

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

9-02-2006

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL

Mme WAUTERS CH., membre SDRB

Mr CONVENT, membre IBGE (uniquement le matin)

Mme LEROY I., membre DMS

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe

Mme. R. SNAPS, Secrétaire-adjointe

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD.

-

PREMIER OBJET

-

Dossier 14.041 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une maison unifamiliale sise Bd du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – Lot 3B – maison N)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long du boulevard du Souverain, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale avec garage 2 emplacements en sous-sol

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Le demandeur, l’auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse 1 (lot 3) du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale trois façades avec 3 chambres et un garage de deux emplacements en sous-sol ;

Considérant que la maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons unifamiliales semblables et de même gabarit;

Considérant que la présente demande s’inscrit dans un aménagement d’ensemble de l’ancien *Madison Park* pour lequel 4 permis d’urbanisme visant la construction d’immeubles à appartements ont déjà été délivrés ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fonds de jardin sont connexes à la promenade verte ;

Considérant que la construction et ses abords s’intègrent au site mais qu’il y a lieu de préserver au maximum dans la zone de jardin les arbres à hautes tiges intéressants (notamment n° 80, 81 et 82) ;

Avis favorable à condition de compléter le plan paysager des abords en spécifiant clairement les arbres à hautes tiges qui sont à maintenir, ceux qui sont à abattre et les nouvelles plantations.

Dossier 14.042 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une maison unifamiliale sise Bd du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – Lot 3B – maison O)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long du boulevard du Souverain, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale avec garage 2 emplacements en sous-sol

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Le demandeur, l’auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse 1 (lot 3) du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale deux façades avec 3 chambres et un garage de deux emplacements en sous-sol ;

Considérant que la maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons unifamiliales semblables et de même gabarit;

Considérant que la présente demande s’inscrit dans un aménagement d’ensemble de l’ancien *Madison Park* pour lequel 4 permis d’urbanisme visant la construction d’immeubles à appartements ont déjà été délivrés ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fonds de jardin sont connexes à la promenade verte ;

Considérant que la construction et ses abords s’intègrent au site mais qu’il y a lieu de préserver au maximum dans la zone de jardin les arbres à hautes tiges intéressants (notamment n° 80, 81 et 82) ;

Avis favorable à condition de compléter le plan paysager des abords en spécifiant clairement les arbres à hautes tiges qui sont à maintenir, ceux qui sont à abattre et les nouvelles plantations.

Dossier 14.043 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une maison unifamiliale sise Bd du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – Lot 3B – maison P)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long du boulevard du Souverain, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale avec garage 2 emplacements en sous-sol

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Le demandeur, l’auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec point de variation de mixité, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement et le long d’un espace structurant au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse 1 (lot 3) du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale deux façades avec 3 chambres et un garage de deux emplacements en sous-sol ;

Considérant que la maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons unifamiliales semblables et de même gabarit;

Considérant que la présente demande s’inscrit dans un aménagement d’ensemble de l’ancien *Madison Park* pour lequel 4 permis d’urbanisme visant la construction d’immeubles à appartements ont déjà été délivrés ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fonds de jardin sont connexes à la promenade verte ;

Considérant que la construction et ses abords s’intègrent au site mais qu’il y a lieu de préserver au maximum dans la zone de jardin les arbres à hautes tiges intéressants (notamment n° 80, 81 et 82) ;

Avis favorable à condition de compléter le plan paysager des abords en spécifiant clairement les arbres à hautes tiges qui sont à maintenir, ceux qui sont à abattre et les nouvelles plantations.

Dossier 14.044 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une maison unifamiliale sise Bd du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – Lot 3B – maison Q)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long du boulevard du Souverain, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale avec garage 2 emplacements en sous-sol

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Le demandeur, l’auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse 1 (lot 3) du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale trois façades avec 3 chambres et un garage de deux emplacements en sous-sol ;

Considérant que la maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons unifamiliales semblables et de même gabarit;

Considérant que la présente demande s’inscrit dans un aménagement d’ensemble de l’ancien *Madison Park* pour lequel 4 permis d’urbanisme visant la construction d’immeubles à appartements ont déjà été délivrés ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fonds de jardin sont connexes à la promenade verte ;

Considérant que la construction et ses abords s’intègrent au site mais qu’il y a lieu de préserver au maximum dans la zone de jardin les arbres à hautes tiges intéressants (notamment n° 80, 81 et 82) ;

Avis favorable à condition de compléter le plan paysager des abords en spécifiant clairement les arbres à hautes tiges qui sont à maintenir, ceux qui sont à abattre et les nouvelles plantations.

Dossier 14.045 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une maison unifamiliale sise Bd du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – Lot 3B – maison R)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long du boulevard du Souverain, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale avec garage 2 emplacements en sous-sol

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Le demandeur, l’auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse 1 (lot 3) du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale trois façades avec 3 chambres et un garage de deux emplacements en sous-sol ;

Considérant que la maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons unifamiliales semblables et de même gabarit;

Considérant que la présente demande s’inscrit dans un aménagement d’ensemble de l’ancien *Madison Park* pour lequel 4 permis d’urbanisme visant la construction d’immeubles à appartements ont déjà été délivrés ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fonds de jardin sont connexes à la promenade verte ;

Considérant que la construction et ses abords s’intègrent au site mais qu’il y a lieu de préserver au maximum dans la zone de jardin les arbres à hautes tiges intéressants (notamment n° 80, 81 et 82) ;

Avis favorable à condition de compléter le plan paysager des abords en spécifiant clairement les arbres à hautes tiges qui sont à maintenir, ceux qui sont à abattre et les nouvelles plantations.

Dossier 14.046 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une maison unifamiliale sise Bd du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – Lot 3B – maison S)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long du boulevard du Souverain, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale avec garage 2 emplacements en sous-sol

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Le demandeur, l’auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse 1 (lot 3) du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale deux façades avec 3 chambres et un garage de deux emplacements en sous-sol ;

Considérant que la maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons unifamiliales semblables et de même gabarit;

Considérant que la présente demande s’inscrit dans un aménagement d’ensemble de l’ancien *Madison Park* pour lequel 4 permis d’urbanisme visant la construction d’immeubles à appartements ont déjà été délivrés ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fonds de jardin sont connexes à la promenade verte ;

Considérant que la construction et ses abords s’intègrent au site mais qu’il y a lieu de préserver au maximum dans la zone de jardin les arbres à hautes tiges intéressants (notamment n° 80, 81 et 82) ;

Avis favorable à condition de compléter le plan paysager des abords en spécifiant clairement les arbres à hautes tiges qui sont à maintenir, ceux qui sont à abattre et les nouvelles plantations.

Dossier 14.047 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une maison unifamiliale sise Bd du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – Lot 3B – maison T)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long du boulevard du Souverain, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale avec garage 2 emplacements en sous-sol

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Le demandeur, l’auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse 1 (lot 3) du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale deux façades avec 3 chambres et un garage de deux emplacements en sous-sol ;

Considérant que la maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons unifamiliales semblables et de même gabarit;

Considérant que la présente demande s’inscrit dans un aménagement d’ensemble de l’ancien *Madison Park* pour lequel 4 permis d’urbanisme visant la construction d’immeubles à appartements ont déjà été délivrés ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fonds de jardin sont connexes à la promenade verte ;

Considérant que la construction et ses abords s’intègrent au site mais qu’il y a lieu de préserver au maximum dans la zone de jardin les arbres à hautes tiges intéressants (notamment n° 80, 81 et 82) ;

Avis favorable à condition de compléter le plan paysager des abords en spécifiant clairement les arbres à hautes tiges qui sont à maintenir, ceux qui sont à abattre et les nouvelles plantations.

Dossier 14.048 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une maison unifamiliale sise Bd du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – Lot 3B – maison U)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long du boulevard du Souverain, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d’une maison unifamiliale avec garage 2 emplacements en sous-sol

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Le demandeur, l’auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse 1 (lot 3) du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale trois façades avec 3 chambres et un garage de deux emplacements en sous-sol ;

Considérant que la maison fait partie d’un ensemble de 4 maisons unifamiliales semblables et de même gabarit;

Considérant que la présente demande s’inscrit dans un aménagement d’ensemble de l’ancien *Madison Park* pour lequel 4 permis d’urbanisme visant la construction d’immeubles à appartements ont déjà été délivrés ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fonds de jardin sont connexes à la promenade verte ;

Considérant que la construction et ses abords s’intègrent au site mais qu’il y a lieu de préserver au maximum dans la zone de jardin les arbres à hautes tiges intéressants (notamment n° 80, 81 et 82) ;

Avis favorable à condition de compléter le plan paysager des abords en spécifiant clairement les arbres à hautes tiges qui sont à maintenir, ceux qui sont à abattre et les nouvelles plantations.

DEUXIEME OBJET

-

Dossier 14.012 - Demande de Monsieur et Madame Mossoux pour construire une maison avec bureau accessoire, Luxor Parc 20.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTIF : Construire une maison avec bureau accessoire

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

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

AUDITION : Monsieur et Madame Mossoux

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale isolée avec bureau accessoire au logement ;

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

Considérant que le projet s'intègre à l'architecture du clos ;

Avis favorable à condition :

- **de prévoir des châssis et portes en bois ou de soumettre à l'accord du collège le modèle de châssis en aluminium présentant du relief.**

TROISIEME OBJET

-

Dossier 14.040 – Demande de Dyna Belgium sprl pour transformer un café en show-room au rez-de-chaussée et aménager 3 appartements aux étages, Chaussée de Wavre 1048.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité – espace structurant

DESCRIPTIF : Transformation d'un café en show-room au rez-de-chaussée et aménagement de trois appartements aux étages.

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : bâtiment repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932)

AUDITION : Le demandeur, l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un café en show-room de châssis au rez-de-chaussée et d'aménager trois appartements aux étages ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en peinture des façades et le remplacement des châssis existants de matériau et de modèle divers par des châssis en PVC ;

Considérant que les cintrages des baies sont respectés mais que les divisions sont modifiées ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un Arrêté du Bourgmestre en date du 12 avril 2005 ;

Considérant que le programme respecte les possibilités de l'immeuble ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements actuellement insalubres ;

Considérant néanmoins que la hauteur sous plafond de la chambre 2 du 1^{er} appartement n'est que de 2,40 m et qu'il serait facilement possible de la porter aux 2,50 m prescrits par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel de l'appartement sous toiture afin de respecter les normes d'habitabilité prescrits par le RRU ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu l'incohérence entre les vues en plan et les élévations en ce qui concerne les divisions des châssis ;

Vu la déclaration du demandeur relative à l'installation d'un conditionnement d'air pour le commerce ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une hauteur sous plafond de 2,50 m dans la chambre 2 du 1^{er} appartement ;
- respecter le mieux possible les normes d'éclairage naturel minimum prescrites par le RRU pour le logement en toiture, soit en ajoutant une fenêtre de toiture, soit en créant une lucarne à l'angle du bâtiment
- respecter l'avis du SIAMU
- conserver et restaurer les ferronneries des balcons

- **compléter le dossier avec la demande du conditionnement d'air, qui devra respecter l'arrêté relatif à la lutte contre les bruits de voisinage**

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

Avis AATL-DMS :

Condition supplémentaire :

- **conserver l'aspect des châssis anciens (divisions et cintrages)**

VIERDE VOORWERP

Dossier 13.987 – Aanvraag van de heer DUYCK Patrick voor de uitbreiding van het huis en de wijziging van de bestemming van de 1^{ste} verdieping naar kantoor, G. Lefeverlaan, 23

GEBIED : In het GewBP : woongebied

BESCHRIJVING : uitbreiding van het huis en wijziging van de bestemming van de 1^{ste} verdieping naar kantoor

ONDERZOEK : van 18 januari tot 1 februari 2006. Een klachtbrief is toegekomen.
Deze betreft voornamelijk de trap die achteraan wordt opgetrokken en die een rechtstreeks zicht naar de geboor geeft.

MOTIEVEN :

- afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte
- handelingen en werken binnen een huizenblok
- gedeeltelijke wijziging van de bestemming van een woongelegenheden

AUDITIE : Niemand (Mijnheer Duyck is verontschuldigd)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis 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 ;

Considérant qu'il s'agit d'affecter le logement du 1^{er} étage d'un immeuble à deux appartements en

bureau (environ 95 m²) et d'agrandir ce bureau par la construction d'une extension arrière au rez-de-jardin ;

Considérant qu'il s'agit également de régulariser des lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture ainsi que la fermeture d'une terrasse arrière au 2^e étage ;

Considérant les dispositions de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol, et particulier le point 2 ;

Considérant que le bureau tel que proposé n'est pas accessoire au logement et ne peut donc être accepté ;

Considérant que l'extension projetée, en dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, sera située entre une haute annexe existante de la maison et un mur de jardin qui ne devra être rehaussé que de 1 m ;

Considérant que la profondeur totale moyenne du bâtiment (dans son axe) n'excèdera pas 14,60 m ;

Considérant l'absence de réclamation relative à l'extension projetée ;

Considérant toutefois qu'en zone d'habitation, seuls les actes et travaux relatifs aux logements et aux équipements peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription 2.5, 1^o) ;

Considérant que la réclamation introduite durant l'enquête publique concerne l'escalier à placer à l'arrière du bâtiment, et que le demandeur a fait part de son intention de le supprimer ;

Considérant que la fermeture du balcon n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant néanmoins les dimensions importantes des lucarnes (hauteur d'environ 2,30 m et largeur de respectivement 70 et 75 % de la largeur de la façade) et l'impact visuel de la lucarne avant ;

Considérant également les discordances entre les vues en coupe et en élévation ;

Avis favorable pour la régularisation des lucarnes et de la fermeture du balcon, à condition d'améliorer l'intégration de la lucarne avant (réduction de sa hauteur à maximum 2 m, augmentation des ouvertures, réduction de sa largeur aux 2/3 de celle de la façade, ...) et de mettre les différentes vues en concordance.

Avis défavorable sur le changement d'affectation, l'extension et l'escalier extérieur projetés.

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.035 - Demande de Monsieur Mamaghani pour la construction de sept logements sur un bâtiment existant sis chaussée de Wavre n° 1440.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Construction de 7 logements sur un bâtiment existant

ENQUETE : du 13 au 27 janvier 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture

Affectation commerciale au 1^{er} étage et augmentation de la superficie de grand commerce spécialisé en zone d'habitation avec point de variation de mixité (PRAS 3.3)

AUDITION : Monsieur Mamaghani et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité 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 de construire sept logements sur 2 étages et une toiture aménagée au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial existant ;

Considérant que la demande porte également sur l'extension du grand commerce spécialisé existant au rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage ;

Considérant que l'augmentation de la superficie de ce commerce concerne des locaux sociaux accessoires ;

Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité prescrites par le règlement régional d'urbanisme à l'exception de la superficie de deux chambres: il manque moins de 1,50 m² à la chambre 1 de l'appartement du 1^{er} étage et moins de 1 m² à la chambre de l'appartement 1 chambre du 2^{ème} étage ;

Considérant que la dérogation aux normes d'habitabilité est minime et acceptable ;

Considérant que chaque appartement destiné à la location est équipé d'un emplacement de parking dans le sous-sol existant ;

Considérant l'apport de nouveaux logements ;

Considérant la réalisation d'une toiture verte en lieu et place de la toiture existante du grand commerce spécialisé du rez-de-chaussée ;

Considérant de ce fait l'amélioration des qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la dérogation du projet au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur porte sur 3 m + terrasses sur la toiture du commerce ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse n'excède pas les 14 m ;

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

Considérant que le projet s'aligne à la corniche et au faîte du bâtiment de droite existant ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche est anormalement bas ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profil de toiture est acceptable ;

Considérant l'avis du SIAMU qui implique des modifications au projet ;

**Considérant que le RRU n'exige un ascenseur qu'à partir du 4^{ème} étage,
Considérant l'absence de réclamation ;**

Avis favorable à condition

- **de modifier les plans dans le volume projeté afin de répondre aux exigences du SIAMU**
- **de transmettre au collège un avis favorable du SIAMU sur ces plans modifiés**
- **d'améliorer l'expression des baies en façade à rue (divisions des châssis vitrés, finition de la lucarne) afin de mieux respecter la composition initiale symétrique.**

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

SIXIEME OBJET

Dossier 14.031 - Demande de Madame Gillieaux pour l'extension arrière de la maison unifamiliale sise avenue Paul Vande Thoren, 7.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone de servitude au pourtour des bois et forêts

DESCRIPTIF : Démolition de l'extension arrière existante et construction d'un nouveau volume arrière et latéral à toit plat en sous-sol et au rez-de-chaussée.

ENQUETE : du 13 au 27 janvier 2006. Pas de réclamation.

MOTIF : Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts (PRAS 16)
Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation

AUDITION : Mme Gillieaux, Mr Sulmon et l'auteur de projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de l'extension d'une maison unifamiliale quatre façades sur deux niveaux dont un partiellement enterré ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'un plan d'eau en zone de recul et la modification de baies sur plusieurs façades ;

Considérant que l'extension projetée permet l'aménagement d'espaces intérieurs ouverts et lumineux ;

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

Considérant que l'ensemble du bâtiment et des aménagements du jardin sont situés dans la zone des 60 m de servitude au pourtour des bois et forêts, mais en dehors de la limite des 30 m ;

Considérant que la maison a été construite en 1968 et qu'elle est entièrement implantée dans la zone située entre 60 et 30 m de la limite de la forêt ;

Considérant dès lors qu'il peut être considéré que les conditions locales permettent de réduire la profondeur de la zone de non aedificandi jusqu'à 30 m à partir de la limite de la forêt ;

Considérant que l'augmentation de volume projetée est supérieure à 20 % du volume bâti existant ;

Considérant dès lors, qu'en vertu de l'article 16 du PRAS, l'interdiction de bâtir ne s'applique pas sur cette parcelle et que l'extension arrière et latérale de la maison unifamiliale devait être soumise à des mesures particulières de publicité ;

Considérant l'absence que l'abatage d'arbre à hautes tiges est limité à 3 thuyas dans la zone de bâtisse ;

Considérant que les reculs latéraux seront inférieurs à ceux des voisins directs mais qu'une zone d'une largeur de minimum 3 m reste libre de toute construction de part et d'autre de l'extension projetée ;

Considérant que ces retraits latéraux de 3 m restent acceptables compte tenu des faibles hauteur et profondeur du volume projeté ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.017 - Demande de Madame Warin pour la construction d'un garage en fond de parcelle, Rue René Christiaens, 11.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n° 42 : zone d'habitat

DESCRIPTIF : Construction d'un garage en fond de parcelle

ENQUETE : du 13 au 27 janvier 2006. Une demande d'audition nous a été introduite.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de hauteur de garages

AUDITION : Mme Warin, l'auteur de projet et Mr Hendrix (R. Christiaens 13)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un garage en fond de parcelle ;

Considérant que l'implantation du garage est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la dérogation porte uniquement sur la hauteur du garage ;

Considérant que celle-ci dépasse d'environ 50 cm la hauteur maximale autorisée par ledit PPAS, à savoir 2,20 m ;

Considérant que cette dérogation a pour but de garantir une hauteur suffisante pour l'accès au garage tout en réalisant une finition esthétique à la toiture plate prescrite par le PPAS ;

Considérant néanmoins qu'il est indiqué de prévoir une hauteur sous porte de 2,10m afin de satisfaire aux dimensions actuelles d'accès aux garages;

Considérant que le voisin de gauche a également introduit une demande de permis visant à réaliser un garage dans le fond de sa parcelle, contre celui faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que ce voisin entendu en séance harmonisera son projet en accord avec la présente demande

Considérant que la dérogation en hauteur peut être considérée comme minime et acceptable ;

Avis favorable à condition de prévoir des menuiseries de teinte blanche.

La commission accepte une hauteur de 2,10m sous porte et la rehausse de 10cm du volume proposé dans la demande.

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

HUITIEME OBJET

Dossier 14.058 - Demande de Monsieur et Madame DEHAZE pour transformer et agrandir la maison sise avenue L. Vercauteren, 21.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n° 26 : zone de constructions ouvertes isolées (zone B)

DESCRIPTIF : transformer et agrandir la maison

ENQUETE : du 19 janvier au 2 février 2006. Pas de réclamation.

MOTIFS : Dérogation aux dispositions du PPAS n° 26 (surface bâtie au sol supérieure à 200m²)

AUDITION : Monsieur et Madame Dehaze

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de constructions ouvertes isolées (zone B) du plan particulier d'affectation du sol n° 26 (02/10/1981) ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale isolée par la construction d'une extension au rez-de-chaussée ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la demande est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol, à l'exception de la surface bâtie au sol qui excède de peu (environ 8 m²) la superficie autorisée (200 m²) tout en restant dans les limites de la zone de bâtisse ;
Considérant les dimensions importantes de la parcelle ;
Considérant que l'extension est bien intégrée au bâti existant et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant que cette dérogation est minime et ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol ;
Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;

Avis favorable

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.063 - Demande de Monsieur et Madame Stern pour construire une maison, drève des Deux Moutiers 19.

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

DESCRIPTIF : Construire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 19 janvier au 2 février 2006. 48 lettres de réclamations (dont trois comportant

respectivement 18, 11 et 10 signatures) sont parvenues. Elles concernent principalement :

- pas d'améliorations suffisantes par rapport au précédent projet
- persistance de certaines critiques relatives au précédent dossier
- hauteur excessive, supérieure à celle du précédent projet
- construction massive et compacte, aux volumes inadaptés aux dimensions du terrain et à l'harmonie des constructions environnantes
- profondeur de bâtisse excessive (14,20 m) : atteinte à l'intérieur de l'îlot, nuisances en termes de luminosité et d'ensoleillement
- perte d'intimité pour les habitants voisins
- projet en rupture avec l'environnement et l'esthétique du quartier (volume, profondeur, hauteur, emprise, matériaux, couleurs) détruisent l'harmonie du quartier
- recul de seulement 3,70 m entre le projet et la maison d'angle
- densification demeure trop importante (P/S de 0,694)
- zone de recul trop faible, d'autant plus que le plan d'implantation mentionne un décrochement dans le trottoir, augmentant le terrain d'environ 60 cm (zone de recul réellement limitée à 4,40 m)
- le plan d'implantation et la superficie du terrain renseignée ne correspondent pas à la réalité
- abattage d'arbres en zone de recul
- risque de précédent pour le quartier
- l'on propose de construire une villa avec 6 m de zone de recul, 11 m de profondeur et 6 m entre deux constructions voisines, ce qui serait acceptable pour le quartier

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques

AUDITION : Monsieur Stern, son architecte et les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

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 maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que la présente demande fait suite à deux projets, visant l'un à rehausser l'annexe intégrée à la maison unifamiliale voisine et à construire une seconde habitation attenant à la première et l'autre à construire une maison unifamiliale pratiquement isolée ;

Considérant que ces demandes précédentes ont fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation ;

Considérant que la présente demande prévoit la construction d'un bâtiment implanté à distance de minimum 3m des limites de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le garage a été intégré au volume du bâtiment;

Considérant que la profondeur du bâtiment a été réduite de 1,40 m (15,60 m à 14,20 m) ;

Considérant que la toiture de forme courbe et en zinc a été remplacée par une toiture à double versant en ardoises ;

Considérant les nombreuses réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en

séance ;

Considérant que la parcelle cadastrale concernée comporte déjà une habitation principale et qu'elle ne fait pas l'objet d'un permis de lotir ni d'une demande de division de parcelle ;

Considérant que la profondeur du bâtiment principal des maisons avoisinantes varie entre 7 et 11 m ;

Considérant que la zone de recul est limitée à environ 4,4m, vu que telle qu'elle est représentée sur la demande, elle empiète partiellement sur l'espace public (trottoir) ;

Considérant que le bâtiment tel qu'implanté tout en longueur et avec un faîte perpendiculaire à la voirie rompt avec la typologie des habitations de la zone ;

Considérant de plus, l'exiguïté de la parcelle, la pente du terrain et la proximité de l'annexe de la construction déjà présente sur la parcelle ;

Considérant que le projet réduit de manière significative les qualités résidentielles de la construction existante sur la parcelle (diminution conséquente du jardin arrière, perte d'ensoleillement et vis-à-vis) ;

Considérant que la hauteur de la maison, associée à sa profondeur, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, en particulier au niveau de l'ensoleillement et des vues depuis les propriétés voisines ;

Considérant que les matériaux de façade et des cheminées proposés ne permettent pas une intégration au bâti circonvoisin ;

Considérant la proximité du site classé de Val Duchesse ;

Avis défavorable.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

J. BAYOT

Le Président,

A. LEFEBVRE