

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 13/10/2011

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 13/10/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme. V. FRANCIOLLI, membre IBGE (excusée pour les points 1, 2, 3, 11, 12 et 14)
Mme Ch. WAUTERS membre SDRB (excusée pour les points 1, 2, 3, 4 et 5)
Mme J. BAYOT, Secrétaire (membre pour les points 1, 2 et 3)
Mr F.BERIAUX, Secrétaire (pour les points 1, 2, 3, 4 et 5)
Mme L.LESOIL, Secrétaire
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire (pour les points 6 à 14)

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

1er OBJET

Dossier 15224 – Demande de Monsieur et Madame CANARD-RIBAS Maxime & Antoinette pour construire une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise Avenue du Gardon 5

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)

AUDITION : Monsieur et Madame CANARD-RIBAS Maxime & Antoinette, les demandeurs.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 2011 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée (situé un niveau au-dessus du jardin) de la maison unifamiliale,

- la démolition des allèges des baies du salon et de la cuisine afin qu'elles puissent s'ouvrir sur la terrasse,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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) en ce que la profondeur maximale hors-sol du bâtiment, terrasse incluse, dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle ;

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

Considérant la faible profondeur de la parcelle, à savoir moins de 9 mètres hors zone de recul (dans l'axe du terrain) ;

Considérant que la terrasse est alignée sur le bâtiment voisin le moins profond (n°3) ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle reste inchangé ;

Considérant que l'agrandissement des baies augmente la qualité des pièces attenantes ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que l'aménagement proposé donne lieu à des vues obliques et droites sur les propriétés voisines ;

Considérant toutefois que des servitudes de vues ont été accordées par les propriétaires des immeubles voisins de droite (av. du gardon, n°3) et de fond de parcelle (rue des pêcheries, n°66) ;

Avis favorable »

2ème OBJET

Dossier 15276 – Demande de A. O. P. AUDERGHEM-BOITSFORT ET FABRIQUE D'EGLISE ST-JULIEN pour transformer deux maisons unifamiliales en un immeuble à appartements avec équipement (culte) au rez-de-chaussée rue des Paysagistes de 13 à 15

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer deux maisons unifamiliales en un immeuble à appartements avec équipement (culte) au rez-de-chaussée

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Les demandeurs, Messieurs VERLY, PAUWELS et DEVUYST et Monsieur DUBOIS, l'architecte

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 2011 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer deux maisons unifamiliales en un immeuble à appartements avec équipement (culte) au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation de deux maisons unifamiliales en deux appartements 1 chambre et deux studios aux étages, et un équipement voué à un lieu de culte au rez-de-chaussée des deux bâtisses,
- la régularisation des deux balcons et de leurs baies donnant sur l'intérieur d'îlot aux étages de l'actuel n°15 rue des Paysagistes,
- le percement d'une fenêtre au rez-de-chaussée de la façade arrière dans le mur mitoyen du n°15 rue des Paysagistes,
- le remplacement des châssis et des portes en bois en façade avant des deux bâtiments par des éléments en PVC structuré possédant un dessin légèrement différent,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la prescription 0.12, 4° du PRAS permet d'autoriser la modification partielle de la destination d'un logement en vue d'y installer un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

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

Considérant que les baies et balcons en façade arrière du n°15 rue des Paysagistes sont situés dans un mur mitoyen et en surplomb de la propriété voisine (av. de l'Église Saint-Julien n°10A et 10B) ;

Considérant dès lors que le projet engendre des vues/empiètements non conformes au code civil ;

Considérant néanmoins que ces balcons et baies donnent dans des salles de bains et une salle d'attente et ne sont dès lors pas indispensables à l'habitabilité des logements ;

Considérant que les parcelles ne disposent d'aucun jardin d'agrément et que les façades arrières donnent directement sur un parking autorisé ;

Considérant qu'il s'agit de deux maisons différentes qui sont regroupées afin de rationaliser l'organisation interne tout en donnant des accès séparés aux logements et à l'équipement ;

Considérant que les planchers des bâtiments sont situés à deux niveaux différents ;

Considérant la présence d'une cave par logement et d'un local à vélos au rez-de-chaussée ;
Considérant dès lors que le programme est acceptable compte tenu des particularités susmentionnées ;
Considérant que les deux studios projetés répondent aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant cependant que les chambres des deux appartements ne possèdent qu'une superficie de 11 m² et que leur géométrie ne permet pas de réaliser un aménagement adéquat ;
Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de remplacer ces appartements 1 chambre par des studios ;
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 les nouveaux châssis respectent les caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments ;
Considérant toutefois que les portes en PVC appauvrissent l'ensemble ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- remplacer les appartements 1 chambre par des studios,
- prévoir des portes en bois et préciser leur dessin,
- obtenir les servitudes nécessaires à la réalisation des baies et balcons donnant sur la propriété sise av. de l'Église Saint-Julien n°10A et 10B
- indiquer sur le plan du rez-de-chaussée qu'il s'agit d'un équipement ;

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

3ème OBJET

Dossier 15249 – Demande de Mademoiselle PIERRE Annick pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades sis Clos des Pommiers Fleuris 13

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Application de la prescription particulière 2.5, 2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

-

AUDITION : Mademoiselle PIERRE Annick, la demanderesse et Madame SURDIACOURT Céline, l'architecte.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 2011 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une véranda existante au rez-de-chaussée et la construction d'une nouvelle extension arrière sur deux niveaux (rez-de-chaussée et rez-de-jardin),
- la transformation de la toiture à trois versants en toiture à deux versants incluant la rehausse du mur de façade latérale afin de pouvoir aménager les combles
- la réalisation d'une lucarne sur le nouveau pan arrière de toiture,
- la suppression des fenêtres existantes et le percement de nouvelles baies (horizontales et œil de bœuf) en façade latérale,
- la modification des châssis de l'ensemble des percements existants préservés (PVC structuré ton foncé) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011 (au motif que le projet modifie les caractéristiques urbanistiques des constructions) et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que le projet est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la transformation de toiture induit un volume sobre et cohérent qui n'est pas de nature à nuire à l'homogénéité urbanistique de l'ensemble du clos ;

Considérant que le maintien de la corniche et le percement du pignon contribuent à l'animation de cette façade latérale ;

Considérant que la lucarne proposée possède des dimensions raisonnables (2/3 de la largeur de la façade et une hauteur d'environ 1,80 m) ;

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent bien au bâti existant ;

Avis favorable à condition de corriger le plan du 1er étage, en concordance avec l'élévation latérale (baie à supprimer) ainsi que le dessin de la lucarne (concordance entre les diverses vues, hauteur limitée à 1,80 m) »

4ème OBJET

Dossier 15256 – Demande de Madame DOENSEN Nele pour réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage et modifier la toiture d'une maison unifamiliale sis Rue des Trois Ponts 74

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage et modifier la toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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)
-

AUDITION : Madame DOENSEN, la demanderesse et Madame THONON (amie voisine)

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, à l'unanimité, l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage et modifier la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur deux niveaux en intérieur d'îlot avec terrasse en toiture,
- la rehausse du versant arrière de la toiture,
- la régularisation de la modification des châssis en façade avant,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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 proposée au 1er étage dépasse les deux profils mitoyens et en ce que la modification de toiture dépasse de plus de 3 m le profil du bâtiment voisin de droite (n°76) ;

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

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la profondeur totale de la bâtisse reste limitée à environ 8,35 m ;

Considérant que la dérogation est limitée à 1,25 m en profondeur ;

Considérant que la rehausse de toiture ne dépasse pas le profil mitoyen le plus élevé ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant toutefois que l'aménagement de la terrasse au deuxième étage donne lieu, sur les deux propriétés voisines, à des vues non conformes au droit civil ;

Considérant également que la rehausse de toiture, telle que proposée, engendre la création d'un élément vitré vertical en zinc au-dessus de la toiture inclinée existante, visible depuis l'espace public et de nature à porter préjudice aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que l'habitabilité des combles peut être assurée moyennant la réalisation d'une rehausse de toiture mieux intégrée au bâti existant ;

Considérant que les châssis en façade avant sont similaires à ceux du bâtiment voisin jumeau ;

Considérant que ces châssis, en bois lasuré, s'intègrent harmonieusement au bâti ;

Considérant que les plans fournis par le demandeur comportent diverses informations erronées et incohérentes (façade arrière du bâtiment voisin de droite, poêle à bois ne possédant en plan, coupe et élévation aucune buse de cheminée apparente, ...) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la surélévation verticale au-dessus du faîte, par exemple en prolongeant le versant avant de la toiture

- réduire les dimensions de la partie accessible de la terrasse du 2^e étage en respectant le code civil sans modification de mur mitoyen (recul de 190cm par rapport au bâtiment voisin de droite (n°76), alignement sur la façade arrière du n°72 et écran visuel de 60cm dans le prolongement de la façade arrière du n°72) et prévoir un lestage en gravier pour les surfaces de toiture non accessibles,
- réduire à environ 15 cm la rehausse de l'acrotère de l'extension arrière
- adapter les plans de manière à ce qu'aucune information incohérente ou contradictoire n'apparaisse (amorce bâtiment voisin de droite, cheminée du feu ouvert (qui devra déboucher en toiture du bâtiment principal), etc.)

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

5^{ème} OBJET

Dossier 15264 – Demande de Monsieur et Madame VAN HAUT - ALGOET Gil & Céline pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sis Avenue Charles Michiels 152

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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)

AUDITION : Monsieur VAN HAUT, le demandeur et Monsieur FRANCOIS, l'architecte.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 2011 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification de l'annexe au rez-de-chaussée,
- La construction d'une annexe au premier étage
- Le remplacement des châssis et portes existants en façade avant,
- La modification de la teinte de la peinture en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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 sollicitée au rez-de-chaussée et au premier étage dépasse les deux profils voisins ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension sollicitée permet l'aménagement de deux chambres supplémentaires ;
Considérant que la dérogation en profondeur est limitée à des éléments architectoniques en façade arrière et ne porte que sur une profondeur de 50 cm ;
Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
Considérant toutefois que la terrasse existante donne lieu à des vues non conformes au code civil ;
Considérant que les nouvelles menuiseries en façade avant (pvc structuré) respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment ;
Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que la teinte proposée en façade avant n'est pas trop sombre ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Aménager la terrasse avec un recul non accessible de 190 cm minimum par rapport aux axes mitoyens
- Implanter la baie de la salle de bain du 1er étage en recul de 60 cm par rapport à l'axe mitoyen
- Réaliser les extensions/rehausses de mitoyen conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses
- Présenter à la commune un échantillon de la teinte prévue pour la façade avant

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

6ème OBJET

Dossier 15267 – Demande de la S.A. SOLFERINO pour clôturer la propriété (clôture, d'une hauteur de 1,80 m, à placer au-dessus du muret en moellons existant, doublée d'un lierre), avenue Louis Berlainmont 2

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Clôturer la propriété (clôture, d'une hauteur de 1,80 m, à placer au-dessus du muret en moellons existant, doublée d'un lierre)

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'arrachage ou le masquage de la haie de troènes existante s'accordant aux caractéristiques urbanistiques existantes du voisinage,
- l'édification d'une clôture surdimensionnée avec végétalisation ne cadrant pas avec l'esthétique du quartier,

- la plantation de lierre non judicieuse, le lierre étant envahissant et nécessitant un entretien important et régulier

MOTIFS : - Dérogations aux articles 26 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - plantations), 29 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) et 32 (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) du Règlement Communal sur les Bâtisses

- Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde comme site "le cèdre bleu de l'Atlas") – uniquement pour avis

AUDITION : Madame DE RADIGUES, Monsieur VAN BEGIN, représentants la copropriété, Monsieur SANGUINETTI Aldo, l'architecte.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011 et que trois lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'arrachage ou le masquage de la haie de troènes existante s'accordant aux caractéristiques urbanistiques existantes du voisinage, l'édification d'une clôture surdimensionnée avec végétalisation ne cadrant pas avec l'esthétique du quartier et la plantation de lierre non judicieuse, le lierre étant envahissant et nécessitant un entretien important et régulier ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour bien inscrit sur la liste de sauvegarde comme site "le cèdre bleu de l'Atlas" ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de plantations (art. 26) et de clôtures et avant-corps (art. 29) des zones de recul ainsi qu'en matière de clôtures intérieures (art. 32) en ce que la hauteur de la clôture sollicitée atteint 1,80 m par rapport au niveau du muret en moellons existant ;

Considérant la nécessité de clôturer efficacement le bien ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses prévoyant la possibilité de planter une haie à l'arrière de la clôture à rue (art. 29) ;

Considérant également que la majorité des zones de recul des constructions voisines sont plantées avec des haies vives ;

Considérant dès lors que la proposition de doubler la clôture sollicitée par du lierre ne respecte pas les caractéristiques esthétiques du voisinage et que les dérogations au prescrit du règlement communal sur les bâtisses y relative (art. 29 et 32) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le muret en moellons existant présente une hauteur minimale de 40 cm, portant la hauteur totale du dispositif de clôture sollicité à 2,20 m minimum par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant que cette hauteur ne cadre pas avec les caractéristiques urbanistiques existantes des constructions voisines ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une parcelle d'angle développant une grande partie de son jardin privatif le long de l'espace public ;

Considérant de plus que le niveau naturel du terrain dépasse par endroits le niveau supérieur du muret ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de hauteur des clôtures (art. 29 et 32) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Vu l'avis émis par la commission royale des monuments et sites, lors de sa séance du 20 juillet 2011 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en lieu et place du lierre, une haie d'une hauteur de maximum 1 m par rapport au niveau naturel du jardin ou 1,80 m par rapport au niveau du trottoir,
- placer soit une grille en fer forgé, au-dessus du muret en moellons, d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au niveau du trottoir, soit une clôture à l'arrière de la haie susdécrite. La grille en fer forgé peut être prolongée depuis les extrémités des murets, jusqu'à proximité immédiate du tronc du cèdre. Les interventions dans la zone de protection du cèdre devront impérativement être suivies par la DMS.

