

A U D E R G H E M / O U D E R G E M

Commission de concertation / Overlegcommissie

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/06/2011

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 09/06/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU (absent le matin)
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (absente le matin)
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire
Mme C. KUHN, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD et Mme A.-F. LANGENDRIES

1er OBJET

Dossier 15195 – Demande de Monsieur HOUGE Jean pour construire une véranda à l'arrière du bel étage d'une maison unifamiliale, rue de la Molinee 22

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une véranda à l'arrière du bel étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 12 mai 2011 au 26 mai 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame ROSEEUW, architecte.

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une véranda à l'arrière du bel étage d'une maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser la construction d'une véranda à l'arrière du bel étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2011 au 26 mai 2011 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 la profondeur de la véranda dépasse les profils mitoyens ;

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

Considérant que l'extension du bel-étage permet la création d'une pièce de vie lumineuse et ouverte sur le jardin ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du bel-étage reste raisonnable au vu des profondeurs des immeubles de l'îlot ;

Considérant également que cette extension ne dépasse que de 1,20 m les constructions mitoyennes voisines ;

Considérant que les vitrages latéraux sont opaques sur plus d'1 m afin de respecter le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à cette extension sont minimales et acceptables ;

Considérant toutefois que cette annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ;

Considérant néanmoins que la hauteur sous plafond de cet espace varie entre 2,80 m et 2,25 m ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'habitabilité est acceptable ;

Avis favorable."

2ème OBJET

Dossier 15164 – Demande de Madame RENER Nadine pour transformer un immeuble de deux logements, rue Albert Meunier de 22 à 24

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer un immeuble de deux logements

ENQUETE : Du 12 mai 2011 au 26 mai 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Mme Renner, la demanderesse

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :
"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de deux logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- modifier le profil avant de toiture
- isoler (par l'extérieur) les façades arrières, les parties des pignons dépassant les profils voisins et la toiture de l'immeuble
- remplacer les tuiles rouges par des tuiles noires
- remplacer les châssis blancs en façade avant par du PVC gris anthracite
- peindre les briques de la façade avant en gris clair (au 1er et 2ème étage)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2011 au 26 mai 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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'isolation des façades et de la toiture dépasse le profil mitoyen de la construction la plus haute et la plus profonde (n°26) ;

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

Considérant que la modification du profil de toiture avant porte sur la suppression de la petite plateforme jouxtant la façade avant au profit d'un profil en pente ;

Considérant que cette modification ainsi que l'isolation de la toiture n'engendrent qu'une rehausse minimale des mitoyens existants ;

Considérant que le faîte rehaussé s'aligne au faîte du bâtiment voisin de droite (n°26) ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la nouvelle toiture sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit l'isolation des façades latérales et arrières des extensions des rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur (bardée de sidings) de ces façades n'augmente que de 15 cm la profondeur du bâtiment ;

Considérant que les dérogations ne portent que sur l'épaisseur de l'isolation (15cm) ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'isolation (par l'extérieur) des façades arrières et des retours des parties des pignons dépassant les profils voisins sont acceptables ;

Considérant que les modifications en façade avant ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités architecturales du bâtiment ;

Avis favorable à condition de respecter le code civil en matière de vues droites depuis la

terrasse.

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

La commission de concertation attire l'attention du demandeur sur la nécessité d'obtenir l'accord des propriétaires voisins pour la réalisation de l'isolation sur leurs propriétés. "

3ème OBJET

Dossier 15180 – Demande de Monsieur et Madame DUQUENNE Yves pour construire une lucarne dans le pan latéral de toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale 3 façades, rue Georges Huygens 1

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une lucarne dans le pan latéral de toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : Du 12 mai 2011 au 26 mai 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - lucarnes)

AUDITION : M. et Mme Duquenne, les demandeurs et M. Vasteels, l'architecte

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne dans le versant latéral de toiture et d'aménager les combles d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2011 au 26 mai 2011 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 toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne dépasse 2 m ;

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

Considérant toutefois l'impact important de la lucarne implantée dans le plan de la façade latérale et possédant une hauteur totale de 2,30 m ;

Considérant également que la volumétrie proposée pour cette lucarne (pignon avec toiture à double versants) ne s'intègre pas harmonieusement à la construction existante ;

Considérant de plus que les lucarnes présentes dans les toitures des maisons environnantes possèdent des hauteurs plus réduites et sont couvertes de toitures plates ;

Considérant que l'escalier et/ou la hauteur de l'échappée pourraient être adaptés afin de rendre les combles accessibles tout en améliorant l'intégration de la lucarne ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation d'un auvent en façade avant dérogeant à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du règlement régional d'urbanisme en ce que celui-ci dépasse de plus de 0,12m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade ;

Considérant cependant que cette dérogation ne porte que sur 0,40 m de hauteur ;

Considérant de plus que la façade avant de l'immeuble est située en retrait de 4,70 m par rapport à la voirie ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'auvent en façade avant est minime et acceptable ;

Avis favorable à condition de prévoir une lucarne à toit plat (en supprimant la partie supérieure triangulaire) et la munir d'une corniche débordante.

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

4ème OBJET

Dossier 15190 – Demande de Monsieur JOLY Michel pour remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale, avenue des Paradisiens 53

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

Au PPAS n° 8 : zone de construction en ordre continu

DESCRIPTION : remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant, uniquement pour avis.

MOTIFS :

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : M. Joly et Mme Nicolas, les demandeurs

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- remplacer, en façade avant, la porte d'entrée et les châssis (simple vitrage) en bois de teinte vert foncé par menuiseries en PVC structuré blanc, sans rejets d'eau ni grille de ventilation visible

- régulariser les modifications de la lucarne en toiture avant (implantation et châssis) ;
Considérant que le dossier a été 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 et acoustique du logement ;
Considérant que les nouvelles menuiseries appauvrissent les qualités architecturales du bâtiment ;
Considérant qu'il y a lieu de maintenir le dessin d'origine des châssis afin de préserver les qualités architecturales du bâtiment ;
Considérant que les plans ne présentent ni la situation existante ni la situation actuelle de la lucarne ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- reprendre le dessin des châssis d'origine (petits bois horizontaux placés sur le vitrage, montants travaillés, seuils, sans système d'aération visible...)
- prévoir un châssis symétrique au rez-de-chaussée
- prévoir une porte d'entrée en bois
- harmoniser la teinte des menuiseries et de la corniche
- corriger le dessin de la lucarne en toiture avant et y prévoir, lors du prochain remplacement du châssis, un double ouvrant

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

5ème OBJET

Dossier 15177 – Demande de Monsieur ALAM MORSHED pour changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial et aménager une terrasse pour le commerce sur toute la surface du jardin d'une maison unifamiliale avec rez commercial, chaussée de Wavre 1282

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

DESCRIPTION : changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial et d'aménager une terrasse pour le commerce sur toute la surface du jardin d'une maison unifamiliale avec rez commercial

ENQUETE : Du 12 mai 2011 au 26 mai 2011. 18 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les effets néfastes d'un snack (mauvaises odeurs)
- le renforcement des nuisances nocturnes et diurnes liées au commerce par l'aménagement de la terrasse (bruit, musique, ...)
- la surcharge de la zone en activité commerciale du même type (snack) ;
- les greniers / archives utilisés en logements

MOTIFS : Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur Aouad, exploitant du commerce, Madame Wilputte (Valduc 336) et Monsieur et Madame Henao (Wavre 1280), réclamants

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant:
"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial et d'aménager une terrasse pour le commerce sur toute la surface du jardin d'une maison unifamiliale avec rez commercial ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2011 au 26 mai 2011 et que 18 lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les effets néfastes d'un snack (mauvaises odeurs)
- le renforcement des nuisances nocturnes et diurnes liées au commerce par l'aménagement de la terrasse (bruit, musique, ...)
- la surcharge de la zone en activité commerciale du même type (snack) ;
- les greniers / archives utilisés en logements

Considérant que l'exploitant a fait savoir en séance de la commission de concertation que l'utilisation de fait du commerce est un café (et non un snack) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme ne sollicite pas expressément ce changement d'utilisation, le commerce actuellement autorisé étant un tea-room ;

Considérant que le changement d'utilisation d'un tea-room en café est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'utilisation du jardin en terrasse (16 places assises) pour le café engendre des nuisances sonores et olfactives (fumées de cigarettes) pour le voisinage, constitué essentiellement de logements ;

Considérant dès lors que la demande est de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot et aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis défavorable."

6ème OBJET

Dossier 15188 – Demande de Monsieur BAILLY Nicolas pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et deux lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale sis Avenue du Grand Forestier
24

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et deux lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant, uniquement pour avis.

MOTIF : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Bailly et Madame Borgers, architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant:
"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et deux lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée

- réaliser une lucarne dans chaque versant de toiture

- aménager les combles

- régulariser le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis 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 du logement ;

Considérant que l'annexe permet la création d'une pièce de vie ouverte sur le jardin ;

Considérant que cette extension s'adosse entièrement à l'extension du rez-de-chaussée existante, celle-ci s'alignant au profil de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse au rez-de-chaussée reste limitée à 11 m ;

Considérant de plus que l'extension est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière présente une hauteur de 1,85 m, une largeur de moins des 2/3 de la façade et qu'elle est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que celle-ci présente des dimensions raisonnables et qu'elle s'intègre relativement discrètement au bâtiment ;

Considérant toutefois que la lucarne en toiture avant est implantée dans le versant supérieur (terrasse) de la toiture mansardée ;

Considérant que le versant inférieur (brisis) comporte déjà une large lucarne ;

Considérant de plus que la maison concernée fait partie d'un ensemble relativement homogène de 4 maisons (dont 3 avec toiture à la Mansart) ne comportant aucune lucarne dans le versant supérieur ;

Considérant que cette lucarne est de nature à porter atteinte à la ZICHEE ;

Considérant de plus que cette lucarne n'est pas indispensable à l'habitabilité des combles ;
Considérant que les nouvelles menuiseries en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable à condition de supprimer la lucarne en toiture avant et de revoir l'aménagement de l'espace sous toiture en conséquence.

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

7ème OBJET

Dossier 15207 – Demande de Monsieur PIAGET François pour modifier le cloisonnement du sous-sol (caves et garages) et réaliser deux lucarnes supplémentaires en toiture arrière d'un immeuble mixte sis avenue Jean Van Horenbeeck 44/46.

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

DESCRIPTION : modifier le cloisonnement du sous-sol (caves et garages) et réaliser deux lucarnes supplémentaires en toiture arrière d'un immeuble mixte

ENQUETE : Du 12 mai 2011 au 26 mai 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

MOTIFS : - Dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - lucarnes)

AUDITION : Monsieur PIAGET, le demandeur et son architecte, Monsieur HEYWANG

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le cloisonnement du sous-sol (caves et garages) et réaliser deux lucarnes supplémentaires en toiture arrière d'un immeuble mixte ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2011 au 26 mai 2011 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 toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les deux lucarnes sollicitées en toiture arrière portent la largeur totale des lucarnes à plus des deux tiers du développement de la façade ;

Considérant que les lucarnes en toiture arrière remplacent une fenêtre de toit d'une chambre et du séjour d'un appartement à deux chambres et d'un duplex à trois chambres ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de ces deux logements

sous combles ;

Considérant que les deux lucarnes supplémentaires ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant en outre que leur hauteur extérieure dépassant du plan incliné de la toiture est limitée à environ 1,50 m et que leur hauteur totale reste inférieure à 2 m ;

Considérant que la lucarne principale du versant arrière de la toiture est plus haute que les deux lucarnes supplémentaires proposées ;

Considérant que les chiens assis sollicités sont traités dans un langage architectural s'accordant à celui de la lucarne principale centrale existante en toiture arrière ;

Considérant également qu'elles sont entièrement vitrées, de sorte à limiter leur impact visuel ;

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

Considérant que la demande modifie également la répartition de l'étage entièrement mansardé (4ème étage) abritant les pièces de nuit des deux duplex de l'immeuble ;

Considérant que ce nouvel aménagement propose des espaces plus fonctionnels ;

Considérant que la disposition du sous-sol a également été modifiée ;

Considérant que les adaptations concernent la suppression de trois caves au profit d'un emplacement de stationnement supplémentaire, portant ainsi son nombre à 13 ;

Considérant que le bâtiment conserve 11 caves, un local poubelles, un local vélos et voitures pour enfants ainsi qu'un local entretien pour 10 logements ;

Considérant dès lors que ces modifications sont conformes aux dispositions des titres II (normes d'habitabilité) et VIII (stationnement) du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le demandeur n'a pas encore fourni d'avis favorable du SIAMU sur les modifications proposées ;

Avis favorable à condition de fournir un avis favorable du SIAMU sur les modifications proposées.

Le demandeur notifiera à la commune la modification de son permis d'environnement (13 emplacements)."

8de VOORWERP

Dossier 15114 – Aanvraag van Mevrouw VAN ALSENOY Liesbet voor het bijbouwen van één verdieping en de uitbreiding achteraan het gelijkvloers en de 1ste verdieping van een ééngezinswoning, Driebruggenstraat 80

GEBIED : In het GBP : Typisch woongebied

BESCHRIJVING : Bijbouwen van één verdieping en de uitbreiding achteraan het gelijkvloers en de 1ste verdieping van een ééngezinswoning

ONDERZOEK : Van 12 mei 2011 tot 26 mei 2011. Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN : - Afwijkingen op artikelen 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel 1 van de GSV

- Toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

- Toepassing van art. 207 §1. al4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris) – enkel voor advies

AUDITIE : Mevrouw VAN ALSENOY en De Heer BIESMANS, de aanvragers en Mevrouw LEYSSENS, de architect

Na een gedachtewisseling, brengt de Overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

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

Overwegende dat de aanvraag het bijbouwen van één verdieping en de uitbreiding achteraan het gelijkvloers en de 1ste verdieping van een ééngezinswoning betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 12 mei 2011 tot 26 mei 2011 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) daar waar de uitbreidingen van de eerste en tweede verdiepingen de mandelige profielen van de twee naastgelegen eigendommen overschrijdt ;

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

Overwegende dat de uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping conform is met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening ;

Overwegende dat het voorwerp het mogelijk maakt ruime, verlichte en op de tuin geopende ruimte aan te leggen ;

Overwegende dat de uitbreiding van de eerste verdieping de bouwdiepte van het diepste naast liggend gebouw (nr. 82) van ongeveer 1,90 m overschrijdt en de bouwdiepte van het minder diep naast liggend gebouw (nr. 78) met ongeveer 4,70 m overschrijdt ;

Overwegende dat de tuin Zuidoost georiënteerd is ;

Overwegende bijgevolg dat deze overschrijding excessief is ;

Overwegende dat de tweede verdieping de bouwdiepte van het diepste naast liggend gebouw met ongeveer 1,90 m overschrijdt ;

Overwegende dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) tegen de goede ruimtelijke ordening gaat ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie voor een gebouw automatisch opgenomen in de inventaris van het onroerende erfgoed ;

Overwegende dat de bijkomende verdieping het stedenbouwkundig karakter van het bestaande bouwwerk merkbaar wijzigt daar waar het voorziene gevel materiaal zink is ;

Overwegende dat de voorziene ramen uit zilverkleurend aluminium zullen zijn ;

Overwegende dat het bestaande gebouw blijkt geeft van een kwaliteitsvolle architectuur ;

Overwegende dat de architecturale kenmerken van het gebouw, openomen in de inventaris van het onroerende erfgoed, moeten bewaard worden ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- de bouwdiepte van de uitbreiding van de eerste en de tweede verdieping met 1.50 m te verminderen,
- de architecturale uitdrukking van de tweede verdieping op de bestaande architecturale kenmerken van het gebouw afstemmen (bepleisterde voorgevel in dezelfde tint als de stenen elementen van de bestaande voorgevel)
- aan de voorgevel een beschilderde houten voordeur voorzien en aluminium of beschilderd houten schrijnwerk voorzien, met inbegrip van het opgehoogd volume, van dezelfde kleur als de deur , met een raamindeling en profielen die de waarschijnlijk oorspronkelijke kenmerken beter respecteren (impost voor de ramen van de gelijkvloerse verdieping en een tweelicht voor het grote raam van de eerste verdieping).
- De mandelige muur moet conform met de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement (vol metselwerk van 28 cm diepte)

De gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning."

9ème OBJET

Dossier 15197 – Demande de Madame BASTIN Josette pour lotir un terrain en deux lots (maisons unifamiliales trois façades existante et à construire), avenue des Citrinelles 64

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

DESCRIPTION : Lotir un terrain en deux lots (maisons unifamiliales trois façades existante et à construire)

ENQUETE : Du 12 mai 2011 au 26 mai 2011. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la demande d'interdire la suppression de la végétation existante en fond de terrain.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame BASTIN et Monsieur HAYEZ, les demandeurs

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 lotir un terrain en deux lots (maisons unifamiliales trois façades existante et à construire) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2011

au 26 mai 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que cette réclamation porte principalement sur la demande d'interdire la suppression de la végétation existante en fond de terrain ;
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 la profondeur de bâtisse sollicitée pour les deux lots dépasse celle des constructions existantes voisines (n° 66, 64 et 60) ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement existant (n° 64) ;
Considérant que la demande prévoit la possibilité de construire un logement unifamilial pouvant disposer de bonnes conditions d'habitabilité (maison unifamiliale trois façades de gabarit "rez + 2 + toiture") ;
Considérant que le projet comprend une zone de bâtisse, d'une profondeur de 15 m aux rez-de-chaussée et 1er étage et de 12 m pour le 2ème étage et la toiture et ce sur une largeur d'environ 8,50 m à l'avant et d'environ 5,80 m à l'arrière de cette zone du lot 2 à créer ;
Considérant que la largeur de la zone de bâtisse du lot 1 (habitation existante) sera étendue à environ 9,30 m à l'avant du lot et à environ 9,90 m à l'arrière ;
Considérant que la profondeur maximale des zones de bâtisses s'aligne à la profondeur maximale des deux constructions voisines de gauche (n° 60 et 58) ;
Considérant que les zones de retrait latéral des lots 1 et 2 présenteront une largeur de 3 m, ce qui est similaire à celles existantes dans le quartier ;
Considérant que le front de bâtisse est prévu dans l'alignement des constructions existantes le long de ce tronçon de voirie (zones de recul d'environ 3 m) ;
Considérant que les superficies du lot créé (n° 62) et de la parcelle réduite comportant la maison existante (n° 64) sont équivalentes ou supérieures à celles des parcelles avoisinantes, à savoir respectivement 305 m² et 503 m² ;
Considérant en outre que les prescriptions littérales relatives à l'esthétique permettent de réaliser des projets s'accordant aux caractéristiques architecturales du voisinage ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer du maintien ou, lors d'un abattage, de la plantation d'arbres en zone de cours et jardin, de sorte à conserver une couverture végétale de la zone de cours et jardins ;
Considérant également que les prescriptions urbanistiques ne précisent pas explicitement que les professions libérales accessoires au logement sont admises ;
Considérant en outre que la prescription 3 gabarit mentionne des habitations jumelées, alors que la description du bâtiment existant et de celui à ériger correspond davantage à des habitations accolées ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir, en tout temps, en zone de cours et jardins, au minimum un arbre pour le lot 2 créé et deux arbres pour le lot 1, atteignant 8 à 10 m à l'âge adulte de manière à maintenir une couverture végétale de la zone de cours et jardins,
- compléter la prescription 1 destination par la possibilité d'implanter une profession libérale accessoire au logement,
- remplacer la terminologie habitations jumelées par habitations accolées à la prescription 3 gabarit."

10ème OBJET

Dossier 15206 – Demande de Monsieur NEIRINCK Grégory pour rehausser la façade arrière, transformer les combles en studio et couvrir la cour à l'arrière du rez-de-jardin, avenue Charles Brassine 20

ZONE : Au PRAS : zone mixte
Au PPAS n°6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser la façade arrière, transformer les combles en studio et couvrir la cour à l'arrière du rez-de-jardin

ENQUETE : Du 12 mai 2011 au 26 mai 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

- MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments))

AUDITION : Mademoiselle SURDIACOURT, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant:
"Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 rehausser la façade arrière, transformer les combles en studio et couvrir la cour à l'arrière du rez-de-jardin ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2011 au 26 mai 2011 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-jardin dépasse de 60 cm la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n° 22) et en ce que la rehausse de la façade arrière dépasse d'un peu moins de 40 cm le profil voisin mitoyen le plus haut (n° 22) ;
Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-jardin déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit des bâtiments (prescription II, 2) en ce que sa profondeur de bâtisse dépasse les 15 m y autorisés d'environ 25 cm ;
Considérant que le rangement sollicité à l'arrière du rez-de-jardin est prévu sous une annexe existante du rez-de-chaussée ;
Considérant par conséquent que ce volume supplémentaire ne nécessite aucune modification du mitoyen de droite ;
Considérant que le volume sollicité à l'arrière du 2ème étage ne dépasse pas le mur mitoyen le plus haut existant ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont minimales et

acceptables tout comme celle aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit des bâtiments (prescription II, 2) ;
Considérant que le logement avec mezzanine sollicité au 2ème étage disposerait de 53 m² pour y aménager les pièces de vie avec un petit bureau et d'une mezzanine d'environ 12,5 m² pour un salon TV, portant la superficie du logement à un peu plus de 65 m² ;
Considérant que le logement est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;
Considérant que la hauteur sous plafond du 2ème étage, mansardé en façade avant, atteint pratiquement en tout point 2,50 m ;
Considérant que la largeur de la parcelle atteint environ 5,80 m entre axes mitoyens ;
Considérant le bien abritait dès sa construction deux logements ;
Considérant toutefois que l'aspect extérieur du bien s'apparente davantage à celui d'une habitation unifamiliale ;
Considérant en outre que la parcelle ne dispose que d'un seul emplacement de parking ;
Considérant par conséquent que l'ajout d'un logement supplémentaire de petite taille surdensifie la parcelle ce qui va à l'encontre du bon aménagement des lieux ;
Considérant en outre que la zone de recul est entièrement minéralisée ;
Vu l'avis favorable du SIAMU du 22 avril 2011 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le logement supplémentaire au profit d'un grand logement (duplex avec mezzanine) aux 1er et 2ème étages,
- prévoir des espaces plantés en pleine terre en zone de recul (minimum 1/6ème de sa surface).

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

11ème OBJET

Dossier 15198 – Demande de Monsieur et Madame BERNARD & GALAND Frédéric & Catherine pour remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale sise square Antoine Vanlindt 16

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIFS : - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame BERNARD & GALAND, les demandeurs et leur

architecte, Monsieur MAROT

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant:
"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'isolation thermique améliore les conditions de confort du logement ;

Considérant que les transformations visibles depuis l'espace public consistent à remplacer les porte et châssis en les harmonisant avec la maison voisine (matériau et divisions) ;

Considérant que la teinte proposée pour les nouvelles menuiseries contraste avantageusement avec la teinte claire de la façade ;

Considérant également que le dessin contemporain de la porte est identique à celui de la maison voisine de droite ;

Considérant par conséquent que ces transformations s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques de l'ensemble architectural ;

Avis favorable."

12de VOORWERP

Dossier 15.182 – Aanvraag van De heer LOMBAERT AARTBISSCHOPPELIJKE COLLEGES & GESTICHTEN VAN BRUSSEL A.S.B.L. strekkende tot het afbreken van een bestaande voorziening (deel van de school) en het bouwen van een gemengd immobiliacomplex van voorzieningen (school, sociaal en gezondheid) en woningen (50 aanleunwoningen) met ondergrondse parkeerplaatsen Zandgroeflaan 2- Emile Steenostraat 6.

Dossier ingetrokken op datum van 1 juni 2011.

13ème OBJET

Dossier PUB/23 – Demande de URBAN MEDIA pour installer une bâche publicitaire événementielle à la fin de la l'Autoroute E411

ZONE : P.R.A.S. : Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, espace structurant

R.R.U. : zone de publicité générale

DESCRIPTION : installer une bâche publicitaire événementielle

ENQUETE : néant – uniquement pour avis

AVIS C.D.C. - MOTIFS : dérogation à l'art.29 du titre 6 du RRU (publicité événementielle sur poteaux caténaires, installation d'éclairage public ou entre les façades)

AUDITION : Néant

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant:
"Considérant que la demande tend à installer une bâche publicitaire événementielle, à la fin de l'Autoroute E411, sur un pilier de soutien du pont Beaulieu ;
Considérant que la demande déroge à l'art.29 du titre 6 du RRU en ce que la bâche publicitaire ne serait pas placée sur poteaux caténaires, installation d'éclairage public ou entre des façades ;
Considérant qu'il s'agit d'affichage événementiel (messages d'intérêt public : campagnes de prévention sanitaire, événements sociaux, culturels, ...) ;
Considérant l'intérêt stratégique de ce site marquant l'entrée dans la Capitale ;
Considérant que cet affichage permet de dissimuler un grand mur en briques peu esthétique ;
Considérant l'absence de gêne (endroit non résidentiel) ;
Considérant qu'il y a peu d'endroits sur le territoire régional permettant un affichage événementiel d'une telle grandeur ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans moyennant la pose d'une bâche ou finition esthétique en dehors des périodes d'affichage événementiel. Cette finition ou le graphisme de cette bâche sont à soumettre à l'accord du Collège échevinal."

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE