

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 19/04/2012
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 19/04/2012

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme. O. MAROUTAEFF, membre AATL-DU (pour les points 2-9)
Mr. F. STEVENNE, membre AATL-DU (pour les points 9-13)
MR. H.CONVENT, membre pour l'IBGE
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme G. BOURDON, membre SDRB (pour les points 1-5)
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Ingénieure
Mme C. KUHN, Architecte
Mme L. LESOIL, Secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

1er OBJET

Dossier 15394 – Demande de la RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE pour VILLO ! (phase II) : implanter 14 stations vélos en libre service en espace public sis boulevard du Souverain, chaussée de Wavre, avenue Herrmann-Debroux, avenue de Tervuren, boulevard des Invalides, rue Jules Cockx, avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, boulevard du Triomphe, square du Sacré-Coeur

ZONE : Au PRAS : réseau viaire, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre d'un bien classé (angle de la chaussée de Wavre et l'avenue Herrmann-Debroux).

DESCRIPTION : VILLO ! (phase II) : implanter 14 stations vélos en libre service en espace public

ENQUETE : Du 7 mars 2012 au 5 avril 2012. 19 réclamations, deux lettres comprenant respectivement 3 et 18 signatures 2 lettres de soutiens et 1 hors délai nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les réclamations concernent principalement :

-le déplacement de ces stations Villo ! dans des endroits moins résidentiels, plus fréquentés et moins dangereux

- la perte de places de parking
 - le manque de desserte de quartiers résidentiels
 - la perte de parkings vélos suite au remplacement par une station Villo !
 - le manque d'intérêt à promouvoir le cyclisme dans un environnement inadapté (mauvais état des pistes cyclables), dangereux, vallonné
- Les lettres de soutiens concernent principalement :
- la diminution de la pression automobile
 - le fait que le réseau Villo ! couvre toute la Région
 - le fait que 25 places de parking sont créées vu que les utilisateurs de Villo ! n'en occuperont pas besoin
 - l'occasion pour les habitants n'en possédant pas de pouvoir circuler à vélo
 - le placement de plusieurs stations Villo ! sur Auderghem, qui ferait que l'on ne doive pas marcher longtemps avant d'en rencontrer une
 - la promotion de la mobilité douce

MOTIFS : -Application des prescriptions particulières 8.3. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) et 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS

- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Madame BEYNS et Monsieur RUI DA SILVA de la société Decaux, Madame ROLAND de Bruxelles-Mobilité (demandeur) et les réclamants : Messieurs THONON, BALCAR et PONCELET et Madame DUBOIS.

Cet avis est en cours de rédaction.

2ème OBJET

Permis d'environnement (dossier 02/0828) et permis d'urbanisme (dossier 15280) – Demande de l'A.S.B.L. MAISON EUROPÉENNE DE VAL DUCHESSE pour un projet mixte visant à démolir le complexe sportif existant, à construire un nouvel immeuble résidentiel (28 appartements) et un nouveau complexe sportif et à exploiter des installations classées, rue du Vieux Moulin 103 -

ZONE : - Au Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone de parc et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

- Au Plan Particulier d'Affectation du Sol n°26 (A.R. du 02/10/1981): zone de parc (zone A)

DESCRIPTION : Projet mixte visant à démolir le complexe sportif existant, à construire un nouvel immeuble résidentiel (28 appartements) et un nouveau complexe sportif et à exploiter des installations classées.

ENQUETE : Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Quinze réclamations et deux courriers hors délai nous sont parvenus en cours d'enquête.

Les réclamations concernent principalement :

- le gabarit excessif de l'immeuble projeté (hauteur et profondeur),
- le manque de motivations relatives aux dérogations demandées,
- le manque d'emplacements de parking et leur mauvaise organisation dans un quartier subissant déjà une importante pression en matière de stationnement,
- la demande d'imposer une taille minimale pour les arbres à replanter,
- le fait que le projet ne s'accorde ni à l'architecture (baies en façade avant de l'élément de raccord, toits en pente), ni au caractère historique des habitations voisines (villageoises),
- la replantation insuffisante d'arbres par rapport aux abattages,
- l'implantation du local technique dans l'immeuble résidentiel, qui causera des nuisances sonores et visuelles (taille de la cheminée),
- la perte de luminosité,
- les risques en matière de stabilité des maisons voisines durant le chantier (et ensuite),
- les nuisances liées aux terrasses projetées (sonores, vues),
- le manque d'emplacements de parking pour vélos,
- le manque de recul par rapport à la voirie,

MOTIFS :

- Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogation à la prescription II du PPA n° 26 (zone de parc - zone A)
- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- 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 53 (Gabarit des bretèches et balcons - profondeur des balcons) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Applications de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ; création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Permis d'environnement de classe 1B : exploitation d'installations classées (rubriques 14.A, 14.B, 40.A, 55.1A, 68.B, 88.3A, 121.B, 132.A, 152.A)

AUDITION : Néant - report d'avis

Cet avis est en cours de rédaction.

3ème OBJET

Dossier 15377 – Demande de Monsieur et Madame de NEUVILLE-DEMOLDER Benoît & Sabine pour transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades – Rue Léon

Vande Woesteyne 8.

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. Douze réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte de luminosité et d'ensoleillement que ce projet causerait aux maisons voisines,
- le manque d'esthétique et d'intégration dans le quartier du « cube » projeté,
- le non respect du plan d'aménagement n° 44, de la fin des années 1950,
- le gabarit excessif du projet (profondeur et hauteur),
- la dévalorisation que ce projet causerait au quartier,
- la création d'un précédent dans le quartier,
- le manque de respect de l'alignement des façades arrières avec celles des maisons voisines,
- le manque de précisions, voire mêmes des erreurs dans les plans fournis,
- l'incompréhension qu'un avis favorable provoquerait chez des voisins s'ayant vu eux-mêmes refusée une demande d'extension à l'avant, pour non respect de l'alignement des façades,
- les nuisances liées au chantier.

MOTIFS : - Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- Dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

AUDITION : Monsieur et Madame de NEUVILLE-DEMOLDER Benoît & Sabine, les demandeurs, Monsieur POEKES Christophe, l'architecte et les réclamants : Madame PATERNOTTE, Monsieur MEEÛS, Monsieur FRERE, Monsieur et Madame DE VOS, Madame de VOS, Madame DRAILY-DELATTRE, Monsieur DELABY, Monsieur NEUJEAN, Monsieur COOLS et Madame VANLEEUVEN.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis en vue d'une visite sur place.

4ème OBJET

Dossier 15383 – Demande de Monsieur GRETZER Dominique pour transformer et agrandir une maison unifamiliale - Avenue des Meuniers 50

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte d'intimité et de clarté liées aux terrasses
- la cheminée placée sur la mitoyenneté

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

AUDITION : Monsieur GRETZER Dominique, le demandeur et Monsieur DUQUESNE Laurent, l'architecte et Monsieur DE SMET Joseph et Monsieur et Madame VAN LIER-TEMPLIER, les réclamants.

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

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

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- rehausser la toiture
- réaliser une lucarne dans le versant arrière de la toiture
- aménager une terrasse au 1er étage
- agrandir de 60 cm en profondeur la terrasse du 2ème étage
- réaliser un auvent sur une partie de la terrasse du 2ème étage
- construire deux escaliers intérieurs (entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et entre le 2ème étage et les combles)
- aménager les combles

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 et que 2 lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte d'intimité et de clarté liées aux terrasses et la cheminée placée sur la mitoyenneté ;

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 terrasses des 1er et 2ème étages et l'auvent du 2ème étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que la toiture mansardée rehaussée s'aligne au profil de toiture mitoyen le plus haut (voisin de droite, n°52) et ne dépasse pas de plus de 3m le profil le plus bas (n°48) ;

Considérant que la corniche et la lucarne existantes ne sont pas modifiées ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière possède de petites dimensions (moins de la moitié de la largeur de parcelle et 1,60m de hauteur) et respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la nouvelle terrasse du 1er étage (d'une profondeur limitée à 1,65 m) remplace une extension (oriel) et un escalier avec palier construits sans permis ;

Considérant que la réalisation de cette terrasse n'engendre aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant de plus que cette terrasse respecte le code civil en matière de vues (les vues obliques vers la propriété voisine de gauche sont empêchées par un bac à plantes de 0,6m de large et elle respecte un recul de 1,90m par rapport au mitoyen de droite) ;

Considérant que le mur brise-vue de la terrasse du 2e étage de 2 m de haut prévu par le permis précédent n'a jamais été construit et que la demande prévoit un écran brise-vue d'une hauteur

de 2,30 m placé à 20cm de l'axe mitoyen, sur la propriété des demandeurs ;
Considérant dès lors que les dérogations liées aux terrasses sont acceptables moyennant une adaptation du brise-vue ;
Considérant que l'auvent placé en façade arrière, au-dessus de la terrasse du 2ème étage dépasse entièrement le profil mitoyen de droite ;
Considérant cependant que cet auvent est constitué d'une structure légère et que sa profondeur est relativement limitée (1,10m) ;
Considérant que les escaliers intérieurs améliorent les circulations et donnent un accès aisé aux combles ;
Considérant que les combles sont aménagés en une chambre et une salle-de-bains et que leur habitabilité est, entre autres, assurée par la réalisation d'une lucarne en toiture arrière ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter à 1,80 m la hauteur du brise-vue de la terrasse du 2e étage
- préciser les matériaux du brise-vue (vitrage translucide) et de l'auvent
- dessiner l'auvent en façade arrière
- corriger la situation existante (de droit selon les permis n°6981 et 9661)
- corriger le plan d'implantation (représenter la terrasse du 1er étage)

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

5ème OBJET

Dossier 15372 – Demande de Monsieur et Madame VOS-DE DONCKER Jérôme & Sarah pour construire une maison unifamiliale "passive" entre mitoyens - Avenue Guillaume Crock 5

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

DESCRIPTION : Construire une maison unifamiliale "passive" entre mitoyens

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- les risques d'instabilité du mur mitoyen (vers le n° 3) et des pieux existants
- la demande de déplacer la cage d'escalier du côté du n° 7

MOTIFS : - Dérogation aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- Dérogation à la prescription 2.2.2 (Gabarits) du permis de lotir n° 15.019
- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur et Madame VOS-DE DONCKER, les demandeurs, Monsieur STEFFENS Marc, 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 et le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans le périmètre du permis de lotir n° 15.019 délivré le 18 février 2011 ;
Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale "passive" entre mitoyens ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que cette réclamation porte principalement sur les risques d'instabilité du mur mitoyen (vers le n° 3) et des pieux existants et sur la demande de déplacer la cage d'escalier du côté du n° 7 ;
Considérant la fermeture du front bâti par la création d'un logement unifamilial de trois chambres et un bureau avec garage ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la gouttière du projet dépasse d'environ 15 cm celle de la corniche de la construction voisine la plus haute (n° 3) ;
Considérant que le nombre de niveaux qu'abrite le projet est identique à celui de la construction voisine de droite (la plus haute – n° 3) ;
Considérant que la hauteur sous plafond du garage atteint 2,65 m ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) n'est pas acceptable ;
Considérant par ailleurs que la hauteur sous plafond des chambres du 2ème étage (2,40 m) ne respecte pas les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposant 2,50 m ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;
Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond d'un niveau entier n'est pas acceptable ;
Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'habitation dépasse les deux profils mitoyens voisins (partie supérieure de la toiture et garde-corps de la terrasse sollicitée dans le versant avant de la toiture) ;
Considérant que la demande déroge également à la prescription 2.2.2 (Gabarits) du permis de lotir n° 15.019 délivré le 08 février 2011 en ce que le niveau du faîte de la maison dépasse celui de la corniche de plus de 5 m (5,20 m) ;
Considérant que le faîte projeté dépasserait celui de la construction voisine la plus haute d'environ 1,25 m ;
Considérant que l'inclinaison de la toiture projetée atteint 45°, inclinaison supérieure à celles de nombreuses constructions voisines ;
Considérant que cette dérogation au règlement régional d'urbanisme pourrait aisément être limitée et que celle au permis de lotir être supprimée en limitant l'inclinaison de la toiture à celle de la construction voisine de droite (environ 40°), sans compromettre l'habitabilité des combles ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du permis de lotir en matière de gabarits (prescription 2.2.2) n'est pas acceptable ;
Considérant que la terrasse sollicitée dans le versant avant de la toiture engendre des vues droites vers la propriété voisine de droite (n° 3) ;
Considérant de plus que le garde-corps de cette terrasse est implanté dans le plan de la façade avant de la maison, accentuant excessivement son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;
Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions du code civil et déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) en ce que l'extension du mur mitoyen de gauche (vers le n° 7) n'est pas constitué de 28 cm de maçonnerie pleine, mais principalement d'isolant et qu'il est implanté exclusivement sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que la gouttière interrompue au niveau de la terrasse en toiture ainsi que les éléments en aluminium gris foncé ne s'intègrent pas suffisamment aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur sous plafond du garage à 2,30 m maximum,
- prévoir une hauteur sous plafond de 2,50 m au 2ème étage,
- prévoir une corniche débordante (en bois) continue en façade avant, en lieu et place de la gouttière en zinc interrompue,
- aligner le niveau de la corniche du projet à celui de la construction voisine la plus haute (n° 3),
- diminuer la pente de la toiture à 40° maximum et diminuer la hauteur du faîte en conséquence
- implanter la terrasse en toiture avant en retrait par rapport au plan de la façade et à 1,90 m des limites mitoyennes,
- supprimer les vues obliques depuis la terrasse du 1er étage vers les propriétés voisines (placement de bacs plantés de 45 cm de largeur contre les murs mitoyens),
- réaliser l'extension du mur mitoyen de gauche conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (murs complets de 28 cm, en maçonnerie pleine),
- prévoir un soubassement en pierre bleue sur toute la largeur de la façade avant,
- supprimer les panneaux d'allège en aluminium au profit d'un crépi de teinte beige clair

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

6ème OBJET

Dossier 15384 – Demande de Monsieur WATERKEYN François pour réaliser une lucarne en toiture avant, transformer une lucarne en toiture latérale gauche et isoler la toiture d'une maison unifamiliale quatre façades - Avenue Charles Schaller 34

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

DESCRIPTION : Réaliser une lucarne en toiture avant, transformer une lucarne en toiture latérale gauche et isoler la toiture d'une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIFS : -Application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur WATERKEYN François, le demandeur et Monsieur VANDERVEKEN Etienne, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10/03/1987 ;
Considérant qu'il s'agit de réaliser une lucarne en toiture avant, transformer une lucarne en toiture latérale gauche et isoler la toiture d'une maison unifamiliale quatre façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement de la lucarne existante le long de la façade latérale gauche (de 2,10 m à 4,20 m de large et de 1,50 m à environ 1,80 m de haut),
- la création d'une lucarne en toiture avant d'une largeur d'environ 4,30 m et d'une hauteur d'environ 1,60 m,
- l'isolation de la toiture ;

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 et d'habitabilité du logement ;

Considérant toutefois que le chien assis avant présente un impact visuel excessif ;

Considérant également que les grilles de ventilation dans les châssis, les bardages de teinte grise et les couvertures bitumineuses des lucarnes nuisent aux qualités architecturales du bâtiment repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'élargissement de la lucarne en toiture latérale gauche ne sera que très peu visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus qu'elle permet de respecter la hauteur sous plafond imposée par les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ce chien assis s'intègre relativement discrètement au volume de toiture existant ;

Considérant que l'isolation de la toiture de la maison engendre une rehausse de celle-ci d'environ 20 cm ;

Considérant que des rives blanches permettent d'assurer une bonne intégration de cette rehausse au bâti existant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- lucarne avant : diminuer sa largeur en supprimant la partie donnant sur le hall, limiter sa hauteur à celle de la lucarne arrière, la vitrer entièrement, la couvrir d'une toiture légèrement débordante en tuiles identiques aux tuiles existantes, prévoir des joues et un encadrement de châssis en bois peint en blanc et supprimer les grilles de ventilation visibles
- lucarne latérale : la vitrer davantage, la couvrir d'une toiture en tuiles identiques aux tuiles existantes, prévoir des joues et un encadrement de châssis en bois peint en blanc et supprimer les grilles de ventilation visibles

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

7ème OBJET

Dossier 15403 – Demande de la S.T.I.B. pour modifier le permis d'urbanisme 02/pfd/181865, délivré le 14/12/2007 en vue d'aménager des zones refuges pour sécuriser les traversées piétonnes entre le viaduc Hermann Debroux et l'avenue de Tervuren - boulevard du Souverain, viaduc Herrmann-Debroux et avenue de Tervueren

ZONE : Au PRAS : réseau des voiries, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et partiellement en zone de protection d'un bien classé (Val Duchesse)

DESCRIPTION : Modifier le permis d'urbanisme 02/pfd/181865, délivré le 14/12/2007 en vue d'aménager des zones refuges pour sécuriser les traversées piétonnes entre le viaduc Hermann Debroux et l'avenue de Tervuren

ENQUETE : Néant :

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

AUDITION : Monsieur MARY, le demandeur.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité (la commune s'abstenant), l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en réseau des voiries, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et partiellement en zone de protection d'un bien classé (Val Duchesse) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme 02/pfd/181865, délivré le 14/12/2007 en vue d'aménager des zones refuges pour sécuriser les traversées piétonnes entre le viaduc Hermann Debroux et l'avenue de Tervuren ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les aménagements visant la sécurisation des traversées piétonnes et les arrêts des transports en commun ;

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 et dans le périmètre d'un bien classé (Val Duchesse) ;

Considérant qu'aucune demande de régularisation ne porte sur la partie classée des étangs Mellaerts ;

Considérant que les zones de stationnement au droit de Val Duchesse sont ponctuées d'excroissances dangereuses pour la circulation automobile, que la largeur des trottoirs y est insuffisante, qu'elles sont surmontées de dispositifs de signalisation particulièrement inesthétiques ;

Considérant par ailleurs que la série d'encoches destinées au stationnement aménagée au niveau du terrain de Val Duchesse sont souvent inutilisées et qu'elle ne répond à aucun besoin ;

Considérant que les aménagements à régulariser induisent des dévoiements fort brusques et

accidentogènes ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adoucir ou réduire au maximum les dévoiements réalisés et en assurer la lisibilité de la part des automobilistes,
- étudier la possibilité de réduire les zones refuges,
- assurer la continuité du marquage au sol des bandes au niveau de la traversée de l'avenue Herrman-Debroux,
- au besoin, rectifier l'îlot central au niveau du carrefour Herrmann-Debroux/Souverain de manière à garder les 3 bandes de circulation,
- supprimer le stationnement le long du site Val Duchesse au profit de l'élargissement du trottoir,
- adapter ou vérifier les marquages par rapport aux traversées piétonnes et cyclistes.

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

8ème OBJET

Dossier 15375 – Demande de Monsieur et Madame GOOSSENS-CORMINBOEUF Jean-Luc et Claude pour construire une extension à l'avant du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale isolée - Avenue Paul Vanden Thoren 17

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

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

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

AUDITION : Monsieur et Madame GOOSSENS-CORMINBOEUF Jean-Luc et Claude, les demandeurs et Madame HERICKX, 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 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'avant du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale isolée ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'avant du rez-de-chaussée, partiellement au-dessus de la rampe d'accès au garage,
- l'isolation, par l'extérieur, des quatre façades de la maison unifamiliale avec pose d'un enduit clair sur cet isolant,
- la modification des baies existantes le long des quatre façades du bien (déplacement et/ou élargissement),
- la transformation intérieure du logement et l'aménagement de quatre chambres, un bureau et trois salles d'eau au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 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 d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que l'extension à l'avant du rez-de-chaussée modifie le front de bâtisse ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la façade avant de l'extension présente deux plans différents, que sa profondeur maximale atteint environ 3,30 m et qu'elle préserve une zone de recul de minimum 4,60 m ;

Considérant que la maison voisine de droite (n° 15) présente également un décrochement en façade avant et une zone de recul partiellement limitée à une profondeur d'environ 4,40 m ;

Considérant que la façade arrière de la maison est implantée sur la limite des 30 m de la zone de non aedificandi bordant la forêt de Soignes ;

Considérant que l'extension en façade avant permet d'éviter toute construction dans cette zone de non aedificandi ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) est acceptable ;

Considérant que les modifications de baies et les matériaux du bâtiment (enduit, cèdre, pierre, zinc et aluminium) s'intègrent relativement discrètement à l'esthétique du bien et aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Avis favorable.»

9ème OBJET

Dossier 15367 – Demande de Monsieur et Madame GUENNOUNI-ZERHOUNI Mohammed & Khayati Rabia pour agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de deux logements - Chaussée de Wavre 1074

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité
le long d'un liseré de noyau commercial
le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de deux logements

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en

cours d'enquête.

MOTIFS : -Dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- Dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

AUDITION : Monsieur GUENNOUNI Mohammed, le demandeur et Monsieur LASSOULI Ahmed, 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 de forte mixité 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 d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale en immeuble de deux logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'aménager une terrasse au 1er étage et de régulariser :

- la division d'une maison unifamiliale en deux logements (un appartement deux chambres avec petit patio au rez-de-chaussée et un triplex trois chambres aux étages)

- la construction d'annexes en façade arrière (rez, premier étage, entresol et deuxième étage)

- diverses modifications en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 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'extension du rez-de-chaussée couvre l'entièreté de la profondeur de la parcelle et en ce que les extensions des étages et la terrasse du 1er étage dépassent de plus de 3 m le profil voisin le moins profond ;

Considérant que le triplex présente globalement de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que les caves comportent un espace de rangement pour chaque logement et un local commun ;

Considérant que la subdivision du bien en deux logements ne surdensifie pas l'immeuble et peut être acceptable ;

Considérant toutefois que le logement du rez-de-chaussée ne présente pas de conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage des pièces centrales (salle à manger et bureau) insuffisant, éclairage des deux chambres via des baies pratiquées dans les murs mitoyens (et sans garantie de maintien), passage par la cuisine pour accéder aux chambres, ...) ;

Considérant que le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC ne respectant pas le cintrage des baies est de nature à appauvrir les qualités architecturales de la maison ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée. »

10ème OBJET

Dossier 15370 – Demande de Madame ABBENBROEK Danielle pour construire un 2ème étage et aménager un second logement - Rue Valduc 70

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire un 2ème étage et aménager un second logement

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. 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 I du RRU

AUDITION : Madame ABBENBROEK et Monsieur COPEE, les demandeurs et Monsieur d'HARVENG, 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 un 2ème étage et d'aménager un second logement ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire un deuxième étage et y aménager un second logement
- aménager une terrasse à l'arrière du 2e étage
- régulariser la fermeture d'un balcon au 1er étage
- régulariser la modification des menuiseries en façade avant (châssis, porte d'entrée et de garage)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 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 le 2ème étage, la terrasse du 2ème étage ainsi que la fermeture du balcon du 1er étage dépassent de plus de 3 m la profondeur du profil de la construction mitoyenne la moins profonde (de droite, n°72) ;

Considérant que le logement projeté (environ 90 m² - deux chambres) dispose de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le permis de construction de l'immeuble (n° 6636 du 29 août 1951) prévoyait la réalisation d'un 2ème étage pour un 2ème logement mais que ce dernier n'a jamais été réalisé ;

Considérant que le projet n'engendre aucune modification du mitoyen de gauche ;

Considérant que l'étage supplémentaire se superpose exactement au volume du 1er étage ;

Considérant que la plupart des bâtiments de ce côté de la rue possèdent, au 2e étage, une profondeur de bâtisse similaire à celle du volume sollicité ;

Considérant que la terrasse du 2e étage s'aligne à la profondeur du bâtiment voisin le plus profond (de gauche) et respecte les dispositions du code civil en matière de vues (recul d'1,90 m par rapport au mitoyen de droite et brise-vue perpendiculaire au mitoyen de gauche) ;

Considérant que la fermeture du balcon du 1er étage n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;
Considérant que les nouvelles menuiseries s'intègrent relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant que, lors de l'analyse du dossier, il a été constaté que les travaux suivants ont été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis :

- la fermeture, au rez-de-chaussée, du garage, des cours couvertes et de la cour de l'atelier
- la construction d'une extension de l'atelier (autorisé par permis en 1960) sur l'entièreté de la parcelle

Considérant que la situation existante de droit ne tient pas compte du permis de construction de l'atelier (dossier n° 8496 du 10 novembre 1960) ;

Avis favorable à condition de corriger la situation existante de droit.

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 le fait qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant l'éventuelle régularisation des travaux réalisés sans autorisation au rez-de-chaussée. »

11ème OBJET

Dossier 15341 – Demande de Monsieur YAGAN Nimet pour régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble mixte de 3 appartements - Chaussée de Wavre 1451

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

DESCRIPTION : Régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble mixte de 3 appartements

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 YAGAN, Madame ONKUR et leurs enfants, 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, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du

Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble mixte de 3 appartements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la fermeture des balcons à l'arrière des 1er, 2ème et 3ème étages pour y aménager des salles de douche,

- régulariser la transformation des appartements, à une chambre, des 1er et 2ème étages en appartements à deux chambres,

- régulariser l'aménagement des combles en rangement avec bureau accessoire au logement du 3ème étage et le placement d'un escalier d'accès depuis le 3ème étage,

- régulariser l'extension du rez-de-chaussée de l'immeuble,

- transformer le commerce du rez-de-chaussée et

- régulariser le changement des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande ne modifie pas la densité de logements existante de droit ;

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 fermeture des balcons, abritant initialement les wc des appartements, pour y aménager des salles de douche, permet l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements ;

Considérant que les superficies des chambres (environ 16,5 m² et 9 m²) des logements des 1er et 2ème étages sont conformes aux superficies minimales reprises au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'accès à la seconde chambre s'effectue uniquement par la première ;

Considérant néanmoins que la création d'un accès indépendant engendrerait des cloisonnements peu fonctionnels ;

Considérant que le duplex des 3ème étage et combles est un studio d'environ 50 m² ;

Considérant que la hauteur sous plafond du volume sous toiture atteint maximum 2,10 m en lieu et place des 2,30 m repris dans la réglementation ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un espace de rangement/salle de jeux et d'un bureau, locaux accessoires au studio du 3ème étage ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité des logements du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que l'espace de rangement/salle de jeux des combles ne respecte pas l'éclairage naturel minimum imposé par les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme

Considérant qu'il serait aisé de répondre à cette disposition ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel de l'espace de rangement/salle de jeux n'est pas acceptable ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif ;

Considérant que le projet inclut la réalisation, en sous-sol de locaux poubelles, vélos et de nettoyage ;

Considérant que la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée et la transformation de ce niveau visent la transformation de l'espace commercial (alimentation) existant ;

Considérant que le projet inclut la réalisation des locaux de service dans la partie arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le commerce dispose d'une entrée particulière ;

Considérant que l'extension sollicitée ne nécessite aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant dès lors qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que le changement de châssis en façade avant a engendré la suppression des impostes et modifié les divisions des dites menuiseries ;
Considérant que les châssis placés sont en PVC blanc et qu'ils accentuent excessivement la verticalité de la façade avant ;
Considérant également que les châssis des fenêtres de droite ne présentent pas tous les mêmes largeurs de divisions ;
Considérant dès lors qu'ils sont de nature à porter préjudice aux qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- lors du prochain remplacement des menuiseries, prévoir, en façade avant, des châssis en bois peint en blanc ou en PVC structuré sans grille de ventilation ni rejets d'eau visibles, avec impostes et divisions de même largeur à chaque étage et, pour les fenêtres à division tripartite, des châssis permettant de respecter la symétrie des montants d'origine,
- prévoir une fenêtre de toiture supplémentaire permettant d'augmenter l'éclairage naturel de l'espace de jeux/rangement situé dans les combles, conformément aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme.

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

12ème OBJET

Dossier 15381 – Demande de Madame BERGIERS Geneviève pour changer la destination d'un logement en bureau au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements - Avenue des Nénuphars 11

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Changer la destination d'un logement en bureau au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. 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)

AUDITION : néant

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 que la demande concerne les 3 logements (2 appartements et 1 studio) du rez-de-

chaussée d'un immeuble à appartements ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'unification d'un appartement et du studio en 1 logement (dont 2 locaux (moins de 75m²) sont aménagés pour une activité professionnelle accessoire au logement) et la transformation du 2e appartement en bureaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le titre de propriété de 1977 de la demanderesse décrit non un appartement, mais un cabinet paramédical, laissant penser que le bien n'a jamais été aménagé en appartement, le permis de construction de l'immeuble ayant été délivré le 5 mars 1976 ;

Considérant de plus que la demanderesse nous a fourni 3 baux relatifs à la location de bureaux au rez-de-chaussée droit de l'immeuble depuis 1995 jusqu'à aujourd'hui ;

Considérant l'avis favorable émis par le SIAMU en date du 21 janvier 2012 ;

Considérant que la demande répond à la condition 3° de la prescription 0.12 du PRAS « permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et 1er étage » (90 m² de bureaux pour environ 1420m² de superficie plancher de l'immeuble) ;

Considérant cependant que le plan de la situation existante inclut le plan du sous-sol et que ce dernier ne correspond pas à la situation autorisée par le permis n°10961 délivré le 5 mars 1976 ;

Considérant également qu'il y a lieu de corriger le cartouche des 2 plans en mentionnant clairement l'objet de la demande, le nom du demandeur ainsi que l'adresse du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Corriger le cartouche des plans
- Supprimer le sous-sol du plan de la situation existante

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 le fait qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant l'éventuelle régularisation des extensions et transformations effectuées en sous-sol.»

13ème OBJET

Dossier 15333 – Demande de Monsieur et Madame VERLEYEN pour transformer et agrandir un immeuble à appartements et y aménager des logements supplémentaires - Chaussée de Wavre 1490

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir un immeuble à appartements et y aménager des logements supplémentaires

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. Deux demandes d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête.

MOTIFS : -Déroptions aux art.4 et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

- 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 VERLEYEN, les demandeurs, Madame CALABRESE, l'architecte et Messieurs BASSEM Yvan et Guy, les demandeurs d'audition.

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

Avis reporté dans l'attente de la fourniture de la preuve de la date de la subdivision des logements des 1er et 2e étages et de l'aménagement du logement du 3e étage ainsi que d'un avis favorable du SIAMU sur un dispositif d'évacuation plus léger qu'un escalier (échelle, ...).

14ème OBJET

Dossier 15297 – Demande de Monsieur CORMONT Guy pour agrandir et transformer une maison unifamiliale en un duplex et un studio, avenue des Paradisiens 35 (2e avis, suite à l'introduction de plans modificatifs)

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale en un duplex et un studio

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Déroptions aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur et toiture - lucarnes) 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.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur CORMONT, le demandeur et Monsieur DAVAUX, l'architecte.

En séance du 10 novembre 2011, la commission de concertation a émis, à l'unanimité, l'avis

suisant :

« 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 transformer et subdiviser la maison unifamiliale en un duplex deux chambres et un studio ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la division du bien en deux logements distincts (un duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage et un studio en toiture) et la construction d'un escalier indépendant pour le duplex,
- l'extension du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot
- l'extension arrière du premier étage en lieu et place de la terrasse existante,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'extension du premier étage,
- le remplacement du fronton existant en façade avant par une lucarne de 2,10 m de haut sur 3,60 m de large,
- la remplacement des châssis (en aluminium structuré) et porte (en bois) en façade avant,
- l'aménagement d'une cour enterrée de +/- 50cm en prolongement de l'annexe,
- la régularisation de l'extension des caves existantes,
- la construction d'un petit atelier en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 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 et de toiture-hauteur (titre I, art. 4 et 6) en ce que les extensions sollicitées dépassent de plus de 3m le bâtiment voisin le moins profond et la terrasse dépasse les deux profils mitoyens et en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne possède une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que le studio est aménagé entièrement en toiture et ne dispose pas d'espace de rangement privatif ;

Considérant que la subdivision engendre des problèmes d'aménagement et d'organisation des circulations internes du logement deux chambres (accès à la salle de bain via une des deux chambres) ;

Considérant l'absence d'emplacement de stationnement et de local vélos/poussettes pour les deux logements ;

Considérant que l'immeuble possède une typologie de maison unifamiliale ;

Considérant que les dérogations liées aux extensions du rez-de-chaussée et du 1er étage ne portent que sur une profondeur de 45 cm ;

Considérant que ces volumes s'adosent à un mur mitoyen existant du côté droit (n°33) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse (13,21 m) reste relativement raisonnable ;

Considérant que l'auvent vitré prévu en prolongement de l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations liées aux interventions aux rez-de-chaussée et 1er étage sont acceptables ;

Considérant toutefois que la terrasse du deuxième étage engendre le placement d'importants dispositifs brise-vues et donne lieu à des vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'elle est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations y relatives ne sont pas acceptables ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de 9 maisons unifamiliales construites suite à la délivrance d'un même permis de bâtir (n°2928, délivré le 14 mars 1930) ;

Considérant que la lucarne du deuxième étage en façade avant, en dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, possède des dimensions excessives ;
Considérant de plus qu'elle porte atteinte aux qualités architecturales du bien par la suppression de la lucarne existante ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture – lucarnes) n'est pas acceptable ;
Considérant que les nouveaux châssis des rez-de-chaussée et premier étage ainsi que la porte en façade avant respectent les divisions et dessins des menuiseries d'origine ;
Considérant l'absence d'informations au sujet de l'atelier en fond de parcelle (qui est uniquement représenté en plan de toiture) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- conserver une maison unifamiliale
- supprimer la terrasse du deuxième étage au profit d'une toiture inaccessible pourvue d'une finition esthétique
- supprimer la lucarne en toiture avant (et conserver l'élément architectural existant)
- fournir les éléments relatifs à l'atelier (plan, coupe, élévation, photos, ...)
- corriger les plans de situation existante de droit (châssis en façade avant)

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

Cet avis a été confirmé par le collège échevinal en séance du 22 novembre 2011 et par le fonctionnaire délégué, le 6 janvier 2012.

Suite à la réception de plans modificatifs (indice III) introduits par le demandeur en date du 13 mars 2012, conformément à l'art. 126/1 du COBAT, la commission de concertation, en séance du 19 avril 2012, 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 transformer et subdiviser la maison unifamiliale en un duplex deux chambres et un studio ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 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 ;
Vu l'avis favorable émis par la commission de concertation en séance du 10 novembre 2011 (et confirmé par le collège échevinal et le fonctionnaire délégué) sur la demande initiale, aux conditions suivantes :

- conserver une maison unifamiliale
- supprimer la terrasse du deuxième étage au profit d'une toiture inaccessible pourvue d'une finition esthétique
- supprimer la lucarne en toiture avant (et conserver l'élément architectural existant)
- fournir les éléments relatifs à l'atelier (plan, coupe, élévation, photos, ...)
- corriger les plans de situation existante de droit (châssis en façade avant)

Vu les plans modificatifs (indice III) introduits par le demandeur en date du 13 mars 2012, conformément à l'art. 126/1 du COBAT, visant à répondre partiellement aux conditions de cet avis ;

Considérant qu'ils répondent aux conditions suivantes :

- supprimer la lucarne en toiture avant (et conserver l'élément architectural existant)
- fournir les éléments relatifs à l'atelier (plan, coupe, élévation, photos, ...)

qu'ils répondent partiellement à la condition suivante :

- supprimer la terrasse du deuxième étage au profit d'une toiture inaccessible pourvue d'une finition esthétique

en ce que la profondeur de la terrasse a été réduite de moitié

et qu'ils ne répondent pas aux conditions suivantes :

- conserver une maison unifamiliale
- corriger les plans de situation existante de droit (châssis en façade avant) ;

Considérant que la demande adaptée porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension au rez-de-chaussée
- l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage
- la construction d'un escalier intérieur entre le rez et le 1er étage
- le remplacement des châssis en façade avant

et sur la régularisation de :

- la construction d'une extension à l'arrière du premier étage en lieu et place de la terrasse existante
- la division du bien en deux logements
- l'extension des caves existantes
- la construction d'un petit atelier en fond de parcelle

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture-hauteur (titre I, art. 4 et 6) en ce que les extensions sollicitées et l'auvent du rez dépassent de plus de 3m le bâtiment voisin le moins profond (de gauche) et en ce que la terrasse dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que les dérogations liées aux extensions du rez-de-chaussée et du 1er étage ne portent que sur une profondeur de 45 cm ;

Considérant que ces volumes s'adossent à un mur mitoyen existant du côté droit (n°33) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse (13,21 m) reste relativement raisonnable ;

Considérant que l'auvent vitré prévu en prolongement de l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations liées aux interventions des rez-de-chaussée et 1er étage sont acceptables ;

Considérant toutefois que la terrasse du deuxième étage engendre le placement d'importants dispositifs brise-vues, donne lieu à des vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot et est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations y relatives ne pourraient être acceptables que moyennant nette diminution de sa profondeur ;

Considérant que le demandeur fait preuve (liste des occupants fournie par le service population d'Auderghem) que l'immeuble comporte 2 logements depuis 1970 ;

Considérant que le studio dispose de conditions d'habitabilité satisfaisantes ainsi que d'une cave en sous-sol ;

Considérant que les nouveaux châssis des rez-de-chaussée et premier étage ainsi que la porte en façade avant respectent les divisions et dessins des menuiseries d'origine ;

Considérant que l'abri de jardin implanté en fond de parcelle possède des dimensions raisonnables ;

Avis favorable sur les plans modificatifs aux conditions suivantes :

- le studio doit être accessoire à l'habitation principale (duplex)
- réduire la profondeur de la terrasse du 2e étage à 1,50m et couvrir la partie non accessible de

la toiture plate par une finition esthétique (végétation ou lestage en graviers)
- corriger les plans de situation existante de droit (châssis en façade avant)

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

POUR LA COMMISSION :
La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE