

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

10-04-2008

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr F. GUILLAN, membre AATL-DU-Espaces Publics (présent uniquement au point 3)
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, Secrétaire (présente uniquement aux points 1 à 3 et 6 à 14)
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjointe
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjointe

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

Membre

AATL-DMS

PREMIER OBJET

Dossier 14.481 – Demande de la s.a. KBC BANK pour la transformation et l’extension au 1er étage d’un commerce, Chaussée de Wavre 1662.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité, le long d’un espace structurant

DESCRIPTIF : Transformation et extension au 1er étage d’un commerce

ENQUETE : du 7 au 21 mars 2008. Une demande d’audition nous est parvenue au cours de l’enquête.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (Titre I art. 12) et de maintien d’une surface perméable (Titre I art. 13) Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6) Extension d’un commerce au 1er étage (PRAS 22). Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : AR.CH.EX, Mr Hérin, architecte ; Mme Hugot (Idiers 13), riverain

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec point de variation de mixité, liseré de noyau commercial et le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension au 1^{er} étage d’un commerce existant (banque) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la suppression du garage pour y aménager des espaces accessoires à la banque et sur l’extension de celle-ci par la construction d’un nouveau volume sur la toiture plate du garage ;

Considérant également que le projet prévoit le remplacement de tous les châssis du rez-de-chaussée, ainsi que la pose d’un enduit beige sur toutes les façades, au même niveau ;

Considérant toutefois que la situation existante de fait ne reflète pas celle existante de droit ;

Considérant que le bâtiment est en réalité plus long, le long de la rue Idiers, que le mentionnent les plans annexés au dernier permis d’urbanisme délivré le 25 janvier 1974 et qu’un parking a été aménagé en lieu et place du jardin ;

Considérant néanmoins que le volume abritant le garage serait esthétiquement mieux intégré au bâti existant, de par la suppression de sa porte au profit d’une fenêtre avec allège, identique à celles existantes sur tout le développement de la façade concernée ;

Considérant cependant que le parking en intérieur d’îlot a été réalisé sans l’obtention préalable d’un permis d’urbanisme ;

Considérant que cet aménagement déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière d’aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;

Considérant de plus que l’imperméabilisation de cette zone déroge également à ce règlement en matière de maintien d’une surface perméable ;

Considérant également que ces travaux sont en contradiction totale avec la prescription générale 0.6 du PRAS en ce qu’ils détériorent totalement les qualités végétales initiales de la parcelle et qu’ils portent dès lors fortement atteinte à l’intérieur de l’îlot ;

Considérant que l’extension du commerce au 1^{er} étage n’aura pas d’impact visible depuis l’espace

public de par la présence de hauts murs de façades existants ;

Considérant également que cette augmentation de surface ne nécessite pas de modification de mitoyens, mais uniquement la rehausse des murs arrière du garage (de 3,20 m) ;

Considérant que ces murs sont implantés avec un retrait de plus d'un mètre par rapport à l'axe mitoyen le plus proche (n° 1664, ch. de Wavre) ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle située sur un angle ;

Considérant que le volume supplémentaire sollicité n'augmente pas l'emprise au sol du bâtiment existant ;

Considérant dès lors que les conditions locales permettent l'extension de cette activité commerciale ;

Considérant que le groupe d'air conditionné projeté dans la zone de cours et jardins porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et peut nuire au logement dans l'îlot ;

Considérant que les nouveaux châssis proposés permettent le maintien d'une homogénéité des façades ;

Considérant l'absence de réclamation;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer le parking en intérieur d'îlot et réaménager la zone de cours et jardins en pleine terre agrémentée de plantations ;**
- **disposer en toiture le condensateur du groupe d'air conditionné projeté en prévoyant les mesures destinées à en limiter l'impact visuel et sonore;**

Avis complémentaire de la SDRB :

Il est suggéré d'aménager un parking couvert en lieu et place de la dent creuse sur une profondeur maximale de la zone de bâtisse.

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.478 – Demande de Monsieur AMARA et Madame ROWIE pour la couverture de la cour intérieure et l'aménagement d'un logement dans l'arrière bâtiment (régularisation), Boulevard du Triomphe 52.

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
Au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation, de commerce et industrie et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée
- DESCRIPTIF :** Couverture de la cour intérieure et aménagement d'un logement dans l'arrière bâtiment (régularisation)
- ENQUETE :** du 7 au 21 mars 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)
Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de toiture (IV - 3) et de destination de l'arrière bâtiment (V - 1)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur AMARA et Madame ROWIE, les demandeurs ; Mr Clarijs, représentant le bureau d'architecture

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

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, de commerce et industrie, ainsi que partiellement en zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de la couverture de la cour intérieure et de l'aménagement d'un logement dans l'arrière bâtiment ;

Considérant que la surface totale du commerce (café dansant) reste inférieure aux 200 m² prévus dans la prescription 3.3 du PRAS ;

Considérant que le nouvel espace couvert sert actuellement de local de stockage ;

Considérant que cette transformation pourrait améliorer les qualités esthétiques de cette partie de parcelle située en intérieur de l'îlot, moyennant l'aménagement d'une toiture végétale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que la totalité de la parcelle se trouve couverte ;

Considérant également que la toiture réalisée est couverte de roofing et non aménagée en terrasse avec lestage en terre de 60 cm et engazonnée, contrairement au prescrit du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (IV - 3) ;

Considérant néanmoins que la transformation est fortement limitée et qu'elle permet une meilleure exploitation de l'activité économique y pratiquée ;

Considérant également que la cour concernée présente une faible superficie, à savoir 10 m² et qu'elle était dès lors fortement enclavée par le bâti existant ;

Considérant par ailleurs que l'extension ne nécessite aucune modification des mitoyens ;

Considérant par conséquent que ce volet de la demande n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations au règlement régional d'urbanisme qui y sont liées sont acceptables ;

Considérant cependant que les qualités esthétiques de ce volume sont à améliorer, de sorte à se conformer aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture ;

Considérant également que l'aménagement du logement dans l'arrière bâtiment déroge audit PPAS en matière de destination de l'arrière bâtiment en ce qu'il ne devrait abriter que des ateliers, commerces ou dépôts ;

Considérant qu'un projet ne peut déroger à un PPAS en destination que lorsque celle-ci est contraire au PRAS ;

Considérant de plus que le confort et l'habitabilité du logement sollicité ne sont pas conformes aux normes imposées par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant enfin que le SIAMU dans son avis du 31 janvier 2008 interdit cette habitation au premier étage de l'arrière bâtiment ;

Considérant par conséquent que ce logement ne peut être exploité et qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que l'implantation actuelle des groupes de froids est susceptible de créer des nuisances sonores incompatibles avec le logement de l'étage et qu'il est possible de les intégrer dans le bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer le logement de l'arrière bâtiment ;**
- **intégrer les groupes de froid dans le bâtiment en intérieur d'îlot**
- **prévoir une finition esthétique (toiture végétale extensive) de toute la toiture plate du rez-de-chaussée, conformément aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol (hormis l'imposition des 60 cm de terre).**

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.492 – Demande du MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE - ADMINISTRATION DE L'EQUIPEMENT ET DES DEPLACEMENTS – DIRECTION DE L'INFRASTRUCTURE DES TRANSPORTS PUBLICS pour la rénovation de la station de métro Demey et l'adaptation de ses accès pour les P.M.R. (personnes à mobilité réduite), avenue Louis Dehoux.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, réseau viaire (espace structurant)

DESCRIPTIF : Rénovation de la station de métro Demey et adaptation de ses accès pour les P.M.R. (personnes à mobilité réduite)

ENQUETE : du 8 au 22 mars 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.

MOTIFS : Actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun (PRAS 25.1)

Modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations (PRAS 8.3 et PRAS 4.5).

AUDITION : Mr Schaukens, le représentant de la Direction de l'Infrastructure des Transports Publics, Mr Caupain, architecte consultant.

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

Considérant que la demande est située en réseau viaire – espace structurant -, en zone de forte mixité, ainsi qu'en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à :

- modifier les accès Est de la station Demey, afin de rendre la salle des guichets accessible aux PMR en installant deux ascenseurs reliant la salle des guichets à l'espace public. Cette adaptation induit notamment la construction d'un nouvel édicule à proximité de l'accès au parking du Carrefour,
- installer deux autres ascenseurs reliant les quais à la salle des guichets. Cet aménagement induit également la création de deux galeries latérales à l'Est de la station, reliant les ascenseurs aux quais,
- rénover et adapter les accès Ouest de la station en remplaçant à chaque fois deux escalators par un seul, élargissant ainsi l'escalier avec goulotte « vélo » (sans modification de l'emprise en espace public),
- rénover les façades de la station et les parements intérieurs ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un parking vélo couvert à proximité de l'accès 4 (entrée Carrefour);

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

Vu l'avis de la S.T.I.B. du 12 mars 2008 ;

Vu l'avis de l'A.N.L.H. Acces-A du 26/02/2008 ;

Considérant que la demande compose avec l'existant, mais qu'il en résulte –en ce qui concerne les accès perceptibles depuis l'espace public- que les langages architecturaux et esthétiques sont très hétérogènes (accentués par l'utilisation de matériaux différents), ne permettant pas une identification facile de ceux-ci ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de renforcer la lisibilité des accès en harmonisant leur esthétique ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à réduire les nuisances acoustiques liées à l'exploitation de la station ;

Considérant que l'étanchéité prévue des façades améliorera l'isolation acoustique par rapport à la situation actuelle mais qu'elle est susceptible d'augmenter la réverbération des bruits à l'intérieur de la station ;

Considérant par ailleurs que cette mesure doit être complétée pour limiter les bruits émis vers l'extérieur de la station ;

FAVORABLE, à condition de :

- **Revoir l'esthétique des accès 3, 5 et 6 afin que ceux-ci apparaissent comme étant des déclinaisons – plus modestes- de l'accès principal, zone 4 (utilisation de matériaux similaires, formes arrondies, plus douces, éventuellement couvrir les accès,...)**
- **Intégrer dans les aménagements intérieurs des surfaces absorbantes et confirmer l'efficacité des mesures proposées par une étude acoustique.**

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du fonctionnaire délégué préalablement à la délivrance du permis.

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.462 – Demande de la s.p.r.l. LOOPING pour l’extension arrière d’un atelier de carrosserie (régularisation) Rue Jacques Bassem 103.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation et zone administrative
- DESCRIPTIF :** Extension arrière d’un atelier de carrosserie (régularisation)
- ENQUETE :** du 8 au 22 mars 2008. Quatre lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :
- le caractère incomplet du dossier (plan illisible, manque d’information, etc....)
 - l’extension du garage inesthétique et non autorisée
 - les nuisances olfactives et sonores dues aux fumées probablement toxiques qui s’échappent des cheminées
 - le problème de stationnement
 - le dépôt d’épaves (de voitures), de matériel, débris et d’équipements techniques dans le soi-disant “jardin” où aucune végétation ne pousse (en outre, recouvert de graviers)
 - l’extension porte atteinte au caractère résidentiel du quartier
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Application de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde en matière de destination)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis).
- AUDITION :** Madame Boucher, le demandeur

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

Avis reporté pour analyse plus approfondie de la situation juridique sur le plan urbanisme et environnement (permis existants).

CINQUIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d’urbanisme n° 14.409 et de permis d’environnement de classe 1B n° 02/0717 de HERPAIN URBIS S.A. pour la démolition d’une maison et d’un entrepôt et construction d’un immeuble de bureaux et l’exploitation d’installations classées, Rue Jacques Bassem 119-121, Avenue Herrmann-Debroux 2, Boulevard du Souverain 65.

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

DESCRIPTIF : Démolition d’une maison et d’un entrepôt et construction d’un immeuble de bureaux et exploitation d’installations classées

ENQUETE : du 7 au 21 mars 2008. Quatorze lettres de réclamation individuelles et une pétition comportant 64 signatures nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le manque d’intégration du projet dans l’îlot
- les dimensions démesurées de l’immeuble (hauteur, profondeur et largeur), avec son volume de toiture trop imposant
- la demande porte fortement atteinte à l’intérieur de l’îlot
- le projet porte atteinte à la tranquillité et à la qualité résidentielle du voisinage (vues/intimité)
- la diminution de l’ensoleillement et de la luminosité pour les voisins
- le manque d’emplacements de parking, alors que le quartier est déjà saturé
- l’accès au parking est mal choisi
- la création de 2 étages en sous-sol et les conséquences sur la nappe phréatique et la stabilité du sol
- les dérogations sollicitées sont trop nombreuses et importantes
- l’opposition au projet de construction de surfaces de bureaux, alors qu’il reste de nombreux mètres carrés à louer sur le territoire de la commune
- l’esthétique du bâtiment ne s’intègre pas à celle des constructions voisines existantes

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (art. 3), de profondeur (art. 4), hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)

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

Démolition d’un logement (PRAS 0.12)

Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et environnement

Exploitation d’installations classées

AUDITION : Mr Yvan Neyrinckx et Mr Cortalis, les représentants de la s.a. Herpain Urbis ; Mr Van Dessel, Mr Van Poppel, Mme Quertinont, représentants le bureau d’architecture Arcade, Mr Ysebrandt représentant le bureau d’architecture Assar ; Mme Coupel (AGECO) ; Mr Benoît Gors (avocat) et les réclamants : Mr Veraart et Mme Bayot (Detroch 11), Mr Renders et Mme Willegems (Souverain 73), Mr et Mme Vanderputten-Dispas (Bassem 86), Mr Paul Meyer (Bassem 71), Mr Pol Motte (Souverain 75), Mr Verdickt (Detroch 23) ; Mr Bertiaux (Detroch 17) ; Mme Borra (Souverain 105) ; Mr et Mme Peng (Souverain 77) ; M. Jadoul (Souverain 79) ; Mme Deroubaix (Souverain 67).

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

Avis en cours de rédaction.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.501 – Demande de Monsieur et Madame LUTHI pour l’extension arrière sur 3 niveaux et la construction d’une lucarne dans le versant arrière de la toiture d’une maison unifamiliale, Boulevard des Invalides 32.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Extension arrière sur 3 niveaux et construction d’une lucarne dans le versant arrière de la toiture d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 8 au 22 mars 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’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).

AUDITION : Monsieur et Madame LUTHI, les demandeurs ;

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 et d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière sur trois niveaux (rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et d’une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que le volume sollicité dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde et de plus de 3 m celui de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant toutefois que les dérogations ne portent que sur une profondeur de 1 m ;

Considérant que le projet a été étudié de manière à limiter les modifications de mitoyens et les nuisances pour le voisinage mais qu’il est encore possible de réduire la rehausse du mur mitoyen de droite ;

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

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d’urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la lucarne projetée possède des dimensions raisonnables ;

Considérant également que l’immeuble voisin de droite (n°34) présente un important pignon dépassant largement le profil de la lucarne ;

Considérant toutefois que les châssis et porte (en bois) de la façade avant ont été remplacés par du PVC sans l’obtention préalable d’un permis d’urbanisme ;

Considérant que le remplacement des châssis et porte tel qu’effectué ne dénature pas la composition initiale de la façade avant ;

Avis favorable à condition de :

- limiter à 2,50 m la hauteur sous plafond de l’extension du 1^{er} étage (salle de bain) et diminuer en conséquence la rehausse de mitoyen

Avis favorable sur le remplacement des châssis et porte en façade à rue.

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

SEPTIEME OBJET

Demande de M. F. DELPATURE pour le placement d'une enseigne de pharmacie, avenue G. Poels 22.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Placement d'une enseigne de pharmacie

ENQUETE : Néant

MOTIF : Dérogation en matière d'enseigne (Titre VI-art.39, § 2, 3°) : hauteur de l'enseigne.

AUDITION : Le demandeur

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'un totem destiné à supporter une enseigne de pharmacie (croix verte) ;

Considérant que la demande se situe dans les limites du P.P.A.S. n° 20 (A.R. du 8/3/1988) en zone d'habitation ;

Considérant que ce P.P.A.S. permet d'autoriser les enseignes ;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du P.R.A.S. ;

Considérant que la demande se situe en zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre VI, art. 39, § 2, 3° en ce que ce dispositif dépasse les 5 m de hauteur autorisés (enseigne située entre 6 et 7m de haut) ;

Considérant que les autres dispositions du R.R.U. sont respectées (1 seul dispositif par immeuble, maximum 10 m², implantation à minimum 4,50 d'une baie d'une habitation) ;

Considérant la nécessité pour ce commerce de se signaler ;

Considérant qu'il est parfaitement possible de disposer des enseignes visibles sur la façade ;

Considérant qu'il est possible dans ce cas de ne pas déroger au RRU ;

AVIS DEFAVORABLE.

HUITIEME OBJET

Dossier 02/0692 – Demande de l'ACP RESIDENCE « AURORE » C/O STURBOIS ALAIN pour la régularisation de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation d'installations classées dans un immeuble à appartements existants : installations de combustion : 3 x 116 kW et 100 kW - 38 emplacements de parking couverts - Rubriques : 40a - 68b, Boulevard du Souverain 209-213.

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

DESCRIPTIF : Régularisation de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation d'installations classées dans un immeuble à appartements existants

ENQUETE : du 17 au 31 mars 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.

MOTIFS : Exploitation d'installations classées existantes

AUDITION : Monsieur Alain Sturbois, le demandeur

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'utilisation de 38 emplacements de parking couverts ainsi que d'installations de combustion dans un immeuble de logements existant;

Considérant que les installations susmentionnées desservent l'immeuble;

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 17 mars 2008 au 31 mars 2008 n'a révélé aucune opposition;

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête;

Considérant l'absence d'attestation de conformité des installations électriques;

Considérant la demande d'avis introduite auprès du service d'Incendie

Considérant que cet avis n'a pas encore été rendu;

Considérant que l'installation est située en zone d'habitation au PRAS et que cela correspond à une zone 2 définie par l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'usage du vélo ;

Considérant que le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées et qu'il y a lieu d'y inclure des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur;

Considérant que les installations sont existantes et que dès lors les conditions d'exploitation sont d'application immédiate.

Avis favorable aux conditions de l'IBGE et

- en assurant de bonnes conditions de ventilation naturelle ;
- en prévoyant des emplacements de stationnement des vélos.

Une nouvelle attestation de conformité des installations électriques relatives aux installations classées doit être fournie.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.500 – Demande de Monsieur Thierry RENDE pour la construction d'une extension arrière au 1er étage (rez-de-jardin) et de deux lucarnes en toiture, Rue Antonius Dewinter 7.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au plan particulier d'affectation du sol n° 43 (A.R. 17/04/1962) : zone d'habitation semi-ouverte
- DESCRIPTIF :** Construction d'une extension arrière au 1er étage (rez-de-jardin) et de deux lucarnes en toiture
- ENQUETE :** du 8 au 22 mars 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :
- le fait que l'extension actuellement existante ait été construite malgré un refus de permis
 - l'opposition à l'extension projetée car elle engendrerait des nuisances à la qualité de vie (diminution de la lumière, du soleil et de la verdure).
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 43 en matière de gabarit (profondeur)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6).
- AUDITION :** Monsieur Giannaros Stavros, l'architecte ; Monsieur et Madame Godefroimont, les réclamants (n°5 rue Dewinter)

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'habitation semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n° 43 arrêté par arrêté royal du 17 avril 1962 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la construction d'une annexe au rez-de-jardin, de construire une extension arrière au rez-de-jardin et deux lucarnes en toiture et de supprimer des baies en façade latérale d'une maison trois façades ;

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

Considérant la réclamation introduite au cours de l'enquête publique et exprimée en séance de la commission de concertation ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°43 en matière de gabarit (profondeur) en ce que les extensions dépassent la profondeur de bâtisse autorisée ;

Considérant toutefois que cette dérogation est limitée à environ 1 m, que le plan particulier d'affectation du sol est en voie d'abrogation et que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse n'excèdera pas +/- 11,20 m au rez-de-jardin, ce qui constitue une profondeur modeste ;

Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que les lucarnes proposées possèdent des largeurs raisonnables, mais que leurs hauteurs sont importantes (pratiquement 1,90 m) ;

Considérant également que les maisons voisines ne possèdent pas de lucarne ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur des lucarnes à environ 1,65 m, en diminuant les hauteurs sous plafond à 2,30 m et/ou en les implantant davantage en recul par rapport aux plans des façades
- prévoir, pour la lucarne avant, une division de châssis en 3 parties égales
- maintenir les baies existantes dans la façade latérale

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.498 – Demande de la s.p.r.l. RENOCOM pour la transformation et l’extension arrière sur 2 niveaux, avenue Walckiers 54.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension arrière sur 2 niveaux
- ENQUETE :** du 9 au 23 mars 2008. Une demande d’audition nous est parvenue au cours de l’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)
Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis).
- AUDITION :** Monsieur Moraine, le représentant de la s.p.r.l. Renocom, Monsieur Denis, son architecte, Monsieur Michaux, le demandeur d’audition

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 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 transformer et d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière sur deux niveaux ;

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

Considérant que l’annexe du 1^{er} étage est conforme aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant que celle du rez-de-chaussée déroge à ce règlement en matière de profondeur et de toiture en ce qu’elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde et de plus de 3 m celle de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que la profondeur totale de la maison sera portée à environ 15,50 m ;

Considérant toutefois la faible largeur de la parcelle (4,27 m entre mitoyens) et la grande profondeur des jardins concernés ;

Considérant également que les bâtiments mitoyens possèdent des annexes de profondeur importante, situées en recul par rapport à la maison du demandeur ;

Considérant l’existence d’annexes plus profondes encore au niveau des bâtiments voisins de gauche (n°58 à 62) ;

Considérant que le projet n’engendre pas de modifications de mitoyens excessives ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d’urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la façade avant sera transformée par la mise en peinture de ton gris de la façade, de ton gris foncé du soubassement en pierre et le placement de nouveaux châssis en bois de ton blanc ;

Considérant l’intervention du voisin en séance portant uniquement sur son souhait de voir protégées ses plantations en bordure de mitoyenneté ;

Avis favorable à condition de :

- **prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée**
- **améliorer l'éclairage naturel de la pièce centrale du rez-de-chaussée (lanterneau en toiture, ...)**
- **prévoir une peinture de teinte claire (échantillon à soumettre) pour la façade avant**
- **exécuter les travaux en respectant les plantations du voisin (protection ou déplacement)**

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

ONZIEME OBJET

Dossier 14.495 – Demande de Monsieur et Madame LAMI DOZO pour l’extension à l’arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, avenue Théo Vanpé 19.

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

DESCRIPTIF : Extension à l’arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 7 au 21 mars 2008. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :

- les plans soumis à enquête diffèrent de la situation réelle
- la perte d’ensoleillement et de luminosité
- l’effet d’enclavement qu’engendrerait la réalisation du projet (trop proche des constructions voisines)
- le dépareillement des maisons jumelles (enduit, couleur et châssis)
- le non-respect des normes d’habitabilité de la chambre en sous-sol (surface nette éclairante insuffisante)
- l’atteinte aux qualités végétales de l’intérieur de l’îlot/perte de vue (suppression d’une partie importante de sa végétation)
- les vues directes vers les propriétés voisines qu’engendrerait la terrasse projetée (et donc perte d’intimité)
- l’abri de jardin de dimensions excessives et en dérogation avec le règlement communal sur les bâtisses
- l’ampleur excessive des dérogations sollicitées

MOTIFS : Dérogation 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)
Bien repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932) (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur et Madame LAMI DOZO, les demandeurs ;
Madame Depouille et Mr VanHare, les architectes ; Mr Thiebaut, avocat ; Mr et Mme J-C Servais (Vanpé 21), Mr et Mme Verbeeck (Vanpé 23), Mr DeWilde (Vanpé 13), 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 et en 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 présente demande fait suite à un premier projet visant principalement la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et en toiture (Mansart) d’une maison jumelée trois façades et ayant fait l’objet d’un refus de permis en date du 11 décembre 2007 ;

Considérant que le présent projet consiste en la construction d’une extension à l’arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale trois façades, avec réalisation d’une terrasse surélevée d’environ 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel ;

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

Considérant que la demande permettrait l’agrandissement de la salle de séjour située au rez-de-

chaussée, ainsi que l'aménagement d'une terrasse d'environ 12 m², dans son prolongement ;

Considérant que le projet permettrait de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin, au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse serait aménagée sur la toiture plate de l'annexe projetée au sous-sol et qui devrait abriter une chambre supplémentaire ;

Considérant que la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée est de 3m et que l'extension du sous-sol est de 6 m avec un retrait d'environ 2,15 m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteint pratiquement 18 m (15,60 m pour le corps de bâtiment principal) ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture, sur ses derniers 3 m ;

Considérant néanmoins que la profondeur existante du corps principal de la maison (hors *tourelle* d'angle) ne s'élève qu'à +/- 9,60 m ;

Considérant également que la partie du volume semi enterré dérogeant au prescrit du règlement régional d'urbanisme ne serait pas établi sur toute la largeur du corps principal de la maison, mais qu'il serait implanté avec un recul latéral d'un peu plus de 2,15 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche (n° 21) et qu'il présente une hauteur maximale d'environ 1,25 m, hors toiture terrasse ;

Considérant de plus que la construction voisine de droite présente une importante façade latérale (profondeur de bâtisse maximale d'environ 17,40 m) ;

Considérant en outre que le rez-de-chaussée de cette maison voisine dépassera d'un peu moins de 5 m le plan de la nouvelle façade arrière du séjour ;

Considérant dès lors que l'extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations qui y sont liées sont acceptables ;

Considérant également que les interventions volumétriques sollicitées, uniquement localisées à l'arrière du bâtiment et donc non visibles depuis l'espace public, ne sont pas de nature à modifier profondément la construction existante, appartenant à un ensemble architectural de deux maisons jumelées ;

Considérant cependant que les façades et boiseries de la bâtisse ont été mises en peinture sans l'obtention préalable d'un quelconque permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise la régularisation de l'enduit clair existant et la mise en peinture des châssis en beige ;

Considérant que, lors de la construction des habitations jumelées, les boiseries étaient de teinte bois naturel ;

Considérant que la mise en peinture prévue n'est pas d'une teinte assez franche et qu'il y a lieu de maintenir un contraste entre la teinte des châssis et le revêtement de façade ;

Considérant que la pose d'un enduit sur la façade ne nuit pas à la zichee ;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse surélevée, bien que conforme aux dispositions du code civil en matière de vues, engendrerait une perte d'intimité et de ce fait une diminution sensible des qualités résidentielles du voisinage actuellement dépourvu de telles terrasses ;

Considérant que la chambre en sous-sol ne répond pas aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est accessible par des dégagements présentant une hauteur sous-plafond de moins de 2,20 m et que son éclairage naturel n'est pas assuré par une surface nette suffisante ;

Considérant néanmoins que l'accessibilité de cette pièce dépend du bâti existant et que l'augmentation de la hauteur sous plafond des caves ne peut raisonnablement pas être exigée ;

Considérant que la demande inclut la régularisation d'un abri de jardin implanté en fond de parcelle et d'une superficie de plus de 20 m² débordement de toiture compris ;

Considérant la présence de plusieurs abris de jardin dans l'îlot concerné ;

Considérant cependant que les dimensions de l'abri de jardin sollicité sont nettement supérieures à

celles des cabanes voisines ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir des plantations (écran végétal) de part et d'autre sur la terrasse afin de limiter les vues vers les propriétés voisines ;**
- **augmenter la surface nette éclairante de la chambre en sous-sol de sorte à respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, à savoir minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher de la chambre ;**
- **prévoir une teinte contrastant (proposition à soumettre à l'avis de la commune) avec l'enduit pour les châssis et boiseries des façades avant et latérales, visibles depuis l'espace public ;**
- **supprimer l'appentis non fermé de l'abri de jardin.**

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

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.427 – Demande de Madame CEUPPENS-BAETE pour la régularisation de l’extension arrière et en toiture et de l’aménagement d’un logement supplémentaire, avenue Hugo Van der Goes 104 (report d’avis - voir commission de concertation du 13 mars 2008).

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
Au plan particulier d’affectation du sol n° 42 (A.R. 10/03/1987) : zone d’habitat à commerce autorisé
- DESCRIPTIF :** Régularisation de l’extension arrière et en toiture et de l’aménagement d’un logement supplémentaire
- ENQUETE :** du 16 février au 1^{er} mars 2008. 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)
Dérogations aux prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n° 42 en matière d’implantation (prescription III b), de toiture (prescription III d) et de garages (prescription III f)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Néant

En séance du 13 mars 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l’attente :

- de l’introduction des éléments prouvant la date de l’aménagement du logement en toiture
- de la fourniture de l’avis du SIAMU
- de la correction des amorces et profils voisins sur les plans.

Le demandeur a introduit les documents sollicités et apporté les corrections sur les plans.

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 à commerce autorisé du plan particulier d’affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu’il s’agit de la régularisation de l’extension arrière et en toiture et de l’aménagement d’un logement supplémentaire dans un immeuble à appartements ;

Considérant que les régularisations concernent plus précisément :

- une extension arrière d’environ 1 m sur deux niveaux (rez-de-jardin et rez-de-chaussée)
- une terrasse couverte à l’arrière du 2^e étage
- la rehausse du volume de toiture (toiture à deux versants transformée en toiture à la Mansart)
- l’aménagement d’un logement dans ce volume de toiture ;

Considérant que le nombre total de logements dans l’immeuble a été porté à 3 ;

Considérant que ces logements sont de relativement petite taille et ne comportent qu’une seule chambre ;

Considérant qu'il y a lieu d'offrir une certaine variété de logements dans l'immeuble ainsi qu'un grand logement de qualité ;

Considérant également que l'immeuble ne comporte qu'un emplacement de parking et que le quartier ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'extension arrière et le balcon du 2^e étage dépassent la profondeur des deux bâtiments voisins et que le volume de toiture dépasse le profil de toiture de ces deux mêmes immeubles ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°42 en matière d'implantation, de toiture et de garages en ce que la profondeur de l'extension dépasse la profondeur maximum autorisée (18 m au lieu de 16 m), les pentes des versants de toiture ne sont pas comprises entre 30° et 45° et l'immeuble ne comporte pas un garage par logement ;

Considérant néanmoins que la modification (par rapport au permis initialement délivré) de la toiture ainsi que l'aménagement du logement dans son volume ont été réalisés lors de la construction de l'immeuble, en 1964, et que l'extension arrière a été érigée par la suite mais toutefois avant l'adoption du plan particulier d'affectation du sol n° 42 ;

Considérant que ces travaux n'ont jamais fait l'objet de réclamation ;

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

Considérant que l'immeuble voisin situé deux parcelles plus loin sur la droite possède un gabarit de toiture relativement élevé et semblable à celui faisant l'objet de la présente demande de régularisation ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 29 février 2008 ;

Avis favorable, à condition de :

- limiter le nombre de logements à deux, en offrant un logement familial comportant plusieurs chambres
- proposer un traitement esthétique de la façade arrière (en lieu et place du bardage en eternit)
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues sur les propriétés voisines sans modification supplémentaire de mitoyen.

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

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.484 – Demande de Monsieur Yves LECOQ pour le placement d'un abri de jardin, avenue des Passereaux 46 (report d'avis – voir commission de concertation du 13 mars 2008).

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

DESCRIPTIF : Placement d'un abri de jardin

ENQUETE : du 14 au 28 février 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :

- l'opposition à l'édification de l'abri de jardin à cause du non respect de la prescription 0.6 du PRAS et de l'art. 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses et car il serait implanté à 15 cm des murs mitoyens (d'où difficultés d'entretien et problèmes d'humidité)
- le plan introduit ne serait pas conforme à la réalité
- la zone de recul a été recouverte de matériaux imperméables et aménagée en espace de stationnement, en contradiction avec les prescriptions du RRU
- en juin 2007, plus de 80% du jardin existant a été dallé, en contradiction avec les prescriptions du RRU

MOTIFS : Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (art. 24)

AUDITION : Néant

En séance du 13 mars 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de l'introduction :

- d'un plan d'aménagement détaillé de la parcelle (y compris la zone de recul et la zone de jardin)
- d'une proposition d'abri soit utilisant les murs mitoyens existants et n'engendrant aucune rehausse du mur visible depuis l'espace public soit en implantant cet abri à une distance appropriée des mitoyens et le rendant moins visible depuis l'espace public.

Le demandeur a fait parvenir ces documents le 9 avril 2008.

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 ;

Considérant qu'il s'agit de placer un abri d'une superficie d'environ 6,30 m² (1,80 m sur 3,50 m) dans le jardin d'une maison unifamiliale isolée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (art. 24), en ce que cet article interdit les abris dans les cours et jardins ;

Considérant toutefois que les dimensions de cette construction sont limitées et qu'elle est implantée à proximité immédiate de deux murs existants, l'un formant clôture entre la zone de retrait latéral voisine (n°44) et le jardin du demandeur et l'autre étant un mur du garage implanté sur une autre propriété voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum l'impact visuel de cet abri visible depuis l'espace public ;

Vu les documents complémentaires introduits suite au report d'avis en commission de concertation du 13 mars 2008 ;

Considérant qu'il en ressort que la parcelle présente une minéralisation excessive, tant au niveau de la zone de jardin (de dimension dès lors particulièrement réduite), que de la zone de retrait latéral (côté avenue des Passereaux, dont l'aménagement permet son utilisation en espace de stationnement), et de la zone de recul ;

Considérant que cette minéralisation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et nécessiterait dès lors l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant la proposition alternative d'implantation de l'abri de jardin, à distance suffisante du mur du garage voisin mais dans une zone actuellement perméable et plantée et à proximité immédiate d'un arbre existant ;

Considérant la réclamation introduite au cours de l'enquête publique ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **implanter l'abri de jardin conformément à la nouvelle proposition introduite suite au report d'avis de la commission de concertation, pour autant que l'arbre existant soit préservé dans son intégrité**
- **aménager la zone de retrait latéral (côté avenue des Passereaux) en jardinet, y exclure tout stationnement, la clôturer à l'alignement et limiter sa partie minéralisée à un chemin d'accès d'une largeur maximum de 1 m**
- **augmenter substantiellement (et au minimum en conformité avec le RRU) la superficie perméable plantée en pleine terre des zones de recul et de jardin.**

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

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.468 – Demande de Madame MAI THUY DIEP pour la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 8 logements d'étudiants, Chaussée de Wavre 1062 (report d'avis – voir commission de concertation du 13 mars 2008).

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, liseré de noyau commercial le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 8 logements d'étudiants
- ENQUETE :** du 14 au 28 février 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (Titre I art. 6)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Néant

En séance du 13 mars 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis en vue de permettre une analyse plus approfondie de la demande.

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, 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 régulariser la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 8 logements d'étudiants ;

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

Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce que l'échelle de secours et le garde-corps dépassent le profil de toiture du bâtiment voisin le plus haut et en ce que de tels dispositifs ne peuvent dépasser le gabarit de la toiture existante ;

Considérant que ces éléments sont tout à fait inesthétiques et qu'ils sont, de par leur implantation devant les fenêtres de plusieurs logements, de nature à porter préjudice aux conditions d'habitabilité de ceux-ci ;

Considérant également que le programme ne prévoit pas de locaux communs adaptés pour un programme de logements collectifs ;

Considérant en outre que les 8 logements à régulariser ne satisfont nullement aux normes minimales d'habitabilité telle que définies au titre II du règlement régional d'urbanisme (superficie, hauteur sous plafond, ...)

Considérant que la demande surdensifie une maison unifamiliale de 5 m de large et de gabarit rez + 2 étages + toiture à versants ;

Considérant également que la façade avant de la maison a fait l'objet de transformations sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Avis défavorable.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE