

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

02-07-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS

Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (points 1 à 7 et 11 à 15)

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. SNAPS, Secrétaire

Mme A.-F. LANGENDRIES, Secrétaire

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

PREMIER OBJET

Dossier 14.754 – Demande de Monsieur et Madame BIANCHI pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale trois façades et le placement d’un abri de jardin, avenue Paul Vanden Thoren 8

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Extension et transformation d’une maison unifamiliale trois façades et placement d’un abri de jardin
- ENQUETE :** du 5 au 19 juin 2009. 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)
Dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :**
- 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 ;

Considérant qu’il s’agit de l’extension et de la transformation d’une maison unifamiliale trois façades et du placement d’un abri de jardin ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 au 19 juin 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

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

Considérant que le projet apporte une plus grande animation de la façade latérale située à front de voirie ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I art. 6) en ce qu’elle dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction mitoyenne ;

Considérant toutefois qu’il s’agit d’un terrain d’angle ;

Considérant également que le volume en dérogation est implanté avec un recul de plus de 3 m vis-à-vis de la maison voisine ;

Considérant que le projet n’engendre aucune modification de mitoyen ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux dispositions du règlement régional d'urbanisme sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) ;

Considérant que cet abri est de petite taille (environ 5 m²) et que son implantation permet d'assurer l'entretien des haies mitoyennes ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 24 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Avis favorable.

Avis complémentaire de l'IBGE et AATL-DU ;

Considérant l'importance et la présence de l'extension ;

Considérant l'existence en zone de recul d'un pin de port intéressant et favorisant l'intégration paysagère du projet ;

Avis favorable à condition de maintenir le pin existant. (renoncer au permis délivré)

-
-

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.748 – Demande de Monsieur PONCELET pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, avenue Général Merjay 40.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation.

DESCRIPTIF : construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale.

ENQUETE : du 4 au 18 juin 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS :

- Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4)
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur PONCELET, le demandeur et Mademoiselle SURDIACOURT, 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 de la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale et de la modification des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4 au 18 juin 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l’extension projetée du rez-de-chaussée atteint la limite du fond de parcelle ;

Considérant néanmoins que la largeur de cet agrandissement se limite à un peu moins de la moitié de la parcelle ;

Considérant également la présence d’un haut mur mitoyen (côté avenue Vanpé), contre lequel s’adosse l’extension ;

Considérant en outre que l’annexe sollicitée est moins large que la profondeur dudit mur mitoyen ;

Considérant la faible profondeur du terrain et de bâtisse variant d’environ 6 m à 8,25 m ;

Considérant de plus la disposition particulière de la parcelle à proximité immédiate de l’angle ;

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

Considérant que la demande permet l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux, fonctionnels et lumineux ;

Considérant l'absence d'impact en matière de luminosité et d'ensoleillement du projet sur les parcelles voisines ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur est minime et acceptable ;

Considérant en outre que les châssis projetés ne modifient que très légèrement l'esthétique de la façade avant, de par l'élargissement de la baie de la cave ;

Avis favorable.

TROIZIEME OBJET

Dossier 14.768 – Demande de Monsieur LAFERE pour la division d’une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en immeuble de rapport à deux logements, avenue Jean Van Horenbeeck 23.

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

DESCRIPTIF : division d’une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en immeuble de rapport à deux logements.

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2009. 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)
- Modification partielle de la destination d’un logement (PRAS 0.12)

AUDITION : Monsieur LAFERE, le demandeur et Mademoiselle SURDIACOURT, l’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 ;

Considérant qu’il s’agit de la division d’une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en immeuble de rapport à deux logements ;

Considérant que le projet consiste plus précisément en la transformation du commerce originellement accessoire au logement unifamilial en commerce indépendant, en la division de cette habitation en deux appartements d’une chambre et en la modification des annexes situées à l’arrière du rez-de-chaussée et de l’entresol ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 au 19 juin 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l’extension du rez-de-chaussée dépasse de 4 m la construction voisine et que l’annexe située à l’entresol dépasse la construction voisine de toute sa profondeur (environ 1 m) ;

Considérant que l’immeuble concerné est mitoyen avec le cimetière communal ;

Considérant par conséquent l’absence de second voisin mitoyen ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse de ce niveau, à savoir 21 m, est fort similaire à celle du n° 19 (agence bancaire) ;

Considérant de plus le maintien d'un jardin de bonnes dimensions et que l'imperméabilisation de la parcelle est limitée à 63 % ;

Considérant également que la modification de l'annexe par rapport au permis d'urbanisme délivré en 1954 ne modifie pas la profondeur totale de bâtisse, mais élargit seulement la véranda à toute la largeur de la parcelle ;

Considérant néanmoins que la parcelle voisine, comportant la seule construction mitoyenne, dispose d'un jardin de triple largeur (environ 18,50 m) et d'une très grande profondeur (plus de 70 m) ;

Considérant toutefois que le lanterneau prévu à l'origine a été rebouché, privant ce niveau d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant de plus la piètre qualité et la faible esthétique de cette réalisation ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture liées à ces volumes pourraient être octroyées moyennant certaines conditions ;

Considérant que la transformation du commerce accessoire au logement en commerce indépendant respecte les dispositions de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol en ce qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet (0.12 9°) et qu'il dispose d'une entrée séparée ;

Considérant par ailleurs la présence de plusieurs commerces indépendants dans le voisinage immédiat ;

Considérant par conséquent que cette destination n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les logements sollicités sont de petite taille, mais qu'ils occupent un étage entier ;

Considérant que la façade avant de la construction rappelle davantage un immeuble à appartements qu'une maison unifamiliale ;

Considérant que le hall d'entrée des logements présente une bonne largeur ;

Considérant toutefois que ces logements ne répondent pas entièrement aux normes d'habitabilité telles que définies au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation aux normes minimales de superficie de l'appartement du 1^{er} étage porte sur 2 m² pour la pièce principale de séjour et sur 1 m² pour la chambre à coucher ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction existante ;

Considérant que la dérogation liée à l'appartement du 2^{ème} étage consiste en ce que sa cuisine ne comporte que 4 m² ;

Considérant néanmoins que la pièce principale de séjour dépasse de 7 m² la surface minimale prévue au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les logements, tels qu'ils existent résultent d'une situation particulièrement ancienne (plus 50 ans) ;

Considérant que toute modification ultérieure de ces logements, ou du rez-de-chaussée, devra impérativement contribuer à l'amélioration sensible des conditions d'habitabilité desdits logements ;

Considérant dès lors que la division de la maison unifamiliale en petit immeuble de rapport à deux logements avec rez-de-chaussée commercial n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir considérablement l'esthétique de l'annexe arrière du rez-de-chaussée,
- augmenter l'éclairage naturel de ce volume.

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.759 – Demande de Madame SCHMIT pour la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol et l'aménagement de terrasses à l'arrière des rez-de-chaussée et 2^{ème} étage d'un immeuble de logements, avenue Henri de Brouckère 107.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : construction d'une extension à l'arrière du sous-sol et aménagement de terrasses à l'arrière des rez-de-chaussée et 2^{ème} étage d'un immeuble de logements.

ENQUETE : du 4 au 18 juin 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (art. 6)

AUDITION : Madame SCHMIT, la demanderesse et Mademoiselle SURDIACOURT, 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 de la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol et l'aménagement de terrasses à l'arrière des rez-de-chaussée et 2^{ème} étage d'un immeuble de logements ;

Considérant que la demande prévoit de rénover les deux logements des étages de l'immeuble, de supprimer le café du rez-de-chaussée et d'y aménager un 3^{ème} logement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4 au 18 juin 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que les terrasses et l'extension projetées dépassent le profil voisin le plus haut ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une construction trois façades et que l'annexe du sous-sol surmontée de l'une des terrasses ne dépasse la terrasse voisine que d'environ 2,50 m ;

Considérant de plus que l'escalier d'accès au jardin de la maison voisine longe l'annexe en question ;

Considérant également la disposition particulière de la parcelle fort étroite au droit de l'annexe sollicitée (3,44 m) ;

Considérant en outre qu'une venelle publique longe le bien ;

Considérant dès lors que l'impact en matière de luminosité et d'ensoleillement du projet sur les parcelles voisines est limité ;

Considérant par conséquent que l'annexe du sous-sol surmontée d'une terrasse s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que la terrasse située à l'arrière du 2^{ème} étage dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de moins de 2,50 m ;

Considérant également qu'elle est implantée en retrait par rapport aux volumes construits au niveau du rez-de-jardin (sous-sol) ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de supprimer toute vue non-conforme au code civil vers la propriété voisine de gauche depuis les deux terrasses sollicitées ;

Considérant dès lors que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est acceptable, moyennant la suppression des vues vers la propriété voisine ;

Considérant toutefois l'aménagement peu fonctionnel des différents logements ne répondant pas aux normes actuelles de confort ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réorganiser ces logements ;

Avis favorable sur les transformations extérieurs à condition de prévoir des dispositifs brise-vues contre la limite mitoyenne avec retour en bacs plantés permettant d'éviter toute vue droite et oblique sur la propriété voisine de gauche.

Avis défavorable sur les aménagements intérieurs des logements tels que proposés.

La commission ne s'oppose pas au changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement pour autant que l'aménagement soit de qualité, répondant aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.751 – Demande de Monsieur et Madame HANTIAUX-PARASCHIV pour la transformation d'une maison unifamiliale trois façades, chaussée de Tervueren 66

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Transformation d'une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)

AUDITION :

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 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 la transformation d'une maison unifamiliale trois façades, et plus précisément de régulariser la situation existante du bien, qui n'est pas conforme au permis d'origine délivré en 1948 ;

Considérant que les régularisations concernent essentiellement la création d'un garage au rez-de-chaussée, la modification de la toiture et l'aménagement de la zone de jardin ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 au 19 juin 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6) en ce que les lucarnes dépassent les 2/3 de la largeur des façades ;

Considérant toutefois que ces lucarnes ont un impact limité étant donné le type de toiture (à la Mansart) ;

Considérant que le remplacement des tuilettes rouges sur les parties pleines des lucarnes par un bardage blanc accentuerait l'impact visuel des lucarnes en dérogation ;

Considérant également que la maison mitoyenne possède un gabarit bien plus important que la maison faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant dès lors que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme est

minime et acceptable ;

Considérant que l'aménagement des abords de la maison est suffisamment verdurisé et perméable vu la configuration de la parcelle, son orientation et les constructions avoisinantes;

Avis favorable à condition de maintenir des tuilettes en revêtement des parties pleines des lucarnes.

Les plans seront modifiés et soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.763 – Demande de Monsieur MEMDÉ et Madame BOYEN pour la construction d’une extension à l’arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d’une maison unifamiliale, rue du Vieux Moulin 27.

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

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

ENQUETE : du 4 au 18 juin 2009. 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)
- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur MEMDÉ, le demandeur et Monsieur LEBBINK, l’architecte.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant que le projet consiste plus précisément en l’agrandissement d’une chambre à coucher à l’arrière du 1^{er} étage et en la construction d’un jardin d’hiver entre la façade arrière actuelle du rez-de-chaussée et le rangement situé en fond de parcelle ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4 au 18 juin 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l’extension du rez-de-chaussée dépasse les trois quart de la profondeur de la parcelle et qu’elle dépasse localement le profil de la construction voisine la plus haute (voisin de droite) ;

Considérant néanmoins que l’annexe s’adosse au haut mur mitoyen de droite (salle de la pétanque) ;

Considérant que le retrait latéral de gauche prévu entre l'axe mitoyen et l'extension atteint environ 2,30 m ;

Considérant que le projet vise la réalisation d'un jardin d'hiver à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cet espace de vie serait spacieux, lumineux et ouvert sur le petit jardin perméable maintenu (18 m²) ;

Considérant l'étroitesse de la parcelle côté rue (moins de 3,80 m entre axes mitoyens) ;

Considérant que l'extension prévue à l'arrière du 1^{er} étage est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et permet d'agrandir l'une des deux chambres du logement unifamilial ;

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

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique sur l'ensemble des toitures plates de l'habitation ;

Considérant dès lors que les extensions sollicitées peuvent s'intégrer aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et que les dérogations liées au nouveau volume du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant toutefois que les châssis de la façade avant, en bois peint en vert, ont été remplacés par du PVC blanc avec croisillons intégrés dans le double vitrage ;

Considérant que la porte d'entrée a également été remplacée ;

Considérant dès lors que les nouveaux châssis fort différents de ceux d'origine ne s'harmonisent plus à ceux des constructions voisines ;

Considérant par ailleurs que la couleur de la corniche de la maison n'a pas été modifiée, dénotant davantage avec la couleur des nouvelles menuiseries ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **reprendre, lors du prochain remplacement des châssis et porte en façade avant, le matériau et le dessin des menuiseries d'origine, tout en harmonisant leur couleur avec celle de la corniche,**
- **prévoir une finition esthétique des toitures plates (lestage en graviers pour celle du 1^{er} étage et toiture verte extensive pour celle de l'annexe du rez-de-chaussée).**

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.755 – Demande de la s.a. Denis B. BELGIUM Services pour le déplacement de la piscine non couverte dans le jardin de la maison unifamiliale, avenue Henri de Brouckère 66.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : déplacement de la piscine non couverte dans le jardin de la maison unifamiliale.

ENQUETE : du 4 au 18 juin 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur BRACCO, représentant de la s.a. Denis B. BELGIUM, société demanderesse.

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 du déplacement de la piscine non couverte dans le jardin de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4 au 18 juin 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la piscine faisant l'objet de la demande ne sera pas agrandie et qu'elle sera implantée à plus de 4 m de tout limite mitoyenne ;

Considérant de plus que la superficie de la piscine est assez limitée, à savoir 32 m² ;

Considérant en outre que le terrain est bordé, du côté gauche, par un passage privé menant à des garages et à une habitation ;

Considérant que l'aménagement de la zone de jardin au voisinage de la piscine est peu précisé au plan et qu'elle semble trop imperméable ;

Considérant dès lors que la demande n'est pas de nature à porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable à condition de présenter un plan d'aménagement des abords de la piscine comportant des plantations en pleine terre, réduisant la partie minéralisée et précisant les zones perméables

qu'il y a lieu de maximiser.

ACHTSTE VOORWERP

Dossier 14.761 – Aanvraag van de nv KBC BANK voor de uitbreiding van een handelszaak (bankfiliaal) op de 1ste verdieping en de verbouwing van het appartement op de eerste verdieping, Waversesteenweg, 1662.

GEBIED : In het GeWBP : woongebied met punt van wisselend gemengd karakter, lint voor handelskern en langsheen een structurerende ruimte.

BESCHRIJVING : Uitbreiding van de handelszaak (bankfiliaal) op de eerste verdieping en verbouwing van het bestaande appartement op de eerste verdieping.

ONDERZOEK : van 5 tot 19 juni 2009. Geen enkel bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEF : Gedeeltelijke wijziging van de bestemming van een woning (GweBP 0.12)

AUDITIE : AR.CH.EX, MijnheerHérin, architect.

Advies Gemeente :

Advies AATL-DU :

Advies AATL-DMS :

Advies GOMB :

Advies BIM :

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met punt van wisselend gemengd karakter, lint voor handelskern en langsheen een structurende ruimte van het Gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 03 mei 2001 ;

Overwegende dat het hier de uitbreiding betreft van een handelszaak (bankfiliaal) op de 1ste verdieping en de verbouwing van het bestaande appartement op dezelfde verdieping ;

Overwegende dat de aanvraag, meer in het bijzonder, de wijziging betreft, in de loop van de werffase, van de stedenbouwkundige vergunning nr 14.481 afgeleverd op 26 augustus 2008, en die ook de uitbreiding van de handelszaak op de 1^{ste} verdieping evenals enkele wijzigingen aan de straatgevel, betreffen ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de bijzondere regelen van openbaarmaking van 5 tot 19 juni 2009 en dat er toen geen enkel bezwaarschrift werd ingediend ;

Overwegende dat de uitbreiding van de handelszaak de richtlijnen van het algemeen voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan naleeft, in die mate dat het hier over een bestaande zaak gaat ;

Overwegende dat de nieuwe handelslokalen twee advieswerkplekken evenals een sociaal lokaal voorbehouden voor het personeel van de bank, voorziet ;

Overwegende eveneens dat de bestaande behouden woning nog aan zeer degelijke woonbaarheidsnormen zal beantwoorden en drie slaapkamer zal behouden ;

Overwegende dat het ontwerp bijgevolg de continuïteit van de woongelegenheden niet zal verbreken ;

Overwegende bijgevolg dat de aanvraag niet van deze aard is dat ze de residentiële kwaliteiten van de buurt zou aantasten ;

Gunstig advies.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.761 – Demande de la s.a. KBC BANK pour l’extension d’un commerce (filiale bancaire) au 1^{er} étage et la transformation de l’appartement maintenu au premier étage, Chaussée de Wavre 1662.

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

DESCRIPTIF : *Extension d’un commerce (filiale bancaire) au 1^{er} étage et transformation de l’appartement maintenu au premier étage.*

ENQUETE : *du 5 au 19 juin 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.*

MOTIF : *Modification partielle de la destination d’un logement (PRAS 0.12)*

AUDITION : *AR.CH.EX, Mr Hérin, l’architecte.*

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 l’extension d’un commerce (filiale bancaire) au 1^{er} étage et la transformation de l’appartement maintenu à ce même niveau ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.481 délivré le 26 août 2008, et visant également l’extension du commerce au 1^{er} étage ainsi que quelques modifications en façade à rue ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 au 19 juin 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que l’extension du commerce respecte les dispositions de la prescription générale 0.12 du plan régional d’affectation du sol en ce qu’il est existant (0.12 7°) ;

Considérant que les nouveaux locaux commerciaux seront deux bureaux de conseils ainsi que le local

social réservé au personnel de la banque ;

Considérant également que le logement maintenu disposera encore de très bonnes conditions d'habitabilité et conservera trois chambres à coucher ;

Considérant dès lors que le projet ne supprime pas la continuité du logement ;

Considérant par conséquent que la demande n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.756 – Demande de la n.v. DEXIA BANK pour la transformation de l'immeuble et la modification de la destination des deux logements du premier étage en commerce, avenue de l'Eglise Saint-Julien 10

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation le long d'un liséré de noyau commercial

DESCRIPTIF : transformation de l'immeuble et modification de la destination des deux logements du premier étage en commerce

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : Modification partielle de la destination de logements (PRAS 0.12)
Affectation commerciale au 1^{er} étage (PRAS 22).

AUDITION :

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un liséré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une agence bancaire implantée au rez-de-chaussée d'un immeuble par la transformation de celui-ci et la modification de la destination des deux logements du premier étage en commerce ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 au 19 juin 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension du commerce respecte les dispositions de la prescription générale 0.12, 7° du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la superficie commerciale est conforme au prescrit du plan régional d'affectation du sol (augmentation de 197 m² à 377 m²) ;

Considérant que l'immeuble comportera encore 4 logements (aux 2^e et 3^e étages) ;

Considérant que le projet ne supprime pas la continuité du logement ;

Considérant l'absence de modification volumétrique de l'immeuble ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant en conséquence que l'affectation commerciale au 1^{er} étage peut être autorisée ;

Considérant que la modification de la baie centrale du rez-de-chaussée et des châssis central et de droite du rez-de-chaussée (aluminium de teinte gris foncé) sont de nature à améliorer la visibilité du commerce ;

Considérant l'existence d'un parking extérieur en intérieur d'îlot, qui a fait l'objet d'un permis délivré le 24 juin 1988 (dossier n°11.857) ;

Considérant que les enseignes doivent faire l'objet d'un permis distinct, à durée limitée ;

Considérant également que les conteneurs provisoires en intérieur d'îlot à placer pendant la durée du chantier (180 jours de travail) sont dispensés de permis d'urbanisme selon l'article 4, 1° de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 ;

Vu l'avis du SIAMU daté du 10 mai 2009 ;

Avis favorable à condition de :

- réaménager le parking extérieur en intérieur d'îlot conformément au permis délivré en 1988 (notamment en ce qui concerne le revêtement de sol, à réaliser en dalles béton gazon)
- supprimer des plans les enseignes et les conteneurs provisoires

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.777 – Demande de la sprl ARAMIS CONSULTING pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale isolée, avenue Schaller 28

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

DESCRIPTIF : Extension et transformation d’une maison unifamiliale isolée

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932)

AUDITION : Monsieur DE MESMAEKER et son architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis majoritaire AATL-DU, AATL-DMS, SDRB et 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’habitat du plan particulier d’affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu’il s’agit de l’extension et de la transformation d’une maison unifamiliale isolée ;

Considérant que la demande est soumise à l’avis de la commission de concertation au motif que l’immeuble est repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du plan particulier d’affectation du sol et du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant toutefois qu’il s’agit d’un bâtiment de caractère auquel le projet d’extension de par ses dimensions et son aspect porte atteinte ;

Considérant également que le pignon créé au niveau de la façade latérale droite présente un aspect trop massif ;

Considérant que l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée permet d’ouvrir largement les espaces de vie sur le jardin et est peu visible depuis l’espace public ;

Considérant toutefois que l’extension arrière du 1^{er} étage, en surplomb par rapport au rez-de-chaussée et pratiquement dans le plan du volume avant, s’intègre mal au bâti existant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- traiter le nouveau pignon de droite en reprenant les caractéristiques du pignon existant

(notamment en intégrant le 1^{er} étage dans le volume de toiture)

- supprimer l'extension arrière à toit plat du 1^{er} étage
- envisager le réaménagement de l'arrière du garage au profit d'espaces de vie (bureau, ...)
- revoir la composition des façades arrières dans le sens d'un plus grand respect du bâti existant

Les plans seront modifiés et soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

Avis minoritaire Commune :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de l'extension et de la transformation d'une maison unifamiliale isolée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation au motif que l'immeuble est repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'extension à front de rue s'intègre relativement bien aux caractéristiques architecturales du bâti existant ;

Considérant toutefois que le pignon créé au niveau de la façade latérale droite présente un aspect trop massif ;

Considérant que l'extension arrière affirme un caractère plus contemporain, permet d'ouvrir largement les espaces de vie sur le jardin et est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que l'extension arrière du 1^{er} étage, en surplomb par rapport au rez-de-chaussée et pratiquement dans le plan du volume avant, s'intègre mal au bâti existant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- traiter le nouveau pignon de droite en reprenant les caractéristiques du pignon existant (notamment en intégrant le 1^{er} étage dans le volume de toiture)
- implanter l'extension arrière du 1^{er} étage sans débordement par rapport à celle du rez-de-chaussée

Les plans seront modifiés et soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

ONZIEME OBJET

Dossier 14.771 – Demande de Monsieur MERKACHI et Madame HAMMAS pour le remplacement de châssis en façade avant d’un immeuble à appartements, chaussée de Wavre 1375.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation, le long d’un liseré de noyau commercial et d’un espace structurant

DESCRIPTIF : remplacement des châssis en façade avant d’un immeuble à appartements

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d’avant 1932)

AUDITION : Monsieur MERKACHI, le demandeur, Madame ALIOUA

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d’un liseré de noyau commercial et 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 remplacement des châssis de fenêtre avec modification des divisions et de la mise en peinture de la porte d’entrée, en façade avant d’un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande est soumise à l’avis de la commission de concertation pour immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant l’amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements de par une meilleure isolation thermique et acoustique ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en vert, munis de simple vitrage et qu’il est prévu de placer des châssis en PVC structuré gris clair, sans évacuation des eaux apparentes et équipés de double vitrage ;

Considérant que le projet propose de modifier les divisions des châssis en simplifiant de manière excessive le dessin des châssis par la pose de simples divisions tripartites des fenêtres ;

Considérant que les divisions horizontales constituent un élément esthétique important de la façade du bien ;

Considérant néanmoins que les ouvrants existants, très bas, sont peu fonctionnels;

Considérant que la porte d’entrée d’origine ne sera pas remplacée, mais uniquement peinte de la même teinte que les fenêtres ;

Considérant par conséquent que le projet pourrait facilement conserver les qualités architecturales

du patrimoine immobilier moyennant quelques adaptations ;

Avis favorable à condition :

- **de maintenir les divisions horizontales existantes des châssis en façade avant (la pose d'un petit bois en saillie sur le vitrage est acceptée),**
- **conserver la symétrie existante des châssis à division tripartite (faux cadre ou 3^{ème} ouvrant),**
- **de placer des châssis sans grille de ventilation.**

Les plans seront adaptés et soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.774 – Demande de la s.a. MININVEST pour le remplacement des châssis et la rénovation des façades de l'immeuble à appartements, rue du Vieux Moulin 4.

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

DESCRIPTIF : remplacement des châssis et rénovation des façades d'un immeuble à appartements

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : Actes travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

AUDITION : Messieurs BAINIR et SAINT-REMY, représentants de la s.a. Mininvest, société demanderesse et son architecte, Monsieur BLAIRON, Monsieur RAMAEKERS stagiaire,.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 qu'il s'agit du remplacement des châssis et de la rénovation des façades d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements de par une meilleure isolation acoustique et thermique du bien ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en blanc, munis de simple vitrage et qu'il est prévu de placer des châssis en PVC structuré gris clair, sans évacuation des eaux apparentes et équipés de double vitrage ;

Considérant également qu'il est prévu de poser un enduit gris foncé, contrastant avec les nouveaux châssis, sur les briquettes gris-bleu clair existantes ;

Considérant que l'immeuble forme avec l'immeuble d'angle un ensemble cohérent ;

Considérant que la brique existante s'intègre bien et de manière durable à cette composition ;

Considérant que les autres éléments de qualité de la façade actuelle seront maintenus, à savoir les

dalles blanches à base de silex des allèges des fenêtres ;

Avis favorable à condition de supprimer les enduits gris foncés et de maintenir ainsi les briques existantes.

Vu la suppression des enduits gris foncé, la commission admet que le demandeur propose à la commune avant délivrance du permis une autre teinte pour les châssis.

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

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.760 – Demande de Monsieur THAI et Madame PETIT pour la réalisation et l’agrandissement de lucarnes en toiture avant et arrière ainsi que la transformation de la maison unifamiliale, avenue Elie Van Elderen 26.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation.

DESCRIPTIF : réalisation et agrandissement de lucarnes en toiture avant et arrière ainsi que transformation d’une maison unifamiliale.

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis.

MOTIF : immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d’avant 1932).

AUDITION : Monsieur THAI Ngoc Phuc, le demandeur, Monsieur Christophe LOOTVOET, 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 de la réalisation et l’agrandissement de lucarnes en toiture avant et arrière ainsi que de la transformation d’une maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande est soumise à l’avis de la commission de concertation pour immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les transformations visibles depuis l’espace public consistent en l’élargissement de la lucarne existante en toiture avant jusqu’aux deux tiers du développement de la façade et au placement d’un auvent en acier anthracite au-dessus de la porte d’entrée ;

Considérant que les châssis proposés sont en PVC structuré, sans évacuation des eaux visible et de teinte blanche, identique à celle des menuiseries existantes aux étages inférieurs ;

Considérant dès lors que ces nouveaux éléments s’accordent assez harmonieusement à la façade existante ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière sera de mêmes dimensions que celle visible depuis l’espace public ;

Considérant que leur habillage est prévu avec un matériau de qualité, à savoir le zinc prépatiné, contrastant esthétiquement avec la teinte claire des châssis et de la façade ;

Considérant que les chiens assis permettent l'aménagement de deux chambres de bonnes dimensions dans les combles ;

Considérant que les transformations intérieures de la maison rationalisent un maximum les circulations internes et augmentent les surfaces utiles des pièces de vie ;

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

Avis favorable à condition de ne pas prévoir de grilles de ventilation dans les châssis des lucarnes (la ventilation des combles par le biais des tuiles ventilées prévues sur les plans est acceptée et encouragée).

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

A.-F. LANGENDRIES

A. LEFEBVRE