considérant l’amélioration des conditions d’habitabilité, de sécurité et de confort du bâtiment ;

Considérant que le choix des matériaux tend à respecter l’architecture existante ;

Avis favorable à condition d’obtenir l’avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites.

DIXIEME OBJET

Demande de Belgian Posters s.a. pour le placement d'un panneau publicitaire de 10 m² double face, à l'angle de la chaussée de Wavre et de l'avenue Hermann-Debroux. (Report d'avis voir commission de concertation du 18/01/2007)

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

DESCRIPTIF : placement d'un panneau publicitaire de 10 m² double face

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : actes et travaux en Z.I.C.H.E.E. et dans le périmètre de protection d'un bien classé

PRESENT : le représentant de Belgian Posters s.a

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de voirie, 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 que la demande porte sur le placement d'un panneau publicitaire de 10 m² double face en voirie publique, sur un îlot directionnel ;

Considérant que ce panneau serait équipé d'un journal lumineux à usage de la commune, et participerait ainsi à l'animation de la zone commerciale de la chaussée de Wavre située à proximité ;

Considérant que le Règlement communal sur les Bâtisses ne précise rien en ce qui concerne les publicités sur pied, et autorise les publicités en espace public à titre précaire et révocable en tout temps ;

Considérant que l'implantation de la demande ne gêne pas la visibilité des panneaux ou signaux routiers ;

Considérant que ce panneau se situe dans le périmètre de la zone de protection autour du bien classé *les Jardins Massart* ;

Vu l'avis défavorable de la CRMS en séance du 7/2/2007 ;

Avis défavorable.

ONZIEME OBJET

Dossier 14.238 – Demande de Madame Martine Van Grunderbeeck pour la construction d’une extension sur 3 niveaux à l’arrière d’une maison unifamiliale sise rue Théodore Baron, 22 (report d’avis – voir commission de concertation du 8 février 2007)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Construction d’une extension sur 3 niveaux à l’arrière d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 au 28 janvier 2007. Quatre lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement :

- la modification du mur mitoyen
- l’augmentation du vis-à-vis du aux baies des étages
- la réduction de la luminosité
- “la création d’une cheminée ascensionnelle pour le bruit”

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

En séance du 8 février 2007, la commission de concertation a décidé de reporter son avis afin de permettre une visite sur place.

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 construction d’une extension arrière sur trois niveaux hors sol ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur une extension au rez-de-jardin (profondeur de 3,66 m, sur une largeur de 2,35 m, contre le mur mitoyen de droite), au rez-de-chaussée (profondeur de 1,95 m, située sur le nouveau volume du rez-de-jardin) et au 1^{er} étage (profondeur de 1,95 m, sur toute la largeur de la parcelle) ;

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

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

Considérant que le projet dépasse la construction voisine la plus profonde (n° 24) au rez-de-jardin de 1,75 m ;

Considérant que cette distance résulte du fait que l’extension sollicitée s’aligne à la profondeur de l’annexe existante et réalisée contre le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite au rez-de-jardin est limitée au strict minimum, à savoir 70 cm, sur une profondeur de 1,75 m ;

Considérant que les autres agrandissements visent à porter la façade arrière dans le même plan que

celui de la construction voisine la plus profonde (n° 24) ;

Considérant l'implantation de la parcelle à proximité d'un angle ;

Considérant l'orientation nord-est des jardins des parcelles voisines de la rue des Paysagistes ;

Considérant que l'extension au 1^{er} étage s'aligne en profondeur sur le voisin de droite et ne dépasse que de 2 mètres la profondeur de la maison voisine de gauche portant ainsi la profondeur bâtie de ce niveau à 11,50 m ;

Considérant de ce fait que l'impact du projet en termes d'ensoleillement et de luminosité pour les propriétés limitrophes est acceptable ;

Avis favorable à condition de réaliser les rehausses de mitoyen dans des matériaux et finition similaire à l'existant.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE