

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

17-12-2010

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire
Mme C. KUHN, Secrétaire
Mme A.-F. LANGENDRIES-COSSEE Secrétaire
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

1^{er} OBJET

Dossier 15083 – Demande de Monsieur et Madame THOMAS & BAIRE pour rehausser partiellement l'extension du rez-de-chaussée et construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale, avenue Henri Strauven 51

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser partiellement l'extension du rez-de-chaussée et construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 19 novembre 2010 au 3 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur)

AUDITION : Monsieur et Madame THOMAS & BAIRE, les demandeurs

Monsieur BAIRE, le demandeur, expose son projet, à savoir agrandir l'arrière de sa maison, dont une partie possède un velux, ce qui est bruyant en temps de pluie. Son intention est de le remplacer par une fenêtre verticale et redresser la toiture pour permettre à la lumière d'entrer. Une troisième chambre sera créée au-dessus du salon actuel, avec un toit recouvert de Derbigum. La façade arrière sera recouverte d'un bardage en cèdre.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 rehausser partiellement l'extension du rez-de-chaussée et de construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2010 au 3 décembre 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 du premier étage dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (voisin de droite) ;

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

Considérant que la rehausse de l'annexe (environ 80 cm) du rez-de-chaussée sur 3,60 m de profondeur s'appuie sur un mur mitoyen existant ;

Considérant que de l'annexe du premier étage se trouve en recul par rapport au mitoyen de droite de 2,65 m ;

Considérant que cette annexe s'adosse au mitoyen de gauche existant ;

Considérant de plus que le projet n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme relatives à l'annexe du premier étage ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et sont acceptables ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;

Considérant cependant que la fenêtre de cette troisième chambre prévue en façade arrière ne permet pas un éclairage naturel suffisant de la pièce ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Agrandir substantiellement la fenêtre de la nouvelle annexe ou prévoir plusieurs fenêtres**
- **Prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage**

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

2^{ème} OBJET

Dossier 15096 – Demande de Madame MORAY pour agrandir le commerce à l'arrière du rez-de-chaussée enterré sis chaussée de Tervuren de 73 à 75

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** agrandir le commerce à l'arrière du rez-de-chaussée enterré
- ENQUETE :** du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010. Une demande de convocation nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art. 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur JULEMONT, l'architecte, Monsieur et Madame CARBONI, les demandeurs d'audition

Monsieur JULEMONT, l'architecte, expose les raisons pour lesquelles Madame MORAY a introduit sa demande.

Il s'agit d'un appartement + commerce acheté vers 1980 qui est resté en état depuis lors.

Comme son intention est de le mettre en vente, il convient de remettre le bien en conformité.

Le logement est inoccupé. La cour est couverte et éclairée par quatre lanterneaux

Monsieur et Madame CARBONI, les réclamants, notent que sur les plans, la balustrade située sur la toiture de l'extension n'est pas conforme à la situation de fait, et les demandeurs craignent de perdre de l'espace sur leur terrasse car, si on démolit la couverture de la cour, la balustrade risque de changer de place.

Monsieur JULEMONT explique qu'il a réalisé le plan au niveau du garde-corps d'après photos.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, demande que le plan soit redessiné sur base de la réalité.

Monsieur CARBONI précise qu'il y a 15 centimètres entre la coupole et la bordure.

Monsieur BRIARD (A.A.T.L.-D.U), remarque que la façon dont la cour a été couverte n'est pas ce que l'on peut appeler un bon aménagement des lieux : il attend une amélioration car il s'agit d'une zone en intérieur d'îlot.

Il demande également de quand date l'extension destinée au commerce.

Monsieur CARBONI, le réclamant, précise qu'elle existait déjà avant 1974.

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 régulariser l'extension d'un commerce existant à l'arrière du rez-de-chaussée enterré d'un immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010 et qu'une demande d'audition a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant toutefois que la toiture de cette extension se situe au niveau du jardin et que ce volume à régulariser n'a engendré aucune rehausse des mitoyens ;

Considérant que les lanterneaux situés dans cette toiture améliorent l'éclairage naturel des pièces enterrées ;

Considérant néanmoins que la couverture de cette annexe est inesthétique ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ni à l'intérieur de l'îlot et est acceptable moyennant amélioration de l'esthétique de la toiture de l'extension ;

Considérant par ailleurs que la légère diminution de la largeur du garage au profit de l'extension du commerce ne modifie pas le nombre d'emplacements de stationnement de l'immeuble ;

Considérant que les demandeurs d'audition font savoir que le garde-corps situé sur la toiture de l'extension est mal positionné par rapport à la situation de fait ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaménager la toiture de l'extension en y réalisant une finition esthétique et en limitant le nombre de coupoles à maximum 2 (au-dessus du patio)
- corriger le cadre VIII du formulaire de demande de permis
- corriger, dans les plans, l'implantation du garde-corps situé sur la toiture de l'annexe

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

3^{ème} OBJET

Dossier 15093 – Demande de LIVING ARCHITECTURE S.P.R.L. représentée par Madame SAFFAR pour transformer un immeuble existant en immeuble à quatre logements avec parking en sous-sol, avenue de Tervuren 463

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : transformer un immeuble existant en immeuble à quatre logements avec parking en sous-sol

ENQUETE : du 19 novembre 2010 au 3 décembre 2010.
Deux demandes de convocation nous sont parvenues en cours d'enquête ainsi qu'une lettre commune de réclamation, après la clôture de l'enquête. Cette lettre concerne principalement les difficultés de parking en voirie engendrés dans le cas où les habitants se gareraient en surface et la demande d'installer un feu de signalisation pour les piétons, avenue de Tervueren.

MOTIFS :

- dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art. 8 (hauteur - constructions isolées) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur ORREGO représentant la demanderesse, Monsieur CARION, l'architecte, Monsieur et Madame LIÉNARD, les réclamants

Monsieur ORREGO expose le projet, à savoir, l'aménagement de quatre appartements dans l'immeuble.

Il y aura un grand appartement aux sous-sol et rez-de-chaussée, plus un appartement aux deux étages suivants et un duplex dans les combles.

La façade latérale est conservée, et celle côté jardin sera retravaillée, de même que le toit.

Huit emplacements de stationnement, accessibles par ascenseur, sont prévues en sous-sol pour remplacer le parking situé côté jardin et dont la surface sera plus ou moins égale.

Madame LIÉNARD, réclamante, craint que les nouveaux habitants, qui se gareront souvent en surface, engendrent un surcroît de circulation et un problème de stationnement.

En effet, celui-ci est devenu alternatif dans une rue déjà très empruntée par les visiteurs des centres diplomatiques ainsi que des professions libérales.

De plus, comme il n'y a pas de commerces dans le quartier, les riverains sont obligés de prendre leur voiture pour y accéder.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, précise que cette question relève plutôt du Plan Communal de Mobilité, et comme l'avenue de Tervueren est une voirie régionale, cette demande devrait être adressée à la Région.

Il estime également qu'il conviendrait de réaliser moins de logements mais plus spacieux, de manière à conserver l'aspect de l'immeuble dont une partie a déjà été dénaturée par une extension réalisée précédemment.

Madame WAUTERS, (S.D.R.B), demande si l'affectation de bureaux est un état de fait, ce que confirme l'architecte, Monsieur CARION, en ajoutant que la situation de droit annonçait six studios et un grand appartement.

Monsieur PLOMPEN, (A.A.T.L.-D.M.S.), relève qu'il s'agit d'une architecture hybride entre le bâtiment d'avant 1932 et le langage moderne de l'extension pour les appartements dans le traitement des baies, des garde-corps et des châssis en aluminium et des interventions lourdes en toiture. Dès lors qu'un aménagement des appartements de standing, la qualité de l'aménagement extérieur doit être au même niveau.

Monsieur OREGO, le demandeur, répond que les clients veulent des terrasses et de grandes fenêtres. Concernant le toit, il n'est visible de l'avenue qu'à partir d'un certain angle, pour l'extension, deux choix étaient possibles : soit faire du « faux vieux », soit s'exprimer, ce qui a été décidé.

Monsieur BRIARD (A.A.T.L.- D.U.) estime que la masse que représente le garde-corps de la terrasse est trop lourde et demande des précisions sur les corniches.

Monsieur CARION, l'architecte, répond que ce sont des bacs en PVC à remplacer par de l'aluminium thermolaqué ou du bois.

Madame WAUTERS (S.D.R.B.), estime que l'extension au niveau de la toiture est très marquée et ne s'intègre pas bien à l'ensemble.

Monsieur CARION explique que, comme la boîte de l'ascenseur va être supprimée, le pignon du côté de l'avenue Gérard deviendra homogène. Pour l'instant, une partie de la façade de ce côté est enterrée, avec quelques marches permettant l'accès au jardin existant.

Il est prévu de dégager cet espace afin d'y aménager une terrasse.

Monsieur CONVENT, (I.B.G.E.) est surpris par l'emprise de la construction en sous-sol, mais il est difficile de juger du relief existant. Pourquoi creuser si profondément ? Pourquoi ne pas imaginer une cour anglaise ?

Quant à l'idée de poser un ascenseur à voitures, il estime que celle-ci n'est pas à privilégier, car complètement inesthétique et peu pratique.

Monsieur CARION, l'architecte, rétorque que ce sont les meilleurs ascenseurs dans le sol existant sur le marché ; de plus, ils ne restent jamais dehors. Ce garage était un vrai souci, et l'auteur de projet n'a pas lésiné sur les moyens technologiques pour arriver à cette solution.

La rampe existante descend d'un mètre par rapport au niveau de la rue.

Monsieur CONVENT précise que des jardins réalisés au-dessus d'un parking n'en sont pas vraiment, car il ne s'agit pas d'une zone en pleine terre.

Madame LIÉNARD, réclamante, reformule son souhait d'aménagement d'un petit parking en surface pour les visiteurs.

Monsieur LEFÈVRE, Président, répond que cela ne sera pas possible mais que revoir le sens unique de l'avenue Gérard est à envisager.

Avis reporté afin de permettre une visite sur place.

4^{ème} OBJET

Dossier 15098 – Demande de Monsieur TARDIEU pour mettre en conformité la construction d'une annexe isolée et de deux vérandas, l'une en façade arrière et l'autre en façade latérale d'une maison unifamiliale à trois façades située en intérieur d'îlot, rue de l'Application 52c

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au permis de lotir n° 16 (délivré le 22/08/1980 à M. Vellut) : zone de bâtisse (zone 4) et zone non aedificandi de jardin avec des plantations à hautes et moyennes tiges (zone 2)

DESCRIPTION : mettre en conformité la construction d'une annexe isolée et de deux vérandas, l'une en façade arrière et l'autre en façade latérale d'une maison unifamiliale à trois façades située en intérieur d'îlot

ENQUETE : du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010. Une demande de convocation 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 prescriptions de la zone non aedificandi de jardin avec des plantations à hautes et moyennes tiges (zone 2) et aux prescriptions de la zone de bâtisse (zone 4) du permis de lotir n° 16

AUDITION : Monsieur TARDIEU, le demandeur, Monsieur BONNORON, architecte

Monsieur BONNORON, l'architecte, explique que la maison a été agrandie en 1990. elle est située dans un clos de quatre maisons.

Monsieur TARDIEU, le demandeur, ajoute que le voisin a réalisé la même extension avec permis il y a une dizaine d'années.

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

AVIS MAJORITAIRE (AATL-DU, AATL-DMS, SDRB, IBGE)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse (zone 4) et zone non aedificandi de jardin avec des plantations à hautes et moyennes tiges (zone 2) du permis de lotir n° 16 délivré le 22/08/1980 à M. Vellut ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une annexe isolée et de 2 vérandas, l'une en façade arrière et l'autre en façade latérale d'une maison unifamiliale à trois façades située en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010 et qu'une demande de convocation nous est parvenue en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de la zone non aedificandi de jardin avec des plantations à hautes et moyennes tiges (zone 2) du permis de lotir n° 16 en ce que la véranda latérale et l'annexe isolée sont implantées dans cette zone et en ce que l'abri de jardin présente une superficie de plus de 6 m², à savoir 9,30 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de la zone de bâtisse (zone 4) du permis de lotir n° 16 en ce que des constructions supplémentaires ont été réalisées hors de la zone de bâtisse ;

Considérant que la densité de logement n'est aucunement modifiée ;

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

Considérant que la véranda sollicitée à l'arrière de la maison unifamiliale permet de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que sa profondeur s'aligne à celle de l'annexe existante en maçonnerie et à la profondeur de l'extension voisine mitoyenne ;

Considérant de plus que cette véranda est entièrement implantée dans la zone de bâtisse (zone 4) ;

Considérant que cette extension arrière s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que la superficie de la véranda latérale, entièrement implantée en zone de non aedificandi, est relativement faible (environ 6 m²) ;

Considérant que cet élément permet un apport de lumière supplémentaire significatif aux pièces de vie centrale du logement unifamilial ;

Considérant également que, eu égard aux caractéristiques paysagères du site, cette véranda n'est que très peu visible et qu'elle s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant également le maintien d'un retrait latéral d'un peu plus de 5 m entre la véranda et la limite de parcelle ;

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

Considérant dès lors qu'en ce qui concerne cette annexe latérale, la dérogation aux prescriptions de la zone de bâtisse (zone 4) du permis de lotir n° 16 est acceptable ;

Considérant que l'abri de jardin sollicité, d'une superficie d'un peu plus de 9 m² est implanté en fond de parcelle à pratiquement 2 m de la limite arrière de la parcelle et à 1 m de la limite latérale de la parcelle, de sorte à permettre l'entretien de ces limites ;

Considérant que la remise est implantée à l'arrière du mur mitoyen d'une maison existante de la rue Robert Willame ;

Considérant en outre la présence d'une végétation particulièrement dense dans cet intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que l'abri de jardin n'est pratiquement pas visible depuis les biens voisins ;

Considérant par conséquent que les dérogations au permis de lotir n° 16 liées à cet abri de jardin sont minimales et acceptables ;

Considérant que l'annexe isolée sollicitée est implantée parallèlement à la façade latérale de la maison et avec un retrait latéral variant de maximum 1,25 m à 15 cm de la limite de parcelle ;

Considérant que cette annexe de plus 30 m² est établie entièrement en zone de cours et jardin et déroge dès lors à l'affectation de cette zone du permis de lotir ;

Considérant que celle-ci est mal implantée à la fois par rapport à la limite mitoyenne et par rapport à la façade latérale de l'habitation ;

Considérant en outre que selon le plan 1/3, la construction déborde légèrement sur la parcelle voisine (41 rue Robert Willame) ;

Considérant que la dérogation relative à cette annexe porte atteinte à une donnée essentielle du permis de lotir ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du permis de lotir n° 16 liées à cette annexe ne sont pas acceptables ;

Avis favorable pour la véranda située dans la zone de bâtisse, la véranda latérale et l'abri de jardin.

Avis défavorable pour l'annexe isolée abritant la chambre d'amis.

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

AVIS de la COMMUNE

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse (zone 4) et zone non aedificandi de jardin avec des plantations à hautes et moyennes tiges (zone 2) du permis de lotir n° 16 délivré le 22/08/1980 à M. Vellut ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une annexe isolée et de 2 vérandas, l'une en façade arrière et l'autre en façade latérale d'une maison unifamiliale à trois façades située en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010 et qu'une demande de convocation nous est parvenue en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de la zone non aedificandi de jardin avec des plantations à hautes et moyennes tiges (zone 2) du permis de lotir n° 16 en ce que la véranda latérale et l'annexe isolée sont implantées dans cette zone et en ce que l'abri de jardin présente une superficie de plus de 6 m², à savoir 9,30 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de la zone de bâtisse (zone 4) du permis de lotir n° 16 en ce que des constructions supplémentaires ont été réalisées hors de la zone de bâtisse ;

Considérant que la densité de logement n'est aucunement modifiée ;

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

Considérant que la véranda sollicitée à l'arrière de la maison unifamiliale permet de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que sa profondeur s'aligne à celle de l'annexe existante en maçonnerie et à la profondeur de l'extension voisine mitoyenne ;

Considérant de plus que cette véranda est entièrement implantée dans la zone de bâtisse (zone 4) ;

Considérant que cette extension arrière s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que la superficie de la véranda latérale, entièrement implantée en zone de non aedificandi, est relativement faible (environ 6 m²) ;

Considérant que cet élément permet un apport de lumière supplémentaire significatif aux pièces de vie centrale du logement unifamilial ;

Considérant également que, eu égard aux caractéristiques paysagères du site, cette véranda n'est que très peu visible et qu'elle s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant également le maintien d'un retrait latéral d'un peu plus de 5 m entre la véranda et la limite de parcelle ;

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

Considérant dès lors qu'en ce qui concerne cette annexe latérale, la dérogation aux prescriptions de la zone de bâtisse (zone 4) du permis de lotir n° 16 est acceptable ;

Considérant que l'abri de jardin sollicité, d'une superficie d'un peu plus de 9 m² est implanté en fond de parcelle à pratiquement 2 m de la limite arrière de la parcelle et à 1 m de la limite latérale de la parcelle, de sorte à permettre l'entretien de ces limites ;

Considérant que la remise est implantée à l'arrière du mur mitoyen d'une maison existante de la rue Robert Willame ;

Considérant en outre la présence d'une végétation particulièrement dense dans cet intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que l'abri de jardin n'est pratiquement pas visible depuis les biens voisins ;

Considérant par conséquent que les dérogations au permis de lotir n° 16 liées à cet abri de jardin sont minimales et acceptables ;

Considérant que l'annexe isolée sollicitée est implantée parallèlement à la façade latérale de la maison et avec un retrait latéral variant de maximum 1,25 m à 15 cm de la limite de parcelle ;

Considérant néanmoins que les habitations voisines de la rue Robert Willame sont implantées en fond de parcelle et donc à proximité de la limite de parcelle susmentionnée ;

Considérant également que l'annexe, abritant une chambre d'amis, ne présente aucun percement dans sa façade longeant la limite latérale de parcelle ;

Considérant que cet aménagement répond aux normes d'habitabilité des logements du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il n'est nullement prévu d'aménager un logement supplémentaire dans l'annexe (habitation qui dérogerait au permis de lotir), mais uniquement de disposer d'une chambre d'amis autonome et facilement accessible ;

Considérant en outre que la hauteur de façade de cette construction se limite à environ 2,40 m et que celle du faîte, implanté environ 1,90 m en retrait par rapport à au plan de l'élévation, atteint +/- 3,70 m ;

Considérant de plus la présence d'une végétation particulièrement abondante des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du permis de lotir n° 16 liées à cette annexe sont acceptables ;

Considérant néanmoins que selon le plan 1/3, la construction déborde légèrement sur la parcelle voisine ;

Avis favorable à condition de respecter les dispositions du code civil à propos des débordements sur la propriété voisine (41 rue Robert Willame)

ATTENTION : PAS DE 5^{ème} OBJET

6^{de} VOORWERP

Dossier 15075 – Aanvraag van De Heer en Mevrouw VANDERSTAPPEN-VERHEYEN voor wijzigen van de bestemming van een woning (appartement met één kamer) in een paramedische voorziening (kinépraktijk) op de gelijkvloerse verdieping, Henri Strauvenlaan 43

GEBIED : in het GBP : Typisch woongebied

BESCHRIJVING : wijzigen van de bestemming van een woning (appartement met één kamer) in een paramedische voorziening (kinépraktijk) op de gelijkvloerse verdieping

ONDERZOEK : van 19 november 2010 tot 3 december 2010. Er werden drie bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
Deze betreffen voornamelijk :

- de veiligheid van het gebouw dient te worden gewaarborgd, bvb door de installatie van een videosysteem bij de voordeur, ofwel door het plaatsen van een deur als veiligheidsmaatregel tussen de ingang van de praktijk en die van het woongebouw
- de bijkomende kosten van het schoonmaken van de gelijkvloerse verdieping dienen door de eigenaar van de praktijk gedragen te worden
- geen al te opvallend uithangbord
- geen prestaties na 20:30
- het parkeerprobleem in een straat die reeds volzet is

MOTIEVEN : toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)

AUDITIE : De Heer en Mevrouw VANDERSTAPPEN-VERHEYDEN, de aanvragers, De Heer en Mevrouw VAN THIELEN-CROISY, Mevrouw DELAERE, De Heer MOREIRA da SILVA en Mevrouw PACHECO VAZ, de reclamerende.

De Heer VANDERSTAPPEN legt zijn project uit: het installeren van een praktijk voor kinésithérapie en niet van een dokterspraktijk. Dit houdt in dat erg geen zieke mensen in de praktijk zullen komen.

De woning is als volgt veranderd : de living zal de praktijk voor kinésithérapie worden en de hall een wachtzaal; de badkamer en de keuken blijven een privé-ruimte.

Voor wat de videofoon betreft : enkel twee of drie eigenaars, die in hun appartement wonen, willen een videosysteem. De overige appartementen zijn verhuurd.

De andere bewoners willen geen videosysteem. De kosten zullen niet alleen door de Heer VANDERSTAPPEN gedragen worden.

Na een gedachtewisseling, brengt de Overlegcommissie het volgende advies uit:

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

Overwegende dat het het wijzigen van de bestemming van een woning (appartement met één kamer) in een paramedische voorziening (kinépraktijk) op de gelijkvloerse verdieping betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 19 november 2010 tot 3 december 2010 en dat drie bezwaarschriften werden ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat de bezwaarschriften voornamelijk handelen over de veiligheid van het gebouw die dient te worden gewaarborgd, de bijkomende kosten van het schoonmaken van de gelijkvloerse verdieping die door de eigenaar van de praktijk dienen gedragen te worden, het verzoek geen al te opvallend uithangbord te plaatsen, het verzoek geen prestaties na 20:30 te leveren en het parkeerprobleem in een straat die reeds volzet is ;

Overwegende dat de opmerkingen van de medeigenaars betrekking hebben op het burgerlijke recht en niet op stedenbouw, met uitzondering van de opmerking betreffende de parking ;

Overwegende dat de kiné-activiteit niet van aard is om meer impact te hebben op de parking dan een appartement met één kamer ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de bijzondere maatregelen van openbaarmaking voor de volledige wijziging van de bestemming van een woning naar een voorziening van collectief belang (kinépraktijk) ;

Overwegende dat het algemene voorschrift 0.12, 4° van het GBP de afschaffing van een woning mogelijk maakt voor de installatie van een voorziening van collectief belang na de bijzondere maatregelen van openbaarmaking ;

Overwegende dat deze voorziening, voorgezien op het gelijkvloer, niet van een aard is, nadeel te berokkenen aan de residentiële kwaliteiten van het woongebouw ;

Overwegende dat de aanvragers geen kopie van de basis akte ingediend hebben die het bewijs levert dat een vrij beroep uitgeoefend mag worden in deze ruimte ;

Advies BROH-DS, BROH-DML, Advies GOMB en Advies BIM : Gunstig advies.

Advies GEMEENTE : onthouding tot ontvangst van de kopie van de voorgenoemde basis akte.

7^{ème} OBJET

Dossier 15092 – Demande de Monsieur et Madame GILLET - DE PASQUA pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée avec toiture aménagée en terrasse et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue des Ablettes 37

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée avec toiture aménagée en terrasse et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010. Une réclamation nous est parvenue après la clôture de l'enquête. Cette réclamation porte principalement sur l'opposition aux travaux prévus au 1^{er} étage.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur et Madame GILLET - DE PASQUA, les demandeurs, Madame RADAS, l'architecte, Madame LANG et sa maman, les réclamantes

Madame RADAS, l'architecte, expose le projet, visant à étendre la maison en rez-de-jardin. Comme le terrain est en dénivelé, l'emprise de l'extension sera restreinte pour les voisins. Il y aura 1,90 m de différence par rapport au caillebotis de la future terrasse. Un escalier sera réalisé pour accéder directement au jardin, qui est de petite dimension. Monsieur CONVENT (I.B.G.E.) demande si cet escalier est indispensable, car il induit la présence des claustras. Madame RADAS, l'architecte, répond que la toiture en terrasse sera comme une extension du jardin, car il est difficile d'y installer une table à cause de la pente du terrain. Monsieur CONVENT ajoute que les terrasses aux étages ne sont pas les bienvenues. Madame RADAS, l'architecte, explique qu'a priori le but n'est pas de faire un mur, mais plutôt de placer un vitrage translucide.

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 rez-de-chaussée avec toiture aménagée en terrasse et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite après la fin de l'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition aux travaux prévus au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage, sur la toiture plate de l'extension, dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde, à savoir de 3,90 m, et en ce que l'escalier d'accès au jardin prévu à l'arrière de ladite terrasse dépasse d'environ 1,30 m la construction voisine la plus profonde ;

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

Considérant que l'agrandissement du rez-de-chaussée permet la création d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse de la maison atteindra environ 11,70 m ;

Considérant en outre que ce volume s'adosse au haut mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la terrasse sollicitée sera accessible depuis le petit bureau du logement unifamilial et que les pièces de vie principales de cette habitation sont aménagées au rez-de-chaussée ;

Considérant que la partie utilisable de la terrasse est située au-delà d'une verrière destinée à éclairer le rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que la terrasse sollicitée, ainsi que les parois brise-vues, perturberaient de manière excessive la jouissance des propriétés voisines compte tenu de la très faible profondeur des parcelles ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande inclut le remplacement des châssis et de la porte d'entrée par du PVC blanc ne respectant pas les divisions ni les cintrages d'origine ;

Considérant que cette modification est de nature à porter atteinte aux qualités architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- rendre inaccessible la toiture prévue au-dessus de l'extension du rez-de-chaussée,
- supprimer en conséquence l'escalier d'accès au jardin, les brises-vues et les garde-corps,
- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois peint en blanc ou en PVC structuré de teinte blanche respectant les divisions d'origine (tripartite au rez-de-chaussée et bipartite au 1^{er} étage) et le cintrage des maçonneries,
- prévoir une porte en bois respectant le cintrage et dessinée en cohérence avec l'architecture d'origine.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 15069 – Demande de Monsieur et Madame CARVALHO PINTO & TEIXEIRA MARQUES LOUREIRO pour étendre et transformer une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 33

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : étendre et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 21 novembre 2010 au 5 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture – hauteur et toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur CARVALHO PINTO, le demandeur, Monsieur MOULIN, l'architecte

Monsieur MOULIN, l'architecte, explique que l'extension arrière autorisée en 1998 a été réalisée légèrement différemment, avec une emprise au sol moins importante et un profil de toit différent.

Monsieur BRIARD (A .A.T. L.-URB) relève que la lucarne en façade avant est très inesthétique et sera difficilement régularisable.

Monsieur MOULIN précise que celle-ci date au moins du début des années 1980, mais comportait d'autres châssis..

Monsieur PLOMPEN (A.A.T.L.-D.M.S.) demande de revenir à la situation d'origine car il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, se renseigne sur la hauteur sous toiture : un chambre y es^-elle aménagée ?

Monsieur CARVAHLO répond par l'affirmative, et précisant que le plafond n'est pas très haut.

Avis reporté pour recherche sur l'ancienneté de la lucarne en façade avant.

9^{ème} OBJET

Dossier 15097 – Demande de SEDOS S.A représentée par Madame DE VESTEL pour transformer un immeuble de bureaux en immeuble de 8 appartements et 5 emplacements de parking en sous-sol, avenue de la Tanche 2

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer un immeuble de bureaux en immeuble de 8 appartements et 5 emplacements de parking en sous-sol

ENQUETE : du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.10 du titre 1 du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

AUDITION : Madame MOENS, 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 transformer un immeuble de bureaux en immeuble de 8 appartements et 5 emplacements de parking en sous-sol;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 novembre 2010 au 4 décembre 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 d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) en ce que le projet prévoit la construction d'éléments en saillie, sur les deux façades à rue, de plus de 12 cm au rez-de-chaussée, et de plus d'1 m aux premier et deuxième étages (terrasses de 2 m) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de transformer un immeuble de bureau en 8 logements (un logement 2 chambres et un logement 1 chambre par niveau), de construire 6 terrasses, de modifier des baies et mettre en peinture les 2 façades avant (beige) ;

Considérant que le permis n°10.445 délivré le 17 novembre 1969 pour la construction de l'immeuble prévoyait l'affectation en bureaux et logements (3 duplex) ;

Considérant que l'immeuble a ensuite été transformé et affecté dans sa totalité en bureau (permis n°10.477 délivré le 10 avril 1970) ;

Considérant que la demande prévoit 5 emplacements de parking, 5 caves et un local vélo en sous-sol et une buanderie pour chaque appartement ;

Considérant que les 6 terrasses projetées sur les façades Sud et Est présentent une saillie de 2 m par rapport aux plans desdites élévations ;

Considérant qu'une grande partie des façades du bâtiment est construite avec une avancée d'environ 1,25 m par rapport aux alignements des constructions mitoyennes ;

Considérant dès lors que ces terrasses accentuent encore ce débordement ;

Considérant qu'il est concevable de créer des terrasses en évitant le volume existant en façade et en toiture ;

Considérant de plus que les zones de recul n'ont qu'une profondeur d'environ 3,80 m ;

Considérant que le projet se limite à réaffecter les surfaces existantes sans amélioration substantielle de l'expression architecturale de l'immeuble ni de son insertion dans le tissu urbain voisin ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les raccords avec les immeubles voisins ;

Considérant l'insuffisance d'emplacements de stationnement ;

Considérant que la simple mise en peinture des façades ne permet pas de traduire le changement d'affectation ;

Considérant que le faible niveau d'isolation du bâtiment ne correspond plus aux standards actuels et qu'il s'indique de profiter de la réaffectation pour l'adapter ;

Avis défavorable

10^{ème} OBJET

Dossier 15085 – Demande de Monsieur TRUONG Chien Long pour transformer une maison unifamiliale en immeuble à deux logements et remplacer les châssis en façade avant, boulevard du Triomphe 149

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
Au PPAS n° 6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** Transformer une maison unifamiliale en immeuble à deux logements et remplacer les châssis en façade avant
- ENQUETE :** Du 19 novembre 2010 au 3 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
 - application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur TRUONG, le demandeur et Madame ROSEEUW, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en immeuble à deux logements et remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2010 au 3 décembre 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que ses dimensions sont réduites (environ 5,50 m²) et qu'il est implanté contre le mur de clôture du fond de parcelle ;

Considérant en outre que sa hauteur réduite (2,20 m) est inférieure à celle du mur de clôture susmentionné (2,40 m) ;

Considérant également que ce volume a été érigé il y a de nombreuses années sans avoir jamais fait l'objet d'une plainte ;

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

Considérant que la situation existante de droit du bâtiment consiste en une maison unifamiliale de gabarit rez + 1 + toiture ;

Considérant que la situation existante de fait de ce bien est un immeuble à 3 logements (deux studios et un appartement à une chambre) avec toiture à la Mansart dont les châssis ont été remplacés ;

Considérant que la situation projetée du bien consisterait en un immeuble à deux appartements répartis en un duplex à une chambre aux rez-de-chaussée et sous-sol et un triplex à deux chambres avec salle de jeux aux étages supérieurs (1^{er}, niveau mansardé et niveau sous combles) ;

Considérant que les logements proposés présentent de bonnes conditions de confort et d'habitabilité, conformes tant aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol qu'à celles du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que la superficie plancher de la maison atteint pratiquement 175 m² ;

Considérant par conséquent que la division de ce bien n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et est acceptable ;

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 le bâtiment a été réalisé après la maison voisine mitoyenne présentant une toiture mansardée ;

Considérant que le brisis du bien est aligné à celui de cette construction voisine mitoyenne ;

Considérant également qu'aucune différence dans les appareillages de maçonnerie n'est clairement visible sur le pignon du bien ;

Considérant dès lors que la réalisation du Mansart date probablement de la construction de l'immeuble ;

Considérant en outre que cet élément s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que les châssis en façade avant du bien, originellement en bois peint en blanc, ont été remplacés par du PVC blanc lisse supprimant les divisions à guillotine par des simples divisions ;

Considérant que cette modification des divisions des châssis du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier est de nature à porter atteinte à ses qualités architecturales ;

Considérant que la porte d'entrée du bien est en aluminium de teinte naturelle ;

Considérant que cette dernière ne s'intègre aucunement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Vu l'avis favorable du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **placer une porte en bois peint en blanc respectant les caractéristiques architecturales d'origine du bien repris à l'inventaire,**
- **prévoir des corniches en bois peint en blanc (pour la lucarne, le bow-window et pour le Mansart),**
- **prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, du PVC structuré blanc ou du bois peint en blanc avec imposte.**

Des plans modificatifs reprenant le dessin des châssis d'origine et adaptés aux conditions ci-dessus 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