

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

25-10-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme V. DESPEER, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjoint

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS

PREMIER OBJET

Dossier 14.366 – Demande de Madame Asmaa OUAKIL pour le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement, la transformation et l'extension arrière de l'immeuble, chaussée de Wavre 1030-1032.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec un point de variation de mixité , liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement, transformation et extension arrière de l'immeuble
- ENQUETE :** du 28 septembre au 12 octobre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du 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)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Mr Maisin et sa collaboratrice, 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 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 du changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement et de la transformation et de l'extension arrière d'un immeuble ;

Considérant que la demande porterait le nombre total de logements dans le bâtiment à 5 ;

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant toutefois que le projet comporte de nombreuses dérogations aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (en matière de profondeur et de toiture) ;

Considérant également qu'il conduit à une augmentation de l'emprise au sol déjà importante du bâti sur cette parcelle et qu'une telle emprise qui porte atteinte à l'intérieur de l'îlot s'avère non justifiée pour créer un logement supplémentaire ;

Considérant de plus qu'il va à l'encontre de la prescription 22 du plan régional d'affectation du sol qui stipule qu'en liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces ;

Considérant l'appauvrissement esthétique de la façade avant et la perte d'animation au rez-de-chaussée par la création d'une porte de garage en lieu et place d'une vitrine commerciale ;

Considérant par ailleurs que l'analyse du dossier fait apparaître plusieurs divergences entre les travaux réalisés et le permis d'urbanisme les ayant autorisés (dossier n° 13.718, délivré le 16/09/2004) ;

Vu le courrier de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements - Direction Gestion et Entretien des Voiries, daté du 4 octobre 2007, qui indique ne pas avoir d'objection de principe à formuler mais précise toutefois que l'accès des voitures doit être aménagé conformément aux conditions stipulées dans le règlement régional d'urbanisme ;

Avis défavorable.

La commission de concertation demande que les travaux réalisés non conformément au permis

d'urbanisme délivré le 16/09/2004 fassent l'objet d'une remise en pristin état ou d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant leur éventuelle régularisation.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.379 – Demande de Monsieur Pierre MAIGRET pour la transformation et l’extension arrière au rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale isolée, rue Pierre Géruzet 21.

- ZONE :** **Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle**
 Au permis de lotir Funck délivré le 31 octobre 1962
- DESCRIPTIF :** **Transformation et extension arrière au rez-de-chaussée d’une maison**
 unifamiliale isolée
- ENQUETE :** **du 29 septembre au 13 octobre 2007. Aucune réclamation ne nous est**
 parvenue.
- MOTIF :** **Dérogation au permis de lotir en matière d’implantation (profondeur)**
- AUDITION :** **Monsieur Maigret, le demandeur ; Formatis s.p.r.l., le bureau d’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 dans les limites du permis de lotir Funck délivré le 31 octobre 1962 ;

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

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

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce que l’extension projetée serait implantée en zone non aedificandi ;

Considérant néanmoins qu’elle surplomberait un niveau de sous-sol partiellement enterré, pour lequel une dérogation au permis de lotir a déjà été accordée ;

Considérant que cette nouvelle dérogation ne porte pas préjudice à la zone de jardin ni à une donnée essentielle du permis de lotir ;

Considérant dès lors qu’elle est acceptable ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable.

TROISIEME OBJET

Dossier 14.298 – Demande de la s.p.r.l. LEASERAIN pour la création d'une verrière de liaison entre la zone avant et la zone arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée majoritairement commercial, boulevard du Souverain 189-197.

- ZONE :** **Au PRAS : zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**
 Au plan particulier d'affectation du sol n° 25 (révisé) (A.R. du 29/09/1977) : zone de bâtiments privés (zone affectée aux bureaux et au commerce de détail)
- DESCRIPTIF :** **Création d'une verrière de liaison entre la zone avant et la zone arrière du rez-de-chaussée**
- ENQUETE :** **du 29 septembre au 13 octobre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.**
- MOTIFS :** **Application de la prescription 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde en matière de destination)**
 Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)
- AUDITION :** **Monsieur Edwards, représentant de la s.p.r.l. Leaserain**

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 de bâtiments privés (zone affectée aux bureaux et au commerce de détail) du plan particulier d'affectation du sol n° 25 (révisé) arrêté par arrêté royal du 29/09/1977 ;

Considérant qu'il s'agit de créer une verrière de liaison entre la zone avant (commerce-banque) et la zone arrière (bureau) du rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée partiellement commercial ;

Considérant que le projet s'accompagne du réaménagement de la zone de parking située à gauche (à l'arrière) de l'immeuble ;

Considérant que la verrière a pour objectif de donner un accès sécurisé à la surface affectée au bureau et qu'elle augmente dès lors la superficie de la partie administrative d'environ 31 m² ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol et du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant toutefois que le projet ne s'intègre pas suffisamment à l'esthétique de l'immeuble existant ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir du vitrage identique à l'existant en lieu et place du verre translucide et opaque.

Il y a lieu de notifier à l'IBGE la modification de l'aménagement de la zone de parking située à gauche (à l'arrière) de l'immeuble.

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.389 – Demande de Monsieur Hervé BRILLET pour l’extension et l’aménagement d’un abri de jardin, rue des Paysagistes, 72.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Extension et aménagement d’un abri de jardin

ENQUETE : du 27 septembre au 11 octobre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

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

AUDITION : Monsieur Brillet, 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 l’extension et l’aménagement d’un abri de jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l’agrandissement de +/- 11 m² d’un abri de jardin en intérieur d’îlot, portant sa surface totale à 29 m², et son aménagement en salle de sport privée, accessoire au logement existant ;

Considérant que cette construction existante depuis environ 10 ans n’est pas visible depuis l’espace public et qu’elle n’a jamais fait l’objet d’une plainte ;

Considérant la présence de constructions plus importantes dans l’intérieur de l’îlot et auxquelles le présent volume est adossé sans rehausse de mur mitoyen ;

Considérant la superficie importante de la parcelle ;

Considérant que l’imperméabilisation de celle-ci est inférieure à 17 % ;

Considérant l’importante végétation entourant la construction faisant l’objet de la demande ;

Considérant que cette dernière n’est que difficilement visible depuis les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que le bâtiment ne porte pas réellement atteinte aux qualités végétales, esthétiques ou paysagères de l’intérieur de l’îlot ;

Considérant que la demande précise qu’il ne s’agit nullement d’aménager un logement supplémentaire dans ce volume ;

Considérant de ce fait que la demande, accessoire au logement existant, n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.387 – Demande de Monsieur CARBONNELLE et Madame CAPPON pour la démolition et la reconstruction d’une annexe à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, avenue Hugo Van der Goes 59.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Démolition et reconstruction d’une annexe à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 27 septembre au 11 octobre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur Misonne, l’architecte

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

Considérant les erreurs constatées sur les plans à propos des profils mitoyens, erreurs qui empêchent d’apprécier l’importance des dérogations sollicitées

Avis reporté dans l’attente de plans complétés et corrigés

SIXIEME OBJET

Dossier 14.384 – Demande de Monsieur MOYA TORDESILLAS et Madame DIAZ AGUADO MARTINEZ pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale, avenue du Barbeau 14.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 27 septembre au 11 octobre 2007. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement :

- la profondeur excessive des extensions et donc des nouveaux murs mitoyens ;
- la perte de luminosité et de soleil pour les pièces de vie des constructions voisines et pour la 1^{ère} partie de leur jardin (surtout n°12) ;
- la non-conformité au Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur, de toiture et d’éclairage naturel ;
- la perte de valeur des biens voisins ;
- la création d’un précédent ;
- les nuisances dues au chantier.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Mr Moya Tordesillas et Mme Diaz Aguado Martinez, les demandeurs ; Mr Henri Costa et Melle Anne Costa, architectes ; Mr et Mesdames Grignet (Barbeau 12) et Mr Bert (représentant les habitants du n°16, av. du Barbeau), 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 du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d’une annexe couvrant toute la largeur de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée, sur une profondeur variant entre 4 m et 5,30 m ;

Considérant que l’extension partielle, d’une largeur d’environ 2,80 m, à l’arrière du 1^{er} étage se situe du côté de la construction voisine la moins profonde (n° 12), qu’elle s’étend également sur 4 m et qu’elle est jouxtée par une terrasse sur toute la profondeur de la toiture de l’annexe susdécrite (5,30 m) ;

Considérant que le projet comprend en outre le placement d’un escalier d’accès au jardin au-delà de cette terrasse, ainsi qu’une prolongation additionnelle du mur mitoyen de droite, en vue de ne pas engendrer de vue droite vers le fonds voisin concerné depuis ledit escalier ;

Considérant que ces agrandissements visent l’aménagement d’une chambre supplémentaire et d’une buanderie au rez-de-chaussée, l’extension de la cuisine et l’installation d’une terrasse au 1^{er} étage ;

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

Considérant toutefois que la demande déroge fortement aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce qu'elle dépasse les façades arrières des deux constructions voisines d'environ 4,50 m (côté n° 12) et 3,75 m (côté n° 16) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse projetée varie entre 12,49 m et 13,79 m ;

Considérant de plus qu'il est prévu d'étendre le mur mitoyen de droite de 1,25 m au-delà de la profondeur de la terrasse sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que les rehausses et prolongations des murs mitoyens auraient des surfaces d'environ 16 à 20 m² ;

Considérant que les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ne sont pas respectées en ce qui concerne la hauteur sous plafond et la surface éclairante nette de la chambre à aménager au rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur sous-plafond susmentionnée (2,37 m) est néanmoins acceptable ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont trop importantes et que le projet, tel que présenté, serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que la construction voisine de gauche (n° 12) est très peu profonde, qu'elle ne présente aucune extension ;

Considérant également que la profondeur actuelle de la maison se limite à 8,50 m ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la profondeur de la construction à 11,50 m ;**
- **revoir les proportions des baies de la chambre au rez-de-chaussée de sorte à respecter les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel ;**
- **positionner l'escalier d'accès au jardin à minimum 1,90 m des axes mitoyens de sorte à respecter le code civil sans extension de murs mitoyens.**

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

ZEVENDE OBJET

Dossier 02/0698 – Aanvraag van de NV OCTA+ voor de inrichting van een saneringswerf, Triomflaan, 15-17.

- GEBIED :** In het GewBP : sterk gemengd gebied
In het Bijzonder bestemmingsplan nr 6 : woon, handels- en industriegebied, gebied voor achtergebouwen met aangelegd dak, gebied voor achtergebouwen
- BESCHRIJVING :** Inrichting van een saneringswerf
- ONDERZOEK :** van 21 september tot 5 oktober 2007. Geen bezwaren.
- MOTIEF :** gerangschikte inrichting
- AUDITIE :** Mijnheer E. Van Nuffel van de n.v. Octa+, de aanvrager ;

De overlegcommissie heeft met éénparigheid, het volgende advies uitgebracht :

Gunstig advies onder de voorwaarden van Leefmilieu Brussel - BIM

HUITIEME OBJET

Dossier 14.382 – Demande de Monsieur Philippe ELOY pour la transformation et l’extension à l’arrière du 1er étage d’une maison unifamiliale, avenue Josse Smets 18.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension à l’arrière du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 septembre au 14 octobre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
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 David Dardenne, l’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 du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension à l’arrière du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement l’extension en largeur de l’annexe existante à l’arrière du 1^{er} étage, le remplacement de l’auvent à l’arrière du rez-de-chaussée, le remplacement des châssis en façade avant et la réalisation de transformations intérieures permettant de réaménager les espaces de vie ;

Considérant que l’abri de jardin, situé en fond de parcelle, fait également partie de la demande ;

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

Considérant que l’abri de jardin est de petite taille (environ 4 m²) et situé contre un mur mitoyen existant ;

Considérant de plus qu’il existe depuis de nombreuses années sans jamais avoir fait l’objet de plaintes par le voisinage ;

Considérant que l’extension latérale de l’annexe à l’arrière du 1^{er} étage déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en ce qu’elle dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant également qu’elle présente un retrait latéral de moins de 3 m par rapport à l’axe mitoyen droit ;

Considérant néanmoins que la profondeur totale de bâtisse ne sera pas augmentée et qu’elle restera inférieure à 13 m ;

Considérant de plus que le projet n’engendre aucune modification des mitoyens ;

Considérant toutefois que les châssis du 1^{er} étage, en façade avant ont été remplacés sans permis d’urbanisme et qu’ils modifient sensiblement l’aspect architectural de la construction (bois peint en vert avec croisillons partiels à l’origine remplacés par du PVC blanc sans croisillon) ;

Considérant que les demandeurs souhaitent maintenir du bois peint en vert au rez-de-chaussée sans toutefois harmoniser l’ensemble des châssis de la façade avant ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition d'harmoniser les châssis et porte en façade avant (soit prévoir des châssis peints en vert au 1^{er} étage soit prévoir au rez-de-chaussée, des menuiseries en bois peint en blanc).

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

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.380 – Demande de Monsieur VERNILLO et Madame LOPEZ pour l’extension arrière au 2^{ème} étage et la transformation d’un abri de jardin, avenue Walckiers 71.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement

DESCRIPTIF : Extension arrière au 2^{ème} étage et transformation d’un abri de jardin

ENQUETE : du 29 septembre au 13 octobre 2007. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne principalement :

- le fait que les nouvelles dérogations sollicitées (en toiture et en profondeur) sont en contradiction avec le bon aménagement des lieux
- la perte d’ensoleillement et d’intimité
- le risque de précédent

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du 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)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Mr Vernillo et Mme Lopez, les demandeurs ; Mr Nicolas Perier, l’architecte ; Mme Gennotte (Walckiers 65), la réclamante

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, 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 qu’il s’agit d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière au 2^e étage (toiture) et de régulariser une légère extension d’un abri de jardin ;

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

Considérant toutefois que l’extension projetée déroge largement aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant que le 2^e étage a déjà fait l’objet d’une extension en dérogation aux dispositions de ce règlement ;

Considérant que cette nouvelle extension engendrerait des prolongations de mitoyens excessives, à savoir 4,75 m de long sur une hauteur d’environ 2,60 m du côté gauche (n°69) et de 4,14 m sur 2,30 m du côté droit (n°73) ;

Considérant que l’extension projetée porterait la profondeur totale du 2^{ème} étage à environ 12,5 m mesuré dans l’axe de l’immeuble ;

Considérant que le projet est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant la réclamation introduite en cours d’enquête et exprimée en séance de la commission de concertation ;

Avis défavorable pour l’extension au 2^e étage.

Avis favorable pour l'extension de l'abri de jardin.

DIXIEME OBJET

Demande de la s.a. U.O.P.C. pour le placement d'enseignes, avenue Gustave Demey 14-16.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Placement d'enseignes

ENQUETE : Néant

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseigne (Titre 6 chap. V, art.36 et 37).

AUDITION : néant

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

Considérant que la demande porte sur le placement d'une enseigne parallèle à la façade au niveau du dernier étage et de 4 oriflammes au-dessus du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone d'habitation, Z.I.C.H.E.E. et espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. (30m du boulevard du Souverain, la prescription la plus restrictive l'emporte sur les autres) ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. Titre VI, chap. V, art. 36 et 37 en ce que :

- l'enseigne parallèle n'est pas placée sous le seuil des baies du 1^{er} étage, et le sigle dépasse le niveau de la corniche ;

- les oriflammes ont une hauteur supérieure à 1m (2,50 m) et dépassent 0,75 m² de superficie (2 m²) ;

Considérant la nécessité pour cette entreprise de signaler ;

Considérant la qualité de présentation du dispositif ;

Considérant que le demandeur propose de faire dépasser légèrement le sigle de l'enseigne du niveau de la corniche, plutôt que d'installer une enseigne supplémentaire en toiture ;

Considérant la bonne intégration du dispositif à l'esthétique du bâtiment ;

Avis favorable pour une durée de 9 ans à condition d'éteindre les enseignes entre 22h00 et 7h00.

ONZIEME OBJET

Dossier 14.406 – Demande de Madame Coralie FRANCOIS pour le changement de destination d'un commerce-dépôt en logement et la transformation d'un immeuble sis avenue Charles Madoux, 5.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : Changement de destination d'un commerce-dépôt en logement et transformation d'un immeuble

ENQUETE : Néant

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Mr Vincent Mahieu, l'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 de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit du changement de destination d'un commerce-dépôt en logement et de la transformation d'un immeuble ;

Considérant que la transformation porte essentiellement sur la modification du profil de toiture autorisé (toiture à deux versants en toiture à un seul versant), le remplacement d'une fenêtre en façade avant par une porte de garage en bois peint en bleu, avec démolition de l'allège et modification des croisillons des châssis des étages ;

Considérant que ces travaux ont été effectués il y a de nombreuses années (il y a plus de soixante ans, lors de la construction de l'immeuble, en 1927, pour le volume de toiture) et ce sans avoir fait l'objet d'aucune plainte avant l'introduction de la présente demande de permis ;

Considérant qu'il s'agit donc de régulariser une situation qui existait déjà avant la loi du 29 mars 1962 organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, en ce qui concerne la modification du profil de toiture ;

Considérant que ces transformations ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect architectural du bien ;

Considérant que la façade de l'immeuble a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1930, autorisant la transformation d'une large porte en bois au rez-de-chaussée en porte d'entrée et une fenêtre avec allège (ce qui est typiquement caractéristique pour une maison unifamiliale) ;

Considérant que la demanderesse a apporté la preuve de l'occupation des lieux en logement depuis plus de quarante ans (témoignage écrit du voisinage, registre de la population) ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les conditions de confort et d'habitabilité du logement sont acceptables, à l'exception de la chambre sous toiture ;

Considérant toutefois que des baies ont été percées en façade arrière, donnant lieu à des vues droites vers la propriété voisine (n° 1050 de la chaussée de Wavre) ;

Avis favorable à condition :

- soit de murer les fenêtres non conformes au code civil, soit d'obtenir une servitude de vue

vers le fonds voisin (n° 1050 ch. de Wavre)

- **d'améliorer les conditions d'habitabilité de la chambre, soit en prévoyant une lucarne en toiture, soit en réorganisant l'aménagement intérieur.**

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

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.166 – Demande de Monsieur et Madame STINGLHAMBER pour l’extension arrière d’un atelier, l’aménagement d’une terrasse sur le toit de l’extension, la construction d’une véranda et de 2 lucarnes, rue du Vieux Moulin, 90 (report d’avis – voir commission de concertation du 27 septembre 2007).

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

DESCRIPTIF : Extension arrière d’un atelier, aménagement d’une terrasse sur le toit de l’extension, construction d’une véranda et de 2 lucarnes.

ENQUETE : du 30 août au 13 septembre 2007. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement :

- lucarne arrière très grande
- terrasse occasionnant une perte d’intimité pour les voisins
- le plan d’implantation introduit ne reprend pas les 4 maisons en cours de construction rue Steeno
- la façade latérale gauche ne mentionne pas une modification de baie réalisée
- l’officialisation de l’accès professionnel à l’atelier et les va-et-vient potentiels

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du 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)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (pour avis)
Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (pour avis)

AUDITION : Mr et Mme Stinglhamber

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

En séance du 27 septembre 2007, considérant l’absence des demandeurs et réclamants, la commission de concertation a décidé de reporter son avis et d’effectuer une visite sur place.

Celle-ci a eu lieu le 4 octobre 2007.

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation et 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 qu’il s’agit de l’extension arrière d’un atelier, de l’aménagement d’une terrasse sur le toit de l’extension (au profit du logement situé au-dessus de l’atelier), de la construction d’une véranda (régularisation) et de 2 lucarnes ;

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

Considérant les réclamations introduites en cours d’enquête ;

Considérant que l’annexe arrière projetée déroge aux dispositions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant toutefois qu'elle n'augmente la profondeur de bâtisse en intérieur d'îlot que de 3 m et qu'elle est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité artisanale présente au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que cette extension s'implante en lieu et place d'une annexe vétuste ;

Considérant que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol permet dans le cas présent l'extension de l'activité artisanale existante ;

Considérant toutefois que la terrasse projetée est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage de par les vues qu'elle permet depuis sa position dominante au cœur de l'îlot ;

Considérant que la véranda à régulariser permet d'établir une connexion entre les pièces avant (situées dans le volume bâti principal implanté à front de voirie) et arrière (situées dans un ancien atelier implanté en intérieur d'îlot) du logement ;

Considérant qu'elle n'a fait l'objet d'aucune réclamation durant l'enquête publique ;

Considérant la configuration particulière des lieux (maison voisine de droite implantée en intérieur d'îlot, véranda majoritairement implantée en recul par rapport à la limite mitoyenne de gauche, ...);

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme relatives à cette véranda sont acceptables ;

Considérant que les lucarnes projetées (une dans chaque versant de toiture) sont implantées dans le plan des façades et présentent une hauteur importante (jusqu'à 1,85 m) ;

Considérant le manque d'intégration de ces lucarnes aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant qu'il ressort d'une visite sur place que l'une des fenêtres de la façade latérale gauche du rez-de-chaussée (1er étage par rapport au jardin) du bâtiment arrière a fait l'objet d'un agrandissement (abaissement de l'allège) sans qu'un permis d'urbanisme préalable n'ait été délivré à cet effet ;

Considérant que les plans joints à la demande de permis d'urbanisme indiquent que cette baie est implantée à moins de 1,90 m de la limite de propriété ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter au moyen de garde-corps la partie accessible de la toiture plate de l'extension arrière au seul accès à l'escalier menant au jardin et prévoir une toiture végétale extensive sur les zones inaccessibles**
- **limiter la hauteur des lucarnes à environ 1,60 m, les implanter en retrait par rapport au plan des façades, les munir d'une toiture plate ou en légère pente et de châssis présentant un dessin et des divisions en cohérence avec la composition des façades**
- **obtenir une servitude de vue depuis la fenêtre illégalement agrandie de la façade latérale gauche du rez-de-chaussée (1er étage par rapport au jardin) du bâtiment arrière et solliciter sa régularisation en l'intégrant sur les plans.**

Des plans modificatifs (à l'échelle et sans erreur) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE