

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

28-09-2006

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS
Mme V. DECHAMPS puis Mme Ch. WOUTERS, membre SDRB
Mr H. CONVENT (IBGE)
Mme J. BAYOT et Mme R. SNAPS, Secrétaires
Mme R. ROGIERS et Mme S. PEETERS, Secrétaires adjointes
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.054 - Demande de Madame Nicole HERMANS pour la régularisation d'une extension arrière (véranda) au rez-de-chaussée et de la fermeture du balcon du 2^{ème} étage et la demande de fermeture du balcon du 1^{er} étage d'un immeuble à 3 appartements, rue Georges Huygens 40.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : Régularisation d'une extension arrière (véranda) au rez-de-chaussée et de la fermeture du balcon du 2^{ème} étage et demande de fermeture du balcon du 1^{er} étage d'un immeuble à appartements

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Mr et Mme Hermans

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 régulariser la construction d'une extension arrière (véranda) et la fermeture du balcon du 2^{ème} étage et de solliciter la fermeture du balcon du 1^{er} étage d'un immeuble à 3 appartements ;

Considérant que la présente demande de permis fait suite au procès-verbal d'infraction n° 2005-07, dressé le 08 avril 2005 ;

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

Considérant que l'extension arrière, largement vitrée permet la création d'espaces de vie ouverts vers le jardin, confortables et lumineux ;

Considérant néanmoins que cette véranda dépasse la construction voisine de gauche la plus profonde (n° 38) de 2,72 m et la moins profonde de 3,70 m ;

Considérant toutefois que la profondeur totale de l'immeuble est portée à 12,37 m ;

Considérant que cette profondeur de bâtisse reste acceptable ;

Considérant également que plusieurs vérandas existent à l'arrière des constructions du même îlot ;

Considérant dès lors que cette extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les fermetures des balcons sont justifiées par un besoin d'isolation acoustique vis-à-vis du bruit de l'autoroute et qu'elles sont réversibles

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- obtenir l'avis favorable du SIAMU.
- Réaliser l'ensemble des mitoyennetés conformément au règlement communal sur les bâtisses et aux règles de l'art (maçonnerie de 30 cm d'épaisseur, couvre mur, ...)
- Prévoir une finition homogène et esthétique de l'ensemble de la façade arrière

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.151 – Demande de Madame Muriel MONTON pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, chaussée de Wavre, 1768-1770.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, espace structurant

DESCRIPTIF : transformation et construction d'une extension sur deux niveaux d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF :

- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- actes et travaux dans le périmètre de protection d'un bien classé
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Madame Monton et l'auteur de projet (Mr Windey)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection d'un bien classé ;

Vu l'avis de la commission royale des monuments et sites émis en séance du 23 août 2006 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale de taille modeste et résultant de l'assemblage de 2 petites maisons initialement indépendantes, par la construction d'une extension sur deux niveaux dans le jardin, séparée de la maison par une impasse privée, d'après la disposition des lieux ;

Considérant que la demande prévoit la démolition de la couverture de l'impasse en tôle ondulée et d'une annexe vétuste existante dans le jardin ;

Considérant que l'extension prévue suit le profil que la construction voisine du n° 1778 ;

Considérant qu'il est prévu de relier l'annexe au bâtiment principal par la réalisation d'une passerelle au-dessus de la servitude de passage desservant une propriété du fond de l'impasse ;

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

Considérant que ces travaux permettent d'aménager des espaces de vies spacieux, ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que le projet comporte la construction d'un mur mitoyen en bois avec la propriété 1772 ch de Wavre non conforme au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la façade pignon du n° 1768 (côté chaussée de Wavre) sera démolie et reconstruite à l'identique sur de nouvelles fondations, hormis la partie surplombant l'impasse ;

Considérant que tous les châssis seront en bois ;

Considérant que la passerelle aérienne est de petite dimension, avec revêtement en bois et qu'elle établit une connexion au-dessus d'un espace privé et non public (servitude de passage) ;

Considérant dès lors que cette liaison n'est pas de nature à constituer une entrave visuelle, ni à empiéter sur l'espace public ;

Considérant la suppression de la diversité de couleur peu heureuse caractérisant les façades existantes des maisons bordant l'impasse et faisant face à la chaussée de Wavre par l'enduit blanc cassé prévu sur toutes les façades de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de réaliser le mur mitoyen avec la propriété 1772 ch de Wavre conformément au règlement communal sur les bâtisses.

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

-
-
TROISIÈME OBJET
-

Dossier 14.197 - Demande de Monsieur Behrouz SHAHABPOUR pour l'extension arrière au

rez-de-jardin et en toiture et la modification du nombre de logements de l'immeuble à appartements sis boulevard des Invalides n° 134.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation.
- DESCRIPTIF :** Extension arrière au rez-de-jardin et en toiture et modification du nombre de logements d'un immeuble à appartement.
- ENQUETE :** du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- AUDITION :** Le demandeur

- 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 et de modifier le nombre de logements d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte essentiellement sur l'extension arrière au rez-de-jardin, la construction d'un étage supplémentaire et la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cet étage a été réalisé lors de la construction de l'immeuble, il y a de nombreuses années (plus de 70 ans) ;

Considérant que la fermeture des balcons et la non réalisation d'un bow-window au rez-de-chaussée prévu sur les plans d'origine font également partie de la présente demande de permis ;

Considérant que le duplex proposé au 3^{ème} étage et dans les combles, réunissant un petit appartement 1 chambre et un studio existants, sera agrandi par la réalisation d'une lucarne en toiture arrière avec une terrasse ;

Considérant qu'il est également prévu d'étendre le second duplex situé aux rez-de-chaussée et rez-de-jardin, réunissant également deux logements de petite taille existants, par une extension largement vitrée au rez-de-jardin avec une toiture partiellement aménagée en terrasse ;

Considérant que ces travaux permettent d'ouvrir les espaces de vie sur le jardin ;

Considérant que l'extension du rez-de-jardin ne dépassera pas la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche – n° 132) et ne dépassera pas de plus de 3 m le bâtiment voisin de droite, le moins profond (n° 136) ;

Considérant que l'esthétique de la façade arrière sera significativement améliorée par le remplacement de son revêtement de plaques en fibrociment par un enduit gris-beige clair ;

Considérant que les logements 2 chambres faisant l'objet de la présente demande sont d'une taille confortable et de qualité ;

Considérant également que le nombre de logements dans l'immeuble sera raisonnablement limité à 4, vu les dimensions du bâtiment ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- obtenir l'avis favorable du SIAMU.
- supprimer la rehausse du mur mitoyen vers le voisin de droite (n° 136) au-delà du niveau de la terrasse du rez-de-chaussée, vu les bacs plantés prévus à 1,90 m de la limite mitoyenne. (plans à modifier)

-
-
QUATRIEME OBJET

Dossier 14.180 – Demande de Monsieur TIXHON et Madame HERBERT pour la régularisation d’une extension sur deux niveaux hors sol, à l’arrière d’une maison unifamiliale sise avenue des Volontaires n° 65.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : Régularisation d’une extension sur deux niveaux hors sol, à l’arrière d’une maison unifamiliale.

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d’enquête et une lettre hors délai. Elles concernent principalement :

- le problème de refoulement de fumées qui entrent au 2^{ème} étage de la construction voisine de gauche (n° 67)
- le problème de manque d’intimité du à la fenêtre de la salle de bains (1^{er} étage) (réclamation hors délai – voisin n° 63)

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Le demandeur, son architecte (Mr Mahieu)

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 régulariser la construction d’une extension sur deux niveaux hors sol, à l’arrière d’une maison unifamiliale ;

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

Considérant que l’extension arrière permet l’aménagement d’une cuisine et d’une salle de bains ;

Considérant que ce volume dépasse de 2 m la construction voisine de droite la plus profonde (n° 63) et de 5,45 m la construction voisine de gauche la moins profonde (n° 67) ;

Considérant que les fenêtres de cette annexe présentent un recul latéral de 2,80 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n° 63) ;

Considérant la présence de nombreuses extensions arrières dans la rue, de même profondeur que celle faisant l’objet de la demande, voir plus profondes, notamment celle du bâtiment voisin de droite (n° 63) et du n° 61 ;

Considérant que la profondeur du corps de bâtisse principal est de 9,33m ;

Considérant que l’annexe à régulariser existe depuis de très nombreuses années et qu’il s’agit d’une

régularisation spontanée ;

Considérant l'intégration esthétique de l'extension avec le bâtiment principal (même revêtement de façade, châssis identiques) ;

Considérant néanmoins que les cheminées qui occasionneraient les nuisances sont implantées à distance normale des façades arrières des voisins et que d'éventuels problèmes de nuisances ne peuvent être réglés dans le cadre du présent permis;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'annexe (lestage en graviers, toiture végétale, ...).

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

-

CINQUIÈME OBJET

Dossier 14.171 – Demande de Monsieur et Madame WEIN pour modifier une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale, rue Guillaume Dekelver n° 30.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESRIPTIF : modifier une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Mme Wein et l'auteur de projet (M. Bonnoron)

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 modification d'une annexe d'un niveau, à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que l'extension, telle qu'autorisée en 1971, présentait une toiture en pente et hauteur sous corniche de 1,80 m ;

Considérant que la modification vise à augmenter la profondeur de ce volume de 10 cm et à porter la

hauteur sous corniche à environ 3 m ;

Considérant que ces travaux permettent de rendre ce volume anciennement perdu exploitable ;

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

Considérant que cette extension a pour but un aménagement plus spacieux et plus pratique de la cuisine ;

Considérant que l'annexe dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde de 55 cm, et la construction voisine la moins profonde de 1,90 m ;

Considérant que l'extension présente un recul latéral de 3,40 m par rapport à la limite mitoyenne avec la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse reste inférieure à 15 m ;

Considérant la grande profondeur de la parcelle ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.162 - Demande de Madame Marie-Pierre HAUSMAN pour l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate, à l'arrière du 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements, chaussée de Watermael n° 32.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : Aménagement d'une terrasse sur une toiture plate, à l'arrière du 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements.

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Mr et Mme Hausman, 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 de l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate, à l'arrière du 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements ;

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

Considérant que cette terrasse est implantée à plus de 1,90 m de la limite mitoyenne de droite (n° 34) et

prévoit la mise en place d'un haut écran végétal le long de la limite mitoyenne de gauche (n° 30) ;

Considérant la présence de plusieurs box de garage en intérieur d'îlot sur la propriété voisine de gauche et à l'arrière de la demande;

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

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préserver au mieux l'intimité du jardin du même immeuble et du voisin de droite ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de

- limiter la hauteur de l'écran végétal (mitoyen gauche) à 1,80 m
- placer des bacs à plantes sur une largeur de 60cm sur le bord droit de la terrasse.

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.149 – Demande de permis modificatif du dossier n° 13.996 de Monsieur LURQUIN et de Madame ROBERT pour la réalisation d'un escalier d'accès au jardin et l'agrandissement d'une terrasse de l'immeuble à 2 appartements, avenue Joseph Chaudron n° 24.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construction d'un immeuble à 2 appartements

ENQUETE : du 1^{er} au 15 septembre 2006. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- l'opposition à l'agrandissement de la terrasse du deuxième étage

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Monsieur Lurquin, Madame Novis (architecte)
Madame Talva (voisine de droite, n° 26)

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'une demande de permis modificatif pour un immeuble à 2 appartements avec garage non bâti mais ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme toujours en vigueur ;

Considérant que les modifications portent sur l'agrandissement de la terrasse du 2^{ème} étage et le placement d'un escalier d'accès au jardin depuis la terrasse du 1^{er} étage, contre la limite mitoyenne de gauche (n° 22) ;

Considérant qu'il est proposé d'aligner la terrasse du 2^{ème} étage à la même profondeur que celle du 1^{er} étage, à savoir 2 m par rapport à la façade arrière ;

Considérant que l'immeuble contre lequel il est prévu de placer l'escalier a disposé ses caves et garages au niveau du jardin ;

Considérant toutefois que la terrasse du 2^{ème} étage fait l'objet d'une réclamation ;

Considérant l'avis émis par la commission de concertation, en sa séance du 25 octobre 2005 qui limitait la profondeur de ladite terrasse à 1,50 m maximum ;

Considérant que le demandeur signale l'existence de vue directe vers sa propriété depuis la terrasse du voisin de droite ;

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

Avis reporté pour permettre une visite sur place et un examen de la situation en regard du code civil.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.182 – Demande de Monsieur Stéphane THIERY pour la réalisation d'une lucarne en toiture avant, Rue René Christiaens n° 4.

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

DESCRIPTIF : Réalisation d'une lucarne en toiture avant

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 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)

AUDITION : Le demandeur et son architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis reporté pour visite sur place et examen de la vision d'ensemble des maisons de la rue.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.144 – Demande de Monsieur et Madame BECKER-DE VYLDER pour la transformation, l'extension de la toiture et la construction d'un bow-window à l'avant de la maison unifamiliale sise rue Maurice Charlent n° 12

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : transformation, extension de la toiture et construction d'un bow-window à l'avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

PRESENTS : néant

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 et de transformer une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un toit mansart en lieu et place du versant avant de la toiture existante et la rehausse de 1,70 m de la façade arrière ;

Considérant que ces transformations permettent l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bains ;

Considérant qu'un bow-window est également à réaliser au rez-de-chaussée avant ;

Considérant que cette saillie de 73 cm par rapport au plan de la façade avant, surmontée d'un balcon, augmente la superficie du salon de 2 m² ;

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

Considérant que le brisis du versant mansardé de la façade avant est prévu à la hauteur du brisis du mansart de la construction voisine de gauche et de la corniche de la maison voisine de droite ;

Considérant que le profil projeté de la toiture ne dépasse pas le profil de toiture de la construction voisine la plus haute (n° 14) et est identique à celui du bâtiment voisin le plus bas (n° 10) ;

Considérant de ce fait que le gabarit du projet s'intègre harmonieusement au bâti existant dans la rue ;

Considérant que les maisons avoisinantes ont des briques de façade non peintes et qu'elles constituent un ensemble harmonieux ;

Considérant que les chambres prévues dans les combles présentent une surface d'éclairage naturel inférieure à 1/5^{ème} de la superficie totale de chacune des dites chambres ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition

- d'augmenter les surfaces éclairantes nettes des chambres du 2^{ème} étage afin d'obtenir ou de tendre vers le 1/5^{ème} de la surface desdites chambres (augmentation de la taille des châssis, placement de fenêtres de toiture, ...)
- de maintenir des briques de parement de façade non peintes.

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.172 – Demande de Monsieur et Madame PARIDAENS pour la construction d'une maison unifamiliale deux façades sise Clos des Mésanges n° 19.

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

DESCRIPTIF : construire une maison

ENQUETE : du 1^{er} au 15 septembre 2006. Huit lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les réclamations concernent principalement :

- une architecture ne cadrant pas avec la typologie du quartier (revêtement de façades, fenêtres, aménagement de la zone de recul, ...)
- des fenêtres (trop nombreuses et trop importantes) décalées par rapport aux autres maisons
- une zone de recul trop peu plantée (dalles béton, muret et dolomie)
- une surface au sol qui serait plus importante que celle prévue lors de la création du clos
- profondeur et hauteur trop importantes
- terrasse avec vue plongeante sur les jardins, fenêtres et autres terrasses avoisinantes
- perte de vue et de luminosité pour les immeubles voisins
- une cheminée pour le feu ouvert pouvant engendrer des problèmes de fumées
- des erreurs quant au niveau de la terrasse en retrait du n° 17 (de plus de 1,50 m)

MOTIF : modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : Mr et Mme Paridaens, leur architecte (Mr Lemeret) et les réclamants : Mr et Mme Bianchi (n° 21), Mr Kestner (n° 17), Mme Rapoport-Peeters (n° 11), Mme Blanc (n° 15 B)

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 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une maison unifamiliale deux façades avec garage une place ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement de qualité ;

Considérant que les aménagements intérieurs permettent la création d'espaces de vie spacieux, confortables, ouverts et lumineux ;

Considérant que la construction projetée présente une profondeur maximale, au rez-de-chaussée, de 14,06 m et réduite à 10,90 m aux étages ;

Considérant que le projet, au rez-de-chaussée, ne dépasse que de 40 cm la profondeur de l'habitation voisine de droite n° 17 (abris de jardin) et qu'il s'aligne sur cette dernière aux autres niveaux ;

Considérant que cette même construction voisine présente une extension semi enterrée en retrait de 2,30 m par rapport à la limite mitoyenne, dépassant de 60 cm la profondeur du projet et surmontée d'une terrasse ;

Vu que le terrain voisin de gauche (n° 19 A) n'est actuellement pas bâti ;

Considérant de plus que l'habitation sise au n° 21 présente aussi un niveau semi enterré, d'une profondeur de 14 m et surmonté sur ses derniers 2,50 m d'une terrasse ;

Considérant que le projet ne nécessite qu'une prolongation du mur mitoyen de droite de 40 cm sur un niveau et une rehausse de $\pm 1,30$ m sur une profondeur d'un peu plus de 3 m ;

Considérant l'emprise au sol et l'imperméabilisation réduites du bâtiment par rapport à la surface de la parcelle (E/S = 0,40 et I/S = 0,55) ;

Considérant dès lors que la profondeur de bâtisse reste en concordance avec celle des constructions avoisinantes existantes ;

Considérant que le projet propose une toiture à deux versants, dont la pente suit celle de l'habitation voisine de droite hormis en ce qui concerne la petite partie plate au sommet de la toiture ;

Considérant que le dépassement de 75 cm du faîte de l'objet de la demande par rapport à la construction voisine de droite (n° 17) n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la légère surhausse de toiture ne semble pas mettre en péril le bon fonctionnement des ventilations de l'immeuble voisin ;

Considérant que la façade avant du projet a un style architectural contemporain qui peut s'inscrire dans les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant néanmoins la différence de niveaux entre les terrasses arrières des maisons avoisinantes et celle sollicitée au 1^{er} étage, à savoir entre 1,50 m et 2,50 m ;

Considérant l'importante minéralisation de la zone de recul, ne cadrant pas avec le reste du clos ;

Considérant que la teinte des châssis proposée, à savoir gris aluminium, et le revêtement de façade avant en enduit soulignent davantage la différence de style architectural du projet avec le voisinage ;

Considérant que la cheminée évacuant les fumées du feu ouvert est située sous le niveau de la fenêtre de toiture de la maison voisine de droite (n° 17) ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- proposer un aménagement de la zone de recul davantage verdurisé en pleine terre ;
- proposer une teinte de châssis mate et plus foncée que le gris aluminium (RAL 9007) indiqué sur les plans ;
- prévoir un soubassement en façade avant ;
- Remplacer l'enduit prévu en façade avant par une brique de parement ;
- modifier l'évacuation des fumées du feu ouvert, afin qu'elle ne puisse engendrer aucune nuisance aux occupants de la construction voisine n° 17 ;
- remplacer la terrasse du 1^{er} étage arrière par une toiture accessible pour entretien et limiter la profondeur de la zone recouverte de bois à 1 m de largeur ;

- réaliser l'extension du mur mitoyen de droite (vers le n° 17) conformément au règlement sur les bâtisses (maçonnerie pleine, épaisseur de 30 cm, ...).

A propos de la façade avant, la commune réserve son avis pour lui permettre d'effectuer une visite des lieux et du voisinage.

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

ONZIEME OBJET

Dossier 14.190 – Demande de la s.c.r.l. DENTAL MED pour le changement de destination d'un logement (appartement 2 chambres) en équipement (cabinet dentaire) au 1^{er} étage d'un immeuble mixte, chaussée de Wavre 1680.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, ZICHEE, liseré de noyau commercial, point de variation de mixité et espace structurant

DESCRIPTIF : Changement d'une destination d'un logement (appartement 2 chambres) en équipement (cabinet dentaire) au 1^{er} étage d'un immeuble mixte

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Modification totale de l'utilisation d'un logement (PRAS 0.12)

AUDITION : Mr Rihoux (représentant de la scl Dental Med)

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, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit du changement de destination d'un logement (appartement 2 chambres) en équipement (cabinet dentaire) au 1^{er} étage d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la prescription 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement en vue d'y installer un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que cet équipement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de l'immeuble ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable émis par le SIAMU ;

Avis favorable.

DOUZIEME OBJET

Dossier 13.901 – Demande de Madame Sabine DEWALS pour la construction d'un étage supplémentaire et de deux lucarnes, avenue Guillaume Crock n° 45.

- ZONE :** **Au PRAS : zone d'habitation.**
 Au PPAS n° 21 : zone résidentielle fermée
- DESCRIPTIF :** **Construction d'un étage supplémentaire et de deux lucarnes.**
- ENQUETE :** **du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.**
- MOTIF :** **Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)**
- AUDITION :** **Monsieur Petroons et son architecte, Mr Lantin**

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 résidentielle fermée du plan particulier d'affectation du sol n° 21 arrêté par arrêté royal du 16 novembre 1956 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'un étage supplémentaire et de deux hautes lucarnes en toitures avant et arrière ;

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

Considérant que le gabarit de la maison unifamiliale, porté à un rez-de-chaussée avec 2 étages et des combles habitables, reste proportionné à son usage ;

Considérant la présence de maisons de ce même gabarit dans la rue ;

Considérant que les extensions projetées permettent l'aménagement de deux chambres supplémentaires nécessitées par les besoins de la famille occupant l'immeuble ;

Considérant que le faite projeté dépasse celui de la construction voisine la plus haute (n° 43) de 1,80 m et celui de la construction voisine la plus basse (n° 47) de 2,65 m ;

Considérant que la construction voisine de droite compte également 2 étages complets ;

Considérant néanmoins que les lucarnes, telles que projetées, dans le plan des façades et présentant une hauteur totale de 2,75 m, s'apparentent davantage à un étage supplémentaire ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'en diminuer l'impact visuel ;

Considérant également le manque d'homogénéité du dessin des châssis des différents étages ;

Considérant les déclarations d'intention exprimées en séance par le demandeur à propos du changement prochain des châssis de la maison ;

Considérant la disparité des revêtements de la façade arrière proposée ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis reporté pour permettre au demandeur de d'élaborer un projet répondant aux considérations émises et de le soumettre à l'avis de la prochaine commission de concertation.

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.178 – Demande de Madame Micheline TIQUET DUCHAÎNE pour la création d'une terrasse au 1^{er} étage en façades avant et latérale d'un immeuble à 2 appartements, avenue des Mésanges n° 17.

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

DESCRIPTIF : Création d'une terrasse au 1^{er} étage en façades avant et latérale d'un immeuble à 2 appartements

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : Mme Tiquet Duchaine

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 ;

Considérant qu'il s'agit de créer une terrasse au 1^{er} étage en façade avant et latérale d'un immeuble d'angle à 2 appartements ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant qu'il subsiste un recul d'un peu moins de 3 m (2,85 m) vers l'espace public, le long du clos des Mésanges ;

Considérant le choix de matériaux de qualité pour la réalisation du projet (acier et bois) ;

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

Considérant toutefois que le dessin du garde-corps est peu en harmonie et mérite d'être simplifié ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer l'impact de la structure ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition

- de revoir le dessin des garde-corps
- d'affiner la structure
- d'en réduire l'impact (préférence à la suppression des poteaux)
- d'agrémenter le tout de plantations.
-

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.165 – Demande de Monsieur et Madame MURPHY pour transformer et agrandir la maison unifamiliale sise rue des Deux Chaussées 5

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

DESCRIPTIF : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques

AUDITION : Mme Murphy et son architecte

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 transformer et d'agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la réalisation d'une extension arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la création et l'agrandissement de baies en façade avant et la régularisation de la non démolition d'une partie du bâtiment situé en fond de parcelle ;

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

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée n'engendre aucune modification de mitoyen et qu'elle ne dépasse pas la profondeur de la partie droite de la maison ;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage engendre une rehausse de mitoyen relativement limitée (1,50 m de long sur une hauteur variant entre 1,92 m et 0,83 m) ;

Considérant que la profondeur totale de la zone concernée n'excède pas 8,50 m ;

Considérant que le volume à régulariser en fond de parcelle, annexé à un volume autorisé, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le demandeur prévoit la remise en état du bâtiment arrière dégradé par le renouvellement de la toiture (zinc) et de la façade (bois) ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir une toiture végétale en lieu et place du zinc proposé pour la toiture du bâtiment arrière.

QUINZIEME OBJET

Dossier 14.155 – Demande de Monsieur Pascal THIBOU pour modifier la typologie de la toiture et

réaliser le 1^{er} étage arrière d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot, avenue des Nénuphars, 26.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : modification de la typologie de la toiture et réalisation d'un 1^{er} étage arrière d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot

ENQUETE : du 1^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Monsieur Thibou

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 modification de la typologie de la toiture et de la réalisation du 1^{er} étage arrière d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant que la construction présente un rez-de-chaussée affecté en entrepôt ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 1925 pour le bâtiment arrière principal prévoyait une toiture à versants, mais que celle-ci a été réalisée plate ;

Considérant que l'extension arrière du 1^{er} étage s'adosse à un long et haut mur mitoyen et qu'elle ne nécessite aucune modification de celui-ci ;

Considérant que ce volume présente un retrait latéral de plus de 2,50 m par rapport à la limite mitoyenne de droite, hormis pour la petite terrasse donnant accès au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'une séparation translucide borde ladite terrasse, ce qui permet d'éviter toute vue depuis cette dernière et l'escalier extérieur d'accès au 2^{ème} étage ;

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

Considérant que les conditions de confort et d'habitabilité du logement, tel que sollicité, sont acceptables, mais qu'un problème de vues directes subsiste ;

Considérant que cette habitation présente des pièces de vie spacieuses, ouvertes et lumineuses ;

Considérant néanmoins que l'éclairage naturel de la salle à manger est notamment assuré par des percements réalisés dans le mur mitoyen sans pour autant avoir établi un acte de servitude ;

Considérant que l'entrepôt du rez-de-chaussée est également et uniquement éclairé par le biais de tels percements ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable sous réserve de l'obtention des servitudes de jours et de vues sur le bien voisin de droite.

La commission demande que ces servitudes soient établies avant la délivrance du permis d'urbanisme.

SEIZIEME OBJET

Dossier 14.156 – Demande de Madame PELSENEER Aline pour la transformation et l'extension de la maison unifamiliale en intérieur d'îlot sise avenue Jean Accent 23.

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

DESCRIPTIF : transformation et extension de la maison unifamiliale en intérieur d'îlot.

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

PRESENTS : Monsieur Depra, leur architecte (Mme Novis)

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 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale située en intérieur d'îlot par la construction d'une extension largement vitrée au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte également sur des travaux de transformations intérieures tels la réalisation d'un accès direct entre le garage et le reste de l'habitation et l'aménagement du grenier en espaces de vie ;

Considérant le caractère du bâtiment et son intérêt architectural ;

Considérant que l'extension projetée se fait dans le prolongement d'une petite annexe existante abritant la cuisine ;

Considérant qu'il est prévu de peindre le revêtement bitumeux de la toiture plate existante et de son extension de couleur zinc, afin de lui conférer une finition plus esthétique ;

Considérant que les transformations intérieures entraînent une diminution à 2,35 m de la hauteur sous-plafond du 1er étage;

Considérant les travaux d'isolation nécessaires prévus et le placement de panneaux solaires ;

Considérant que le demandeur signale qu'il a l'intention de renouveler la toiture ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition

- de ne pas abaisser le plancher du grenier ou de maintenir une hauteur sous-plafond de minimum

2,5 m ce qui peut impliquer une rehausse modérée du volume de la toiture (max 50 cm)

- mieux respecter les qualités architecturales des façades de l'immeuble (corniche, cintrage et encadrement des baies) et prévoir idéalement des impostes aux châssis de fenêtre

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

DIX-SEPTIEME OBJET

Dossier 13.801 – Demande de Monsieur JANSSENS ERIC pour la construction d'un étage supplémentaire avec volume de toiture en vue d'y aménager 4 duplex 1 chambre et l'extension arrière du rez-de-chaussée commercial existant de l'immeuble sis boulevard du Souverain, 115.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, ZICHEE, espace structurant

DESCRIPTIF : construction d'un étage supplémentaire avec volume de toiture en vue d'y aménager 4 duplex 1 chambre et extension arrière du rez-de-chaussée commercial existant d'un immeuble

ENQUETE : du 1^{er} au 15 septembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF :
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- augmentation de la surface commerciale à plus de 150m² (PRAS 2.3)

AUDITION : Monsieur Riguelle et Madame Fauconnier

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un étage supplémentaire avec volume de toiture en vue d'y aménager 4 appartements duplex 1 chambre et de l'extension arrière du rez-de-chaussée commercial d'un immeuble ;

Considérant l'apport de nouveaux logements;

Considérant que l'accès aux logements est prévu depuis un escalier extérieur menant à une galerie couverte, mais non fermée au 1^{er} étage ;

Considérant que l'extension en hauteur du bâtiment n'est constituée que d'un volume de toiture, par rapport à la situation existante en façade ;

Considérant que cette extension présente divers volumes de toitures afin de minimiser tant que possible l'impact du projet sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'il est prévu d'étendre le rez-de-chaussée commercial à l'arrière et de l'aligner à la limite mitoyenne avec le bâtiment n° 4 de l'avenue Verheyleweghen ;

Considérant que cette extension du rez-de-chaussée est surmontée d'une toiture verte non accessible et d'une terrasse accessible le long de la limite mitoyenne avec la propriété du n° 121 du boulevard du Souverain ;

Considérant que l'extension prévue n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'amélioration du front bâti du boulevard du Souverain ;

Considérant le choix de matériaux de qualité, dits durables et en harmonie avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant néanmoins que la façade principale, le long du boulevard du Souverain est pratiquement aveugle aux étages ;

Considérant que la seule baie prévue au 1^{er} étage est implantée à moins de 60 cm de la limite de propriété et qu'il en va de même pour celles proches du voisin n° Verheyleweghen ;

Considérant que l'amélioration de l'aménagement de la zone de recul, constituée de la plantation de 4 arbres à moyenne tige, est trop minime ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des ouvertures vitrées au 1er étage de la façade avant bld du Souverain ainsi qu'une animation au niveau du 2^{ème} étage;
- rendre toutes les fenêtres conformes aux dispositions du code civil en matière de vue oblique ;
- réaménager la zone de recul en limitant au strict minimum les emplacements de stationnement, en privilégiant les zones de pleine terre, en plaçant un muret et des haies à l'alignement en dehors des accès et une haie entre les deux commerces et à l'angle de la rue Verheyleweghen
- dissimuler la palissade de l'abri poubelles derrière une haie
- supprimer l'enseigne des plans, celle-ci devant faire l'objet d'un permis séparé à durée limitée.

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

DIX-HUITIEME OBJET

Dossier 14.123 – Demande de Monsieur JASPERS pour construire un immeuble à 5 appartements avec rez-de-chaussée commercial, à l'angle de la chaussée de Wavre 1457 et de l'avenue Keyen 3.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : construire un immeuble à 5 appartements avec rez-de-chaussée commercial

ENQUETE : du 1^{er} au 15 septembre 2006. 2 lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- projet trop dense, tant au niveau du gabarit que du nombre d'unités (5 logements et 1 commerce). L'on demande de supprimer 1 ou 2 appartements
- gabarits excessifs et mauvais raccord avec la maison mitoyenne avenue Keyen (maison rez+1+toiture à la Mansart et projet rez+3+toiture à versants). L'on demande de diminuer de deux étages la dernière travée de l'avenue Keyen
- insuffisance d'emplacements de parking
- zone de recul peu mise en valeur
- vues droites et obliques sur la propriété voisine avenue Keyen

- **architecture : matériaux sans aucun rapport avec l'architecture du quartier, médiocrité du traitement du rez-de-chaussée (pratiquement aveugle avenue Keyen), de l'angle, ...**
- **l'ascenseur à voitures**

MOTIF : **Modification des caractéristiques urbanistiques**

AUDITION : **Les demandeurs, leur architecte et les réclamants (Mr Gehringer et Mme Dechamps)**

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, liseré de noyau commercial, 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 un immeuble à 5 appartements avec rez-de-chaussée commercial sur un terrain d'angle ;

Considérant la fermeture du front bâti et la suppression de pignons aveugles ;

Considérant l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant néanmoins que le profil de toiture projeté dépasse celui de l'immeuble voisin le plus haut et dépasse de plus de 3 m celui de l'immeuble voisin le plus bas ;

Considérant en outre le mauvais raccord de toiture avec la maison mitoyenne de gauche (avenue Keyen), la densité importante du projet et l'insuffisance d'emplacements de stationnement (4 pour 5 appartements) ;

Considérant que la terrasse projetée au 3^e étage donne lieu à des vues droites et obliques sur la parcelle voisine de gauche ;

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

Vu l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements-Direction des voiries, qui n'a pas d'objection quant au projet ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- diminuer l'impact du volume de la toiture, en supprimant un niveau entier sur l'ensemble du projet et revoir le nombre de logements en conséquence
- proposer un raccord harmonieux avec la maison mitoyenne avenue Keyen en tenant compte de son gabarit
- supprimer la terrasse du 3^e étage
- revoir la composition des façades dans le sens d'une plus grande simplicité et cohérence (baies, matériaux, ...)
- augmenter les surfaces vitrées au rez-de-chaussée de la façade avenue Keyen et chaussée de Wavre
- implanter les fenêtres et balcons à minimum 60 cm de la mitoyenneté afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques
- agrandir l'entrée des logements
- proposer un aménagement détaillé de la zone de recul comportant une matérialisation de la limite entre domaine public et privé (muret bas et/ou haie), ainsi qu'un maximum de plantations en pleine terre (le local vélos est à prévoir à l'intérieur du bâtiment et non en zone de recul)

- implanter le bassin d'orage sous une partie imperméable de la zone de recul ou sous l'immeuble
- intégrer les descentes d'eau dans les façades
- prévoir une isolation acoustique pour l'ascenseur à voitures au niveau du mur mitoyen
- obtenir un avis favorable su SIAMU sur le projet adapté

Le projet modifié ainsi qu'une maquette de volume (présentant l'intégration du projet dans son voisinage immédiat) seront soumis à l'avis du collègue avant délivrance du permis.

DIX-NEUVIEME OBJET

Dossier 14.176 – Demande de Madame VANDER WAUVEN pour la construction d'une habitation bi-familiale mitoyenne, avenue Jolé 7.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : construction d'une maison bi-familiale.

ENQUETE : du 01^{er} au 15 septembre 2006. Une demande d'audition nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

PRESENTS : Le demandeur, son architecte (Mme Germain), Monsieur Thiry (voisin 7 avenue Jolé)

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'une maison bi-familiale mitoyenne avec garage une place ;

Considérant que les appartements 2 et 3 chambres sont respectivement aménagés en duplex et triplex ;

Considérant l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant la fermeture d'une dent creuse par un immeuble à 2 logements présentant des caractéristiques urbanistiques s'intégrant aux différentes architectures déjà présentes dans la rue ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'espaces de vie confortables, ouverts et lumineux ;

Considérant que le projet s'aligne, en hauteur (corniche, faîte et versants de toiture), à l'immeuble voisin de gauche (n° 9) le plus haut et ne dépasse la corniche de la maison voisine de droite (n° 5) la moins haute que de 80 cm ;

Considérant que la construction projetée s'aligne à la profondeur du bâtiment voisin le plus profond (n° 9) au rez-de-jardin et dépasse la maison voisine la moins profonde (n° 5) de moins de 2 m ;

Considérant néanmoins que l'immeuble dépasse, au rez-de-chaussée et 1^{er} étage (terrasse), le bâtiment voisin le plus profond (à ces niveaux, voisin de droite, n° 5) d'environ 2 m et la construction voisine la moins profonde (n° 9) de 3 m ;

Considérant toutefois la demande de permis d'urbanisme n° 14.216 introduite par le voisin de gauche (n°9), visant à étendre son immeuble à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, jusqu'à la profondeur de la construction faisant l'objet de la demande, sans pour autant dépasser la profondeur de son bâtiment voisin le plus profond (n° 11) ;

Considérant l'orientation du jardin au nord-ouest ;

Considérant également l'emprise au sol et l'imperméabilisation réduites du bâtiment par rapport à la surface de la parcelle ($E/S < 0,40$ et $I/S = 0,53$) ;

Considérant dès lors que la présente demande ne sera pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

VINGTIEME OBJET

Dossier 14.161 – Demande de PIERRE INVEST BELGIUM sprl pour démolir un home existant et construire trois maisons unifamiliales, avenue Berlaimont 5.

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

DESCRIPTIF : démolir un home existant et construire trois maisons unifamiliales

ENQUETE : du 1^{er} au 15 septembre 2006. 10 lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la masse imposante du projet
- les excroissances, lucarnes et terrasses dans les toitures (aspect de rez+3)
- les vues directes depuis les 2 maisons 3 façades vers les propriétés voisines
- avancées aux niveaux supérieurs au rez, l'on demande de respecter l'alignement actuel de l'avenue pour les niveaux supérieurs au rez
- on demande de diminuer la hauteur du projet et de prévoir un recul identique de chaque côté en élargissant vers le n° 3 (4 m de recul latéral)
- le « style » du projet tranche fortement avec les maisons existantes
- dégradation des caractéristiques urbanistiques du voisinage
- l'on demande de soutenir les terres à l'arrière du terrain (suite à la démolition du home) par un talus et non par la réalisation d'un mur de soutènement
- l'abattage des arbres, en particulier du grand tilleul

MOTIFS : Démolition de logements (PRAS 0.12)
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : Le demandeur, son architecte et les réclamants (Mme Dauby, Mr et Mme Englert-Douvalis, Mme Heyduck, Mr Lhoest, Mr et Mme Ligot-Dero, Mr et Mme Longthorne-Meller, Mr Raffeld, Mr et Mme Vendeputte-Loor, Mr et Mme Van Halteren-Francart, Mr et Mme Marchand-Tack)

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 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un home existant et construire trois maisons unifamiliales ;

Considérant que la demande se conforme à la prescription 0.12 1° du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant l'amélioration de l'intérieur de l'îlot par la démolition de l'immeuble implanté partiellement en fond de parcelle et l'aménagement de jardins et zones de recul fortement plantés;

Considérant que les 3 maisons projetées respectent la densité de logements et le parcellaire présents dans l'avenue ;

Considérant que les reculs latéraux proposés sont équivalents à ceux des parcelles voisines (n° 3 et 9) ;

Considérant que la hauteur des maisons projetées est comparable à celle des maisons voisines de gauche (rez+2+toiture à versants) ;

Considérant néanmoins les importantes excroissances en toiture, qui s'apparentent pratiquement à un étage supplémentaire ;

Considérant également les débordements excessifs des terrasses par rapport au front de bâtisse, au-dessus de la zone de recul ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire significativement l'impact des volumes dans les versants avant et latéraux des toitures et marquer la corniche de manière à affirmer le gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + toiture à versants (diminution de la hauteur des lucarnes, implantation en recul par rapport au plan des façades, réduction de la largeur des lucarnes dans les versants latéraux, ...)

- supprimer les terrasses en toiture des deux maisons trois façades

- adapter le plan de replantations (implantation des arbres à bonne distance des limites de propriété et essences appropriées aux dimensions des jardins), en concertation avec la Commune

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

VINGT ET UNIEME OBJET

Dossier 02 :0354 – Permis d'environnement de classe 1B – Demande de la SA DK INVEST pour exploiter (régularisation) un parking couvert pour 26 véhicules dans un immeuble de bureau, avenue Léon Dehoux, 25.

ZONE : **Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant**
 Au PPAS n ° 20 : zone d'entreprises et de commerces

DESCRIPTIF : **exploiter (régulariser) un parking couvert pour 26 véhicules dans un**
 immeuble de bureau

ENQUETE : **du 25 août au 8 septembre 2006. Pas de réclamation.**

MOTIF : **- exploitation d'installations classées existantes**

AUDITION : **néant**

Avis Commune :

Avis AATL-DU :
Avis AATL-DMS :
Avis SDRB :
Avis IBGE :

Avis favorable aux conditions d'exploitation qui seront émises par l'IBGE

VINGT-DEUXIEME OBJET

Dossier 13.695bis – Demande de la s.a. PROMOTION INVESTISSEMENT IMMOBILIER pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 13.695 délivré le 10 juin 2004 pour la construction de deux immeubles à appartements, avenue P. de Waha 46-48 (percer le mur d'enceinte, placer un portail et abattre un arbre)

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation à prédominance résidentielle - zone de protection du site archéologique de Val Duchesse
Au plan particulier d'affectation du sol n° 26 (02/10/1981) : zone de construction semi-ouverte d'immeubles résidentiels

DESCRIPTIF : modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 13.695 délivré le 10 juin 2004 pour la construction de deux immeubles à appartements (percer le mur d'enceinte, placer un portail et abattre un arbre)

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : actes et travaux en zone de protection d'un bien classé

AUDITION : L'architecte

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, en zone de construction semi-ouverte d'immeubles résidentiels du plan particulier d'affectation du sol n° 26 (02/10/1981) et en zone de protection du site archéologique de Val Duchesse ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 13.695 délivré le 10 juin 2004 pour la construction de deux immeubles à appartements ;

Considérant que la demande porte sur le percement du mur d'enceinte, le placement d'un portail et l'abattage d'un arbre) ;

Considérant que ces actes et travaux visent à permettre un accès carrossable pour le SIAMU, l'entretien des jardins et les déménagements ;

Considérant que cette desserte à l'arrière des immeubles, constituée de dalles gazon, permet la suppression du chemin en dolomie initialement prévu en façade avant et latérale droite, qui sera réaménagé en jardin ;

Vu l'avis de la CRMS du 14 septembre 2006, qui n'émet pas d'objection sur la création du nouveau portail d'aspect identique à celui des deux autres initialement prévus, mais qui déplore l'abattage de 3 arbres ;

Considérant toutefois que l'abattage des deux hêtres a été autorisé par le permis d'urbanisme d'origine et que la présente demande ne vise que l'abattage d'un érable situé contre le mur d'enceinte ;

Vu les conditions de ce permis d'urbanisme ;

Avis favorable à condition de

- replanter deux arbres à hautes tiges de qualité afin de conserver l'écran verdurisé vis-à-vis du site de Val Duchesse
- limiter la zone couverte de dalles gazons au strict minimum ;
- prévoir la plantation d'une haie palissée derrière l'ensemble du mur d'enceinte.

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

VINGT-TROISIEME OBJET

Demande de la s.a. BELGOPOSTER pour le placement d'un panneau publicitaire de 8 m², double faces, surmonté d'une horloge et avec bac à fleurs, sur la berme centrale du boulevard du Souverain, à l'angle de la chaussée de Wavre. (report d'avis du 31/08/2006).

ZONE : Au PRAS : zone de voirie, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, espace structurant

DESRIPTIF : Placement d'un panneau publicitaire de 8 m², double faces, avec horloge et bac à fleurs.

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

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

AUDITION : Monsieur Loiseau et Madame De Keygel

Avis Commune :
Avis AATL-DU :
Avis AATL-DMS :
Avis SDRB :
Avis IBGE :

Considérant que la demande se situe en zone de voirie, espace structurant et Z.I.C.HE.E. du PRAS ;
Considérant que ce panneau serait placé en espace public, mais n'a aucune utilité publique (comme le mobilier urbain porteur de publicité peut en avoir une, par exemple) ;

Considérant qu'un autre panneau publicitaire a été autorisé à proximité (de l'autre côté du carrefour), et qu'il convient – en Z.I.C.H.E.E. et espace structurant – de préserver la qualité du paysage urbain ;

Considérant qu'une surabondance de panneaux publicitaires n'est pas de nature à améliorer la qualité du paysage urbain

Considérant qu'une demande similaire, sur le même site, d'une société concurrente a déjà fait l'objet d'un refus de permis en date du 23/9/2004;

Considérant qu'une demande identique émanant du même demandeur a fait l'objet d'un refus de permis en date du 4/2/2005 ;

Considérant qu'un panneau publicitaire placé avant un carrefour (face visible en venant de Woluwe) peut générer plus de distraction chez un automobiliste qu'un panneau placé après un carrefour ;

Considérant dès lors que ce panneau peut nuire à la sécurité notamment en matière de visibilité ou efficacité de la signalisation routière réglementaire ;

AVIS DEFAVORABLE.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE