

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

18-12-2008

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS (présente du point 5 au point 12)
Mr H. CONVENT, membre I.B.G.E.
Mme J. BAYOT, membre Commune
Mme R. SNAPS-HALUT, membre Commune
Mme M. TOMSON, Secrétaire

Absents-excuses/Afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD
Mme C. WAUTERS, membre S.D.R.B

PREMIER OBJET

Projet mixte – Demande de la s.a. C.T.E. pour la démolition d'une carrosserie et la construction d'une seniorie avec commerce (dossier 14.575) et l'exploitation d'installations classées (dossier 02/0746) - rubriques : 40A - installation de combustion et 68B - garage de 50 places, chaussée de Wavre 1468-1470

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

DESCRIPTIF : Démolition d'une carrosserie et construction d'une seniorie avec commerce (dossier 14.575) et exploitation d'installations classées (dossier 02/0746) - rubriques : 40A - installation de combustion et 68B - garage de 50 places

ENQUETE : du 20 novembre au 4 décembre 2008. Trois lettres de réclamations ainsi que dix-neuf lettres-type nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- perte d'ensoleillement et préjudices de vues engendrés par la hauteur et la profondeur de la toiture
- manque de proportion du projet par rapport aux constructions du quartier
- nuisances olfactives et sonores qui seraient dues à la présence d'une salle de repas en intérieur d'îlot

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)

Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Démolition de logements (PRAS 0.12)
Plus de 200 m² de commerce (PRAS 3.3)
Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement
Exploitation d'installations classées (rubriques : 40A - installation de combustion et 68B - garage de 50 places).

AUDITION : Mme De Mol (Château Promotion) ; Mme Defalque (BSR-futur exploitant) ; les architectes D. Oosterbosch et J. De Wilde (ASSAR) ; Mr Beelaerts (syndic Buntinx 2) et Mme Michel (Valduc 52), les réclamants.

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

Avis reporté au 15 janvier 2009.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.634 – Demande de Monsieur et Madame VAN DE VELDE pour la transformation et l’extension en toiture et à l’arrière d’une maison isolée, avenue René Stevens 11

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
Au plan particulier d’affectation du sol n° 41A (A.R. 03/04/1974) : zone de constructions ouvertes
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension en toiture et à l’arrière d’une maison isolée
- ENQUETE :** du 20 novembre au 4 décembre 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n° 41A en matière d’implantation (2B), de hauteur (2C) et de toitures (2D).
- AUDITION :** Monsieur et Madame Van de Velde, les demandeurs ; leur architecte

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

« Considérant que le bien se situe en zone d’habitation 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 du plan particulier d’affectation du sol n° 41A arrêté par arrêté royal du 3 avril 1974 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension en toiture et à l’arrière d’une maison unifamiliale isolée ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n° 41A en matière d’implantation (2B), de hauteur (2C) et de toitures (2D) ;

Considérant que la dérogation à l’implantation concerne l’extension arrière du 1^{er} étage ;

Considérant toutefois que celle-ci s’implante sur un volume existant et autorisé ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse demeure raisonnable (environ 12,50 m) ;

Considérant que les dérogations en matière de hauteur et de toitures sont relatives à l’extension en toiture, qui porte la hauteur de la façade avant à plus de 9 m et qui est pourvue de toitures plates et non en pentes ;

Considérant que la maison a été construite avant l’adoption du plan particulier d’affectation du sol et que le type d’expression architecturale proposé s’intègre bien mieux au bâti existant que celui qui viserait à couvrir la maison d’une toiture à versants ;

Considérant que la hauteur totale de la façade est la conséquence du choix de toitures plates et que la dérogation y relative est minime (environ 75 cm) ;

Considérant dès lors que les dérogations au plan particulier d’affectation du sol sont minimales et acceptables et ne portent pas atteinte à des données essentielles de ce plan ;

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

Avis favorable à condition de rendre plus discrets les conduits de cheminée en évitant l’acier inoxydable apparent.

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.615 – Demande de Madame B. DIERCXSENS pour la transformation et l’extension d’une maison unifamiliale, rue des Trois Ponts 88.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 20 novembre au 4 décembre 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement :

- la perte d’ensoleillement et de luminosité qu’occasionnerait l’extension du mur mitoyen au premier étage
- les vues plongeantes créées vers le jardin voisin, depuis la porte-fenêtre du 1^{er} étage
- le projet de construction d’un atelier-bricolage en dérogation excessive au Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (Titre I art. 3), de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur et Madame Diercxsens, les demandeurs ; Monsieur De Smedt, leur architecte ; Mme Serwier et Mr Hermant (Trois Ponts 86)

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

« Considérant que le bien se situe en zone d’habitation du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et extension d’une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la démolition d’une annexe vétuste située à l’arrière du rez-de-chaussée, la réalisation d’une extension à l’arrière de ce même niveau, la rehausse de deux étages du volume abritant le garage situé à front de rue et l’isolation extérieure de la façade avant ;

Considérant que le projet inclut également le placement de panneaux solaires visibles depuis l’espace public sur les toitures plates et le changement des châssis ;

Considérant qu’il est aisément possible de diminuer l’impact visuel de ces panneaux sans toutefois porter préjudice à leur rendement ;

Considérant que le projet permet l’aménagement de quatre chambres et d’espaces de vie plus spacieux et lumineux ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que le projet dépasse de plus de trois mètres le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n° 86, voisin de gauche), au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant également que l’extension du mur mitoyen de gauche prévue à cet étage est d’environ 2,20 m, ce qui engendre un dépassement de pratiquement 6 m de ce dernier par rapport à la façade arrière de la construction voisine de gauche, la moins profonde ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à cet élément du projet est excessive ;

Considérant néanmoins que la partie du volume abritant la cuisine, présentant un retrait latéral de +/- 2,35 m par rapport au même axe mitoyen et également en dérogation n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage de part ses retraits latéraux ;

Considérant que la prolongation du mur mitoyen de gauche, à l'arrière du 1^{er} étage, de 2,60 m est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que cette dernière porte la profondeur de bâtisse du 1^{er} étage de ce volume à 12,40 m, ce qui est excessif au vu des profondeurs des constructions voisines existantes ;

Considérant que cette extension, bien que conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme engendre une importante rehausse du mitoyen de gauche implantée au Sud du bâtiment voisin n° 86 ;

Considérant dès lors que cet agrandissement est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la large baie vitrée de la "grande salle à manger" à l'arrière du 1^{er} étage respecte les dispositions du code civil en matière de vue oblique ;

Considérant également que le projet ne prévoit aucune terrasse en hauteur ;

Considérant de plus que la réglementation urbanistique en vigueur n'exige pas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme pour la modification de baies et châssis non visibles depuis l'espace public pour ce bien et pour autant que les travaux n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité ;

Considérant dès lors que les percements en façade arrière de la demande sont acceptables et qu'ils ne sont pas de nature à engendrer des vues plongeantes sur les propriétés voisines ;

Cons que l'isolation de la façade avant par l'extérieur modifie l'alignement de la construction existante d'environ 10 cm, ce qui engendre une dérogation en matière d'implantation ;

Considérant la présence d'une zone de recul d'environ 4 m devant la partie du bâtiment à isoler ;

Considérant également que la demande présente deux alignements existants fort différents ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'alignement sera très peu visible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que cette dérogation est minime et acceptable ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la partie *atelier bricolage* située à l'arrière du rez-de-chaussée et l'extension du mur mitoyen en découlant,
- ne pas agrandir le 1^{er} étage au-delà de la profondeur du bâtiment voisin de gauche (au besoin, agrandir la salle à manger du rez-de-chaussée jusqu'à la profondeur de la cuisine projetée),
- diminuer l'impact visuel des panneaux solaires en limitant leur inclinaison à 30° maximum,
- prévoir des châssis sans évacuations des eaux apparentes en façade avant,
- les toitures plates verdurisées doivent rester non accessibles, hormis pour leur entretien
- prévoir une teinte moins soutenue pour la façade avant (échantillon à fournir à la commune).

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.630 – Demande de Monsieur et Madame VAN EYCK pour la construction d'un immeuble à 3 appartements, avenue des Meuniers/angle avenue Clesse 46.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'un immeuble à 3 appartements
- ENQUETE :** du 20 novembre au 4 décembre 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (art. 3), de profondeur (art. 4), de hauteur de la façade avant (art. 5), de toiture (art. 6) et d'éléments en saillie sur la façade (art. 10)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Van Eyck, les demandeurs et architectes ; Madame Brusselmans (93, av. des Meuniers)

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

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

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un immeuble à trois appartements à 3 chambres, dont un duplex avec bureau ainsi que trois emplacements de stationnement en "car-port" ;

Considérant l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, principalement en matière de toiture et de hauteur de façade avant en ce que le dernier étage partiel dépasse entièrement le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute ;

Considérant de plus que le dernier étage en question est implanté avec une saillie de 1 m par rapport à l'alignement de la façade côté avenue des Meuniers ;

Considérant dès lors que l'impact visuel de cet élément totalement en dérogation est excessif ;

Considérant par conséquent que des dérogations fortement limitées aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture pourraient être acceptables moyennant les adaptations requises du projet ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions de ce règlement en ce que l'implantation proposée de la façade le long de l'avenue Louis Clesse n'est pas dans le prolongement de celles des constructions existantes dans cette voirie ;

Considérant que le retrait supplémentaire et l'angle de cette façade proviennent de la présence de plusieurs fenêtres percées dans le mitoyen existant, mais sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et engendrant des vues depuis le fonds voisin sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que néanmoins ces vues sont anciennes et que l'on ne peut préjuger des suites qui seraient réservées à des procédures visant à faire cesser ces vues dans un délai raisonnable ;

Considérant par conséquent qu'une dérogation en matière d'implantation côté avenue Louis Clesse est nécessaire à la possibilité de construire sur la parcelle concernée et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'immeuble projeté couvre toute la profondeur de la parcelle, ce qui déroge au prescrit du règlement régional d'urbanisme en ce que le bâtiment dépasse la construction voisine la plus profonde (voisin côté avenue des Meuniers) et la moins profonde de plus de 3 m (voisin côté avenue Clesse) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du projet varie entre +/- 5,50 m, côté avenue des Meuniers, et 19,60 m, côté avenue Clesse ;

Considérant les particularités de la parcelle (terrain d'angle, faibles dimensions et orientation développant sa façade principale plein Sud) ;

Considérant que le projet permet de refermer le front bâti entre les deux voiries contiguës ;

Considérant toutefois que la demande prévoit d'ériger un important pignon aveugle sur trois niveaux vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que cette dérogation est de nature à porter fortement atteinte aux qualités résidentielles de la parcelle voisine et ne peut par conséquent pas être acceptée à tous les étages ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue consiste en ce que les balcons présentent une profondeur de 1,65 m, ce qui est supérieur au 1 m préconisé par ledit règlement ;

Considérant que cette dimension de terrasse permet un usage correct de celles-ci ;

Considérant de plus que ces terrasses ne débordent pas au-dessus de l'espace public, vu la présence d'une zone de recul ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas de nature à engendrer une gêne pour les passants et est acceptable ;

Considérant toutefois que l'élément en saillie sur deux niveaux couvre un important développement des deux façades, dont l'angle ;

Considérant que cet élément présente un impact visuel excessif engendrant un effet de masse trop important au projet ;

Considérant de plus que les garde-corps ne sont pas de nature à alléger l'esthétique générale du bâtiment ;

Considérant en outre que les baies et châssis présentés marquent une horizontalité importante dans les façades, ce qui accentue davantage son important développement (plus de 19 m côté avenue des Meuniers) ;

Considérant également l'important bardage en ardoise gris clair dénotant avec l'esthétique du bâti environnant ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir la composition des façades ;

Considérant que la multiplication des accès aux emplacements de stationnement engendre une trop grande minéralisation de la zone de recul ;

Considérant l'absence de hall marquant l'entrée de l'immeuble ainsi que de locaux communs nécessaires au bon fonctionnement des trois logements ;

Considérant de plus que l'absence de fermeture du front de bâtisse au niveau du large car-port côté avenue des Meuniers ne correspond pas à la typologie du quartier ;

Considérant la réclamation exprimée en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer le dernier étage partiel (3^{ème} étage),**
- **ne pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin côté avenue des Meuniers sur les 7 premiers mètres depuis l'axe mitoyen de droite,**
- **limiter en conséquence le programme à deux logements,**
- **supprimer le car-port côté avenue L. Clesse et aménager un hall d'entrée comportant un local vélos et poussettes et marquant davantage l'accès principal au bâtiment,**
- **réaménager la zone de recul en conséquence et la clôturer conformément au règlement communal sur les bâtisses,**
- **prévoir un enduit sur isolant de teinte à soumettre au Collège, en lieu et place des bardages proposés,**
- **revoir la composition des façades (dessin des garde-corps ainsi que les formes et divisions**

des baies et châssis),

- diminuer sensiblement l'importance de l'oriel,
- prévoir une grille refermant le front bâti au droit du car-port côté avenue des Meuniers et réduire la largeur et l'imperméabilisation de son accès au strict minimum,
- représenter les panneaux solaires sur les plans, en diminuant leur impact visuel en les reculant au maximum vers l'intérieur de l'îlot et en limitant leur inclinaison à 25° maximum.

La commission de concertation constate que des percements engendrant des vues droites depuis le fonds voisin côté avenue L. Clesse ont été effectués sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et demande à la Commune de prendre les dispositions adéquates vis-à-vis des propriétaires concernés.

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.627 – Demande de M. Wieslaw KLOPOTOWSKI pour la réalisation d’une lucarne en façade avant, la rehausse de la façade arrière et la création d’un logement supplémentaire, chaussée de Wavre 1375.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation, liseré de noyau commercial le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Réalisation d’une lucarne en façade avant, rehausse de la façade arrière et création d’un logement supplémentaire
- ENQUETE :** du 20 novembre au 4 décembre 2008. Une demande d’audition nous est parvenue au cours de l’enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Mme Klopotoski, la demanderesse, Mme Serroukh l’accompagnant ; Mr Demolin, son architecte ; Mr Dumont (Traquets 99) et Mr Van Kriekinghe (Demuylder 11), les réclamants

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

« Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec 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 la réalisation d’une lucarne en façade avant, la rehausse de la façade arrière avec création d’un logement supplémentaire deux chambres, dans les combles et le remplacement de tous les châssis existants en façade avant d’un immeuble à appartements ;

Considérant que les modifications de volumes du projet concernent uniquement les deux derniers niveaux de la construction, à savoir le 2^{ème} étage et le volume situé en toiture, les autres niveaux appartenants à d’autres propriétaires ;

Considérant l’aménagement d’un logement supplémentaire (portant le nombre total de logements à 4) sans aucun emplacement de stationnement dans l’immeuble ;

Considérant la faible superficie du terrain ;

Considérant que le programme de la demande est excessif eu égard aux proportions de la parcelle et de l’immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture en ce que la largeur de la lucarne dépasse les deux tiers du développement de la façade à rue ;

Considérant de plus que le chien assis sollicité serait réalisé dans le plan de la façade concernée, ce qui amplifie davantage son impact visuel depuis l’espace public ;

Considérant également l’accentuation de l’effet de masse de la lucarne de par ses éléments pleins de teinte sombre ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture n’est pas acceptable et qu’il y aurait lieu de mieux soigner l’esthétique du chien assis ;

Considérant qu'il est prévu de modifier le revêtement existant en tuiles de la nouvelle toiture par du zinc prépatiné ;

Considérant que ce changement de matériau, visible depuis l'espace public, modifie les caractéristiques architecturales du bâtiment repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant de plus que les chambres situées dans les combles, côté façade à rue ne disposent pas d'un éclairage naturel suffisant eu égard aux normes d'habitabilité, telles que définies dans le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la modification de la façade avant nécessite l'accord des autres copropriétaires ainsi qu'un engagement de remplacer l'ensemble des châssis et que cet accord n'est pas joint au dossier ;

Considérant en outre qu'il a été constaté, en séance, que des travaux soumis à permis et en outre non conformes aux plans du projet, ont été récemment réalisés sans autorisation (à l'arrière du 2^e étage) ;

Considérant les réclamations exprimées en séance ;

Avis défavorable ».

SIXIEME OBJET

Dossier 14.233ter – Demande de Monsieur Philippe VERMEERSCH pour la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.233 délivré le 16/10/2007 (changement de destination d’une partie du commerce du rez en logement, modification des façades, aménagements intérieurs, ...), chaussée de Wavre 1069.

- ZONE :** **Au PRAS : zone mixte le long d’un espace structurant**
 Au plan particulier d’affectation du sol n° 6 (A.R. 08/02/1985) : zone d’habitation, commerce et industrie, zone d’arrière bâtiments à toiture aménagée, zone d’arrière bâtiments et zone verte
- DESCRIPTIF :** **Modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.233 délivré le 16/10/2007 (changement de destination d’une partie du commerce du rez en logement, modification des façades, aménagements intérieurs, ...)**
- ENQUETE :** **du 21 novembre au 5 décembre 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête**
- MOTIFS :** **Dérogation au plan particulier d’affectation du sol n°6 en matière de destination (art IV 1er et art V 1er)**
 Réaffectation d’un bâtiment construit avant 1979 et inexploité (PRAS 0.10)
 Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
 Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** **Monsieur Vermeersch**

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

« Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d’habitation, commerce et industrie, zone d’arrière bâtiments à toiture aménagée, zone d’arrière bâtiments et zone verte du plan particulier d’affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;
Considérant qu’il s’agit de modifier, en cours de chantier, le permis d’urbanisme n° 14.233 délivré le 16/10/2007 ;

Considérant que les modifications portent essentiellement sur le changement de destination d’une partie du commerce du rez-de-chaussée en logement, la réalisation d’aménagements intérieurs et de légères modifications en façade avant du bâtiment principal ;

Considérant que la présente demande fait suite à une première demande de modification du permis d’urbanisme initial, demande actuellement en attente de plans modificatifs avant délivrance ;

Considérant qu’il est fait application de la prescription 0.10 du plan régional d’affectation du sol relative à la réaffectation de bâtiments construits avant 1979 et inexploités en ce qui concerne l’arrière-bâtiment ;

Considérant qu’il y a dès lors lieu de considérer que l’application de la prescription 0.10 abroge implicitement le plan particulier d’affectation du sol ;

Considérant de plus que l’aménagement d’un logement à l’arrière du rez-de-chaussée peut se justifier par le fait que, depuis l’octroi du permis d’urbanisme initial, le demandeur a acquis une parcelle arrière aménagée en jardin ;

Considérant que les deux logements aménagés dans l’arrière-bâtiment (duplex 2 et 3 chambres) disposent de bonnes conditions d’habitabilité ;

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

Considérant les précisions exprimées en séance par le demandeur, relatives à la façade avant au rez-de-chaussée et à la toiture plate située entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate située entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment (conformément aux précisions exprimées par le demandeur en séance)**
- **respecter le dessin de la façade avant au rez-de-chaussée tel que proposé dans le premier permis d'urbanisme modificatif (conformément aux précisions exprimées par le demandeur en séance)**
- **mettre en concordance le plan du rez-de-chaussée avec la façade avant du bâtiment principal**

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.638 - Demande de Monsieur DE SUTTER et Madame DE MAT pour la régularisation d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une lucarne en toiture arrière, rue des Paons 2.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Régularisation d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une lucarne en toiture arrière
- ENQUETE :** du 21 novembre au 5 décembre 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur De Sutter , le demandeur ; son architecte

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 régulariser une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'extension arrière dépasse la profondeur et la hauteur du profil mitoyen le plus profond et haut et en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant toutefois que les dérogations liées à l'annexe sont peu importantes et que la profondeur totale de bâtisse demeure raisonnable (environ 11,80 m) ;

Considérant que la lucarne s'apparente davantage à un étage supplémentaire, qui ne dépasse pas les volumes bâtis mitoyens et est donc conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant également que l'annexe arrière déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (inférieure à 2,50 m) ;

Considérant toutefois que cette dérogation est relativement limitée (7 à 19 cm) et qu'il s'agit d'un petit volume abritant un coin à déjeuner ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

Avis favorable ».

HUITIEME OBJET

Dossier 02/0750 - Demande de ACP RESIDENCE DOMAINE DES TILLEULS C/O BVH pour l'exploitation d'un garage parking couvert pour 43 emplacements – rubrique 68B, boulevard du Souverain 328-330.

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

DESCRIPTIF : Exploitation d'un garage parking couvert pour 43 emplacements – rubrique 68B

ENQUETE : du 21 novembre au 5 décembre 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête

MOTIF : Exploitation d'installations classées

AUDITION : néant

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

« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, Zichee et espace structurant au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant qu'il s'agit de renouveler le permis d'environnement pour l'utilisation de 43 emplacements de parking couverts dans un immeuble de logements existant;
Considérant que les installations susmentionnées desservent l'immeuble;
Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 21 novembre au 5 décembre 2008 n'a révélé aucune opposition;
Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête;
Considérant que l'installation est située en zone d'habitation au PRAS et que cela correspond à une zone 2 définie par l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées;
Considérant que le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées et qu'il y a lieu d'y inclure des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur;
Considérant que les installations sont existantes et que dès lors les conditions d'exploitation sont d'application immédiate.

Avis favorable aux conditions de l'IBGE ».

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.629 – Demande de Mr MOYA TORDESILLAS & Mme DIAZ AGUADO MARTINEZ pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison unifamiliale, avenue du Barbeau 14 (report d'avis – voir commission de concertation du 27 novembre 2008)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 octobre au 13 novembre 2008. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- la profondeur excessive des extensions
- la perte de luminosité et de soleil pour les propriétés voisines
- la non-conformité au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur, de toiture et d'éclairage naturel
- la non-conformité par rapport à l'avis émis par la commission de concertation sur le précédent dossier
- la perte de valeur des biens voisins
- la création d'un précédent

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Néant

En date du 27 novembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour analyse approfondie.

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

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

Considérant qu'il s'agit de la transformation et de l'extension arrière aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet visant la même transformation et extension de la maison unifamiliale et ayant fait l'objet d'un avis favorable conditionnel en commission de concertation ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une annexe couvrant toute la largeur de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée, sur une profondeur variant entre 4 m et 5,30 m ;

Considérant que l'extension partielle, d'une largeur d'environ 2,80 m, à l'arrière du 1^{er} étage se situe du côté de la construction voisine la moins profonde (n° 12), qu'elle s'étend également sur 4 m et qu'elle est joutée par une terrasse sur toute la profondeur de la toiture de l'annexe susdécrite (5,30 m) ;

Considérant que ces agrandissements visent l'aménagement d'une chambre supplémentaire et d'une buanderie au rez-de-chaussée, l'extension de la cuisine et l'installation d'une terrasse au 1^{er} étage ;

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

Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n° 16) d'environ 2 m et celle du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n° 12) d'environ 3,30 m ;

Considérant néanmoins que la profondeur totale de bâtisse projetée varie entre 12,49 m et 13,79 m, profondeurs similaires à celles d'autres constructions de la même rue ayant récemment obtenu un permis d'urbanisme et étant en chantier actuellement ;

Considérant par ailleurs que la terrasse de la maison voisine de droite (n° 16) porte la profondeur totale de bâtisse à maximum 12,20 m, au centre de la parcelle ;

Considérant que les rehausses et prolongations des murs mitoyens auraient des surfaces d'environ 16 à 19 m² ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 16), la plus profonde, ne dispose pas d'un mur

mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant également que, lors de la demande d'autorisation pour la construction de la terrasse voisine, en 1968, une convention était jointe au dossier, visant l'autorisation temporaire pour le placement d'un verre armé mat sur sa propriété, en aboutissement de sa terrasse, côté n° 14 et devant être caché par un mur mitoyen à la première demande du propriétaire du bien sis au n° 14 ;

Considérant dès lors que la *surprofondeur* de l'extension du mur mitoyen à ériger côté n° 16, à savoir sur les derniers 2,08 m, représente une surface d'environ 8 m² ;

Considérant que la construction voisine de gauche (n° 12) est devenue anormalement peu profonde, par rapport à la précédente demande de permis d'urbanisme, vu qu'elle ne présente aucune extension ;

Considérant dès lors que, conformément au prescrit du règlement régional d'urbanisme, il n'y a pas lieu de tenir compte de cette dernière ;

Considérant que la construction voisine de droite ne dispose d'aucune extension de volume à l'arrière, hormis sa terrasse et que la profondeur de son corps principal de bâtisse s'élève à un peu plus de 10 m ;

Considérant également que la profondeur actuelle de la maison se limite à 8,50 m ;

Considérant que la moitié des bâtiments érigés à l'alignement de ce côté de l'avenue du Barbeau présentent des extensions ;

Considérant toutefois que les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ne sont pas respectées en ce qui concerne la hauteur sous plafond et la surface éclairante nette (1,7 m²) de la chambre à aménager au rez-de-chaussée (environ 13 m²) ;

Considérant que la hauteur sous-plafond susmentionnée (majoritairement 2,37 m) est néanmoins acceptable ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme pourraient être acceptées moyennant quelques adaptations du projet ;

Vu l'orientation Sud du jardin de la propriété ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur totale de bâtisse *fermée* du volume de gauche à 11,70 m (profondeur de la terrasse voisine de droite au droit de la mitoyenneté),
- limiter la profondeur de la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage à la profondeur totale de la terrasse de la construction voisine de droite ayant des vues non conformes au code civil, à savoir 12,20 m (prolonger les murs mitoyens jusqu'à cette profondeur et revoir éventuellement la disposition de cet aménagement),
- prévoir une finition esthétique de la partie de la toiture plate non accessible de l'extension du rez-de-chaussée dépassant la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage (lestage en gravier ou autre) ;
- revoir les proportions des baies de la chambre au rez-de-chaussée de sorte à respecter les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel,
- aménager la zone de recul en jardinet et la clôturer en-dehors des accès au bâtiment.

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.607 – Demande de Monsieur DE TURCK Fr pour la transformation et l’extension d’un immeuble à appartements avec création d’un logement supplémentaire, boulevard des Invalides 34 (report d’avis – voir commission de concertation du 27 novembre 2008).

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** transformation et extension d’un immeuble à appartements avec création d’un logement supplémentaire
- ENQUETE :** du 30 octobre au 13 novembre 2008. Cinq lettres de réclamations nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :
- l’extension des terrasses arrières qui engendreraient une perte de dégagement visuel, d’intimité et des nuisances sonores
 - la rehausse de la toiture de l’immeuble, en dérogation au règlement régional d’urbanisme, et qui occasionnerait une perte d’ensoleillement et de vues
 - l’insuffisance d’emplacements de stationnement
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Néant

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

« Considérant que le bien se situe en zone d’habitation du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension d’un immeuble à appartements avec création d’un logement supplémentaire ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la partie arrière de la toiture, qui s’accompagne de la création d’un nouveau logement en duplex
- la régularisation d’une lucarne dans le versant avant de la toiture
- la réalisation d’une petite extension au rez-de-jardin (sous-sol)
- l’aménagement de pièces de vie au niveau du rez-de-jardin (anciennes caves) en duplex avec le logement existant au rez-de-chaussée
- l’extension des terrasses arrière existantes

Considérant que le nombre de logements sera porté à 4 ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que la terrasse du 2^e étage dépasse de plus de 3 m la profondeur du bâtiment voisin le moins profond et en ce que le profil de toiture dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas et dépasse également (et ce de plus de 3 m) le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que cette dernière dérogation est excessive, injustifiée et de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu’elle a pour but de permettre l’aménagement d’un logement supplémentaire et non l’amélioration du confort d’un logement existant ;

Considérant également que les extensions des terrasses existantes donnent lieu à des vues préjudiciables aux habitations environnantes ;

Considérant que la lucarne à régulariser possède des dimensions raisonnables et s’intègre

relativement discrètement au bâtiment ;

Considérant que les pièces de vie au rez-de-jardin auront une hauteur sous plafond nettement insuffisante (2,25 m) ;

Considérant que le projet supprime les caves des différents logements, qui seront dépourvus de local de rangement privatif, en contradiction avec les dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis favorable sur la régularisation de la lucarne existante.

Avis défavorable sur le reste du projet ».

ONZIEME OBJET

Dossier 14.523 – Demande de Messieurs BRUYNOGHE Albert et Jean-Pierre pour la transformation d'un immeuble de logement avec atelier en un immeuble de cinq appartements (régularisation suite à P.V. d'infraction), avenue du Kouter 34 (report d'avis – voir commission de concertation du 27 novembre 2008)

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

DESCRIPTIF : Transformation d'un immeuble de logement avec atelier en un immeuble de cinq appartements (régularisation suite à P.V. d'infraction)

ENQUETE : du 31 octobre au 14 novembre 2008. Une lettre de réclamation ainsi qu'une demande d'audition nous sont parvenues au cours de l'enquête. La réclamation concerne principalement :

- le refus de la régularisation de la situation actuelle
- le refus de toute modification du volume de l'ancien atelier
- le refus du percement de fenêtres
 - le refus de l'utilisation du toit comme terrasse (vues plongeantes sur la propriété voisine)
 - la position non réglementaire de la fenêtre située sur le versant sud de la toiture du bâtiment avant.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de toiture (art. 6) et de maintien d'une surface perméable (art. 13)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Néant

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'un immeuble de logement avec atelier en un immeuble de cinq appartements ;

Considérant que cette demande fait suite à l'établissement d'un procès-verbal d'infraction (PV 2007-01 dressé le 26 mars 2007) ;

Considérant que les logements seront répartis comme suit :

- un studio avec cour au rez-de-chaussée avant
- un appartement/studio au 1^{er} avant
- un appartement/studio au 2^e avant
- un appartement 2 chambres avec cour au rez-de-chaussée arrière (ancien atelier)
- un appartement/studio avec terrasse au 1^{er} étage arrière (ancien atelier)

Considérant que ces logements sont pratiquement tous de petite taille (studios) et ne disposent pas de bonnes conditions d'habitabilité (faibles superficies, important vis-à-vis, peu de dégagement visuel, ...)

Considérant l'absence d'emplacement de stationnement sur la parcelle ;

Vu l'avis du SIAMU du 18 juillet 2008 ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière du logement du 1^{er} étage arrière déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant qu'elle est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant l'importante imperméabilisation de la parcelle (0,91) ;

Considérant que le projet ne propose aucune amélioration esthétique des châssis en façade avant (modifiés sans permis préalable par du PVC ne respectant pas la typologie du bâtiment) ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête publique et celles exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis défavorable ».

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.611 – Demande de la s.p.r.l. MOULIN DE HOLLANGE pour la modification du châssis et le recul de la porte cochère en façade avant de l'immeuble, avenue Pré des Agneaux 25-27 (report d'avis – voir commission de concertation du 27 novembre 2008)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Modification du châssis et recul de la porte cochère en façade avant de l'immeuble

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Périmètre de protection d'un bien classé

AUDITION : Néant.

En date du 27 novembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis, dans l'attente de l'obtention de l'avis de la CRMS.

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans le périmètre de protection d'un bien classé (*le logis Floréal*) ;

Considérant qu'il s'agit de la modification du châssis du rez-de-chaussée et du recul de la porte cochère en façade avant de l'immeuble ;

Vu l'avis émis par la CRMS en date du 3 décembre 2008 et communiqué par lettre du 12 décembre 2008 ;

Considérant que le châssis proposé améliore la situation existante par la mise en œuvre de bois lasuré ;

Considérant qu'un cintrage identique à celui du châssis de la vitrine surplombe l'entrée menant à la porte cochère ;

Considérant que le projet ne porte préjudice ni au style architectural de l'immeuble, ni aux perspectives sur et depuis l'ensemble classé (*le Logis Floréal*)

Considérant toutefois que le bien présente plusieurs infractions urbanistiques ;

Considérant que ces dernières font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte introduite en date du 6 novembre 2008 ;

Considérant par conséquent que la présente demande porte uniquement sur la modification des baies du rez-de-chaussée de la façade avant et qu'elle exclut toute régularisation des infractions existantes ;

Avis favorable ».

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

M. TOMSON

A. LEFEBVRE