

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**

16-05-2006

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mme V. DECHAMPS, membre SDRB

Mme I. LEROY, membre AATL-DMS

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme. R. SNAPS, Secrétaire-adjointe

Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe

Absents-excusés/Afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.113 - Demande de Madame Jeannine DEFAUW pour la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale, avenue Hugo Vander Goes, 40.

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

DESCRIPTIF : Transformations et extension d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de toiture (lucarne)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Mme Croonenberghs, Mr Avalosse et les architectes

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

Considérant qu'il s'agit de la transformation et de l'extension d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la fermeture du volume situé sous le rez-de-chaussée à l'arrière de la maison (= rez-de-jardin) avec création d'une terrasse au niveau du jardin ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'une lucarne en toiture arrière donnant accès à un petit balcon ;

Considérant de plus que les croisillons des fenêtres de la façade avant sont supprimés lors du remplacement desdits châssis mais que leurs divisions et matériaux sont maintenus ;

Considérant que la dérogation au PPAS porte sur l'implantation de la lucarne en toiture arrière en ce qu'elle ne respecte pas un recul latéral d'un mètre par rapport aux limites mitoyennes et qu'elle présente une largeur de plus de 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que celle-ci présente une largeur égale à tout le développement de la façade arrière, à savoir 4,25 m et une hauteur totale de 2,25 m ;

Considérant que cette modification de toiture permet l'aménagement d'une chambre côté façade arrière avec une hauteur sous plafond d'environ 2,25 m et un apport en lumière naturelle satisfaisant ;

Considérant que le chien-assis s'adosse au mur mitoyen du bâtiment voisin de gauche (n° 38) et ne dépasse ce dernier que d'environ 25 cm en hauteur ;

Considérant que ce chien-assis est implanté nettement en recul par rapport à la façade arrière de l'annexe ;

Considérant que plusieurs constructions voisines présentent également des lucarnes en toiture arrière ;

Considérant de ce fait, que la lucarne projetée s'intègre à la façade arrière et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que les autres transformations proposées, telles que la fermeture du volume situé sous le rez-de-chaussée, permettent de créer des espaces de vie ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant qu'il est prévu d'entièrement rénover la façade arrière, entre autre par la création de nouvelles baies de dimensions importantes ;

Considérant que ces modifications tendent à augmenter l'uniformité de la façade arrière ;

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

Considérant néanmoins l'imperméabilisation excessive de la zone de recul ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de fournir un plan de réaménagement de la zone de recul en jardinet.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.107 - Demande de Monsieur Bruno STOPPA pour la construction d'une extension arrière au 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements, rue du Vieux Moulin, 3.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et ZICHEE

DESCRIPTIF : Construction d'une extension arrière au 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : demandeur absent

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 d'agrandir un appartement 2 chambres par la construction d'une extension de 16 m² à l'arrière du 2^{ème} étage d'un immeuble ;

Considérant qu'il est également prévu d'aménager une terrasse de 7,5 m² sur la toiture plate du 1^{er} étage ;

Vu qu'il a été constaté que la terrasse du 1^{er} étage n'a pas été réalisée conformément au permis délivré le 1 juillet 1999 ;

Vu que ce même permis excluait la réalisation d'une terrasse au 2^{ème} étage ;

Vu qu'il y a lieu de préciser l'utilisation du rez-de-chaussée ;

Vu l'absence d'intégration de l'extension au bâti et les problèmes d'éclairage et d'évacuation d'eau pouvant en résulter ;

Vu l'absence du demandeur ;

Avis reporté.

TROISIEME OBJET

Dossier 14.073 - Demande de Monsieur BROQUET et Madame VERHUE pour la construction d'une extension arrière au rez-de-jardin d'une maison unifamiliale, avenue Auguste Oleffe, 38.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'une extension arrière au rez-de-jardin (type véranda) d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement le souhait de voir réaliser la rehausse du mur mitoyen vers leur propriété (n° 75, avenue des Meuniers) avec les mêmes matériaux et parachevée de la même manière que l'existant.

MOTIF : Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Les demandeurs et l'architecte

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'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension de type véranda à l'arrière du rez-de-jardin (1^{er} étage) ;

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

Considérant que l'extension faisant l'objet de la demande s'étend sur 2,80 m de profondeur et ce sur toute la largeur de la parcelle;

Considérant que l'extension projetée dépasse le voisin de droite (n° 36 – construction la plus profonde) de moins d'un mètre et celui de gauche de 4,10 m (n° 73 – construction la moins profonde) ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle, située à proximité d'un angle ;

Considérant que les extensions des murs mitoyens ne portent que sur 90 cm;

Considérant que la profondeur de bâtisse totale n'excèdera pas les 10,90 m ;

Considérant dès lors que la véranda projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités

résidentielles du voisinage ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et exprimée en séance ;

Avis favorable à condition de réaliser les extensions des mitoyens avec les mêmes matériaux et finition (côtés voisins) que l'existant.

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.112 – Demande de la SPRL VANDENHEEDE pour le changement de destination d’une partie du rez-de-chaussée d’un immeuble à appartements, avenue Gustave Demey 86.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation
Au PPAS n° 21 : zone résidentielle fermée

DESCRIPTIF : Changement de destination d’une partie du rez-de-chaussée d’un immeuble à appartements

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 21 en matière de destination

PRESENTS : Le demandeur.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone résidentielle fermée du plan particulier d'affectation du sol n° 21 arrêté par arrêté royal du 16 novembre 1956 ;

Considérant qu’il s’agit du changement de destination d’une partie du rez-de-chaussée d’un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le changement de destination du garage et du bureau accessoires au logement du 3^{ème} étage en garage-stockage et bureau privé non accessible au public ;

Considérant que le projet supprime le seul garage d’un immeuble comportant 3 logements ;

Considérant que le PPAS n° 21 prévoit exclusivement de l’habitation avec commerces de vente de produits finis dans cette zone ;

Considérant qu’il ne peut être dérogé aux prescriptions du PPAS en matière d’affectation ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis défavorable.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.094 - Demande de Mesdames FERRARD et ZEIDERS pour démolir des annexes existantes et construire une extension arrière sur deux niveaux, rue Valduc 262

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** démolir des annexes existantes et construire une extension arrière sur deux niveaux
- ENQUETE :** du 18 avril au 2 mai 2006. Une lettre de réclamation a été introduite (émanant de la voisine de droite - n° 264). Elle porte principalement sur l'opposition à la rehausse du mur mitoyen qui engendrerait une perte de luminosité et aurait un impact financier (rehausse de la cheminée du chauffe-eau et nécessité d'utilisation accrue d'éclairage artificiel)
- MOTIF :** actes et travaux en intérieur d'îlot
- AUDITION :** Madame Ferrard, leur architecte et Madame Brahy (voisine)

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'agrandir une maison unifamiliale par la démolition d'annexes existantes et la construction d'une extension arrière sur deux niveaux ;

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

Considérant que la profondeur totale de la maison sera portée à 15,46 m sur deux niveaux, dépassant, à l'étage, les maisons voisines de 6,4 m ;

Considérant néanmoins que l'annexe actuelle sur deux niveaux a cette même profondeur et s'adosse à un haut mur mitoyen ;

Considérant également l'importante rehausse du mitoyen de gauche (n° 260), à savoir environ 70 cm au rez-de-chaussée et environ 5,25 m au 1^{er} étage ;

Considérant néanmoins l'orientation et la profondeur importante des jardins;

Considérant l'accord du voisin de gauche (n°260) sur la demande examinée ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et exprimée en séance ;

Avis favorable à condition de :

- **supprimer toute rehausse du mur mitoyen de droite et modifier en conséquence la verrière**
- **réaliser le nouveau mur mitoyen de gauche conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses**
- **prévoir des galets et non des dalles sur plots comme finition esthétique de la toiture plate de l'extension**
- **vérifier la qualité du tirage de la cheminée du feu ouvert débouchant sur le toit de l'annexe**

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

SIXIEME OBJET

Dossier 14.061 - Demande de la SA M.P.I. pour démolir un pavillon et construire 4 maisons, avenue Ch. Schaller, 32.

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

DESCRIPTIF : démolir un pavillon et construire 4 maisons

ENQUETE : du 18 avril au 2 mai 2006. 71 lettres de réclamations sont parvenues.
Elles concernent principalement les demandes suivantes :

- réduire la hauteur du bâtiment et l'enfoncer de 50 à 60 cm dans le sol
- prévoir des maisons unifamiliales d'un gabarit qui soit en harmonie avec l'ensemble dans lequel elles seront incluses, soit rez-de-chaussée + 1 étage et respecter l'avis rendu par la commission de concertation du 7 juin 2002
- prévoir la destruction, fondations comprises, du pavillon se trouvant au centre de l'îlot et limiter tout risque de reconstruction (même dans le futur) au milieu de l'îlot
- réaliser une étude d'ensevelissement

MOTIF : modification des caractéristiques urbanistiques

AUDITION : la SA M.P.I. et les réclamants

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 (10/3/1987) ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un pavillon existant implanté en intérieur d'îlot et de construire un ensemble de quatre maisons unifamiliales ;

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

Considérant également que le projet prévoit une hauteur et une implantation inférieures aux

maxima prévus par le plan particulier d'affectation du sol (hauteur sous corniche de 7,45 m au lieu de 9 m, recul latéral droit d'environ 6,70 m au lieu de 5 m, emprise des maisons au niveau du recul latéral gauche et de l'arrière inférieures à la zone de bâtisse du plan particulier d'affectation du sol, pentes de toitures de 40° au lieu de 45°, lucarnes implantées sur moins des 2/3 du développement des façades) ;

Considérant que le projet assainit et améliore l'intérieur de l'îlot ;

Considérant cependant que la hauteur des maisons projetées dépasse la moyenne des hauteurs des maisons environnantes ;

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

Considérant l'étude d'ensoleillement remise en séance par le demandeur ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **diminuer l'impact du projet en descendant d'environ 50 cm l'ensemble des maisons, en limitant la pente des toitures à 35° et en supprimant le garage annexe**
- **fournir un plan paysager d'aménagement des abords prévoyant un maximum de plantations buissonnantes en zone de recul**
- **revoir l'expression architecturale de la façade avant dans le sens d'une plus grande sobriété (réduire le nombre des petits percements, supprimer les arrondis des lucarnes et limiter leur hauteur à 1,60 m, prévoir des châssis en bois munis de croisillons appliqués, ...)**
- **de démolir totalement (fondations comprises) le pavillon existant avant le début de la construction des maisons neuves**
- **de protéger de manière adéquate les arbres (et en particulier les 2 noisetiers de byzance) pendant les travaux : protection du tronc, interdiction de circulation de chantier et dépôts de matériaux au pied des arbres...**

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.085 - Demande de Mr GENDARME et Me DEBUYST pour construire une véranda (régularisation), avenue Guillaume Crock, 32.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Au PPAS n° 21 : zone artisanale

DESCRIPTIF : construire une véranda

ENQUETE : du 20 avril au 4 mai 2006. Pas de réclamation.

MOTIF : - dérogation aux prescriptions du PPAS n° 21 en matière de gabarit (profondeur)
- actes et travaux en intérieur d'îlot

AUDITION : Monsieur Gendarme

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 et en zone artisanale du plan particulier d'affectation du sol n° 21 (16/11/1956) ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'extension d'une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée (véranda) ;

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

Considérant que la demande déroge aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit (profondeur) en ce que la véranda dépasse d'environ 1,85 m la profondeur maximale autorisée (12 m) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un volume partiellement enterré ;

Considérant que la véranda n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol est acceptable ;

Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;

Avis favorable à condition de réaliser les murs mitoyens de la véranda conformément aux

dispositions du règlement communal sur les bâtisses.

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

HUITIEME OBJET

Dossier 14.090 - Demande de Monsieur NIELSEN Junior pour installer un système d'air conditionné, avenue Walckiers, 37.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation - ZICHEE
- DESCRIPTIF :** installer un système d'air conditionné
- ENQUETE :** du 18 avril au 2 mai 2006. Trois réclamations dont une pétition comportant 13 signatures sont parvenues. Elles concernent principalement :
- Le fait qu'il s'agit d'une installation déjà existante et donc d'une demande de régularisation
 - Les nuisances sonores engendrées par l'installation
 - Le fait que ces nuisances pourraient être limitées par l'utilisation de stores ou rideaux pour la chambre à coucher et le bureau
 - Le fait que les modifications apportées à l'habitat ne contribuent que peu à l'esthétisme et l'embellissement, alors qu'il s'agit d'une ZICHEE
 - Le fait que Monsieur Nielsen ait placé une grande clôture au-dessus du mur mitoyen séparant les jardins
- MOTIFS :**
- actes et travaux en intérieur d'ilot
 - modification des caractéristiques urbanistiques
- AUDITION :** Monsieur Nielsen, son architecte et les réclamants
- Avis Commune :**
- Avis AATL-DU :**
- Avis AATL-DMS :**
- Avis SDRB :**
- Avis IBGE :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et 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 placer un système d'air conditionné (3 unités extérieures) sur la toiture de la lucarne arrière d'une maison ;

Considérant que ces unités sont destinées à refroidir une chambre et un bureau installés sous les combles (fonctionnement durant l'été) et un local informatique installé dans le bureau (fonctionnement permanent) ;

Considérant qu'actuellement un dispositif d'air conditionné est installé et en fonction (une unité sur la façade arrière et deux unités sur la toiture de la lucarne arrière) ;

Considérant que ces appareils ont été installés sans permis d'urbanisme préalable et qu'ils ne respectent pas les normes de bruit ;

Considérant que la demande prévoit de regrouper les 3 appareils sur la toiture de la lucarne et de les entourer de panneaux d'isolation acoustique sauf à la partie supérieure, ce devrait permettre de réduire sensiblement le bruit actuel sans pour autant garantir la quiétude des riverains ;

Considérant en outre que l'impact visuel de ces dispositifs, implantés sur une imposante lucarne d'environ 2 m de haut, est excessif ;

Considérant qu'il existe d'autres moyens pour obtenir une température modérée en été dans les pièces sous toiture (stores, isolation performante) ;

Considérant que la législation urbanistique permet dans une certaine mesure l'exercice d'une activité professionnelle à domicile mais qu'il convient néanmoins que cette activité soit compatible avec l'habitation (Pras 2.5 3°) ;

Considérant qu'il y a lieu de ce fait de faire choix de la meilleure implantation de cette activité et des équipements nécessaires dans l'immeuble afin de préserver les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'implantation sous-toiture engendre des nuisances qui perturbent la quiétude de la zone d'habitation ;

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique ;

Avis défavorable.

Par ailleurs, l'attention du demandeur est attirée sur le fait que les clôtures de son jardin ne sont pas conformes aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses et qu'il y a lieu de se mettre en conformité avec la législation.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.036 – Demande de Monsieur Pierre PFAFF pour la construction d’un immeuble à 3 appartements, avenue du Gardon, 23.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d’un immeuble à trois appartements.

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement :

- type d'immeuble totalement différent des constructions existantes dans la rue (maisons unifamiliale)
- hauteur trop importante et diminution de lumière naturelle dans la maison face au projet
- le manque de garages par rapport au nombre de logements prévus
- la hauteur excessive du bâtiment par rapport aux constructions voisines
- la pente de garage excessive et dangereuse pour les piétons (9 %)
- la profondeur trop importante du projet qui priverait les plantations de l'ensoleillement nécessaire à leur maintien et occasionnerait des vues directes vers la propriété voisine de droite
- l'inquiétude quant aux dégradations que l'immeuble occasionnerait aux constructions voisines existantes (déséquilibre structurel)
- la perte d'ensoleillement pour les panneaux solaires du n° 27 à placer en partie avant de la toiture-terrasse
- la perte de vue pour la toiture-terrasse du n° 27

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Les réclamants

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 de la construction d'un immeuble à 3 appartements comportant deux emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que la majorité des immeubles de l'avenue sont de type unifamilial ;

Considérant que le projet présente une hauteur de façade dépassant la construction voisine mitoyenne la plus haute (voisin de gauche, n° 27) de 1,90 m ;

Considérant également que l'immeuble projeté dépasse largement les deux profils de toiture voisins mitoyens ;

Considérant que la hauteur de l'immeuble projeté est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet dépasse en profondeur la construction voisine de droite (n° 21) de maximum 1,80 m et le bâtiment voisin de gauche de maximum 0,80 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse ne dépassera pas 11,80 m, ce qui est une profondeur raisonnable ;

Considérant que la pente d'accès au garage est de 9 %, ce qui dépasse les 4 % préconisés dans la circulaire 18 ;

Considérant que le programme du projet est excessif pour la parcelle eu égard aux dimensions de celle-ci et à la configuration des lieux ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Un avis favorable pourrait être émis à condition notamment de limiter la hauteur de l'immeuble à la hauteur du bâtiment voisin de gauche au droit de la mitoyenneté et de réduire le programme à 2 logements maximum.

DIXIEME OBJET

Dossier 14.093 - Demande de la SA REAL ESTATES DEVELOPMENT pour construire un immeuble à 4 appartements, rue du Docteur, 47.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construire un immeuble à 4 appartements

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Sept réclamations sont parvenues. Elles concernent principalement :

- perte d'un espace vert dans la rue où les enfants peuvent jouer actuellement
- problème de stationnement dans la rue
- comment les véhicules de service (pompiers, ambulances et camions poubelles) vont-ils faire demi-tour dans la rue ?
- quid des arbres existants sur le terrain
- que deviendra le terrier des renards sur le terrain ?
- immeuble important
- quid de l'écoulement des eaux, sécurité, respect de l'environnement
- le terrain ne peut convenir qu'à une maison unifamiliale et non pas à un immeuble à appartements
- garantir la sortie de la propriété chaussée de Watermael 78 via le parking en dalles-gazon prévu au plan
- demande de déplacement de la fenêtre latérale gauche
- manque d'intégration du projet dans l'ensemble architectural existant dans la rue
- augmentation du bruit dû à l'abattage d'arbres
- plans soumis à l'enquête ne correspondent pas aux plans exposés lors de la séance d'information...

MOTIF : - actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : SA Real Estates Development, l'architecte et les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis reporté

ONZIEME OBJET

Dossier 14.117 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’une cabine haute tension enterrée, boulevard du Souverain 384-388 (Clos Albert Crommelynck – en bordure du lot n° 8)

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 cabine haute tension enterrée

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIF : dérogation aux prescriptions du permis de lotir en matière d’accès et de jardin (art. 3.9)

AUDITION : Le demandeur 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, 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 d’accès et de jardin, en bordure du lot 8 du permis de lotir délivré le 06 février 2003 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une cabine haute tension totalement enterrée ;

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 déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce que toute construction est proscrite de la zone d’accès et de jardin, même en sous-sol ;

Considérant néanmoins qu’aucune construction ne sera visible depuis le Clos Albert Crommelynck et que les abords de ladite cabine haute tension seront amplement plantés d’arbustes couvre sol ;

Considérant de ce fait que la construction de la cabine haute tension enterrée et l’aménagement de ses abords n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités paysagères du voisinage et s’intègrent harmonieusement au site ;

Avis favorable.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE
