

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

26.09.2003

PREMIER OBJET

Dossier 13.586 – Demande de Monsieur et Madame DUMOULIN-GINION pour construire une véranda à l'arrière de la maison sise avenue Charles Schaller, 79.

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 d'agrandir une maison unifamiliale trois façades par la création d'une extension arrière (véranda) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant la faible superficie de la véranda (environ 11 m²) ;

Considérant qu'elle se situe à une distance de 2,90 m de la limite mitoyenne de gauche et de 2,20 m de celle de droite ; qu'aucune rehausse ou prolongation de mitoyen n'est donc nécessaire ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur est acceptable ;

Avis favorable.

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.582 – Demande de Monsieur et Madame SCHMIT-BOUDRU pour rehausser d'un étage l'immeuble sis rue de la Molinee, 49.

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 d'agrandir une maison unifamiliale par la création d'un volume en toiture ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant que la toiture projetée présente, en façade avant, un raccord harmonieux aux toitures voisines ;

Considérant que le profil de toiture arrière ne dépasse pas de plus de 3m le profil de la toiture voisine la plus basse et ne dépasse que de 1,25 m celui de la toiture voisine la plus haute ;

Considérant la réclamation introduite relative à la rehausse des cheminées ; que cette réclamation ne concerne pas le volume de toiture proprement dit ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme relative à la toiture est acceptable ;

Avis favorable à condition

- de prévoir une rehausse suffisante des différentes cheminées, en briques de terre cuite similaires aux briques existantes ;
- de prévoir des châssis en aluminium thermolaqué ou en bois peint en blanc.

TROISIEME OBJET

Dossier 13.576 – Demande de Monsieur et Madame BINET-IDE pour agrandir et transformer l'immeuble sis avenue Sainte-Anne, 23.

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 d'agrandir une maison unifamiliale trois façades par la création d'une extension arrière au deuxième étage ;

Considérant que la maison est jumelée avec la maison voisine de droite, avec laquelle elle forme un ensemble cohérent et pratiquement symétrique ;

Considérant que l'extension projetée, rompant cet ensemble cohérent, propose cependant une architecture et une volumétrie qui s'intègre harmonieusement au bâti existant ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant la faible dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (environ 50 cm) ; que cette dérogation se justifie par des motifs techniques et esthétiques ;

Considérant l'orientation ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.568 – Demande de Madame ROMANUS V. et Monsieur LEGRAND X pour aménager le grenier en chambre, installer une lucarne et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble sis au boulevard des Invalides, 58.

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 d'un immeuble à trois appartements ;

Considérant que la demande porte sur l'agrandissement du logement du 2e étage en aménageant les combles en chambre, en créant une lucarne en toiture arrière et en aménageant une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble ;

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

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant cependant que la palissade en bois empêchant les vues droites vers la propriété voisine de gauche (n°56) porte atteinte aux qualités résidentielles de celle-ci en réduisant l'éclairage de la cour ;

Considérant l'orientation ;

Avis favorable à condition :

- De reculer la palissade en bois de la terrasse jusqu'à l'alignement de la lucarne (recul d'environ 1,20m) ;

- De placer le garde corps de la terrasse en retrait de la façade en

l'alignant sur le massif de cheminée existant.

VIJFDE VOORWERP

Dossier 13.427 – Aanvraag van de heer MISEREZ Johan voor het oprichten van een appartementsgebouw op de hoek van het Felix Govaertplein 4-6 en de Waterleliënlaan.

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

Na een gedachtenwisseling, brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed zich situeert in een woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 evenals binnen de grenzen van een verkavelingsvergunning afgeleverd op 10 oktober 1977 ;

Gezien het hier gaat om de oprichting van een gebouw met 15 appartementen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen ;

Gezien de ligging van het ontwerp op de scheiding met het « maison Mauresque » waarvan de gevel en de kroonlijst ingeschreven zijn op de bewaarlijst van het onroerend erfgoed ;

Overwegende het gebrek aan samenhang van de voorgevel en het niet respecteren van de voorwaarde van de verkavelingsvergunning betreffende de bijzondere aandacht die dient geschonken te worden aan de esthetiek van de gevel langs het Govaertplein ;

Gezien de verschillende afwijkingen aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning (inzake inplanting (bow-window in de voorgevel), gabariet (hoogte van de gevel), terrassen (terras ingebouwd in het volume onder het dak in de voorgevel) enz.) ;

Gezien de overdreven hoogte van het gebouw, in het bijzonder de penthouse, die de hoogte van het « maison Mauresque » overschrijdt ;

Overwegende dat de achterterrassen aanleiding geven tot rechtstreekse en onrechtstreekse zichten naar het aanpalende linkerperceel (1 Waterleliënlaan) en dat deze de intimiteit van de tuinen en de achterplaatsen van de huizen in dezelfde straat, beperken ;

Gezien de rechtstreekse zichten naar de aanpalende rechtereigendom vanaf de penthouse op de 4de verdieping en zijn terras ;

Gezien het ontbreken van lokalen voor tweewielers en kinderwagens, huisvuil, voor het opbergen van schoonmaakmateriaal evenals kelders voor de woningen ;

Gezien het ongunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;

Gezien de ingediende klachten en deze uitgebracht tijdens de zitting.

Ongunstig advies.

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 dans les limites du permis de lotir délivré le 10 octobre 1977 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 15 appartements comprenant 15 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant la situation du projet en mitoyenneté avec la maison Mauresque dont la façade et le couronnement sont inscrits sur la liste de sauvegarde ;

Considérant l'absence totale de cohérence de la façade à rue et le non respect de la condition du permis de lotir relative à l'attention particulière à accorder à l'esthétique de la façade place Govaert ;

Considérant les multiples dérogations aux prescriptions du permis de lotir (en matière d'implantation (bow-window en façade avant), de gabarit (hauteur de façade), de terrasses (terrasse incluse dans le volume sous-toiture en façade avant) etc.) ;

Considérant la hauteur excessive du bâtiment, en particulier le penthouse, qui dépasse la hauteur de la maison Mauresque ;

Considérant que les terrasses arrières donnent lieu à des vues droites et obliques sur la parcelle voisine de gauche (1 avenue des Nénuphars) et occasionnent une perte d'intimité des jardins et pièces arrières des maisons de la même avenue ;

Considérant les vues droites sur le bien voisin de droite depuis le penthouse et sa terrasse située au 4e étage ;

Considérant l'absence de locaux vélos et voitures d'enfants, poubelles, rangement du matériel d'entretien et de caves pour les logements ;

Considérant l'avis défavorable du SIAMU (service incendie et aide médicale urgente) ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable

SIXIEME OBJET

Dossier 13.562 – Demande de Monsieur BERTRAND Cédric pour modifier la façade de l'immeuble et transformer le garage en pièce séjour, avenue Tedesco 4.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer le garage d'une maison unifamiliale en espace de vie ;

Considérant que cette maison, datant de 1910, ne possédait pas de garage lors de sa construction et que le projet vise à retrouver la façade d'origine, similaire à celle des maisons de la rue ;

Considérant l'amélioration de l'esthétique du bâtiment et la suppression d'un rez-de-chaussée aveugle ;

Avis favorable.

SEPTIEME OBJET

Certificat d'urbanisme introduit par la COMMUNE D'AUDERGHEM – SERVICE DE LA REGIE FONCIERE pour la construction d'un immeuble comprenant une crèche au rez-de-chaussée et des logements aux étages, à l'angle des avenues Gustave Demey, Général Merjay et Jean Van Haelen.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 2 voix (AATL, SDRB), la commune s'abstenant sur le dossier, l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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° 20 (A.R. du 08 mars 1988) ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble abritant une crèche au rez-de-chaussée et des logements aux étages sur un terrain situé à l'angle aigu de trois voiries ;

Considérant la prescription générale 0.7 du plan régional d'affectation du sol relative aux équipements d'intérêt collectif ou de service public qui abroge les dispositions du PPAS ;

Considérant que la fonction de crèche est compatible avec l'habitat ;

Considérant que l'implantation proposée n'occasionne qu'une faible extension de mur mitoyen au niveau du bien voisin (n° 13 de l'avenue Vanhaelen) ;

Considérant l'imperméabilisation excessive de la parcelle, en particulier de la zone de recul et de la zone de cours et jardins, notamment au regard des dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'emprise et l'impact de la rampe d'accès au sous-sol ;

Considérant que la volumétrie du projet apparaît complexe et peu lisible ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- déplacer l'accès au sous-sol en l'éloignant de l'habitation mitoyenne, limiter l'emprise de la rampe et l'intégrer au plus vite dans l'immeuble ;
- proposer un aménagement verdurisé en pleine terre de la zone de recul et de la zone de cours et jardins et conserver un maximum d'arbres existants ;
- revoir la volumétrie de l'immeuble afin de réaliser un raccord harmonieux avec le bâtiment mitoyen et un traitement esthétique de l'angle et simplifier sa lecture ;

- prévoir une haie comme clôture ;
- prévoir une aire de « chargement/déchargement » en voirie.

HUITIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Dossier 437 – Demande de la SA KUWAIT PETROLEUM pour l'assainissement du sol d'une ancienne station-service située au boulevard du Souverain, 117.

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

Considérant qu'il s'agit de l'assainissement d'une ancienne station-service dont l'exploitation n'existe plus ;

Avis favorable.

NEUVIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Dossier 445 – Demande de la SA BELGIAN SHELL pour ajouter et exploiter un dépôt de récipients mobiles de gaz comprimés à la station-service (1040 L), boulevard du Souverain, 55.

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

« Considérant qu'il s'agit d'ajoinde à une station-service existante un dépôt de bouteilles de gaz propane ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter une distance de sécurité (mesurée en projection horizontale) minimale de 2m entre le dépôt de bouteilles LPG et toute ouverture d'un local d'habitation, de toute ouverture d'un local de travail non soumis à l'interdiction de feu nu, de toute voie publique et de toute propriété voisine ;
- respecter les conditions du permis d'environnement. »

DIXIEME OBJET

Demande de permis d'urbanisme introduite par la B.B.L. pour remplacer les enseignes de son agence sise au boulevard du Souverain, 55.

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, ZICHEE et 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 de publicité restreinte du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les enseignes d'une agence bancaire par de nouvelles enseignes ;

Considérant le permis d'urbanisme délivré le 29 décembre 1998 pour le placement des enseignes existantes ;

Considérant que les enseignes parallèles à la façade sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les enseignes perpendiculaires à la façade sont en dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles sont situées à 2,80m au-dessus du sol (au lieu de 3 m) et qu'elles ont une saillie de 2m (au lieu de 1 m) ;

Considérant cependant qu'elles sont situées sous un auvent et que la dérogation relative à la hauteur est minime (20 cm) ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire sur mât au-dessus de l'auvent dépasse le niveau de la corniche, ce que ne permet pas le règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable pour une durée limitée à 9 ans, à condition que la hauteur de l'enseigne située à l'angle du bâtiment au-dessus de l'auvent ne dépasse pas le niveau de l'acrotère.

ONZIEME OBJET

Dossier 13.526 – Demande de Monsieur MESTRES R. pour agrandir l'immeuble à l'arrière, chaussée de Wavre, 1606. (voir commission de concertation du 11 juillet 2003).

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 espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale inscrite sur la liste de sauvegarde par la création d'une extension arrière de 18 m² ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'avis favorable du 20 août 2003 de la commission royale des monuments et des sites ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de solliciter et d'obtenir un permis patrimoine.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

J. BAYOT

Le Président,

A. LEFEBVRE