

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

29-10-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme V. FRANCIOLY, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme F. CORDIER, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire
Mme A.-F. COSSEE - LANGENDRIES, Secrétaire-adjoint
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Projet mixte – Demande de permis d'urbanisme n° 14.819 de la s.a. CROMMELYNCK et de permis d'environnement de classe 1B n° 02/733 pour la construction d'un complexe immobilier à 36 appartements pour l'exploitation de 36 emplacements de parking couverts Boulevard du Souverain, 384-386-388.

ZONE : Au PRAS : Zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESRIPTIF : Construction d'un complexe immobilier à 36 appartements et l'exploitation de 36 emplacements de parking couverts

ENQUETE : Du 1^{er} au 15 octobre 2009. Trente-trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête dont une hors délai et sept avant le début de l'enquête. Elles concernent principalement :

- les nuisances à craindre : bruit, difficultés de circulation, multiplication des problèmes de voisinage,
- la déchirure dans l'espace vert constitué par Val Duchesse d'un côté et le Parc de Woluwé de l'autre engendrée par l'univers minéral que le promoteur est en train de réaliser au moyen de toutes ces constructions,
- le souhait des réclamants que « *le bois de pins* » soit sauvegardé au maximum,
- la hauteur trop imposante du deuxième bâtiment prévu au nord ; il faudrait le diminuer d'un étage, ce qui réduirait la densité de la population,
- le nombre insuffisant des parkings ne permettant pas de s'adapter aux besoins de la vie contemporaine (compter sur l'espace public du boulevard pour couvrir des besoins privés parfaitement prévisibles ne serait pas la bonne méthode et risquerait d'amener de futurs conflits de voisinage).

MOTIFS :

- Projet de construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² (PRAS 0.5)
- Dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (art. 8) et maintien d'une surface perméable (art. 13)
- Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement
- Exploitation d'installations classées (rubrique 68b)

AUDITION : Messieurs DELFOSSE et CLEDA pour la s.a. CROMMELYNCK, la société demanderesse, Monsieur STANDAERT et Madame JACQUES, les architectes représentant le bureau ASSAR et les réclamants : Monsieur SUAREZ, Monsieur et Madame STROWEL, Monsieur VERSTRAETEN, Monsieur DEMETRIUS

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE : favorable aux conditions de l'IBGE quant au permis d'environnement

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un complexe immobilier à 36 appartements et de l'exploitation de 36 emplacements de parking couverts ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre 2009 et que 33 lettres de réclamation ont été introduites, dont une hors délai ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la hauteur excessive du bâtiment Nord, le manque d'emplacements de stationnement et le souhait de maintenir au maximum le bois de pins ;

Considérant que la présente demande fait suite à deux projets :

- le premier visant la construction d'un groupe de trois immeubles, reliés par un sous-sol commun, présentant chacun un gabarit de type *rez + 3 + étage en recul* et comportant 42 appartements et 45 emplacements de stationnement couverts ainsi que 12 places de parking à l'air libre et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 21 août 2007,
- le second visant la construction d'un complexe de deux immeubles, l'un implanté à proximité immédiate de l'entrée du clos Albert Crommelynck et de gabarit *rez + 3 + 2 étages en recul*, le second situé partiellement en face du lot 7, d'un gabarit *rez + 3 + étages en recul* et relié au premier par un volume intermédiaire légèrement plus bas (*rez + 2 + étage en recul*) et comportant 37 appartements, 37 emplacements de parking couverts ainsi que 6 emplacements visiteurs (car port) et ayant été retiré et classé sans suite avant que la commission de concertation n'émette un avis ;

Considérant que le présent projet est également constitué d'un complexe de deux immeubles dont l'implantation est identique au projet précédent et présentant un "recouvrement" avec le bâtiment du lot 7 d'un peu plus de 6 m hors terrasse Nord du projet et d'environ 9 m terrasse incluse ;

Considérant néanmoins que les deux bâtiments du complexe sont de gabarit *rez + 3 + étages en recul* et reliés entre eux par un volume intermédiaire plus bas (*rez + 2 + toiture plate partiellement aménagée en terrasses*) ;

Considérant de plus que les emplacements de parking visiteur en car port ont été supprimés et qu'un seul accès latéral au parking, depuis le clos, est prévu ;

Considérant dès lors que les aménagements des abords ont été revus significativement et qu'ils limitent au maximum les zones carrossables en particulier le long du boulevard du Souverain ;

Considérant que l'étage en recul de chaque bâtiment du projet peut être assimilé à un volume de toiture, vu leurs retraits relativement importants par rapport aux plans des façades, notamment côté Ouest (vers le clos et ses bâtiments), et très similaires à ceux des immeubles à appartements voisins du Clos Albert Crommelynck (lots 7 et 9) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que sa hauteur dépasse la moyenne des hauteurs des bâtiments avoisinants (titre I, art. 8) ;

Considérant néanmoins que, depuis le boulevard du Souverain, le niveau du faite du projet est inférieur d'environ 50 cm à celui de la corniche de l'immeuble du lot 7 ;

Considérant également que le faite de la construction voisine de gauche (n° 380, le long du boulevard) est situé à un niveau légèrement plus bas que celui du projet (différence de 81 cm) ;

Considérant par conséquent que le gabarit du projet, perçu depuis le clos Crommelynck, sera fortement similaire à celui du bâtiment du lot 7 ;

Considérant également que la construction voisine la plus basse (niveau du faite 51,50 m, soit 6,38 m plus bas que le faite du projet) est une maison unifamiliale érigée le long du boulevard du Souverain (n° 390), à un peu plus de 46 m de la façade Nord du projet ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'assurer une transition plus harmonieuse entre les

immeubles de gabarits plus importants situés à proximité du rond-point du Souverain et dans le clos Albert Crommelynck d'une part, et les habitations unifamiliales du boulevard lui-même et du clos résidentiel (Luxor Parc) d'autre part ;

Considérant que la réduction d'un niveau du bâtiment Nord permettrait de dégager les vues du dernier étage de l'immeuble du lot 7 et de marquer davantage l'entrée du lotissement en général grâce à son immeuble d'angle plus élevé ;

Considérant également qu'il est prévu d'aménager une zone de recul d'au moins 9,50 m devant ce complexe, conformément à l'arrêté d'alignement dont est frappé le boulevard du Souverain comportant de nombreux arbres à haute tige masquant en grande partie le projet depuis l'espace public ;

Considérant que le bâtiment voisin situé dans le clos Albert Crommelynck (lot 7) est implanté à seulement 4,30 m de la limite de la parcelle ;

Considérant que l'important dénivelé du terrain (environ 6,50 m sur sa profondeur) impose une modification significative du relief du sol, dont un talutage sur une profondeur de 3 m depuis la limite de propriété avec le lot 7, à l'arrière du bloc Nord et de l'élément de liaison ;

Considérant que la réalisation prévue de massifs arbustifs et d'arbustes de position dans cette zone permet d'adoucir d'avantage ladite modification du relief du terrain et d'augmenter les conditions de confort et d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée du projet ;

Considérant également que le projet est implanté à une distance nettement plus importante de sa limite de propriété Ouest, à savoir environ 8 m, que le bâtiment du lot 7, ce qui permet de maintenir une distance de plus de 12 m entre les façades de ces deux immeubles se faisant face ;

Considérant que cette distance est similaire à la largeur d'une voirie traditionnelle communale ;

Considérant de plus que le recouvrement des deux immeubles à appartements est limité à environ 7 m et que le projet fait uniquement face aux logements 3 façades du lot 7 ;

Considérant la proximité immédiate, au Sud de la demande, d'une zone de parc à front du boulevard du Souverain ;

Considérant que ces appartements voisins disposent donc encore d'une vue fortement dégagée sur leurs deux façades restantes ;

Considérant également qu'une importante partie de la végétation existante au Nord du projet sera maintenue sur la parcelle et qu'il est prévu d'effectuer bon nombre de nouvelles plantations ;

Considérant dès lors que l'implantation du projet, telle que proposée, n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que les toitures plates de plus de 100 m² du projet ne sont pas végétalisées ;

Considérant que ces toitures sont situées au sommet des deux bâtiments du complexe et en contrebas de 1,50 m par rapport au niveau de leur faîte qui les entoure ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au règlement régional d'urbanisme en terme de couverture de toiture pour toute nouvelle construction ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable n'est pas acceptable ;

Considérant que le taux d'emprise au sol du projet (24 %) est inférieur à celui des immeubles à appartements voisins ;

Considérant également que l'imperméabilisation de la parcelle (35 %) est inférieur et le taux d'espace vert (+/- 72 %) supérieure à ceux du lotissement limitrophe ;

Considérant dès lors que la zone de pleine terre représente une quote-part en adéquation eu égard au programme de logement développé ;

Considérant toutefois qu'il serait aisé d'augmenter le nombre des plantations dans la zone de recul, le long du boulevard tout en maintenant l'accès pompiers ;

Considérant que le complexe d'immeuble s'implante à front du boulevard, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et face au site classé de *Val Duchesse* ;

Considérant que les façades Nord et Ouest du projet présentent un aspect plus monolithique et donc

plus massif que les deux autres élévations ;

Considérant qu'il serait aisé d'alléger cet aspect en évitant certains angles ce qui permettrait à cet immeuble de s'intégrer davantage à l'architecture des bâtiments déjà existants dans le lotissement voisin conçus par le même architecte ;

Vu l'avis favorable émis par Bruxelles Mobilité -AED ;

Vu l'avis favorable du SIAMU daté du 26 juin 2009 ;

Avis favorables aux conditions suivantes :

- **supprimer le dernier niveau du bloc Nord du complexe et éviter certains de ses angles du bloc, en vue d'alléger les façades trop massives au Nord et à l'Ouest,**
- **prévoir des toitures végétalisées pour l'ensemble des toitures plates non accessibles,**
- **augmenter les plantations en zone de recul, le long du boulevard du Souverain, entre la limite de parcelle et l'accès pompiers,**
- **prévoir des châssis sans évacuation des eaux visibles et sans aucune grille de ventilation.**

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

TWEEDE VOORWERP

Dossier 14.827 – Aanvraag van de bvba I-GEOIT voor de oprichting van een uitbreiding achteraan de gelijkvloerse verdieping en de zolderverdieping van een ééngezinswoning, Guillaume Keyenlaan 12

- GEBIED :** In het GewBP : typisch woongebied
- BESCHRIJVING :** Bouwen van een uitbreiding achteraan de gelijkvloerse en de zolderverdieping van een ééngezinswoning
- ONDERZOEK :** van 1 tot 15 oktober 2009. Drie bezwaarschriften werden ingediend waarvan twee buiten termijn. Zij betreffen voornamelijk de buitenmatige bouwdiepte van de uitbreiding ten opzichte van deze van de tuin, het verlies qua lichtinval van de woonkamers (op de GVV) van de naast gelegen woningen evenals de vrees dat het plat dak van de uitbreiding als terras zal dienst doen.
- MOTIEVEN :**
- afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake dak (art.6)
 - Gebouw automatisch hernomen op de inventarislijst van het onroerend erfgoed (enkel voor advies)
- AUDITIE :** Mijnheer CEUPPENS, de aanvrager, vertegenwoordiger van de bvba I-GEOIT, Mijnheer VAN DE SANDE, de architect, Mevrouw VANLESSEM, de interieurarchitect, Mijnheer en Mevrouw STRUELENS-VERVONDEL, Mevrouw VAN OVERSTRAETEN en Mijnheer MOORS de bezwaarders.

Advies Gemeente :

Advies BROH-DS :

Advies BROH-DML :

Advies GOMB :

Advies BIM :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat het de oprichting betreft van een uitbreiding achteraan de gelijkvloerse verdieping en de zolderverdieping van een ééngezinswoning ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 1 tot 15 oktober 2009 en dat drie bezwaarschriften werden ingediend waarvan twee buiten termijn ;

Overwegende dat de bezwaarschriften voornamelijk de buitenmatige bouwdiepte van de uitbreiding ten opzichte van deze van de tuin, het verlies qua lichtinval van de woonkamers (op de GVV) van de naast gelegen woningen evenals de vrees dat het plat dak van de uitbreiding als terras zal dienst doen, betreffen;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak (titel I, art. 6) daar waar de achterbouw op de gelijkvloerse verdieping evenals de uitbreiding van de zolderverdieping, het mandelig profiel van de hoogst naastgelegen

eigendom overschrijdt ;

Overwegende de verbetering van de comfort- en bewoonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

Overwegende dat, volgens de plannen, de mandelige muren met maximum 1,00 m zouden moeten opgehoogd worden;

Overwegende dat de huidige bestaande muren schuin zijn en dat de geplande uitbreiding uitgerust zal zijn met een plat dak ;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om het huis te verlengen en de bestaande plafondhoogte te behouden in de woonkamers van de gelijkvloerse verdieping, hetzij 2,96 m ;

Overwegende dat deze vergroting toelaat om grote leefruimtes, lichtere en meer open woonkamers naar de tuin toe, te scheppen ;

Overwegende eveneens dat de bouwdiepte van het ontwerp op de gelijkvloerse verdieping wordt ingelast tussen deze van de meest diepe naast gelegen eigendom (nr 10) en deze van de minst diepe naast gelegen eigendom (nr 14) ;

Overwegende dat de totale bouwdiepte 12,32 m zou bedragen, frequente mandelige bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping in deze buurt ;

Overwegende eveneens dat geen enkele mandelige muur zal verlengd worden buiten de bouwdiepte van de achterbouw van de gelijkvloerse verdieping ;

Overwegende bovendien dat er geen terras voorzien is op het geplande plat dak, dat zal bedekt worden met een esthetische afwerking (kiezelsteentjes) dat een dergelijk gebruik zal uitsluiten ;

Overwegende niettemin dat de ontoegankelijkheid van het terras zal moeten verzekerd worden, rekening houdend met de aanwezigheid van vensterdeuren op de 1ste verdieping langs de achtergevel ;

Overwegende bijgevolg dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak gelinkt aan de uitbreiding op de gelijkvloerse verdieping niet van die aard is om afbreuk te doen aan de residentiele kwaliteiten van de buurt en dat deze bijgevolg aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de uitbreiding van de zolderverdieping voorzien is langs de achtergevel van het gebouw en dit op iets minder dan twee derden van de breedte ervan, hetzij op ongeveer 3,80 m ;

Overwegende dat deze uitbreiding van de zolderverdieping toelaat om er drie slaapkamers met douchezaal en apart toilet, in te richten ;

Overwegende dat de overschrijding van dit nieuwe volume ten opzichte van het hoogst mandelige profiel beperkt is tot ongeveer 55 cm maximum, loodrecht gemeten ten opzichte van het vlak van de dakhelling achteraan ;

Overwegende dat deze uitbreiding gecentreerd is op de breedte van de gevel en dat deze een laterale insprong vertoont van ongeveer 1,10 m ten opzichte van de mandelige assen ;

Overwegende niettemin dat deze een sterk zwaar visueel impact vertoont door zijn grote hoogte (2,17 m ten opzichte van het peil boven kornis) en zijn kleine glazen oppervlakte ;

Overwegende te meer dat de voorgestelde ramen beschikken over een groot gedeelte indelingen die de esthetiek van de achtergevel nog meer belasten ;

Overwegende niettemin dat de belangrijke hoogte van deze uitbreiding toelaat om een vrije hoogte onder plafond te verkrijgen van 2,30 m voor de kamers onder dak ;

Overwegende eveneens dat het plat dak van deze optrek van de achtergevel minder hoog is dan deze van de nok van de uitbreiding die verwezenlijkt werd tijdens het bouwen van het huis, langs de voorkant en eveneens uitgevoerd op het gevelvlak ;

Overwegende bijgevolg dat deze volume-uitbreiding gemakkelijk kan stroken met de stedenbouwkundige kenmerken van het bestaande huis, mits vergroting van de glazen oppervlakten ;

Overwegende bijgevolg dat de afwijking van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak verbonden aan de uitbreiding van de zolderverdieping, aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de aanvraag eveneens onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie voor het gebouw dat automatisch hernomen is op de inventarislijst van het onroerend erfgoed ;

Overwegende dat de verbouwing van de voorgevel bestaat uit de verwezenlijking van een rond venster in het voordak ;

Overwegende dat dit bijkomend venster als doel heeft de natuurlijke lichtinval te verbeteren van de trappenhall en de nachthall van de 2de verdieping ;

Overwegende dat de algemeene kenmerken van de bestaande voorgevel tot op heden bewaard bleven en dat het bijvoegen van een rond venster niet gerechtvaardigd is ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- **de glazen oppervlakten van de uitbreiding van de zolderverdieping vergroten, ten einde zijn te zwaar visueel impact te verminderen,**
- **de indeling van de vensters voorzien voor deze uitbreiding herzien, ten einde duidelijk de natuurlijke lichtinval van de kamers die er zich bevinden te verhogen en de esthetiek van de achtergevel te verlichten,**
- **het rond venster weg laten ten voordelen van een dakvenster,**
- **een steunmuur in metselwerk voorzien onder de vensters van de 1ste verdieping die uitgeven op het onttogangelijke platdak.**

Gewijzigde verbeterde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.

De Directie van Monumenten en Landschappen raad aan de bestaande decoratieve elementen te behouden tijdens de binnenverbouwingswerken.

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 et des combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre 2009 et que trois lettres de réclamations dont deux hors délai ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la perte de luminosité pour les pièces de vie situées au rez-de-chaussée des propriétés voisines, sur l'importante profondeur de l'extension eu égard aux dimensions du jardin et sur la crainte de la transformation ultérieure de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée en terrasse ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe du rez-de-chaussée ainsi que l'extension des combles de la maison dépassent le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute ;

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

Considérant que, selon les plans, les murs mitoyens devraient être rehaussés de maximum 1,00 m environ ;

Considérant que les murs existants actuellement sont en pente et que l'extension projetée est à toiture plate ;

Considérant que la demande prévoit de prolonger la maison en maintenant la hauteur sous-plafond existante dans les pièces de vie du rez-de-chaussée, à savoir 2,96 m ;

Considérant que cet agrandissement permet la création de pièces de vie plus spacieuse, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant également que la profondeur du projet au rez-de-chaussée s'intercale entre celle de la construction voisine la plus profonde (n° 10) et celle de la construction voisine la moins profonde (n° 14) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse serait portée à 12,32 m, profondeur fréquente en mitoyenneté au rez-de-chaussée dans ce quartier ;

Considérant également qu'aucun mur mitoyen ne sera prolongé au-delà de la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant en outre qu'aucune terrasse n'est prévue sur la toiture plate projetée, devant être recouverte d'une finition esthétique excluant une telle utilisation, à savoir des graviers ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'assurer le caractère non accessible de cette toiture plate, vu la présence de portes-fenêtres au 1^{er} étage, en façade arrière ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture liée à l'extension du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle est acceptable ;

Considérant que l'extension des combles est prévue dans le plan de la façade arrière et ce sur un peu moins des deux tiers du développement de cette dernière, soit environ 3,80 m ;

Considérant que cette transformation permet la transformation complète du grenier en trois chambres à coucher avec salle de douches et toilette séparée ;

Considérant que le dépassement de ce nouveau volume par rapport au profil mitoyen le plus élevé est limité à environ 55 cm maximum, mesuré perpendiculairement au plan du versant de la toiture arrière ;

Considérant que cette extension est centrée sur la largeur de la façade et qu'elle présente un retrait latéral d'environ 1,10 m par rapport aux axes mitoyens ;

Considérant néanmoins qu'elle présente un impact visuel fort massif de par sa grande hauteur (2,17 m par rapport au niveau sur corniche) et sa faible proportion de vitrages ;

Considérant de plus que les châssis proposés disposent d'un grand nombre de divisions alourdissant davantage l'esthétique de la façade arrière ;

Considérant néanmoins que l'importante hauteur de cette excroissance permet d'assurer une hauteur libre sous-plafond de 2,30 m pour les chambres sous toiture ;

Considérant également que la toiture plate de la rehausse de la façade arrière présente une hauteur inférieure à celle du faîte de l'excroissance réalisée lors de la construction de la maison, en toiture avant et également exécutée dans le plan de la façade ;

Considérant dès lors que cette augmentation de volume pourrait facilement s'intégrer aux caractéristiques urbanistiques de la maison existante, moyennant l'augmentation de ses surfaces vitrées ;

Considérant par conséquent que la dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture liée à la transformation des combles est acceptable ;

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

Considérant que la transformation de la façade avant consiste en la création d'un *œil de bœuf* en toiture avant ;

Considérant que cette fenêtre supplémentaire a pour but d'augmenter l'éclairage naturel de la cage d'escalier et du hall de nuit du 2^{ème} étage ;

Considérant que les caractéristiques générales de la façade avant existante ont été préservées jusqu'à ce jour et que l'ajout d'un *œil de bœuf* n'est pas justifié ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- augmenter la surface vitrée de l'extension des combles, en vue de diminuer son impact visuel trop massif,
- revoir les divisions des fenêtres prévues pour cette extension en vue d'augmenter significativement l'éclairage naturel des chambres s'y trouvant et d'alléger l'esthétique de la façade arrière,
- supprimer l'œil de bœuf au profit d'une fenêtre de toiture,
- prévoir une allège en maçonnerie sous les fenêtres du 1^{er} étage donnant sur la toiture plate

non accessible.

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

La Direction des monuments et des Sites conseille le maintien des éléments du décor existant lors des transformations intérieures.

TROISIEME OBJET

Dossier 14.732 – Demande de Madame Priscille ISTA pour la transformation et l'extension en toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne, rue Jacques Bassem 45.

ZONE : Au PRAS : Zone d'habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension en toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : Du 1er au 15 octobre 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 Gabrielle VANDE VELDE, la propriétaire du bien représentant Madame ISTA.

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 transformation et de l'extension en toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la rehausse du versant supérieur avant de la toiture à la Mansart, le remplacement du versant arrière de la toiture par un volume à toit plat formant étage supplémentaire et l'aménagement d'une petite terrasse à l'arrière avec placement de panneaux opaques destinés à évier les vues vers les propriétés voisines ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6) en ce que le profil projeté (volume bâti et écrans brise-vues) dépasse celui du bâtiment voisin le plus haut ;

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

Considérant que la dérogation concerne la partie du projet non visible depuis l'espace public et qu'elle est relativement peu importante ;

Considérant de plus que, vu la faible superficie de la parcelle, la seule possibilité d'extension de la maison, actuellement de faible gabarit (rez+toiture à la Mansart), se situe en toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet s'intègre relativement bien au bâti existant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis la terrasse (prévoir des bacs à plantes ou des retours sur 60 cm depuis les axes mitoyens)**

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.825 – Demande de Monsieur Georges CARAVELIS pour l'aménagement des combles et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, rue du Moulin à Papier 74

ZONE : Au PRAS : Zone d'habitation

DESCRIPTIF : Aménagement des combles et construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 1^{er} au 15 octobre 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 EVANGELOPOULOS, 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 l'aménagement des combles et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce que la profondeur totale de bâtisse dépasse les trois-quarts de la profondeur de la parcelle ;

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

Considérant que l'extension sollicitée est prévue dans la prolongation de la façade arrière existante à proximité du mur mitoyen ;

Considérant dès lors que la profondeur totale de bâtisse existante, à savoir environ 8,25 m , n'est pas augmentée,;

Considérant la configuration particulière de la parcelle, de faible profondeur et située à proximité immédiate d'un angle ;

Considérant toutefois que le nouveau volume supprime un éclairage direct de la cuisine et éloigne la

source de lumière naturelle de la salle à manger existante ;

Considérant néanmoins que l'extension projetée permet de rationaliser les circulations intérieures et d'augmenter l'espace de séjour en conséquence ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur serait acceptable moyennant l'augmentation de l'éclairage naturel des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un escalier pour permettre l'accès aisé aux combles à aménager en chambre à coucher, salle de douches et grenier ;

Considérant que le projet inclus le placement de deux fenêtres de toiture en vue d'éclairer cette nouvelle pièce de vie ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de respecter les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de d'éclairage naturel (art. 10), soit une superficie nette éclairante de minimum $1/12^{\text{ème}}$ de la surface plancher, lorsque la surface éclairante est située dans le versant de la toiture ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un lanterneau dans la toiture plate de l'extension projetée au rez-de-chaussée en vue d'augmenter significativement l'éclairage naturel des pièces de vie de ce niveau,
- augmenter la superficie nette éclairante de la chambre des combles à minimum $1/12^{\text{ème}}$ de sa superficie plancher, conformément aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (art. 10 – éclairage naturel).

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.826 – Demande de Monsieur et Madame CASTEL-LECHAUDE pour la transformation et l’extension en toiture d’une maison unifamiliale trois façades, avenue Jean Van Horenbeeck 62.

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

DESCRIPTIF : Transformation et extension en toiture d’une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 2 au 16 octobre 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 : Monsieur LECHAUDÉ, le demandeur, Monsieur TOUSSAINT, l’architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS : Abstention

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 transformation et de l’extension en toiture d’une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 au 16 octobre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6) en ce que le profil projeté dépasse celui du bâtiment voisin le plus haut ;

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

Considérant que la modification en toiture s’inscrit dans le cadre d’une transformation complète de l’aspect extérieur de la maison (mise en peinture blanche des façades, modification des châssis, mise en œuvre de zinc au lieu des tuiles en toiture, ...) ;

Considérant que la rehausse du mitoyen est relativement limitée ;

Considérant que la dérogation qu’implique le volume de toiture projeté est limitée à environ maximum 0,75 m à l’avant et à maximum 1,5 m à l’arrière ;

Considérant que le projet s’inscrit relativement bien dans le profil général des constructions de la rue et que le volume de toiture a été traité compte tenu de ce qu’il s’agit d’une maison trois façades ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Avis favorable à condition de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques vers la propriété mitoyenne depuis l'arrière du rez-de-chaussée.

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

SIXIEME OBJET

Dossier 14.841 – Demande de la s.a. SUNSWITCH pour l’installation de 6 panneaux solaires photovoltaïques sur le versant avant d’une maison unifamiliale, avenue Jean Van Haelen 31.

ZONE : Au PRAS : Zone d’habitation
Au PPAS n° 20 (A.R. du 08-03-1988) : Zone d’habitation

DESCRIPTIF : Installation de 6 panneaux solaires photovoltaïques sur le versant avant d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 1^{er} au 15 octobre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIF : - Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d’Affectation du Sol n° 20 en matière de toiture (A3)

AUDITION : Néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 20 arrêté par arrêté royal du 08 mars 1988 ;

Considérant qu’il s’agit de l’installation de six panneaux solaires photovoltaïques sur le versant avant de la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture (A3) en ce que la toiture ne peut être recouverte que de tuiles non vernissées ou d’ardoises ;

Considérant néanmoins que les panneaux solaires participent au développement durable de par leur production d’électricité “verte” et qu’il y a lieu d’encourager leur installation ;

Considérant qu’il est prévu de placer les panneaux sur le versant de toiture le mieux exposé de la maison, à savoir Sud Sud-Ouest ;

Considérant que ces panneaux dépasseront de moins de 15 cm le plan du versant de toiture concerné ;

Considérant également qu’il est prévu de les placer au-dessus de la lucarne existante en deux rangées de trois panneaux ;

Considérant dès lors que l'agencement proposé est le plus discret possible eu égard à l'orientation de la parcelle ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture est minime et acceptable ;

Avis favorable.

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.829 – Demande de Monsieur GRULOOS et Madame BERNARD pour l'isolation extérieure des façades d'une maison unifamiliale, rue Jean-Baptiste Vandercammen 29.

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

DESCRIPTIF : Isolation extérieure des façades d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 1^{er} au 15 octobre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (art. 3)

AUDITION : Monsieur Philippe GRULOOS, le demandeur et Monsieur Pierre GRULOOS, 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 l'isolation extérieure des trois façades d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (art. 3) en ce que la façade avant ne sera plus située sur le front de bâtisse existant ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que l'épaisseur totale de l'enduit blanc sur isolant s'élève à 10 cm ;

Considérant néanmoins que le nouveau front de bâtisse reste sur la parcelle du demandeur et n'empiète pas sur le domaine public ;

Considérant en effet que le bien possède une zone de recul d'environ 5 m ;

Considérant également que la maison ne fait pas partie d'un long alignement homogène mais d'un petit groupe de trois maisons dont elle constitue une extrémité ;

Considérant qu'il y a lieu de matérialiser la limite avec la maison voisine de manière esthétique et discrète ;

Considérant que la demande préserve la composition architecturale existante du bâtiment ;

Considérant que le projet ne porte pas préjudice à l'homogénéité de l'ensemble formé par le groupe d'habitations ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Avis favorable à condition de remplacer la fausse descente d'eaux pluviale prévue à la limite mitoyenne en façade avant par une cornière métallique.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.831 – Demande de Madame de RIBAUCOURT et Monsieur RENDERS pour la régularisation, suite à P.V. d’infraction, de la modification du nombre de logements et l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’un immeuble mixte, chaussée de Wavre 1502

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

DESCRIPTIF : Régularisation, suite à P.V. d’infraction, de la modification du nombre de logements et l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’un immeuble mixte

ENQUETE : Du 1^{er} au 15 octobre 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), toiture (art. 6) et maintien d’une surface perméable (art. 13)
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur RENDERS et Madame de RIBAUCOURT, les demandeurs et Monsieur TEDESCO, l’architecte

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 de la régularisation, suite à P.V. d’infraction, de la modification du nombre de logements (actuellement 6 au lieu de 1 autorisé et 3 projetés) et de l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’un immeuble mixte ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant qu’il est prévu que le bâtiment abrite un rez-de-chaussée commercial en façade avant, un logement une chambre à l’arrière de ce rez-de-chaussée et dans le petit bâtiment en fond de parcelle ainsi qu’un logement de petite taille à chacun des deux niveaux supérieurs ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que le volume existant en fond de parcelle qu’il est prévu

de relier au bâtiment avant par un passage en polycarbonate dépasse entièrement la construction voisine la plus profonde et de plus de huit mètres la construction voisine la moins profonde ;

Considérant de plus que ce volume devant abriter la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée présente davantage l'aspect d'une remise de jardin que d'un volume habitable ;

Considérant dès lors que le logement projeté à l'arrière du rez-de-chaussée commercial, tel qu'agencé, traduit une surdensification de la parcelle ;

Considérant par conséquent que les dérogations au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture vont à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que la zone de cours et jardin est imperméabilisée sur largement plus de 50 % de sa superficie et qu'elle déroge dès lors à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que la zone de pleine terre est limitée à 5 m² alors que la disposition des lieux permettrait aisément d'aménager un jardin en pleine terre respectant les dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable est excessive ;

Considérant que le logement une chambre du premier étage ne respecte pas les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (art. 3) ;

Considérant effectivement que la pièce principale de vie, cuisine comprise, de cet appartement présente une superficie inférieure de plus de 9 m² aux 28 m² renseignés dans le règlement et que la chambre à coucher n'atteint pas les 14 m² minimum repris dans la norme ;

Considérant dès lors que le bâtiment ne se prête pas à une division de logements telle que proposée et que le projet nécessite des dérogations excessives ;

Vu l'avis du SIAMU du 13 août 2009 sur la demande ;

Avis défavorable sur la demande telle que proposée.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.812 – Demande de Monsieur VANDER MOTTE et Madame BASTIEN pour la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale, avenue Hugo Vander Goes 23

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 1^{er} au 15 octobre 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)
- AUDITION :** Monsieur R. VANDER MOTTE, le demandeur, Monsieur VAN EETVELDE, 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 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6) en ce que l'extension sollicitée dépasse de plus de 3 m la profondeur autorisée de la construction voisine la moins profonde (3,35 m) et le profil mitoyen le plus haut ;

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

Considérant que le projet permet la création de pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que l'agrandissement s'aligne à la profondeur de la construction voisine la plus profonde (voisin de droite, n° 21) ;

Considérant que l'éclairage naturel des espaces de vie centraux de la maison sera assuré par la baie d'une hauteur d'environ 90 cm projetée dans le plan de la façade arrière de la construction voisine de droite (n° 21);

Considérant que la nécessité de rehausser le mur mitoyen de droite résulte de la différence d'organisation des deux maisons, le bien faisant l'objet de la demande étant le seul à être une maison de type bel étage ;

Considérant que le projet prévoit un abaissement du niveau des planchers de 45 cm entre l'extension et le corps principal de bâtisse;

Considérant le maintien d'un jardin de grande profondeur (plus de 36 m) ;

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

Considérant dès lors que les dérogations du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture liées à la demande sont acceptables ;

Considérant que la zone de recul est exagérément minéralisée ;

Avis favorable à condition de porter à 1 m la largeur de la bande de pleine terre côté droit (n°21) et de matérialiser la limite entre l'accès au garage et l'accès piéton, de préférence avec des plantations.

DIXIEME OBJET

Dossier 14.834 – Demande de Monsieur Alain CHEVAL pour la construction d’une maison unifamiliale au-dessus d’un entrepôt existant, rue de la Vignette 29

ZONE : Au PRAS : Zone d’habitation

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale au-dessus d’un entrepôt existant

ENQUETE : Du 1^{er} au 15 octobre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (art. 3), de toiture (art. 6) et d’aménagement des zones de recul (art. 11)

AUDITION : Monsieur CHEVAL, le demandeur, et Monsieur VAN WYNSBERGHE représentant le bureau d’architecture Numéro bis

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 maison unifamiliale au-dessus d’un entrepôt existant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 octobre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant l’apport d’un nouveau logement de qualité répondant aux normes d’habitabilité du titre II du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation (art. 3) et d’aménagement des zones de recul (art. 11) en ce qu’elle prévoit la construction d’un volume dans la zone de recul existante ;

Considérant que ce volume en dérogation et d’un gabarit de “rez + 1 + toiture” devant abriter l’entrée, une partie de la cuisine et la salle de bains du logement unifamilial permet la réalisation d’un raccord assez harmonieux, évitant les pignons aveugles, entre les deux alignements différents existants dans cette portion de la voirie ;

Considérant dès lors que ces dérogations au règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation et d’aménagement des zones de recul sont acceptables ;

Considérant toutefois que le tuyau de descente des eaux pluviales est prévu en saillie sur la façade avant, alors que le règlement régional d’urbanisme prévoit d’intégrer, à l’alignement, ce dispositif dans l’épaisseur de la façade à rue, pour les nouvelles constructions ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6) en ce que la terrasse projetée sur la toiture plate de l'entrepôt existant, à l'arrière du 1^{er} étage du nouveau logement dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que l'habitation unifamiliale ne disposera d'aucun jardin, vu la présence d'un entrepôt couvrant pratiquement l'entièreté de la parcelle ;

Considérant en outre que cet aménagement respecte les reculs légaux du code civil permettant d'éviter toute vue non conforme vers les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'améliorer l'esthétique de l'ensemble de la toiture de l'entrepôt ;

Considérant que le projet inclus la réalisation d'un car port par le biais du déplacement de la porte de l'entrepôt existant ;

Considérant que cet élément serait de nature à porter préjudice à l'esthétique générale de l'espace public ;

Considérant de plus que la profondeur de l'emplacement de stationnement sollicité se limite à environ 3,60 m, longueur insuffisante pour un grand nombre de véhicules ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir la porte de l'entrepôt au front de bâtisse existant, de prévoir dans celui-ci les espaces nécessaires au chargement et déchargement et de soigner l'esthétique de l'entièreté du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une toiture végétale sur l'entièreté de la zone non accessible de la toiture plate de l'entrepôt existant,
- supprimer le car port, implanter la porte de l'entrepôt au front de bâtisse existant et soigner l'esthétique de l'entièreté du rez-de-chaussée,
- prévoir dans l'entrepôt les espaces nécessaires au chargement et déchargement,
- à l'alignement, intégrer le tuyau de descente des eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade avant, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 10, § 3).

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

ONZIEME OBJET

Dossier 14.788 – Demande de Madame Leïla DJEBBI pour la régularisation, suite à un P.V. d’infraction, de la transformation d’un immeuble trois façades comportant trois logements, chaussée de Wavre 1999-2001

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Régularisation, suite à un P.V. d’infraction, de la transformation d’un immeuble trois façades comportant trois logements
- ENQUETE :** Du 2 au 16 octobre 2009. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement le fait que les travaux effectués l’ont été sans autorisation et sans respect du permis d’urbanisme délivré en 2004 (notamment en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen, les dimensions de la pergola, ...) ni des règles de l’art (problèmes d’étanchéité, de finitions, ...)
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière 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)
 - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame DJEBBI, la demanderesse, Monsieur GILLAIN, l’architecte
- Avis Commune :**
- Avis AATL-DU :**
- Avis AATL-DMS :**
- Avis SDRB :**
- Avis IBGE :**
- Avis reporté en vue d’examiner la situation sur place et d’obtenir de la part du demandeur des photos de la façade avant.**

DOUZIEME OBJET

Dossier 13.981 – Demande de Neurope s.p.r.l pour la modification de la destination d'un logement avec commerce accessoire en commerce (night shop), chaussée de Wavre 1711

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

DESCRIPTIF : Modification de la destination d'un logement avec commerce accessoire en commerce (night shop)

ENQUETE : Du 2 au 16 octobre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - Modification de la destination d'un logement (PRAS 0.12)

AUDITION : Monsieur SINGH, le demandeur et son avocat

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 de la modification de la destination d'un logement avec commerce accessoire en commerce (night shop) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 au 16 octobre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande répond aux conditions fixées par la prescription générale 0.12 7° du plan régional d'affectation du sol permettant d'autoriser la modification de la destination d'un logement pour permettre l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial ;

Considérant que l'implantation d'un commerce de nuit à cet endroit n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable.

La Commission demande à la commune de vérifier si la vitrine est conforme aux permis délivrés et rappelle qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis pour les enseignes.

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.849 – Demande de Monsieur Luc DUBAY pour le changement de la porte d’entrée et le remplacement des châssis d’une maison unifamiliale sise avenue Jean Van Horenbeeck 11

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

DESCRIPTIF : Changement de la porte d’entrée et remplacement des châssis 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 DUBAY, le demandeur

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 du changement de la porte d’entrée et du remplacement des châssis d’une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier est soumis 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 thermique du logement ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement la régularisation du remplacement des châssis d’origine en bois, avec imposte, double division et légèrement cintrés par des châssis en PVC, à simple oscillo-battant, sans imposte et supprimant le cintrage et le changement de la porte d’entrée en bois bleu par une porte en PVC blanc avec trois panneaux dont deux en vitrage sablé ;

Considérant que, selon les factures fournies, les châssis ont été remplacés par l’ancienne propriétaire il y a 12 et 14 ans ;

Considérant toutefois que le modèle placé supprime toutes les caractéristiques architecturales spécifiques de la maison, à savoir l’imposte, le cintrage et les divisions ;

Considérant néanmoins que la maison ne dispose que d’une fenêtre à chaque étage, en façade avant ;

Considérant dès lors qu’il y a lieu d’augmenter au maximum la surface nette éclairante des châssis ;

Considérant que la porte existante est en bois bleu et majoritairement pleine ;

Considérant qu’il est proposé de placer une porte en PVC blanc, de la même teinte que les châssis et présentant une plus grande surface vitrée (vitrage sablé) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une porte d'entrée en bois majoritairement pleine munie éventuellement d'une imposte vitrée,
- maintenir le cintrage et les divisions d'origine des châssis (rez 2 ouvrants avec imposte et 1^{er} 2 ouvrants), lors de leur prochain remplacement et prévoir des châssis sans évacuation des eaux visible et sans aucune grille de ventilation.

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

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.776 – Demande de TETRYS s.a. pour la construction d'un immeuble de cinq appartements et un bureau avec quatre emplacements de parking, boulevard du Triomphe 112 (report d'avis - voir commission de concertation du 01/10/2009)

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte le long d'un espace structurant
Au PPAS n°6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'un immeuble de cinq appartements et un bureau avec quatre emplacements de parking
- ENQUETE :** Du 3 au 17 septembre 2009. Une réclamation et une pétition d'environ 90 signatures nous sont parvenues au cours de l'enquête.
Les réclamants s'opposent aux deux dérogations, ainsi qu'à toute construction qui priverait d'ensoleillement les habitants du quartier, en l'occurrence un côté de la rue de la Chasse Royale.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)
 - Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol en matière de gabarit (II,2) et d'esthétique (II,3)
- AUDITION :** Néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

En séance du 1^{er} octobre 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour examen détaillé de la situation sur place.

En séance du 29 octobre 2009, 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 du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de la démolition d'un garage existant et de la construction d'un immeuble de cinq logements et un bureau comportant quatre emplacements de stationnement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu'une réclamation et une pétition d'environ 90 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande fait suite à projet ayant fait l'objet d'un avis défavorable en

commission de concertation du 23 octobre 2008 et d'un classement sans suite ;
Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I art. 5) et de toiture (titre I art. 6) ;
Considérant qu'il déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit (II, 2) et d'esthétique (II, 3) ;
Considérant que les dérogations relatives à la hauteur de la façade avant et au gabarit sont relativement faibles (environ 60 cm pour le règlement régional d'urbanisme et 15 cm pour le plan particulier d'affectation du sol) et que le niveau de la rue au droit du projet est supérieur à celui au droit du bâtiment mitoyen le plus haut ;
Considérant dès lors que ces dérogations sont minimales et acceptables ;
Considérant que la dérogation relative à la toiture concerne le cabanon de l'ascenseur et le léger dépassement du profil de toiture voisin boulevard du Triomphe au niveau de la façade avant ;
Considérant néanmoins que ce cabanon, vu son implantation en recul par rapport aux façades à rue, sera peu visible depuis l'espace public ;
Considérant que le léger dépassement du profil de toiture voisin le plus haut est largement compensé par le choix d'une toiture plate évitant un important volume de toiture à versants ;
Considérant dès lors que cette dérogation est minimale et acceptable ;
Considérant que la dérogation relative à l'esthétique concerne l'absence de matériaux de parement en façades (en particulier le crépi sur isolant) ;
Considérant que ce crépi ne couvre qu'une partie des façades et alterne avec des éléments de bardage en terre cuite qui permettent d'assurer une bonne intégration et de bons raccords avec les bâtiments voisins principalement constitués de briques ;
Considérant de plus que ce matériau convient bien au type d'architecture contemporaine proposé ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
Considérant la configuration particulière de la parcelle, peu profonde, irrégulière et située sur un angle aigu ;
Considérant que le projet préserve néanmoins une belle zone de jardin et prévoit une profondeur de construction réduite, boulevard du Triomphe, à 7,5 m, de sorte à limiter son atteinte aux qualités résidentielles des maisons environnantes ;
Considérant que les logements (3 appartements à 3 chambres et 2 appartements à 2 chambres) sont spacieux et possèdent de bonnes conditions d'habitabilité ;
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme relative au déficit d'un emplacement de stationnement est acceptable ;
Considérant que le solde de la maille AUD-06 de la CASBA, en zone mixte, est positif (3.019 m²) et permet d'autoriser le bureau sollicité ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu d'améliorer l'intégration du bâtiment à son environnement en diminuant l'impact des bow-windows et en revoyant la disposition et la proportion des baies ;
Considérant également que l'implantation de l'ascenseur contre la mitoyenneté nécessite de prévoir une isolation acoustique adéquate afin de préserver la tranquillité des voisins ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité – AED du 07/07/2009 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- diminuer la profondeur des bow-windows à 70 cm et implanter celui de la rue de la Chasse Royale à minimum 1,50 m de la mitoyenneté
- revoir la disposition et la proportion des baies des bow-windows dans une composition moins aléatoire et plus structurée
- préciser les teintes des crépi et menuiseries (échantillons à fournir)
- prévoir des châssis sans dispositif d'évacuation des eaux ni grille de ventilation visible
- réaliser les prolongations/extensions de mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur)
- prévoir une isolation acoustique efficace entre l'ascenseur et la mitoyenneté
- corriger le plan du sous-sol en y mentionnant l'ascenseur (visible en coupe)
- ne pas rehausser le mur mitoyen du jardin

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