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

L'architecte Monsieur Sanguietti présente le projet. Monsieur Lefebvre demande pourquoi ne pas mettre de haie, vu les dimensions. Madame de Radigues explique qu'il faut une clôture pour ces chiens. Monsieur Plompen réplique en proposant de placer une grille devant la haie. L'architecte insiste sur le fait qu'une clôture d'1m50, n'arrivera qu'à +/-80cm du côté du jardin. L'idée d'une haie en taxus est donnée.

7ème OBJET

Dossier 15258 – Demande de Monsieur GEORGES Marc pour isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne et installer un abri de jardin en fond de parcelle sis Avenue du Kouter 115

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

DESCRIPTION : Isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne et installer un abri de jardin en fond de parcelle

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011. Une lettre de réclamation ainsi que 3 lettres de soutien nous sont parvenues en cours d'enquête.

La lettre de réclamation concerne principalement :

- l'empiètement des isolations des façades avant et arrière sur la propriété voisine,
- les souillures causées par les travaux d'isolation de la façade,
- la nuisance visuelle causée par le chalet surplombant le jardin voisin et placé à moins d'1 m de la limite de propriété.

Les lettres de soutien concernent principalement :

- l'amélioration esthétique de la façade avant de la maison et donc pour la rue,

- le volet développement durable de la demande,
- le caractère discret du chalet en fond de jardin s'intégrant harmonieusement dans l'ensemble du clos.

MOTIFS : - Dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)

- Dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (implantation de la construction - façade avant)

AUDITION : Monsieur GEORGES et Madame ABERT, les demandeurs, accompagnés de leur conseil, Maître HANSSENS, Madame LEES, la réclamante et Monsieur STEVELINCK et Madame COLLIN soutenant le projet.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 d'isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne et installer un abri de jardin en fond de parcelle ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :
la régularisation de l'isolation des façades avant (finition biques couleur "champagne") et arrière (finition crépis couleur "champagne") d'une maison unifamiliale mitoyenne et la régularisation du placement d'un abri de jardin d'environ 4 m² en fond de parcelle ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011 et qu'une lettre de réclamation ainsi que trois lettres de soutien ont été introduites en cours d'enquête ;
Considérant que la lettre de réclamation concerne principalement l'empiètement des isolations des façades avant et arrière sur la propriété voisine, les souillures causées par les travaux d'isolation de la façade et la nuisance visuelle causée par le chalet surplombant le jardin voisin et placé à moins d'1 m de la limite de propriété ;
Considérant que les lettres de soutien concernent principalement l'amélioration esthétique de la façade avant de la maison et donc pour la rue, le volet développement durable de la demande et le caractère discret du chalet en fond de jardin s'intégrant harmonieusement dans l'ensemble du clos ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la façade avant est avancée de 11 cm ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'isolation sollicitée est recouverte de briques couleur champagne ;
Considérant que la différence d'alignements avec les constructions voisines est atténuée du côté gauche par la descente d'eau de pluie voisine et que la finition du retour du côté droit est matérialisée par un retour de briques ;
Considérant la présence d'une zone de recul de 10 m ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer que l'isolation sollicitée, tant en façade avant qu'en façade arrière, ne dépasse pas sur la propriété voisine ;
Considérant également que la finition de la tranche du mur mitoyen de droite de la véranda située à l'arrière du bel-étage (vers le n° 113) a été effectuée sur toute l'épaisseur dudit mur mitoyen et non jusqu'à l'axe mitoyen ;
Considérant néanmoins qu'il s'agit de litiges relevant du droit privé et non urbanistique ;
Considérant dès lors que, moyennant le respect des limites de propriété, la dérogation aux

prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce que la demande en prévoit un en fond de parcelle ;

Considérant que ce dernier présente une superficie d'environ 4 m² (+/- 6 m² projection de la toiture comprise) ;

Considérant qu'il est implanté à des distances de minimum 90 cm par rapport aux limites de propriété ;

Considérant en outre que ce chalet est entouré de végétation abondante ;

Considérant également que la hauteur de son faîte est limitée à 2,10 m ;

Considérant dès lors que cet abri reste situé sous un plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale et prenant naissance au sommet de la clôture ou haie mitoyenne pouvant elle-même atteindre une hauteur de 1,50 m ;

Considérant en outre la présence d'autres abris de jardin dans le voisinage ;

Considérant par conséquent que cet abri s'intègre au bâti circonvoisin et qu'il n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) est acceptable ;

Avis favorable à condition d'arrêter strictement la brique de façade ainsi que l'enduit à la limite de propriété. »

8ème OBJET

Demande de la S.A. DEMAN BRUSSELS pour un permis d'urbanisme (dossier 15201) et permis d'environnement (dossier 11/ENV/812-1B) pour un projet mixte visant à aménager un parking de 14 emplacements de stationnement couvert par une structure légère de type car-port végétalisé sur une partie de la toiture terrasse du 1er étage et pour l'exploitation d'installations classée – chaussée de Wavre de 1183 à 1193

ZONE : Au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant

Au PPAS n° 6 (A.R. 8/02/1985) : zone d'habitation, de commerce et d'industrie, zone d'arrière bâtiments à toiture aménagée et zone d'arrière bâtiments

DESCRIPTION : Aménager un parking de 14 emplacements de stationnement couvert par une structure légère de type car-port végétalisé sur une partie de la toiture terrasse du 1er étage et exploiter des installations classées (rubriques 12.B, 68.B, 94.A, 152.A et 153.A)

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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

- Dérogations aux prescriptions IV, 2) (gabarit - implantation (hauteur des constructions)), IV, 3) (Toiture (aménagement engazonné des toitures plates)) et V, 2) (gabarit - implantation (hauteur des constructions)) du plan particulier d'affectation du sol n° 6

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux

intérieurs d'îlots)

- Demande soumise à rapport d'incidence

- Exploitation d'installations classées : rubriques 12.B, 68.B, 94.A, 152.A, 153.A

AUDITION : Monsieur DEMAN Michel, le demandeur et Monsieur PROVOOST Olivier, l'architecte.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, à l'unanimité, l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, de commerce et d'industrie, zone d'arrière bâtiments à toiture aménagée et zone d'arrière bâtiments du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

la réalisation d'un car-port de 11 places le long du boulevard du Triomphe, à l'arrière et au même niveau que les terrasses des logements du 2ème étage de l'immeuble sis au n° 103 du boulevard,

la réalisation d'un car-port de 3 places contre le mur des cabines de peinture de la carrosserie du garage Mercedes, à gauche de l'accès à ladite carrosserie et sur la mise à jour du permis d'environnement 229182 (réf. IBGE) en régularisant le car-wash automatique, le dépôt de pneus, les ventilateurs de désenfumage et les parkings logements qui n'avaient pas été comptabilisés dans les 62 places autorisées dans le PE ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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 les car-ports sollicités dépassent les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant également que le projet déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de hauteur des constructions en zone d'arrière bâtiments à toiture aménagée (prescription IV, 2)) et en zone d'arrière bâtiments (prescription V, 2)) en ce que la hauteur du car-port dépasse la hauteur maximale autorisée dans ces zones, à savoir environ 8,50 m au lieu des 4,50 m renseignés audit plan ;

Considérant que le niveau des toitures plates des deux car-ports s'aligne de manière générale à celui du mur mitoyen existant avec la propriété voisine de gauche (n° 88, boulevard du Triomphe) ;

Considérant également que ces structures légères sont prévues contre le mur de la carrosserie dont le niveau supérieur dépasse celui des toitures des car-ports d'environ 1 m ;

Considérant en outre que la propriété voisine de gauche (n° 88, boulevard du Triomphe) est entièrement bâtie au rez-de-chaussée et qu'abrite un entrepôt accessoire à de l'équipement ;

Considérant dès lors que les car-ports sollicités ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent 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), ainsi que celles aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de hauteur des constructions en zone d'arrière bâtiments à toiture aménagée (prescription IV, 2)) et en zone d'arrière bâtiments (prescription V, 2)) sont acceptables ;

Considérant que la toiture végétalisée du car-port sollicité le long du boulevard du triomphe

déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'aménagement en gazonné des toitures plates (prescription IV, 3)) en ce que cet aménagement ne prévoit pas 60 cm de terre arable engazonnée ;

Considérant qu'un tel engazonnement nécessite la réalisation d'une structure portante plus importante que celle proposée ;

Considérant en outre que les nouvelles structures végétalisées de toitures plates permettent une amélioration esthétique des intérieurs d'îlots bâtis ;

Considérant dès lors que l'aménagement proposé répond à l'intension de la prescription IV, 3) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 ;

Considérant en outre que la végétalisation proposée n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'aménagement en gazonné des toitures plates (prescription IV, 3)) est acceptable ;

Considérant que ces installations classées sont existantes ;

Considérant que les extracteurs ne sont utilisés que pour désenfumer en cas d'incendie, lors des entretiens et des tests ; qu'ils améliorent la sécurité et sont munis de silencieux ;

Considérant que le dépôt de pneus a été mis en conformité avec les exigences du SIAMU (local séparé, compartimentage rf, ...) et est donc maintenant correctement sécurisé par rapport au risque incendie ;

Considérant que le car-wash est muni d'un séparateur d'hydrocarbures muni d'un débourbeur de grande capacité (2000 litres) et d'un filtre à coalescence (retient les particules épaisses) et est vidangé 2 fois par an par un collecteur agréé pour la collecte de déchets dangereux ;

Considérant que le parking carrosserie totalise 24 mouvements par jour entre la carrosserie et le show room du 1er étage (faible distance) ; ce parking est indispensable à cette activité et ne peut être localisé ailleurs ; les travaux de couverture (toiture verte) réduiront l'impact visuel dans l'intérieur de l'îlot et amélioreront considérablement la qualité de cet intérieur d'îlot, pour répondre à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le parking logements existe depuis plusieurs années et rencontre la cdt d'exploiter B.6 point 4.2 du PE 229182 ;

Considérant que l'horaire de fonctionnement mentionné dans la demande de permis d'environnement est la semaine de 7h30 à 19h (ateliers, vente, réception), le samedi de 9h à 13h (atelier-magasin : uniquement travaux légers de mécanique en quick service) et le samedi de 9h à 17h (show-room) ;

Considérant que le demandeur souhaite également pouvoir travailler le samedi matin, maintenir la hauteur de la cheminée de la carrosserie en l'état actuel et garder une ventilation naturelle du parking en sous-sol de 32 emplacements, ce qui déroge aux conditions actuelles du PE ;

Considérant que le parking de 32 places est occupé par des voitures de clients en attente, il y a donc assez peu de mouvements, pas de phénomène « heures de pointe », seuls les membres du personnel s'y rendent pour garer et reprendre les voitures des clients, c'est donc acceptable à condition de maintenir l'ouverture permanente.

Considérant qu'il est techniquement infaisable de rehausser la cheminée à une hauteur correspond au faîte du toit de la maison voisine la plus élevée. Avec l'utilisation de produits COV conformes, il y a moins d'odeurs qu'avant. En outre, cette hauteur est celle recommandée par le fabricant de la cabine compte tenu de leur configuration. Une nouvelle cheminée a été installée. Les émissions ne sont plus dirigées vers les logements. C'est donc acceptable à condition de maintenir un débit (au moins 20.000 m³/h), une vitesse d'éjection des gaz supérieure à 7m/s et une émission de ceux-ci du bas vers le haut ;

Considérant qu'il est nécessaire à la viabilité économique de l'entreprise de maintenir une

petite activité d'entretien et réparation le samedi matin de 9 à 13h pour répondre aux exigences croissantes de la clientèle. Cela est acceptable à condition de limiter celles-ci à des activités d'urgence et peu bruyantes (remplacement des ampoules des phares, d'un pneu, des plaquettes de freins, sans usage de grosses machines, sans aucun travail de carrosserie, et sans aucun travail lourd en mécanique). Le car-wash est donc interdit ;

Considérant que ces installations et modifications n'engendreront pas un impact significatif sur l'environnement si les conditions du PE sont respectées ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir une ouverture permanente suffisante au niveau du parking de 32 emplacements pour garantir un apport suffisant en air frais et enlever la plaque qui obstruait l'orifice d'amenée d'air au niveau du parking logements ;
- maintenir un débit suffisant (au moins 20.000 m³/h), une vitesse d'éjection des gaz supérieure à 7m/s et une émission de ceux-ci du bas vers le haut au niveau des cheminées des cabines de peinture ;
- limiter les activités le samedi matin de 9 à 13h à du remplacement d'ampoules des phares, de pneus, des plaquettes de freins, sans usage de grosses machines, sans aucun travail de carrosserie, et sans aucun travail lourd en mécanique, le car-wash est donc interdit. »

9ème OBJET

Dossier 15278 – Demande de Monsieur SPENCER Sebastian pour modifier le nombre de logements, rue de l'Application 52

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : modifier le nombre de logements

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- la demande de modification de l'emplacement de l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière (verticalement),
- la demande de fermeture du passage « temporaire » qui a été réalisée précédemment entre le terrain de la maison n° 52 et le clos de la butte.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 24 (abri de jardin), 29 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) et 32 (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) du Règlement Communal sur les Bâtisses

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

AUDITION : Monsieur SPENCER Sebastian, le demandeur.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 modifier le nombre de logements ;

Considérant qu'il s'agit plus particulièrement de :

- régulariser la scission du logement existant dans l'ancien garage et accessoire (de droit) au logement principal en logement indépendant,
- clôturer cette nouvelle parcelle par une haie d'une hauteur de 1,80 m,
- aménager un accès carrossable au nouveau logement indépendant,
- régulariser l'abri de jardin existant en fond de parcelle, d'une surface de pratiquement 12 m²,
- rehausser les haies délimitant la parcelle d'origine à 2,20 m (sur l'avant de la limite latérale gauche), 2,50 m (à l'avant et à l'arrière de la parcelle d'origine), 3 m (sur la limite latérale droite) et à 5,50 m (sur l'arrière de la limite latérale gauche) ;

Considérant que le demandeur déclare solliciter deux emplacements de stationnement en bout d'allée carrossable ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la demande de modification de l'emplacement de l'évacuation de la chaudière (verticalement) et la demande de fermeture du passage « temporaire » qui a été réalisée précédemment entre le terrain de la maison n° 52 et le clos de la butte ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de plantations (art. 26) et de clôtures et avant-corps (art. 29) des zones de recul ainsi qu'en matière de clôtures intérieures (art. 32) en ce que la hauteur sollicitée des haies dépasse les 1 m en zone de recul et les 1,50 m pour les clôtures intérieures ;

Considérant que la hauteur de ces haies atteint partiellement 5,50 m, sur l'arrière de la limite latérale gauche (vers le chemin d'accès de la propriété sise au n° 50A de la rue de l'Application) ;

Considérant que cette hauteur déroge très largement à la hauteur reprise dans le règlement communal sur les bâtisses, à savoir 1 m pour la partie avant de la parcelle et 1,50 m pour les clôtures intérieures ;

Considérant néanmoins la nécessité de clôturer les divers biens de dimensions variées ;

Considérant en outre que la parcelle d'origine est bordée par deux allées menant à des habitations sises en intérieur d'îlot (n° 50A et clos incluant les maisons 52A à 5252D) ;

Considérant qu'au vu de la disposition des lieux, une dérogation plus restreinte audit règlement pourrait être acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce que la demande prévoit la régularisation de celui existant en fond de parcelle, côté droit ;

Considérant que les dimensions de cet abri atteignent pratiquement 12 m² ;

Considérant néanmoins l'absence d'espace de stockage privatif pour le nouveau logement ;

Considérant également que la hauteur du faîte dudit abri est limitée à 2,50 m et qu'il est implanté à environ 3 m des limites arrière et latérale droite de propriété ;

Considérant en outre l'abondante végétation existante autour de cet appentis ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin est acceptable ;

Considérant la création d'un logement (une chambre + chambre d'amis) disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant la présence de plusieurs logements en intérieur d'îlot à proximité immédiate du

bien faisant l'objet de la demande ;
Considérant le maintien d'une circulation automobile en intérieur d'îlot avec aménagement de deux emplacements de stationnement en bout d'allée carrossable (un par logement) ;
Considérant la présence de plusieurs circulations automobiles à l'intérieur de cet îlot ;
Considérant toutefois que la largeur excessive de l'allée carrossable, à savoir 5 m, contrevient à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;
Considérant néanmoins qu'un aménagement carrossable pourrait être acceptable moyennant l'aménagement de zones perméables en suffisance ;
Considérant que l'évacuation des gaz brûlés de la cheminée devrait se faire sur la propriété faisant l'objet de la demande et non sur une parcelle voisine ;
Considérant que la suppression du portillon dans la clôture arrière de la parcelle donnant accès au clos en intérieur d'îlot relève de litiges de droit privé et non urbanistique ;
Considérant dès lors que le traitement de cette portion de la limite de propriété est à exclure de la présente demande de permis ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- préciser l'aménagement des abords en ce compris l'allée carrossable, d'une largeur maximale de 2,50 m, avec ses deux emplacements de stationnement en limitant au strict minimum les zones imperméables,
- diminuer la hauteur des haies intérieures de la parcelle d'origine à maximum 3 m,
- modifier l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière sur la propriété faisant l'objet de la demande et non plus sur la propriété voisine.

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

10ème OBJET

Dossier 15273 – Demande de Monsieur et Madame COSSEE DE SEMERIES-LANGENDRIES pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue Valduc 63

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

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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)

AUDITION : Monsieur BONNORON, l'architecte

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :
la démolition d'une annexe et d'une véranda existantes,

la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, l'élargissement d'une baie intérieure entre la façade arrière existante et l'extension sollicitée et l'aménagement d'un plancher en bois de 1,50 m sur 1,50 m sur la toiture plate inaccessible de l'extension pourvue d'un lestage en graviers pour le placement bacs à plantes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 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 sollicitée dépasse de 1,22 m la profondeur de la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche – n° 65) et de 3,46 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (voisin de droite – n° 61) ;

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

Considérant que la demande permet l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée atteindra 11,50 m ;

Considérant le maintien d'un jardin d'une profondeur d'un peu plus de 10,30 m ;

Considérant que le projet inclut un lanterneau le long de la façade arrière du 1er étage de sorte à assurer un éclairage naturel des pièces centrales du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la profondeur du nouveau mur mitoyen de gauche reste inchangée et qu'il ne sera rehaussé que d'environ 40 cm, sur une profondeur de +/- 1,20 m ;

Considérant que le mur mitoyen de droite sera également partiellement reconstruit avec une épaisseur de 30 cm, afin de respecter le règlement communal sur les bâtisses, et qu'il ne sera rehaussé que d'environ 65 cm, sur une profondeur de +/- 90 cm ;

Considérant que le lanterneau prévu le long de la façade arrière du 1er étage nécessite également des rehausses de mitoyens, en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) ;

Considérant que ces rehausses triangulaires atteignent une hauteur maximale de 75 cm vers la construction voisine de gauche (n° 65) et de 55 cm vers la construction voisine de droite (n° 61) ;

Considérant que la profondeur de ce lanterneau est relativement réduite et que les extensions des murs mitoyens relatives à cet élément sont limitées à environ 1 m côté gauche et 1,40 m côté droit ;

Considérant de plus qu'il est prévu de démolir une petite partie du mur mitoyen de droite ;

Considérant en outre la présence de plusieurs extensions de profondeurs similaires, voire plus importantes dans cet îlot ;

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 acceptables ;
Considérant toutefois que le projet inclut la réalisation d'un plateau en carreaux de bois pour bacs à plantes sur une partie de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée alors que la toiture plate de l'extension est supposée inaccessible ;
Considérant que cet élément ne sera que difficilement accessible depuis la petite cour anglaise en gravier blanc projetée devant la baie vitrée ;

Avis favorable à la condition suivante :
supprimer la partie en carreaux de bois de la toiture plate de l'extension et prévoir le lestage en gravier sur la totalité de la toiture plate.

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

11ème OBJET

Dossier 15268 – Demande de la S.A. B @ 1 SPORTS & LEISURE pour réhabiliter et transformer un bien abandonné en maison unifamiliale, avenue Jean Van Horenbeeck 187

ZONE : Au PRAS : zone de sports ou de loisirs de plein air

DESCRIPTION : réhabiliter et transformer un bien abandonné en maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'abattage de nombreux arbres en zone verte
- la démolition et reconstruction d'une importante villa en lieu et place d'une rénovation de la conciergerie

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

- Application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- Dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul)

AUDITION : Monsieur VERHULST, l'architecte et Monsieur et Madame CUYPERS, les réclamants.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, l'AATL-DU et la SDRB s'abstenant, l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de réhabiliter et transformer un bien abandonné en maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 septembre 2011 au 29 septembre 2011 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'abattage de nombreux arbres en zone verte et la démolition et reconstruction d'une importante villa en lieu et place d'une rénovation de la conciergerie ;

Considérant qu'il n'est prévu aucun abattage d'arbre dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que le projet prévoit deux emplacements de stationnement dans ladite zone de recul ;

Considérant les nombreuses possibilités de stationnement existante sur l'espace public ;

Considérant que malgré le soin apporté à l'aménagement de la zone de recul, la demande contrevient à un principe fondamental du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les zones de recul ;

Considérant par conséquent que cette dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) n'est pas acceptable ;

Considérant que l'extension et la transformation de la maison unifamiliale existante permet l'aménagement d'un logement à quatre chambres, deux bureaux, garage à deux emplacements et piscine dans le jardin ;

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

Considérant que l'extension de cette habitation atteint 37 m², soit 9 % de sa superficie planchers actuelle ;

Considérant que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol (clause de sauvegarde) permet aux bâtiments existants dont la destination indiquées dans les permis de bâtir qui les concernent ne correspond pas aux prescriptions du PRAS de faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction ;

Considérant que ces actes et travaux peuvent être autorisés moyennant mesures particulières de publicité, lorsqu'ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot et lorsqu'ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;

Considérant que le projet faisant l'objet de la demande respecte les trois conditions susnommées ;

Considérant de plus que la projet réduit l'imperméabilisation de la parcelle de 69 à 57 % ;

Considérant par conséquent que la réhabilitation de cette maison unifamiliale ne contrevient pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs que la piscine sollicitée est prévue dans la profondeur totale de bâtisse, le long de la façade latérale gauche de la maison projetée ;

Considérant que sa largeur est limitée à environ 5 m ;

Considérant qu'au vu des dimensions importantes de la parcelle, qu'elle est implantée à de grandes distances des limites latérale et arrière de la propriété ;

Considérant que les transformations du bien, visibles de puis l'espace public, respectent les caractéristiques architecturales existantes du bien, à savoir maison de gabarit rez + toiture avec lucarnes étroites et châssis à croisillons avec impostes au rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que les transformations sollicitées s'intègrent harmonieusement au bâti existant ;

Avis favorable à condition de supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul.

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

délivrance du permis. »

12ème OBJET

Dossier ENS/9 – Demande de PARTNERS ASSURANCES Monsieur Lambrechts pour placer 5 enseignes sis Avenue Gustave Demey 66

ZONE : Au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant
Au PPAS n° (20) : zone de bureaux

DESCRIPTION : placer 5 enseignes

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art.38§2 du titre 6 du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en tenant lieu en zones générale et élargie)

AUDITION : Madame NOEL, représentant la société demanderesse et Monsieur DUVIEUSART (société Petrus neon)

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, à l'unanimité, l'avis suivant :

« Considérant qu'il s'agit de placer 5 enseignes sur un immeuble de bureaux ;

Considérant que les enseignes consistent en :

- 1 totem
- 2 enseignes sur les façades
- 2 enseignes sur la toiture ;

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

Considérant que la demande se situe en zone de bureaux du P.P.A.S. 20 (A.R. du 8/3/1988) et en zone administrative et espace structurant du P.R.A.S ;

Considérant que le demandeur occupera 3/5ème de la superficie du bâtiment ;

Considérant que le totem et les 2 enseignes à placer sur les façades sont conformes aux dispositions du R.R.U. et donc dispensées de permis ;

Considérant que les 2 caissons placés en toiture dérogent au R.R.U. (art. 38 § 2 du titre 6) : « Lettres et signes découpés dissimulant leurs fixations et sans panneau de fond » ;

Considérant que ces 2 caissons placés en angle ne s'intègrent pas à l'esthétique du bâtiment (volume arrondi);

Considérant que vu la qualité architecturale du bâtiment, il conviendrait de mieux respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE sur la demande de dérogation relative aux 2 enseignes en toitures à condition de prévoir en toiture une enseigne en lettres découpées suivant la courbure de la partie cylindrique centrale de l'immeuble.

Le totem et les enseignes parallèles aux façades sont dispensés de permis. »

Monsieur et Madame présentent le projet.

13ème OBJET

Dossier 15214 – Demande de Monsieur et Madame GLADY-CAES Joël & Aline pour agrandir et transformer un bâtiment en intérieur d'îlot en logement unifamilial, avenue du Parc de Woluwe 48 (report d'avis – voir commission de concertation du 22 septembre 2011)

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer un bâtiment en intérieur d'îlot en logement unifamilial

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Six réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'opposition à la destruction de la végétation,
- le manque d'intégration esthétique du projet dans son voisinage, notamment contraire à la prescription 0.6 du PRAS,
- l'augmentation de la densité de l'îlot et des nuisances sonores pour le voisinage,
- la perte d'intimité et de lumière pour les logements voisins,
- le manque de clarté du dossier (plans et note explicative),
- l'opposition des propriétaires voisins quant à la rehausse du mur mitoyen,
- l'opposition à la modification d'affectation de l'immeuble,
- le fait que la parcelle actuelle n'est pas viabilisée,
- l'opposition des voisins à donner accès aux véhicules et corps de métiers durant les travaux via le piétonnier permettant d'accéder à la parcelle.

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

AUDITION : Néant – report d'avis.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, 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 d'agrandir et transformer un bâtiment en intérieur d'îlot en logement unifamilial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

la régularisation du changement d'utilisation du bien initialement érigé en tant que salle de jeux accessoire au logement sis à front de rue en logement indépendant et l'agrandissement de cet immeuble en logement unifamilial à trois chambres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août

2011 au 8 septembre 2011 et que six lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'opposition à la destruction de la végétation, le manque d'intégration esthétique du projet dans son voisinage, notamment contraire à la prescription 0.6 du PRAS, l'augmentation de la densité de l'îlot et des nuisances sonores pour le voisinage, la perte d'intimité et de lumière pour les logements voisins, le manque de clarté du dossier (plans et note explicative), l'opposition des propriétaires voisins quant à la rehausse du mur mitoyen, l'opposition à la modification d'affectation de l'immeuble, le fait que la parcelle actuelle n'est pas viabilisée, l'opposition des voisins à donner accès à leur chemin privé durant les travaux pour des véhicules ;

Considérant que les pertes d'intimité évoquées par les réclamants à la suite des fenêtres de toiture ne sont pas avérées, vu la hauteur à laquelle elles sont implantées avec les niveaux de planchers et les grandes distances par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant en outre que ces percements sont conformes aux dispositions du code civil en matière de vues (art. 676 et suivants) ;

Considérant que des réclamants ont introduit une image de synthèse simulant l'impact de la construction projetée en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en vertu de celle-ci cet impact est relativement limité eu égard aux constructions existantes bien visibles sur cette image ;

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

Considérant que bien que tous les propriétaires des biens mentionnés sur le plan d'implantation ne soient pas identifiés, ceux des propriétés mitoyennes le sont ce qui suffit pour prendre attitude par rapport au projet déposé ;

Considérant que l'agrandissement du bien permet l'aménagement d'un logement unifamilial conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme et disposant de trois chambres ;

Considérant que le rapport P/S de la parcelle atteint 0,3, ce qui ne peut être assimilé à une densification excessive de ladite parcelle ;

Considérant que l'emprise au sol de la construction projetée reste inférieure à 30 % de la superficie de la parcelle ;

Considérant de plus que la toiture plate du rez-de-chaussée présente une finition esthétique végétale ;

Considérant que cette toiture est inaccessible et que les portes-fenêtres sont munies de garde-corps fixes ;

Considérant de plus l'existence de plusieurs constructions en intérieur d'îlot, de superficie et gabarit plus ou moins importants, notamment sur les parcelles mitoyennes à la propriété faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que la demande d'extension du logement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que son atteinte à l'intérieur de l'îlot reste acceptable ;

Considérant toutefois que l'imperméabilisation projetée de la parcelle atteindra pratiquement 43 % et que cette proportion pourrait facilement être diminuée ;

Considérant néanmoins que la rehausse du mur mitoyen longeant la propriété n° 50 est limitée à environ 85 cm ;

Considérant l'impact restreint de cette rehausse sur le voisinage, au vu de la présence d'un appentis voisin érigé contre cette même limite, dont le faîte atteint le niveau de 5,90 m ;

Considérant que l'extension sollicitée en toiture nécessite une rehausse du mur mitoyen de jardin, vers les biens sis aux nos 54 et 56A de l'avenue du Parc de Woluwé ;

Considérant que ce mur mitoyen soutient également des appentis voisins sur une longueur d'environ 5,35 m (soit sur +/- 45 % de sa longueur totale) ;

Considérant que le niveau maximum existant de ce mur, à savoir 4,66 m, n'est pas augmenté, et que la rehausse du volume de toiture est prévue par un pan coupé (croupe) à environ 45° ;
Considérant dès lors que le faîte de la toiture est projeté avec un recul d'environ 1,50 m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur que les pertes d'ensoleillement sur les propriétés voisines restent limitées et localisées dans le fond de leurs parcelles respectives, soit à un minimum d'environ 15 m des maisons ;

Considérant dès lors que l'extension du volume de toiture existant ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- s'assurer que les évacuations des eaux de pluies des toitures s'effectuent sur la parcelle concernée,

- limiter la surface de l'aire minéralisée de minimum 20 %.

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

14ème OBJET

Dossier 15254 – Demande de Monsieur et Madame LICOPPE-PIRNAY pour construire une extension à l'avant d'une maison unifamiliale quatre façades sise avenue Louis Vercauteren 31.

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

Au PPAS n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : zone de construction ouverte (zone B) et zone de recul

DESCRIPTION : Construire une extension à l'avant d'une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation à la prescription III, b) du PPAS n° 26 (Implantation)

AUDITION : Néant – report d'avis.

La commission de concertation, en séance du jeudi 13 octobre 2011, a émis, (la SDRB et AATL-DU s'abstenant), 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 ouverte (zone B) et zone de recul du plan particulier d'affectation du sol n° 26 arrêté par arrêté royal du 17 avril 1962 et révisé par arrêté royal du 02 octobre 1981 ;

Considérant que la mise en révision du plan particulier d'aménagement n° 26 avait pour objet de sauvegarder le domaine de Val Duchesse et du Château Sainte-Anne ainsi que de développer le quartier environnant par une densification de l'habitat tout en respectant le tissu verdurisé ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'avant d'une maison unifamiliale quatre façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension de deux niveaux hors sol et d'un niveau enterré, à l'avant de la maison unifamiliale quatre façades,

- l'aménagement d'une terrasse accessible depuis la chambre agrandie du 1er étage, sur une partie d'une toiture plate de l'extension avant,

- l'isolation, par l'extérieur, de ladite maison ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge à la prescription III, b) du plan particulier d'affectation du sol n° 26 en matière d'implantation en ce que l'extension sollicitée est située hors de la zone de bâtisse reprise au plan ;

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

Considérant que la maison existante est implantée en recul de plus de 4 m par rapport au front de bâtisse des constructions voisines, soit avec un zone de recul de pratiquement 10 m ;

Considérant également que la parcelle d'implantation est l'avant-dernière parcelle de la zone B, avant la parcelle d'angle sise au coin de l'avenue Louis Vercauteren et de la drève des Deux Moutiers ;

Considérant que l'extension permet d'uniformiser le front de bâtisse de l'avenue, avec un recul d'environ 5,75 m ;

Considérant que l'extension présente un jeu de volumes recréant une animation de la façade visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'avancée sollicitée respecte la pente existante de la toiture ;

Considérant que les retraits latéraux existants de la construction (un peu moins de 5 m) sont maintenus ;

Considérant que l'isolation extérieure du bien (crépi clair sur isolant d'une épaisseur totale de 11 cm) conserve les parties des façades en pierres naturelles ;

Considérant par conséquent que la demande respecte les caractéristiques architecturales existantes du bien ;

Considérant dès lors que l'extension faisant l'objet de la demande s'intègre harmonieusement au bâti existant environnant ;

Considérant que les permis d'urbanisme doivent respecter les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, les dérogations à ceux-ci ne pouvant être accordées qu'à titre exceptionnel, dans le respect des conditions de fond et de forme des mécanismes dérogatoires et pour autant que les dérogations ne portent pas atteinte à une donnée essentielle des plans concernés, conformément à l'article 155, § 2 du CoBAT ;

Considérant que le libellé actuel de l'article 155 résulte des modifications apportées au CoBAT par l'article 65 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que l'exposé des motifs de l'ordonnance du 14 mai 2009 précise que les modifications apportées visent à ce que "le régime des dérogations aux PPAS [soit] décloisonné de manière à permettre au fonctionnaire délégué de déroger non plus uniquement aux dispositions relatives aux dimensions des parcelles, au volume, à l'implantation et à l'esthétique des constructions, mais à toutes les dispositions des PPAS, sous réserve bien évidemment du respect des conditions actuellement fixées par l'actuel article 155, § 2, du CoBAT. Il est fait exception à cette extension du champ matériel des dérogations pour les dérogations à l'affectation qui demeurent proscrites, hors le cas particulier de celles qui résultent de la dérogation à l'implantation" ;

Considérant que le commentaire des articles confirme qu'"au vu des difficultés apparues dans la mise en œuvre de l'article 155, § 2, alinéa 1er, du CoBAT, la disposition projetée a pour but de ne plus énumérer limitativement les prescriptions d'un PPAS ou d'un permis de lotir auxquelles une dérogation peut être accordée sur proposition motivée du collège échevinal par le fonctionnaire délégué.

Le champ d'application de cette disposition concerne dès lors toutes les prescriptions précitées étant entendu qu'une éventuelle dérogation ne peut toutefois être accordée que moyennant la triple garantie de l'accord entre la commune et le fonctionnaire délégué d'une part, du respect des mesures particulières de publicité d'autre part et du respect, enfin, de la condition liée à ce que la dérogation ne porte pas atteinte à une donnée essentielle du plan, dont les affectations elles-mêmes (sous la seule réserve expresse de la dérogation « indirecte » à l'affectation de la zone contiguë)" ;

Considérant que par l'article 155, § 2, du CoBAT, le législateur a prévu que la possibilité de déroger aux règles d'implantation d'un plan particulier d'affectation du sol puisse impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone contiguë ;

Considérant que l'administration doit justifier que la dérogation n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, avoir montré l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer ladite règle et avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet spécifique en un lieu précis ;

Considérant que la note explicative de la demande de permis d'urbanisme précise : "La maison a été construite dans les années soixante et est assez représentative des constructions pavillonnaires de l'époque. L'organisation correspond aux standards de ces années-là avec comme remarques un living fort étriqué, une cuisine trop petite pour y installer une configuration moderne et des salles de bains minuscules.

Le projet apporte une solution en créant une extension à l'avant du bâtiment. Cette extension permet d'agrandir le living, de déplacer la cuisine et de réorganiser l'étage. Ce choix a été privilégié pour tenir compte de l'orientation (sud à l'avant) et assez logiquement reprendre l'alignement des deux immeubles voisins. Il était exclu d'intervenir en zone arrière compte tenu de la proximité de la zone Natura 2000 et surtout pour ne pas provoquer de nuisances aux immeubles voisins.

L'extension a été traitée dans le respect de l'architecture existante (matériaux, baies, pentes de toitures).

Ce choix implique la demande d'une dérogation (zone de recul), car le PPAS prévoit un décrochement dans l'alignement à cet endroit alors que la règle générale appliquée à la rue est l'alignement des immeubles voisins ;"

Considérant que l'extension projetée à l'avant de la maison unifamiliale existante est préférable à une extension réalisée à l'arrière de la construction existante dans la mesure où elle permet de rétablir un front de bâtisse cohérent dans l'avenue, de préserver l'intérieur de l'îlot, la zone Natura 2000 voisine et limiterait les nuisances aux immeubles voisins ;

Considérant que la dérogation demeure exceptionnelle, car elle est liée aux caractéristiques spécifiques de la zone constructible du PPAS n° 26 au droit du n° 31 de l'avenue Louis Vercauteren ;

Considérant que cette dérogation permet la réalisation optimale du projet sur la parcelle d'implantation et est préférable à une extension vers l'arrière de la parcelle ;

Considérant que cette dérogation relative aux règles d'implantation définies à la prescription littérale III.b. du particulier d'affectation du sol n° 26 "Val Duchesse - Prieuré" implique une dérogation à l'affectation de la zone contiguë de recul ;

Considérant que la dérogation à l'affectation est permise lorsqu'elle ne met pas en péril les

caractéristiques essentielles de la zone contiguë ;

Considérant qu'en l'espèce, la dérogation aux règles d'implantation de la "zone de construction ouverte (zone B)", qui implique une dérogation à la zone de recul contiguë, ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de cette dernière zone dans la mesure où elle préserve la zone de recul sur l'ensemble de la profondeur prévue pour les parcelles d'implantation voisines, à savoir sur une profondeur d'environ 5,75 m ;

Considérant que la zone de recul est ainsi préservée de manière cohérente tout le long de l'avenue Louis Vercauteren ;

Considérant que les conditions d'application de l'article 155, § 2, du CoBAT sont remplies et que la dérogation rencontre les exigences du bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que la dérogation à la prescription III, b) du plan particulier d'affectation du sol n° 26 en matière d'implantation est acceptable ;

Avis favorable. »

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE