

A U D E R G H E M
Commission de concertation
O U D E R G E M
Overlegcommissie

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

24-06-2010

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme V. LAMBOT, membre AATL-DU
Mme PSACHOULIAS V., membre AATL-DEP (pour les deux premiers points)
Mme CORDIER, membre A.A.T.L. -D.M.S. (jusqu'au 11^{ème} point inclus)
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme V. DECHAMPS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, secrétaire
Mme R.SNAPS, secrétaire
Mme C. KUHN, secrétaire
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD
Mme Ch. WAUTERS (DMS)

1^{er} OBJET

Dossier PPAS 26 : Proposition d'abrogation partielle du PPAS n° 26, en application de l'article 59 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** PPAS 26, « zone B - zone ouverte pour bâtiments isolés », zone de cours et jardins.
Les terrains concernés sont qualifiés en terrains de sport tant en situation existante qu'en destination.
- ENQUETE :** Du 14 mai au 12 juin 2010.
Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête, ni par écrit, ni par oral.
- MOTIFS :** CoBAT art. 59
- AUDITION :** Monsieur CHENU, l'auteur de projet, Monsieur HANIQUE, Monsieur de BEAUFFORT, Monsieur WAUCQUEZ, les réclamants

Monsieur LEFÈBVRE, Président, mentionne que l'approbation du PPAS n° 26 et le permis de lotir ont été mis à l'enquête en même temps pour que les perspectives du projet soient directement perçues par les riverains.

Monsieur de BEAUFFORT, réclamant, exprime l'inquiétude des riverains concernant l'étroitesse de la drève des Madones, et estime que si la zone se lotit, la drève devrait être élargie afin de permettre aux véhicules et aux camions (poubelles notamment) de circuler.

L'abrogation du PPAS n'empêche pas de réaliser cet objectif.

Il ajoute que la demande d'abrogation du PPAS n° 26 n'est faite qu'au bénéfice d'une seule et même personne au détriment des autres riverains.

Il serait juste qu'un geste soit fait au bénéfice des riverains en repensant le gabarit de la voirie.

Après un échange de vues, la Commission de Concertation décide de reporter son avis au 8 juillet 2010 pour permettre une visite sur place.

DEUXIÈME OBJET

Dossier 14947 – Demande de JCX IMMO S.A. représentée par Madame LE CLERCQ pour lotir en 3 lots une propriété en vue d'y établir 3 maisons unifamiliales, drève des Madones de 6 à 10

ZONE :

- au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- au plan particulier d'affectation du sol n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : zone verte et zone de parc

DESCRIPTION : lotir en 3 lots une propriété en vue d'y établir 3 maisons unifamiliales

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Une lettre de réclamation, à laquelle était jointe une lettre collective (comportant 8 signatures) nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement les demandes suivantes :

- la limitation expresse du lotissement à trois lots et trois habitations, de gabarit similaire à celui des habitations riveraines et en excluant la possibilité de toits plats
- la diminution de la surface et de la hauteur des annexes (superficie d'un abri de jardin et limitation à un rez)
- prévoir, pour chaque maison, 4 emplacements de parking pour les visiteurs (afin de ne pas obstruer la drève)
- assurer le maintien absolu de la haie qui borde la drève
- que le demandeur cède à la commune une bande de terrain (1m) tout le long de la drève afin de pouvoir, par la création d'un trottoir, élargir l'accès
- réaliser les accès aux futurs chantiers en évitant le chemin de Putdael et la drève des Madones (donc via la drève du Prieuré)
- un engagement de remise en état de tout dégât causé par les travaux

MOTIFS :

- dérogation à la prescription V (zone verte) du Plan Particulier d'Affectation du sol n° 26
- 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)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 24 (abri de jardin) et 29 (clôture des zones de recul) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (maintien d'une surface perméable)

AUDITION : Madame LE CLERCQ, la demanderesse, Monsieur MORITZ, l'architecte, et les réclamants : Madame STAPELS, Monsieur de BEAUFFORT, Monsieur de MEESTER, Monsieur de SMET,

Monsieur STUART, Monsieur WAUCQUEZ et Monsieur WAUTHIEZ

Monsieur MORITZ, l'architecte présente le projet.

Le terrain, d'une superficie de 6.000 m², sera divisé en trois lots, suivant la nature du terrain, sur lesquels on peut construire un bâtiment principal d'une emprise de 300 m² au sol.

Une étude sur la flore a été réalisée par le bureau EOLE, et le projet assure la continuation végétale sur le chemin de Putdael avec des plantes locales.

Monsieur de BEAUFFORT, réclamant, montre sa préoccupation face à la création d'une annexe au pool house qui deviendrait une annexe de type habitation. Le lotissement passerait ainsi de 3 à 6 habitations..

Il insiste également sur le surcroît de trafic dans la drève, qui, au vu de son étroitesse, pose déjà des problèmes pour les 5 maisons existantes. En effet, s'y garer est très difficile.

Monsieur CONVENT, (IBGE), demande si les entrées de garages ne permettent pas de manœuvrer.

Monsieur de BEAUFFORT répond par la négative : tout est clôturé.

Il ajoute que le chemin de Putdael possède une conduite en sous-sol et ne peut supporter que 2,5 T maximum. Les camions ne peuvent l'emprunter. Il ajoute que lors des constructions précédentes, ceux-ci passaient par l'ancienne drève des Dames blanches.

Enfin, il suggère de prévoir un accès au futur lotissement par la drève du Prieuré, ne fût-ce que pour le premier des lots, ce qui diminuerait d'un tiers l'utilisation de la drève des Madones.

Madame LECLERCQ, la demanderesse, explique que les gabarits des constructions ne sont pas énormes, d'autant plus que le terrain se situe un mètre en contrebas.

Quant au trafic, il sera augmenté de six voitures.

Il existe également un immeuble de bureaux qui possède un emplacement de stationnement ainsi qu'un carport en dessous du bâtiment.

Après un échange de vues, la commission décide de reporter son avis au 8 juillet 2010 pour permettre une visite sur place.

TROISIÈME OBJET

Dossier 14976 – Demande de la S.C.R.L. des Habitations et Logements Sociaux d’Auderghem, représentée par Monsieur MAYENCE pour rénover lourdement un immeuble de 6 logements sis rue Franciscus Vandevelde 38

ZONE : Au plan régional d’affectation du sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone d’habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : rénover lourdement un immeuble de 6 logements

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. 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)

AUDITION : Messieurs LEMANS et MAYENCE, représentant le demandeur, l’architecte pour le bureau DE SMEDT & RAMON

Le projet a été fondamentalement révisé, et vise à garder la symétrie par rapport aux immeubles de la rue Moreau. Les deux extensions formant un élément rectangulaire en façade avant sont maintenus et permettent d’accroître le confort des appartements.

La charpente existante est conservée, avec une même pente, tout en supprimant la cassure de la toiture mais le revêtement sera réalisé en zinc gris, moins visible.

L’espace sous toit dégage un espace utilisable pour sécher le linge.

Mesdames DECHAMPS (SDRB) et CORDIER (DMS), Messieurs BRIARD (AATL-DU) et CONVENT (IBGE), sont plus favorables au maintien d’une toiture rouge. De plus, la toiture ne s’intègre pas bien : il faut prévoir une transition au niveau de l’encadrement entre la façade et la toiture (corniche ou finition marquée).

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 que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de 6 logements ;

Considérant qu’elle fait suite à un refus de permis d’urbanisme délivré pour le même bâtiment en raison du non respect des caractéristiques principales de l’immeuble faisant partie d’un ensemble cohérent ;

Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente en date du 19 janvier 2010 ;

Considérant que, du point de vue de la Performance Energétique et du climat intérieur des Bâtiments, le projet est assimilé à un bâtiment neuf ; que l’I.B.G.E. est l’autorité traitante concernant la P.E.B. pour ce dossier ;

Considérant l’avis de l’I.B.G.E. – division P.E.B. du 18/05/2010 sur le projet ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 pour le motif suivant : modification des caractéristiques

urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle (application de la prescription 1.5.2. du P.R.A.S.) ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le contexte du bâtiment est le suivant :

- **Il forme une construction isolée constituée d'un sous-sol semi-enterré+R+2+Toiture à versant, comportant 6 logements 2 chambres ;**
- **Datant des années 1952-1955, il est assez dégradé selon la note explicative et les logements ne répondent plus aux normes actuelles en matière de confort (isolation, ventilation,..) et d'habitabilité (superficie et éclairage);**
- **Il est implanté symétriquement dans l'axe de l'avenue V. Moreau et du square G. Golinvaux ;**

Considérant que le projet vise plus particulièrement à :

- **accroître légèrement le volume en façade latérale permettant de rendre les logements conformes aux standards de superficie actuels (avec maintien des 6 logements existants) ;**
- **transformer le volume de la toiture en tuile par une toiture plus géométrique en zinc ;**
- **modifier les façades (taille des baies, placement d'un auvent...) tout en maintenant les caractéristiques générales de l'immeuble (parement en brique, façade symétrique) ;**
- **atteindre une performance énergétique conforme à la norme en vigueur en travaillant sur la production de chaleur, les déperditions des parois et la ventilation ;**

Considérant que la transformation des sous-sols vise à réorganiser les caves et à implanter les locaux communs demandés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le réaménagement intérieur des étages permet d'offrir des appartements deux chambres plus spacieux dont les séjours s'ouvrent sur une « loggia » et comportant les services requis (salle de bains, sas d'entrée avec vestiaire, cuisine semi-équipée, ...) ;

Considérant que le nouveau projet présente une expression architecturale mieux adaptée aux caractéristiques architecturales du quartier formé par le parc de logements des « Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem » ;

Considérant que la toiture permet d'héberger les dispositifs techniques ;

Considérant toutefois que la teinte de la brique est à soumettre à l'approbation du fonctionnaire délégué et que l'emploi de zinc paraît peu adéquat ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir une toiture en tuile et envisager un recouvrement du mur de façade plus marqué (corniche ou couvre-mur) ;**
- **soumettre la teinte de la brique à l'approbation du fonctionnaire délégué ;**
- **respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19 janvier 2010 ;**

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

QUATRIÈME OBJET

Dossier 14927 – Demande de Monsieur WIEWIORA pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise chaussée de Watermael 47

ZONE : au plan régional d'affectation du sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) :
Zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre 1 art.4), de hauteur de la façade avant (titre 1 art.5) et de toiture - hauteur (titre 1 art.6)
- modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (prescription particulière 2.5.2° du PRAS)

Motif principal de demande d'avis de la commission de concertation :

- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame WIEWIORA, représentant le demandeur, Monsieur DEHON, l'architecte et sa collaboratrice Madame SABATH

Monsieur DEHON, l'architecte, présente le projet. Il s'agit d'aménager la maison construite avant 1945 pour une famille de deux enfants en y ajoutant une annexe. Malgré celle-ci, la dimension du jardin reste suffisante.

Madame CORDIER (DMS), attire l'attention sur la nécessité de conserver la typologie de la rue, composée de maisons villageoises. Elle insiste également sur le choix du matériau des châssis, qui doivent être en bois.

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 vise à transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- démolir des annexes existantes et construire une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- construire une extension à l'arrière du premier étage
- construire une lucarne pendante en toiture avant de grande dimension et une lucarne en toiture arrière
- modifier la façade avant : remplacer une porte d'entrée par une fenêtre, rehausser une baie de porte existante, ajouter une baie de fenêtre au premier étage, remplacer les châssis en bois foncé par du PVC gris anthracite et remplacer le cimentage peint blanc par un enduit lisse gris clair

- réaliser des travaux de transformation intérieure (modifier la circulation verticale, abattre des murs, aménager les combles, ...)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond (1,6 m), celle du premier étage dépasse de plus de 3 mètres (4,25 m) le mitoyen le moins profond et que la hauteur de façade avant (au niveau de la lucarne passante) dépasse la hauteur de référence la plus élevée ;

Considérant que les extensions et transformations intérieures permettent la création de pièces de vie plus spacieuses et lumineuses ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée atteint 17m50 ;

Considérant néanmoins que la nouvelle extension du rez-de-chaussée ne dépasse pas la profondeur des annexes existantes et n'engendre qu'une prolongation de 50 cm du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que le projet engendre une rehausse du mur mitoyen de droite de 1m20 environ sur 2m sur une longueur d'environ 2m10 ;

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

Considérant que l'extension du 1^{er} étage est implantée avec un retrait latéral de 0,85 m du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la seule modification de mitoyen engendrée par les travaux projetés au 1^{er} étage consiste en une rehausse de maximum 1m sur 4m de longueur, liée à la présence d'une verrière entre cette extension et le bâtiment voisin de gauche ;

Considérant dès lors que l'impact de ces extensions au 1^{er} étage est relativement limité et que les dérogations y relatives sont acceptables ;

Considérant que la fenêtre de la salle de bain du premier étage, implantée contre la mitoyenneté de gauche, ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée, notamment par la création de lucarnes en toiture (une dans chaque versant) ;

Considérant que la lucarne avant est une lucarne pendante d'une largeur inférieure à la moitié de la largeur de la façade ;

Considérant toutefois qu'elle est implantée en léger surplomb par rapport à la façade et qu'elle présente une hauteur importante (1,80 m) ;

Considérant que la maison s'inscrit dans un tissu immobilier ancien et homogène qu'il y a lieu d'en conserver la cohérence (matériaux, formes, gabarits) ;

Considérant que la lucarne arrière est implantée dans le plan de la façade et présente une hauteur d'environ 2 m ;

Considérant que les modifications en façade avant sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques esthétiques du bâtiment et à son intégration dans l'enfilade des maisons de la rue ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- isoler la maison de l'intérieur de sorte à conserver la façade avant enduite à faux joints dans l'alignement existant,

- prévoir des châssis en bois ou en PVC structuré sans dispositif d'évacuation des eaux de condensation ni aucune grille de ventilation visibles depuis l'espace public,
- prévoir une porte d'entrée en bois de teinte identique à celle des châssis,
- réduire l'impact visuel de la lucarne projetée en façade avant en la remplaçant par une lucarne traditionnelle, implantée en léger retrait par rapport au plan de la façade et vitrée davantage,
- prévoir le châssis de la salle de bain fixe et translucide de sorte à respecter les dispositions du code civil en matière de vues,
- unifier les divisions des baies en façade avant sur les deux premiers niveaux,
- respecter l'alignement en façade avant (pas d'isolation débordant du plan de la façade actuelle).

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

CINQUIÈME OBJET

Dossier 14938 – Demande de Monsieur et Madame CORNET - HANF pour construire une maison unifamiliale, rue de l'Amblève 49

ZONE : Au PRAS : Zone de forte mixité

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Trois lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'éventuelle utilisation du passage situé sous le bâtiment n° 47 (appartenant à la copropriété Amblève 41-47) pour la réalisation du chantier de construction de la maison

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation de la construction et façade avant (titre 1 art.3) et de hauteur de la façade avant (titre 1 art.5)

AUDITION : Monsieur et Madame CORNET-HANF, les demandeurs, Monsieur BALTUS l'architecte, Monsieur Frank HANDELBERG, réclamant

Monsieur BALTUS, l'architecte, expose le projet de construction d'une maison passive, sur un terrain à angle aigu, dont la façade à rue sera d'1,30 mètres. Un passage carrossable est prévu.

Les deux façades d'angle à l'arrière n'auront pas de vis-à-vis.. La façade sera recouverte de crépi, et les châssis seront de couleur gris foncé. Un brise-vues sera réalisé dans l'angle afin d'éviter les vues obliques.

Monsieur HANDELBERG, un réclamant, possède un studio de 40 m² rue de l'Amblève, dont la porte en bois ouvre directement sur le passage appartenant à la copropriété du n° 47. Ce passage n'est pas une servitude, et se trouve au dessus de caves. Monsieur HANDELBERG estime que le passage ne supportera pas les allées et venues des camions pour le chantier de construction.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, conclut qu'il s'agit d'un problème d'ordre civil.

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 du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale;

Considérant que cette demande fait suite à la délivrance, en date du 22 avril 2008, d'un certificat d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'éventuelle utilisation du passage situé sous le bâtiment n° 47 (appartenant à la copropriété Amblève 41-47) pour la réalisation du chantier de construction de la maison ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre 1 art.3) et de hauteur de la façade avant (titre 1 art.5) en ce que la façade avant est implantée en léger recul par rapport à l'alignement et en ce que la hauteur de façade avant est inférieure à celle de la construction voisine la plus basse ;

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

Considérant les particularités de la parcelle (angle rentrant, façade à rue limitée à environ 1,30 m, ...) ;

Considérant que l'immeuble projeté refermera le front bâti ;

Considérant que la perception de cette façade est limitée par sa faible largeur ;

Considérant que le recul vis-à-vis de l'alignement est limité à environ 30 cm au point le plus éloigné ;

Considérant que ce recul permet de limiter les vues vers le bâtiment voisin situé au n°1 de la rue de la Mollignée et permet une meilleure fonctionnalité du sas d'entrée ;

Considérant que la hauteur réduite de la façade avant n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle peut se justifier par l'étroitesse de la façade avant et la configuration particulière de la parcelle ;

Considérant dès lors que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de hauteur de façade avant (limitée à environ 1m50) sont minimales et acceptables ;

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

Considérant que les baies des étages en façade avant seront munies de lamelles verticales brise-vues;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers notamment en matière de vues ;

Avis favorable

La commission attire l'attention du demandeur sur la nécessité de trouver des dispositions particulières et/ou des accords avec les voisins en vue de permettre les travaux de constructions et les livraisons ultérieures.

SIXIÈME OBJET

Dossier 14964 – Demande de la S.P.R.L RHINOFEROS. représentée par Madame BRUGMANS pour transformer et étendre une maison unifamiliale, à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages, avenue Hugo Van der Goes 114

ZONE : au PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 42 : Zone d'habitation à commerce autorisé

DESCRIPTION : Transformer et étendre une maison unifamiliale, à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages

ENQUETE : Du 28/05/2010 au 11/06/2010. 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)
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre 1 du RRU
- Dérogation à la prescription III, e) du PPAS n° 42 (aspect des constructions)

AUDITION : Monsieur DE SIMPEL, l'architecte

Monsieur DE SIMPEL expose le projet dans son ensemble.

Madame CORDIER (DMS) demande quel intérêt il y aurait à réaliser un bardage en bois de la façade, car la typologie de la maison devrait être conservée.

Monsieur DE SIMPEL répond que la maison présente des problèmes d'humidité, et que le bardage (en caillebotis) unifierait le haut et le bas de la façade.

L'auvent situé au dessus de la porte sera agrandi, le balcon rouvert, et l'habillage de la corniche sera refait en bois.

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'habitation à commerce autorisé du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre une maison unifamiliale, à l'arrière des 1er et 2ème étages ;

Considérant que les transformations sollicitées permettent d'aménager trois chambres, un bureau ainsi que deux salles de bain dans le logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/05/2010 au 11/06/2010 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 à l'arrière du 1^{er} étage dépasse de 10 cm la profondeur de la construction voisine la plus profonde et en ce que la rehausse de la façade arrière (extension à l'arrière du 2^{ème} étage) dépasse les profils mitoyens des deux constructions voisines ;

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

Considérant que les dérogations liées à l'extension à l'arrière du 1^{er} étage sont minimales et acceptables ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière au niveau du brisis du Mansart de la toiture avant permet d'aménager une chambre supplémentaire avec une hauteur sous plafond de 2,50 m, répondant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés il y a de nombreuses années, par un propriétaire précédent, sans jamais avoir fait l'objet d'une plainte ;

Considérant en outre que cette rehausse a été effectuée dans le prolongement de la façade arrière du volume principal de la maison ;

Considérant de plus l'orientation Sud sud-Est du jardin ;

Considérant par conséquent que les pertes d'ensoleillement et de luminosité liées à cette rehausse des propriétés voisines sont fortement limitées ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liées à l'extension à l'arrière du 2^{ème} étage ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et sont acceptables ;

Considérant que le projet initial dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce qu'elle était entièrement dallée ;

Considérant néanmoins que le demandeur a introduit une proposition modificative de cet aménagement en limitant l'accès dallé à une largeur de 2,10 m, axé sur le rangement moto et vélos prévu au rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant toutefois qu'une telle largeur permettrait le stationnement d'un véhicule, en contradiction avec le prescrit de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que cette modification dérogerait toujours aux dispositions dudit règlement ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'assurer de l'impossibilité de stationner des voitures en zone de recul, conformément au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 11 dudit règlement régional irait à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il est prévu de modifier la façade avant de la maison en plaçant un bardage en bois de ton naturel sur l'oriel du rez-de-chaussée et de peindre les briques en gris-beige jusqu'au niveau des linteaux des baies du premier étage et en blanc entre les linteaux et la corniche ;

Considérant que cet élément du projet déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière d'aspect des constructions (III, e) en ce que les matériaux de façades autorisés sont la brique (peinte ou non), la pierre naturelle et le béton architectural de ton clair ;

Considérant que la bâtisse existante présente des qualités architecturales significatives et qu'il y aurait lieu d'encourager leur conservation ;

Considérant que ces adaptations modifient sensiblement les caractéristiques esthétiques de la construction et qu'elles portent atteinte aux qualités architecturales du bien ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de maintenir une unité esthétique générale au niveau des matériaux de finition visibles depuis l'espace public du bâti circonvoisin, et ce plus particulièrement dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions dudit plan en matière d'aspect des constructions n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **conserver les matériaux d'origine en façade avant (enduit blanc ou crème, briques rouges, châssis en bois peint ou en PVC structuré (dont le dispositif de rejet des eaux de condensation est invisible et sans aucune grille de ventilation) et corniche en bois peint dans la même teinte que l'enduit ou les châssis),**
- **conserver l'aspect architectural le l'avancée au niveau du rez-de-chaussée de la façade avant en supprimant le bardage en bois et en retravaillant le dessin de cette avancée et du balcon qui la surplombe (prévoir une porte-fenêtre avec partie basse pleine permettant l'accès au rangement vélos/moto),**
- **limiter la largeur de l'accès dallé à l'habitation à 1,60 m maximum,**
- **clôturer la zone de recul à l'alignement, conformément au règlement communal sur les bâtisses (muret d'une hauteur comprise entre 20 et 50 cm, doublé éventuellement d'une haie).**

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

SEPTIÈME OBJET

Dossier 14937 – Demande de Monsieur et Madame D'HAENE-DEWAEGENAERE pour construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale sise rue Léon Vande Woesteyne 5

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** Construire une extension à l'arrière du premier étage (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 27/05/2010 au 10/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
- AUDITION :** Monsieur et Madame D'HAENE-DEWAEGENAERE, les demandeurs, Monsieur VANEBERG, l'architecte

Monsieur VANEBERG, l'architecte, présente le projet dans son ensemble.

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'arrière du premier étage (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 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 les profils mitoyens des deux constructions voisines (le moins profond de 2,80 m et le plus profond d'environ 2,10 m) ;

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

Considérant que la profondeur de l'extension se limite à 2,80 m, portant la profondeur totale de bâtisse du rez-de-jardin à 12,20 m ;

Considérant la maintien d'un jardin d'une profondeur d'environ 12,70 m ;

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

Considérant que la hauteur sous plafond dans l'extension sera identique à celle existante dans le corps principal de l'habitation, à savoir environ 2,60 m ;

Considérant dès lors que la hauteur extérieure de l'annexe sollicitée atteindra environ les 3 m ;

Considérant néanmoins que la remontée de l'acrotère est limitée au strict minimum permettant de garantir une bonne étanchéité de la toiture plate ;

Considérant également que la demande prévoit une finition esthétique de ladite toiture plate, à savoir un lestage en gravier ;

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) liées au projet sont acceptables ;

Avis favorable.

HUITIÈME OBJET

Dossier 14958 – Demande de Monsieur et Madame TERLINDEN-PONCHON pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue François Bekaert 8

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (PRAS 0.6)
- dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre 1, art. 4) et de toiture – hauteur (titre 1 art. 6)

AUDITION : Monsieur et Madame TERLINDEN-PONCHON, les demandeurs et architecte

Monsieur TERLINDEN expose le projet dans son ensemble. Il s'agit de rénover et transformer une maison unifamiliale, en démolissant la véranda existante afin de construire une pièce de vie à la place de celle-ci. La toiture plate sera inaccessible et verdurisée.

Les châssis seront en PVC structuré avec double vitrage. Le caisson à volet sera ôté. Il s'agit d'une rénovation à l'identique aux normes actuelles.

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 d'agrandir une maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- remplacer les châssis
- réaménager le premier étage et aménager les combles en salle de jeux

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 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 de construction (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de parcelle et que la toiture de l'extension dépasse les profils mitoyens ;

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

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

Considérant que la profondeur de l'annexe sollicitée ne dépasse que de 2m35 le bâtiment mitoyen le moins profond et s'aligne au bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant que la dérogation en matière de toiture est liée à la conception de l'extension à toit plat verdurisé (et non en pente) et n'engendre qu'une rehausse de mitoyen triangulaire limitée ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse (environ 10m50) reste raisonnable ;

Considérant la présence de nombreuses extensions à l'arrière des rez-de-chaussées des maisons avoisinantes ;

Considérant que la dérogation à la profondeur ne porte que sur environ 25 cm ;

Considérant que le jardin conservera une superficie suffisante (18 m²) ;

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

Considérant que les châssis existants en bois sont remplacés par des châssis en PVC structuré de teinte blanche ;

Considérant que les nouveaux châssis respectent les divisions et l'aspect architectural du bâtiment ;

Considérant toutefois l'aspect peu esthétique des caissons à volets extérieurs en façade avant ;

Considérant que ceux-ci n'ont jamais fait l'objet d'un permis ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir des châssis sans évacuations des eaux ni grille de ventilation visibles depuis l'espace public**
- **Enlever les caissons à volets en façade avant**
- **Compléter les plans en mentionnant, sur toutes les vues (notamment la coupe et le plan de toiture), la finition végétalisée de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée**

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

NEUVIÈME OBJET

Dossier 14961 – Demande de Monsieur et Madame PARIJS-LIENARD pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre 6 arbres avenue Hugo Van der Goes 100

ZONE :

- au plan régional d'affectation du sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- au plan particulier d'affectation du sol n° 42 : zone d'habitation à commerce autorisé

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre 6 arbres

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement la perte d'ensoleillement causée par la profondeur excessive de l'extension à l'arrière et la lucarne en toiture arrière, l'utilisation de la toiture plate du deuxième étage en terrasse (provoquant des vues sur les propriétés voisines), la rampe d'accès (piétons-vélos) en zone de recul et la crainte de la transformation de la maison unifamiliale en plusieurs appartements

MOTIFS :

- actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (PRAS 0.6.)
- dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre 1 art.4), de toiture - hauteur (titre 1 art.6) et d'aménagement de la zone de recul (titre 1 art.11)

AUDITION : Monsieur et Madame PARIJS-LIÉNARD, les demandeurs, Monsieur LEMERET, l'architecte, Monsieur et Madame ISSELE-DENBROEDER, Monsieur KOPF, Monsieur et Madame PORTAELS-JOLY, les réclamants

Monsieur LEMERET, l'architecte, expose le projet. Il s'agit de créer une extension à l'arrière de la maison, datant des années 30, en veillant à une rénovation « basse énergie ».

Une rampe d'accès à un espace vélos est prévue.

Les six sapins seront abattus et remplacés par des arbres fruitiers. Une terrasse sera aménagée au deuxième étage afin d'accroître l'apport de lumière dans la pièce.

Les voisins directs font part de leurs craintes concernant la perte d'ensoleillement dans leur propriété et les vues plongeantes causées par la création de la terrasse à l'étage.

Madame CORDIER (DMAS) demande que les châssis présentent de vrais cintres afin de suivre la courbe de l'imposte.

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'habitation à commerce autorisé du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- **construire une extension à l'arrière du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage**
- **aménager une terrasse sur la toiture du deuxième étage**
- **créer 2 lucarnes en toiture (une dans chaque versant)**
- **construire un accès (piétons et vélos) au sous-sol par une rampe dans la zone de recul**
- **modifier la façade avant (changer la couleur de la façade, les châssis et le matériau de toiture)**
- **réaliser des travaux de transformation intérieurs (abattre des murs, modifier la circulation verticale, aménager les combles...)**
- **abattre six épicéas en fond de parcelle**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations concernent principalement la perte d'ensoleillement causée par la profondeur excessive de l'extension à l'arrière et la lucarne en toiture arrière, l'utilisation de la toiture plate du deuxième étage en terrasse (provoquant des vues sur les propriétés voisines), la rampe d'accès (piétons-vélos) en zone de recul et la crainte de la transformation de la maison unifamiliale en plusieurs appartements ;

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 de la construction (titre 1 art.4), de toiture - hauteur (titre 1 art.6) et d'aménagement de la zone de recul (titre 1 art.11) en ce que l'extension à l'arrière du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage ainsi que la terrasse au deuxième étage dépassent de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde, la toiture de l'extension dépasse le profil mitoyen le plus haut, la lucarne arrière dépasse les 2 m de hauteur autorisés et l'accès au sous-sol se fait par une construction (rampe) en zone de recul ;

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

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

Considérant qu'aux deux étages inférieurs, l'extension s'adosse à la construction mitoyenne de gauche et qu'au niveau du 1^{er} étage, elle jouxte la terrasse voisine de gauche ;

Considérant que l'extension à l'arrière de la maison porte la profondeur totale de bâtisse à 12,6 m ;

Considérant que l'extension sollicitée est conforme au PPAS qui autorise des constructions bien plus profondes, à savoir 16 m aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée et 13 m au premier étage ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations au niveau du 1^{er} étage, les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme liées à cette extension sont acceptables ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^e étage (sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage), en dérogation au règlement régional d'urbanisme, bien que respectant le prescrit du code civil, donne lieu à des vues plongeantes sur les propriétés environnantes ;
Considérant que cet aménagement serait de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant que l'habitabilité des combles est assurée par la création de 2 lucarnes en toiture ;
Considérant que la lucarne avant présente une largeur raisonnable et proportionnée à celle de la façade ;
Considérant toutefois que sa hauteur atteint 1m80 ;
Considérant dès lors que, malgré son recul d'environ 1m par rapport à la corniche, cette lucarne présentera un impact visuel trop important ;
Considérant que la lucarne arrière est implantée dans l'alignement de la façade et que sa hauteur atteint 2,70 m ;
Considérant qu'elle s'apparente davantage à un étage supplémentaire ;
Considérant que la rampe d'accès au sous-sol en zone de recul nécessite le placement de garde-corps et met à mal la haie mitoyenne ;
Considérant dès lors que la dérogation y relative n'est pas acceptable ;
Considérant que la façade avant est repeinte dans un ton clair, dont la teinte n'est pas précisée dans la demande ;
Considérant que les châssis en bois existants sont remplacés par des châssis en PVC gris moyen dont le dessin respecte la typologie du bâtiment hormis le fait qu'ils ne respectent pas les cintrages des baies ;
Considérant que les 6 épicéas abattus seront remplacés par 3 arbres fruitiers ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **au niveau du 1^{er} étage, limiter la profondeur de l'extension à 3 m**
- **diminuer la hauteur de la lucarne en toiture avant à 1m60 en conservant une hauteur sous plafond de minimum 2m20**
- **diminuer la hauteur de la lucarne arrière à maximum 2m en l'implantant en recul vis-à-vis de la façade arrière et en conservant une hauteur sous plafond de minimum 2m20**
- **supprimer la terrasse projetée au deuxième étage au profit d'une toiture inaccessible pourvue d'une finition esthétique et éventuellement aménager une petite terrasse munie d'un garde-corps dans la zone située entre la façade arrière et la lucarne arrière reculée**
- **supprimer la rampe en zone de recul**
- **soumettre un échantillon de la teinte de l'enduit prévu en façade avant**
- **prévoir des châssis en PVC structuré sans évacuation des eaux ni grille de ventilation visible et respectant les cintrages des baies**
- **les arbres fruitiers plantés devront atteindre 5 à 7 m à l'âge adulte comme prévu dans le PPAS 42, la clôture de fond de jardin devra être constituée d'une haie et de taillis à haute tige**
- **compléter les plans avec toutes les amorces des bâtiments voisins**

Des plans modificatifs ainsi que l'échantillon de la teinte de l'enduit seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

DIXIÈME OBJET

Dossier 14963 – Demande de Monsieur RHEIN pour construire une véranda et une lucarne en toiture arrière avenue du Parc de Woluwe 28

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 protection d'un monument classé (habitation double moderniste, avenue du parc de Woluwé 38-40, drève Louisa Chaudoir 4-6, construite en 1927 par Lucien François)

DESCRIPTION : construire une véranda et une lucarne en toiture arrière

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de toiture et hauteur de lucarne (titre 1 art.6)

Motifs principaux de demande d'avis de la commission de concertation :

- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932)
- actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci (zone de protection d'un bien classé)

AUDITION : Monsieur RHEIN, le demandeur, Madame DAMIEN, l'architecte

Madame DAMIEN, l'architecte, expose la situation. La maison est située dans le périmètre d'un bien classé. Il s'agit de régulariser une terrasse ainsi que la création d'une lucarne en toiture.

Madame CORDIER (DMS) estime que cette lucarne ne s'intègre pas dans la toiture, que ce soit en matière de matériaux ou de volume. Cette régularisation n'est pas acceptable telle quelle.

Madame DAMIEN précise que la lucarne, correspondant à la chambre des parents, n'est pas visible, même de la maison classée, et que d'autres maisons plus loin dans la rue présentent le même type de lucarne.

Quant à la véranda, elle s'appuie sur un mur existant pour monter le volume, en respectant la limite mitoyenne. Les montants métalliques ont été réalisés par un ferronnier.

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

Vu l'absence de l'avis de la commission royale des monuments et sites et le manque d'information à propos de la lucarne ;

Avis reporté.

ONZIÈME OBJET

Dossier 14956 – Demande de la S.P.R.L. UP TO GO représentée par Monsieur GOSSIAUX pour construire une extension et transformer un commerce en bureaux, au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1223A

- ZONE :**
- Au plan régional d'affectation du sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant
 - Au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie
- DESCRIPTION :** Construire une extension et transformer un commerce en bureaux, au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
- ENQUETE :** du 27/05/2010 au 10/06/2010. 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
- 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, 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 et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension et transformer un ancien café en commerce de services, selon les précisions apportées par le demandeur ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 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 profil de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen des de la construction voisine la moins profonde (voisin de droite, n° 1225) de plus de 3 m, à savoir environ 3,60 m ;

Considérant néanmoins que l'annexe est située entre des hauts murs mitoyens existants ;

Considérant que la demande ne nécessite aucune rehausse desdits murs mitoyens ;

Considérant également la disposition particulière de la parcelle située à proximité immédiate d'un angle et dont la façade arrière donne sur le pignon de la maison voisine située dans la rue Keller ;

Considérant de plus que la cour existante constitue un espace résiduel inexploitable en cour ou en jardin ;

Considérant en outre que le rez-de-chaussée ne sera pas occupé par un logement, mais par du commerce ;

Considérant par conséquent que l'absence de vue en façade arrière est acceptable ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 ;

Considérant toutefois que le projet ne prévoit aucune finition esthétique de la toiture plate visible depuis les logements des étages supérieurs de l'immeuble ;

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) seraient minimales et acceptables, moyennant la mise en place d'une finition esthétique de la toiture plate du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 4 février 2010 ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et de corriger la destination du rez-de-chaussée en plan et dans les formulaires.

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

DOUZIÈME OBJET

Dossier 14965 – Demande de Madame KHMELEVSKAJA pour rehausser, agrandir le rez-de-chaussée (à l'arrière) et transformer un immeuble mixte (commerce au RDC et 1^{er} étage, logement aux 2^{ème} et 3^{ème} étages) sis chaussée de Wavre 1508.

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

DESCRIPTION : Rehausser, agrandir le rez-de-chaussée (à l'arrière) et transformer un immeuble mixte (commerce au RDC et 1^{er} étage, logement aux 2^e et 3^e étages)

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

MOTIFS :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial)
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur et lucarnes) du titre 1 du RRU
- Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire – uniquement pour avis)

AUDITION : Madame KHMELEVSKAJA, la demanderesse, Monsieur DE WARDE, l'architecte

Monsieur DE WARDE, l'architecte, présente le projet. La maison étant très petite, le but est d'en accroître le volume en couvrant tout le rez-de-chaussée, dont la toiture plate sera recouverte de gravier, et en rehaussant l'immeuble.

Les nouveaux châssis seront en bois.

Une lucarne sera créée et s'alignera sur les châssis du bas.

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 rehausser, agrandir le rez-de-chaussée (à l'arrière) et transformer un immeuble mixte (commerce au RDC et 1^{er} étage, logement aux 2^e et 3^e étages) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée projetée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture –

hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'elle couvre toute la parcelle et dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche de plus de 3 m ;

Considérant néanmoins que la parcelle voisine de droite (n° 1510), s'étendant sur une profondeur d'environ 2 m à l'arrière de la propriété faisant l'objet de la demande, est également entièrement bâtie ;

Considérant de plus que la parcelle voisine de gauche (n° 1506) comporte une construction en fond de parcelle de gabarit "rez + 1", reliée au bâtiment à front de rue par une passerelle ;

Considérant dès lors que l'extension du rez-de-chaussée, ne nécessitant aucune modification de mitoyens, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant en outre les faibles dimensions de la parcelle (profondeur totale de 14,20 m, pour une largeur, entre axes mitoyens, d'un peu moins de 4,30 m) ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser la façade avant jusqu'au niveau de la construction voisine de droite, de gabarit "rez + 2 + Toiture", en vue d'aménager un logement à une chambre aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que ce logement tend un maximum vers les normes d'habitabilité des logements du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant à agrandir et disposant d'une faible largeur de parcelle ;

Considérant que la rehausse du bâtiment est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la lucarne prévue dans le versant avant de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une largeur supérieure aux deux tiers du développement de la façade avant (largeur de 3,56 m dépassant les 2,85 m prévus par le règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant qu'il s'indiquerait néanmoins de limiter l'effet de rehausse de la façade en implantant la lucarne légèrement en recul ;

Considérant néanmoins que la faible hauteur de ladite lucarne, à savoir environ 1,60 m, permet d'atténuer son impact visuel ;

Considérant de plus que sa largeur s'axe sur les baies des étages inférieurs, en vue d'assurer une meilleure intégration au bâti existant à cet élément supplémentaire ;

Considérant en outre que les baies du chien assis sont conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant de plus que les matériaux de finition de cette lucarne (bois peint dans le même gris que la corniche) s'accordent au bâti existant ;

Considérant que l'importante largeur du chien assis permet d'exploiter pleinement le niveau des combles et d'y aménager la chambre du logement ;

Considérant également que le chien assis est fortement vitré, de sorte à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement à une chambre ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager du commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bien ;

Considérant que la prescription particulière 22 du plan régional d'affectation du sol permet l'extension d'un commerce au 1^{er} étage, en liseré de noyau commercial, lorsque les conditions locales le permettent et que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que l'extension sollicitée du commerce ne nuit pas aux conditions locales, notamment au vu de la faible largeur de la parcelle, de la présence de plusieurs commerces à proximité et au caractère accessoire au logement des étages supérieurs de ce commerce ;

Considérant donc que la demande maintient le logement existant aux étages, permettant ainsi d'assurer la continuité du logement de la zone d'habitation ;

Considérant par conséquent que l'affectation commerciale au 1^{er} étage du bâtiment n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 transformations du bien visibles depuis l'espace public tendent à rendre au bâtiment son caractère d'origine, notamment de par l'utilisation de matériaux de qualité tels le bois et la pierre bleue ;

Considérant toutefois que le placement de châssis en bois supprimant le léger cintrage existant aux 1^{er} et 2^{ème} étages de la maison est regrettable ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de conserver cette caractéristique permettant de mettre pleinement en valeur ce bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant néanmoins que la demanderesse sollicite l'autorisation de modifier le matériaux initialement proposé pour les châssis par du PVC structuré de teinte foncée et respectant le cintrage existant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée,
- prévoir, en façade avant, des châssis cintrés, en bois ou en PVC structuré de teinte foncée, dont le dispositif d'évacuation des eaux de condensation est invisible et sans aucune grille de ventilation en façade avant,
- implanter la lucarne à environ 30 cm en recul (sur l'intérieur du mur de la rehausse de la façade avant),
- supprimer l'enseigne devant faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée séparée des plans de la présente demande de permis d'urbanisme.

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

TREIZIÈME OBJET

Dossier 14971 – Demande de Monsieur et Madame CLAUS - DUCHATEAU pour construire une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue Pierre Schoonejans 31

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation
- DESCRIPTION :** Construire une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
 - Dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
 - Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire – uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur et Madame CLAUS-DUCHATEAU, les demandeurs, et l'architecte, Monsieur Sébastien CLAUS.

Monsieur CLAUS, l'architecte, présente le projet dans son contexte.

Il s'agit de construire une extension à l'arrière, afin de redonner de l'espace et de la lumière aux pièces du rez en l'ouvrant sur le jardin par une grande baie. Des œillères seront ouvertes en profitant de l'oblique de la propriété vers une servitude et la cave et le séjour seront retravaillés en largeur et en hauteur.

L'annexe actuelle sera décroisonnée afin de créer une vraie cuisine, et le volume de la terrasse sera un peu réduit.

La maison sera donc repensée selon une architecture et une isolation thermique d'aujourd'hui.

Le long de la servitude, des panneaux de structure lisse et uniforme en composite brun rouge seront placés.

Monsieur CONVENT (IBGE) suggère d'y placer une plante de recouvrement.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, dit qu'il conviendrait de reculer la limite de la mitoyenneté de 14 cm afin de pouvoir construire un vrai mur mitoyen.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 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 des rez-de-chaussée et de rez-de-jardin dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine de droite (n° 29) ;

Considérant que la construction voisine de droite présente une profondeur de bâtisse au droit de la mitoyenneté particulièrement faible (environ 6 m) ;

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

Considérant que le projet permet l'aménagement des espaces de vie principaux plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du bien au droit de la mitoyenneté de droite atteindra environ 11,40 m, profondeur sensiblement identique à celle de l'annexe de la construction voisine de droite ;

Considérant également que la profondeur totale de bâtisse s'aligne sur celle de la construction voisine de gauche (n° 33 – environ 14,50 m) ;

Considérant en outre que la construction voisine de droite est implantée en retrait d'environ 1,50 m par rapport à la limite de parcelle, de par la présence d'une servitude de passage ;

Considérant par conséquent que l'extension sollicitée s'intègre au bâti circonvoisin et qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 prévoit un nouveau mur en ossature bois implanté contre la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de permettre qu'à l'avenir, puisse être érigé un mur mitoyen, conforme au règlement communal sur les bâtisses ;

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 prévoit le remplacement de la porte d'entrée existante par une porte en bois peint munie d'un vitrage sablé quelque peu plus important que l'existant ;

Considérant que l'aspect de la nouvelle porte, malgré son caractère quelque peu plus moderne, s'accorde relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que cet abri, d'une superficie de moins de 9 m² (plus escalier d'accès), existe depuis de nombreuses années sans jamais avoir fait l'objet d'une plainte ;

Considérant également la présence de plusieurs appentis dans cet îlot ;

Considérant en outre que les bâtiments faisant face aux habitations sont des immeubles de bureaux ;

Considérant par conséquent que cet appentis s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

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

Avis favorable à condition de :

- **prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension,**
- **implanter la structure de la nouvelle façade latérale à 14 cm minimum de la limite de la parcelle.**

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

QUATORZIÈME OBJET

Dossier 14950 – Demande de Monsieur et Madame SMESSAERT pour construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sise rue Albert Meunier 44

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** Construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement la rehausse excessive du mur mitoyen qui engendrerait de grandes pertes d'ensoleillement, de luminosité et de vue des habitations voisines. L'extension provoquerait un sentiment d'écrasement et engendrerait un effet « cuvette » pour les habitations voisines. De plus, il existe des risques de problèmes de stabilité pour le mur mitoyen de droite apparemment dépourvu de fondations.
La voisine de droite demande également qu'un état des lieux avant travaux soit réalisé, que la nouvelle construction soit isolée acoustiquement, que son mur mitoyen soit racheté, que le mur aveugle à monter présente une finition esthétique et que les nouvelles toitures soient végétalisées.
- MOTIFS :** Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme.
- AUDITION :** Monsieur SMESSAERT, le demandeur, Madame NAZNIN, l'architecte, Monsieur TOURNAY le conseil du demandeur, Monsieur et Madame DE POORTER, Monsieur et Madame CAUFRIEZ, les réclamants

Madame NAZNIN, l'architecte, présente le projet d'extension de la maison. Le but est de créer une chambre supplémentaire au 1^{er} étage ; le projet ne modifie pas l'emprise au sol.

Monsieur et Madame DE POORTER, Monsieur et Madame CAUFRIEZ, les réclamants, verbalisent leurs inquiétudes.

Monsieur BRIARD (AATL-DU) note que le projet nécessite d'importantes rehausses et extensions des murs mitoyens. De plus, la profondeur totale de bâtisse du 1^{er} étage s'élèverait à plus de 16,50 m côté gauche et à plus de 20 m côté droit : cela fait beaucoup sur deux niveaux.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du 1er étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2010 au 10/06/2010 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les pertes d'ensoleillement, de luminosité et de vues des constructions voisines, ainsi que sur l'effet de cuvette et d'écrasement qu'engendreraient les rehausses de mitoyens ;

Considérant qu'une réclamation concerne également des points de droit privé ;

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 1^{er} étage dépasse la construction voisine la plus profonde d'environ 2,55 m et la moins profonde de 4 m ;

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

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une seconde chambre, d'un dressing, d'un second bureau et d'une salle de bain au 1^{er} étage ;

Considérant que ces aménagements comportent beaucoup d'espaces clos, sans fenêtre et ne permettant pas de rationaliser les circulations et les espaces utiles (salle de bain uniquement accessible depuis la seconde chambre, 1^{er} bureau et dressing étant également des endroits de passage) ;

Considérant en outre que la seconde chambre ne semble pas respecter les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (normes d'habitabilité, art. 10) ;

Considérant que le projet nécessite d'importantes rehausses et extensions du mur mitoyen de droite (environ 8,7 m² et 6,2 m² pour, respectivement, les 1^{ère} et 2^{nde} rehausses de ce mur) ;

Considérant de plus que le mur mitoyen de gauche devrait être rehaussé d'environ 70 cm sur toute sa profondeur et étendu de 2,35 m (sur une hauteur totale de 3 m, soit +/- 7 m² pour l'extension) ;

Considérant de plus que la profondeur totale de bâtisse du 1^{er} étage s'élèverait à plus de 16,50 m côté gauche et à plus de 20 m côté droit ;

Considérant par conséquent que les dérogations sollicitées sont excessives et ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant néanmoins que la construction voisine de droite dispose de volumes peu usuels ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter strictement les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur de l'extension à celle du mur mitoyen de gauche existant, sur toute la largeur de la parcelle,
- limiter la rehausse des murs mitoyens au strict minimum (remontées d'acrotères, etc.),
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en graviers ou toiture végétale),
- prévoir une finition esthétique et claire de la rehausse du mur mitoyen de droite entre le corps principal du bâtiment voisin et son annexe, permettant de limiter les pertes de luminosité du bien voisin,
- revoir les aménagements intérieurs en conséquence.

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

QUINZIÈME OBJET

Dossier 14969 – Demande de QUICK RESTAURANTS S.A. représentée par Monsieur HULSMAN pour installer une cabine à haute tension boulevard du Souverain 240.

ZONE : Au PRAS : Zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Installer une cabine à haute tension

ENQUETE : Néant – Uniquement pour avis.

MOTIFS : - Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUDITION : Monsieur DEPASSE pour Quick Restaurants s.a., Monsieur HONTOIR, l'architecte

Monsieur HONTOIR présente la demande de Quick Restaurants.

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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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'installer une cabine à haute tension ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'il est prévu d'implanter cette cabine, le long du boulevard du Souverain, sur le terre plein situé derrière l'abri bus (environ 1,40 m en recul par rapport au panneau arrière dudit abri) et ce à une distance d'environ 2,15 m de ce dernier ;

Considérant la superficie relativement réduite de la cabine (moins de 8 m² et hauteur de moins de 2,50 m) ;

Considérant que les murs de la cabine à haute tension seront recouverts de crépi peint en vert foncé ;

Considérant de plus que le terre plein borde le parking des grandes surfaces voisines et des restaurants y implantés ;

Considérant par conséquent que cet équipement nécessaire au bon fonctionnement du restaurant reste relativement discret et qu'il s'intègre à l'espace public ;

Avis favorable.

SEIZIÈME OBJET

Dossier 14940 – Demande de Monsieur AS-SAYED pour régulariser, suite à un PV d’infraction, l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de quatre logements, boulevard du Triomphe 53 (report d’avis - voir CDC du 19/05/2010)

- ZONE :** Au plan régional d’affectation du sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone mixte, le long d’un espace structurant
Au plan particulier d’affectation du sol n° 6 (08/02/1985): zone d’habitation, commerce et industrie
- DESCRIPTION :** régulariser, suite à PV d’infraction, l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de quatre logements
- ENQUETE :** du 21 avril au 5 mai 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions III, 2 (gabarit – implantation : profondeur de bâtisse et surface des logements) du plan particulier d’affectation du sol n° 6
Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) et de toiture (Titre I, art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Motif principal de demande d’avis de la commission de concertation :
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier
- AUDITION :** néant.

En séance du 19 mai 2010, la commission a décidé de reporter son avis dans l’attente de l’obtention :

- de l’avis original du SIAMU, incluant un jeu de plans cachetés
- des plans et formulaires administratifs corrigés et complétés (notamment : amorces du bâtiment voisin de gauche, lucarnes avant, corniche, légende des matériaux, plan d’implantation, discordances entre coupe et élévation arrière, formulaire de demande de permis d’urbanisme, questionnaire statistique, ...).

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

En l’absence de réaction du demandeur à la demande de fourniture des documents susvisés, la commission de concertation estime ne pas pouvoir émettre d’avis sur le projet en pleine connaissance de l’ensemble des éléments constitutifs du dossier.

ZEVENTIENDE VOORWERP

Dossier PUB/2 – Aanvraag van MEGA MEDIA B.V.B.A., vertegenwoordigd door Mevrouw N'DIAYE voor het plaatsen van een publiciteitspaneel van 81,2m² van algemeen nut op het einde van de autosnelweg E411 (Advies uitgesteld – (zie CDC du 19/05/2010))

- GEBIED :** in het GBP : structurerende ruimte
- BESCHRIJVING :** het plaatsen van een publiciteitspaneel van 81,2m² van algemeen nut
- ONDERZOEK :** niet van toepassing – enkel voor advies
- MOTIEVEN :** - afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake publiciteit (titel VI, hoofdstuk 4 (reklame in de openbare ruimte))
- AUDITIE :** Mevrouw N'DIAYE voor MEGA MEDIA B.V.B.A., de aanvrager

In zitting van 19/05/2010, heeft de overlegcommissie beslist het advies uit te stellen omdat de aanvraag onderworpen is aan het advies van Brussel Mobiliteit en dat de Gemeente dat advies nog niet ontvangen heeft.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie, met éénparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een wegennet en structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het plaatsen van een publiciteitspaneel van 81,2 m² van algemeen nut, op het einde van de Autosnelweg E411 / op een paal van de Beaulieu brug ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake publiciteit (titel VI, hoofdstuk 4 (reklame in de openbare ruimte));

Considérant que le contexte de la demande ne correspond à aucun cas explicitement prévu par le règlement régional d'urbanisme de publicité à fonction d'utilité publique en espace public ;

Considérant que le dispositif se contente de couvrir le pilier sans apporter d'amélioration du paysage urbain (plantations, revêtement du pilier, ...) ;

Considérant la taille excessive du dispositif ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Overwegende het advies van Mobiel Brussel - BUV van 20 mei 2010 ;

Ongunstig advies.