

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

18-06-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS
Mme Ch. WAUTERS, membre S.D.R.B (points 1 à 6 et 14)
Mme V. DECHAMPS, membre S.D.R.B (points 7 à 13)
Mr H. CONVENT, membre I.B.G.E.
Mme J. BAYOT, secrétaire
Mme R. SNAPS, secrétaire
Mme A-F LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/Afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

PREMIER OBJET

Dossier 14.740 – Demande de Monsieur VAN BREE pour la modification de la destination d'une partie d'une maison unifamiliale en équipement (cabinet médical), chaussée de Wavre 1545.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** modification de la destination d'une partie d'une maison unifamiliale en équipement (cabinet médical)
- ENQUETE :** du 22 mai au 5 juin 2009 Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :**
- Modification partielle de la destination d'un logement (PRAS 0.12).
 - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame VAN BREE, le demandeur et Monsieur CUYLITS, l'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, 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 modification de la destination d'une partie d'une maison unifamiliale en équipement (cabinet médical) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 mai au 5 juin 2009 et qu'aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête ;

Considérant que le cabinet médical sollicité est facilement accessible, de par sa situation au bel étage de la maison ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du plan régional d'affectation du sol, plus particulièrement à sa prescription générale 0.12, 4° ;

Considérant également que le logement unifamilial maintenu et à rénover sera de qualité et qu'il comportera 3 chambres ;

Considérant que la demande prévoit en outre la réalisation d'une lucarne en façade arrière, en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité de la chambre y située ;

Considérant que l'impact visuel de ce bien assis est très limité, de par ses dimensions réduites et l'importante annexe existante à l'arrière, sur trois niveaux ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'il ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Vu l'avis favorable émis par le SIAMU en date du 24 avril 2009 ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis du logement, de la même teinte que ceux existants ;

Considérant toutefois que le dessin du projet ne prévoit pas une largeur identique pour les montants centraux des nouveaux châssis ;

Considérant de plus que ceux du bel étage sont conservés ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de soigner et de conserver l'aspect esthétique du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable à condition de prévoir une largeur identique pour les montants centraux des châssis à remplacer. »

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.737 – Demande de Madame VANDEN BREEDE et Mademoiselle DE KEYSER pour la régularisation de la construction de deux lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture, rue Maurice Charlent 19.

- ZONE :** **Au PRAS : zone d’habitation**
 Au PPAS n° 1A (11/04/1969) : zone résidentielle fermée
- DESCRIPTIF :** **régularisation de la construction de deux lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture**
- ENQUETE :** **du 22 mai au 5 juin 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue.**
- MOTIFS :** **- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)**
 - Dérogation aux prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n° 1A en matière de toiture
- 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 et en zone résidentielle fermée du plan particulier d’affectation du sol n° 1A arrêté par arrêté royal du 11 avril 1969 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension d’un immeuble de deux logements ;

Considérant que les travaux portent plus précisément sur la construction de deux lucarnes (dans les versants avant et arrière de la toiture), l’extension en duplex de l’appartement du 1^{er} étage sur l’arrière du rez-de-chaussée, celle de l’appartement du 2^e étage sur le 3^e étage, la fermeture de terrasses avant par le placement de châssis, la modification des châssis et de la porte de garage, la construction d’une terrasse surélevée à l’arrière du rez-de-chaussée, divers transformations intérieures et travaux de structure ;

Considérant que les deux lucarnes ont fait l’objet d’un procès-verbal d’infraction dressé en date du 8 janvier 2009 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 mai au 5 juin 2009 et qu’aucune réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture en ce que la lucarne arrière se développe sur toute la largeur de la façade (et s’apparente dès lors davantage à un étage supplémentaire) et en ce que la terrasse arrière implique le placement de dispositifs brise-vues dépassant les profils mitoyens de constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge également aux dispositions du plan particulier d’affectation du sol en matière de toiture en ce que cette même lucarne arrière a pour conséquence que l’immeuble est partiellement recouvert d’une toiture plate et non à versants ;

Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité des deux logements ;

Considérant que l’extension arrière est située nettement en retrait par rapport à la façade ce qui limite son impact visuel ;

Considérant que la toiture plate couvrant l’extension réalisée reste limitée par rapport à l’ensemble de la toiture à versants de l’immeuble ;

Considérant que la terrasse située au rez-de-chaussée est peu surélevée (+/- 90cm) et peu profonde (+/- 1,7 m);

Considérant dès lors que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant toutefois que l'escalier entre la terrasse et le jardin donne lieu à des vues droites non conformes au code civil ;

Considérant que la lucarne avant possède des dimensions raisonnables et s'intègre relativement discrètement au bâtiment ;

Considérant la réclamation exprimée lors de l'enquête publique relative à la précédente demande permis d'urbanisme portant sur la régularisation des lucarnes ;

Considérant que l'extension arrière dépasse le niveau de toiture du bâtiment voisin de gauche réduisant l'efficacité des cheminées et ventilations de cet immeuble ;

Vu l'avis du SIAMU daté du 28 avril 2009 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **rehausser jusqu'au-dessus du niveau de la lucarne les 2 cheminées et aérations du bâtiment voisin de gauche (n°21)**
- **prévoir des portes d'entrée et de garage dans une teinte identique à celle des châssis**
- **implanter l'escalier vers le jardin à min 1,90 des limites mitoyennes en vue de respecter les dispositions du code civil**
- **placer un garde-corps devant la baie vitrée de la lucarne arrière, dans le plan de sa face arrière, afin de garantir l'inaccessibilité à la toiture plate du 2^e étage**

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

Attention : il y a lieu de désigner un architecte pour le contrôle de l'exécution des travaux (cadres XI et XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme à remplir). »

TROISIEME OBJET

Dossier 14.752 – Demande de Monsieur et Madame VAN WEYENBERGH-GUERRAND pour la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale, square Van Lindt 15.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : transformation et extension d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

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

AUDITION : Monsieur et Madame VAN WEYENBERGH-GUERRAND, les demandeurs, Madame N. de HALLEUX, l'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 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'une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une annexe à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que les transformations visibles depuis l'espace public consistent en le remplacement des châssis de fenêtres et porte d'entrée existants en bois peint en blanc de la maison par des châssis en aluminium laqué mat de ton gris foncé ;
Considérant qu'il est prévu de supprimer les croisillons présents dans la partie inférieure du châssis principal du rez-de-chaussée, de remplacer la division tripartite par un double ouvrant et de placer du double vitrage ;
Considérant que la teinte proposée pour les nouvelles menuiseries contraste avantageusement avec la teinte claire de la façade ;
Considérant que les divisions des châssis des deux maisons mitoyennes sont toutes différentes et également de teinte foncée ;
Considérant toutefois que le dessin de la porte très contemporain contraste trop avec l'ensemble architectural plus traditionnel ;
Considérant par conséquent que ces transformations s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;
Considérant que l'agrandissement de la maison au rez-de-chaussée permet l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;
Considérant que cette extension ne nécessite qu'une rehausse limitée du mur mitoyen de droite (vers le n° 14), à savoir 41 cm ;
Considérant que la cave est transformée en espace utile et partiellement éclairée par un plancher en dalles de verre ;
Considérant que la transformation du 1^{er} étage permet la création d'une salle de bains fonctionnelle, tout en maintenant deux chambres à coucher ;
Considérant que l'extension projetée présente un retrait latéral de pratiquement 4 m par rapport à la construction voisine la moins profonde, sans dépasser la maison mitoyenne la plus profonde ;
Considérant que le nouveau volume s'adosse au haut mur mitoyen de gauche existant (vers le

n° 16) ;

Considérant dès lors que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que l'esthétique générale des façades est soignée ;

Considérant par conséquent que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques du voisinage ;

Avis favorable à condition de revoir le dessin de la porte d'entrée.

Un dessin de la porte d'entrée sera soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis. »

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.734 – Demande de Monsieur DULIÈRE pour la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-jardin (1^{er} étage) d'un immeuble à deux logements, avenue des Ablettes 29.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-jardin (1^{er} étage) d'un immeuble à deux logements

ENQUETE : du 22 mai au 5 juin 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la dimension imposante de la véranda engendrant des pertes d'ensoleillement et de luminosité,
- la vue droite non-conforme au code civil vers la propriété voisine de droite,
- la perte d'intimité due à la passerelle d'accès au jardin prévue au-dessus de la véranda (notamment en termes de vues).

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 DULIERE, le demandeur.

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'une véranda à l'arrière du rez-de-jardin (1^{er} étage) d'un immeuble à deux logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 mai au 5 juin 2009 et qu'une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la dimension imposante de la véranda engendrant des pertes d'ensoleillement et de luminosité, la vue droite existante et non-conforme au code civil vers la propriété voisine de droite et la perte d'intimité due à la passerelle d'accès au jardin prévue au-dessus de la véranda ;

Considérant que la véranda déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse entièrement les deux constructions voisines ;

Considérant ses dimensions particulièrement importantes (profondeur d'environ 3,50 m sur une largeur de plus de 6 m) ;

Considérant qu'il est prévu de porter la profondeur totale de bâtisse de cet étage à plus de 16 m ;

Considérant qu'au vu des caractéristiques urbanistiques du voisinage, cette profondeur paraît tout à fait excessive ;

Considérant également que cette extension est située à l'arrière des deux chambres et de la cuisine de l'appartement du 1^{er} étage (rez-de-jardin) sans pour autant supprimer les châssis ni les allèges existants ;

Considérant dès lors que cet élément supprime la ventilation naturelle de ces pièces de vie,

impliquant une dérogation supplémentaire au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de ce fait que les conditions d'habitabilité du logement du rez-de-jardin ne sont plus suffisantes ;

Considérant par conséquent que la véranda porte non seulement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, mais également à l'habitabilité de l'appartement concerné ;

Avis défavorable. »

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.744 – Demande de Monsieur BROWN pour la construction d’une extension à l’arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d’une maison unifamiliale et d’un abri de jardin en fond de parcelle, rue Jean-Baptiste Vannypen 37.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** construction d’une extension à l’arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d’une maison unifamiliale et d’un abri de jardin en fond de parcelle.
- ENQUETE :** du 22 mai au 5 juin 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art. 6)
 - Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur NIS, l’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 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 extension à l’arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d’une maison unifamiliale et d’un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 mai au 5 juin et qu’aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l’extension du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine la plus profonde de 2,85 m et la construction voisine la moins profonde d’un peu plus de 7,5 m;

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

Considérant que la demande prévoit la démolition des derniers 1,10 m des murs mitoyens existants ;

Considérant également que la demande prévoit la réalisation d’un patio au rez-de-chaussée, entre la cuisine et la salle à manger afin d’apporter lumière et ventilation naturelles aux pièces centrales;

Considérant que les aménagements intérieurs prévus permettent de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant néanmoins que la profondeur totale de bâtisse de ce niveau atteindra 20,60 m dépassant de largement plus de 3 m le bâtiment voisin le moins profond ;

Considérant que le projet s’inscrit entre murs mitoyens existants et anciens excepté pour la dernière travée (+/- 1m) ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont acceptables moyennant légère diminution de la profondeur projetée ;

Considérant toutefois que la demande prévoit une isolation extérieure des deux murs mitoyens dépassant les constructions voisines du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette occupation des propriétés voisines ne peut être effective que moyennant un accord entre les propriétaires concernés;

Considérant que l’extension du 1^{er} étage s’inscrit entre les deux constructions voisines et qu’elle ne

nécessite qu'une légère rehausse du mur mitoyen de droite (moins de 50 cm en tout point) ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser la toiture du rez-de-chaussée dépassant le plan de la façade arrière du 1^{er} étage ;

Considérant par conséquent que cette surface ne sera pas utilisée en tant que terrasse et que la porte fenêtre de la nouvelle chambre ne devrait servir que pour l'entretien de cette toiture ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce qu'elle en prévoit un en fond de parcelle ;

Considérant que cet appentis occupe toute la largeur du terrain et qu'il s'adosse au mur mitoyen existant des garages implantés en intérieur d'îlot et accessibles depuis l'avenue Schaller ;

Considérant que sa profondeur reste réduite (2,40 m) et que sa hauteur varie entre 1,70 m et 2,10 m ;

Considérant de plus la présence de nombreux abris de jardins similaires le long de l'avenue Vannypen ;

Considérant par conséquent que l'appentis sollicité est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **réduire la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée en supprimant la dernière travée,**
- **obtenir l'accord des propriétaires voisins quant à l'occupation de leur terrain par l'isolation extérieure des murs mitoyens du rez-de-chaussée,**
- **placer un garde-corps dans le plan de la façade, devant la porte-fenêtre de la nouvelle chambre du 1^{er} étage, de sorte à empêcher tout accès abusif à la toiture végétale projetée.**

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

SIXIEME OBJET

Dossier 14.746 - Demande de Monsieur TRUONG CHIEN DUC pour la régularisation, à la suite d'un P.V. d'infraction, de l'extension et de la transformation d'une maison en un rez commercial et deux logements, chaussée de Wavre 1397-1399.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Régularisation, à la suite d'un P.V. d'infraction, de l'extension et de la transformation d'une maison en un rez commercial et deux logements.
- ENQUETE :** du 22 mai au 5 juin 2009 Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- 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)
 - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur et Madame TRUONG CHIEN DUC, les demandeurs, Madame Roseeuw, l'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 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 régularisation, à la suite d'un procès-verbal d'infraction, de l'extension et de la transformation d'une maison en un rez commercial et deux logements ;

Considérant que les travaux portent plus précisément sur la construction d'une extension arrière couvrant entièrement la parcelle au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée, la construction d'une annexe (wc) au 2^e étage, la modification des châssis en façade avant et la réalisation de travaux intérieurs destinés à diviser le bâtiment en un commerce au rez-de-chaussée, un studio au 1^{er} étage et un duplex au 2^e étage et en toiture ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 mai au 5 juin 2009 et qu'aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'extension couvre l'entièreté de la profondeur de la parcelle et dépasse la profondeur des deux immeubles mitoyens et en ce que la terrasse du 1^{er} étage implique le placement d'un dispositif brise-vues dépassant le bâtiment voisin le plus profond et de plus de 3 m celui le moins profond ;

Considérant que le projet ne répond pas à la prescription 2.5.1° du plan régional d'affectation du sol en ce que le commerce ne peut porter atteinte à l'intérieur de l'îlot que s'il est situé en liseré de noyau commercial ce qui n'est pas le cas ;

Considérant que le bien voisin de gauche possède également une terrasse jouxtant celle sollicitée ;

Considérant que la terrasse est située à plus d'1,9 m de la limite de parcelle de droite et quasi totalement en face d'un mur mitoyen ;

Considérant dès lors que les dérogations relatives à la terrasse sont minimes et acceptables ;

Considérant que les logements disposent de conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant que les nouveaux châssis en façade avant s'intègrent relativement bien au bâtiment ;

Vu l'avis du SIAMU daté du 10 mai 2009, et notamment les réserves émises au sujet du lanterneau

projeté dans la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer l'atteinte à l'intérieur de l'îlot en maintenant une cour non couverte (démolir la couverture existant en forme de L et munie de 2 lanterneaux)**
- **unifier la teinte des châssis et portes (bleu foncé)**
- **supprimer les boîtes aux lettres placées sur la porte et prévoir un dispositif discret et adapté au nombre de logements**

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

Attention : il y a lieu de désigner un architecte pour le contrôle de l'exécution des travaux (cadres XI et XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme à remplir).

L'AATL-DMS demande que, lors d'un changement ultérieur des châssis, ceux-ci respectent les divisions d'origine. »

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.471bis – Demande de Monsieur et Madame VERLEYSSEN–VAN ROY pour la modification en cours de chantier du permis d’urbanisme n° 14.471 délivré le 17/06/2008 (pose d’un enduit sur isolant en façades, création de baies et modification de portes), avenue des Paradisiers 62 (report d’avis – voir commission de concertation du 28 mai 2009)

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Permis d’urbanisme (dossier 14.471 bis) pour la modification en cours de chantier du permis d’urbanisme n° 14.471 délivré le 17/06/2008 (pose d’un enduit sur isolant en façades, création de baies et modification de portes)
- ENQUETE :** Du 1^{er} au 15 mai 2009. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles portent principalement sur le fait que la pose d’un enduit sur les façades de l’habitation romprait la cohérence urbanistique du quartier, où toutes les maisons possèdent des briques apparentes, et sur l’inexactitude des plans joints à la demande de permis modificatif.
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (titre I, art. 3).
- AUDITION :** Néant (report d’avis)

En séance du 28 mai 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une visite sur place.

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 modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n°14.471 délivré le 17/06/2008 (pose d’un enduit sur isolant en façades, création de baies et modification de portes) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1er au 15 mai 2009 et que deux réclamations ont été introduites en cours d’enquête ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- la pose de l’enduit extérieur qui romprait la cohérence urbanistique du quartier (constitué de maisons en briques apparentes)
- l’inexactitude des plans joints à la demande de permis modificatif

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation (titre I, art. 3) en ce que l’enduit sur isolant projeté ne respecterait plus le front de bâtisse existant ;

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

Considérant que la dérogation porte sur une épaisseur de 8 cm et qu’il s’agit d’une maison trois façades ;

Considérant également l’existence d’une descente d’eau au niveau de la mitoyenneté en façade avant, qui permet d’assurer une bonne transition entre les fronts de bâtisse de la maison du demandeur et de celle de son voisin ;

Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que l'enduit proposé, de teinte beige, ne porte pas préjudice aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Considérant toutefois que la mise en œuvre de plusieurs matériaux étrangers à ceux présents dans le quartier (bardage en bois et enduit) n'est pas souhaitable ;

Considérant que les créations de baies et modifications de portes améliorent l'éclairage naturel de la maison et s'intègrent discrètement au bâtiment ;

Avis favorable à condition de prévoir un enduit sur l'ensemble des façades et de supprimer les bardages.

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

HUITIEME OBJET

Dossier 14.693 – Demande de la s.a. SKYLINE PROJECTS pour la transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à neuf logements, clos Albert Crommelynck 1 – (Report d'avis – voir commission de concertation du 28 mai 2009)

ZONE : Au PRAS : zone de parcs, partiellement en zone d'habitation et en ZICHEE, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à neuf logements

ENQUETE : Du 30 avril au 14 mai 2009. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement le problème de stationnement.

MOTIFS :

- Actes et travaux dans une zone d'espaces verts (PRAS 0.3)
- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- Travaux de transformation d'un immeuble dont la disposition ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde, PRAS 0.9)
- Réaffectation d'un bâtiment construit avant 1979 et inexploité (PRAS 0.10)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (immeuble datant d'avant 1932 – uniquement pour avis)
- Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)

En séance du 28 mai 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre l'examen de toutes pièces justifiant les possibilités de rénovation du bâtiment sans démolition/reconstruction. La commission attend du demandeur des documents d'expertise du bâtiment par des techniciens qualifiés et l'étude historique.

Le demandeur n'a toujours pas introduit les documents susmentionnés.

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

« Considérant que le bien se situe en zone de parc, partiellement en zone d'habitation, en 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 transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à neuf logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le problème de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit également l'attribution de 8 emplacements de stationnement du projet de logements contigu pour les résidents des nouveaux appartements ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction datant de 1911, destinée initialement à abriter un logement unifamilial et inexploité depuis plus de cinq ans ;

Considérant que la présente demande ne prévoit qu'une augmentation de superficie de plancher en zone d'habitation (22 m² au niveau dit *rez bas* et 15,5 m² au 1^{er} étage) et que l'augmentation de volume en zone verte n'engendre aucune augmentation de surface dans cette zone (rehausse des lucarnes d'un peu moins de 50 cm) ;

Considérant l'apport de nouveaux logements conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'emplacements de parking (titre VIII, art. 6) en ce qu'elle ne prévoit que huit parking pour neuf habitations ;

Considérant de plus que les logements proposés sont majoritairement de petite taille, à savoir 2 studios, 4 appartements à une chambre et seulement 2 appartements de deux chambres ;

Considérant que cette densité de logement implique de nombreuses modifications des baies, de nature à affaiblir la structure portante du bâtiment ;

Considérant dès lors que le projet ne préserve pas assez les qualités architecturales de l'immeuble existant ;

Considérant également que deux logements sont entièrement situés sous combles ;

Considérant dès lors que cette répartition de logements traduit une surdensification de l'immeuble existant et initialement érigé en tant qu'*hôtel de maître* ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'emplacements de parking est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol autorise les travaux de rénovation en zone d'espace vert uniquement à de strictes conditions auxquelles la demande ne répond pas ;

Considérant de plus que le cartouche des plans mentionne une démolition et reconstruction du bâtiment ;

Avis défavorable.

Une réhabilitation du bâtiment existant en petit immeuble de logements pourrait être acceptée aux conditions suivantes :

- **fournir une étude historique et technique du bâtiment permettant de garantir qu'il s'agit bien d'une rénovation de la construction et non d'une démolition/reconstruction,**
- **corriger les cartouches des plans en conséquence,**
- **limiter le nombre de logements (6 maximum),**
- **revoir la répartition intérieure du bâtiment privilégiant les grands logements permettant de limiter les modifications de baies en façades affaiblissant inutilement la structure de l'immeuble. »**

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.767 – Demande de Monsieur et Madame GILAIN-SALAYUMBU pour le remplacement de châssis en façade avant, chaussée de Wavre 1327.

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

DESCRIPTIF : remplacement de châssis en façade avant

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

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

AUDITION : Monsieur et Madame GILAIN-SALAYUMBU

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis majoritaire (COMMUNE, AATL-DU, SDRB et IBGE) suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 remplacement des châssis de fenêtre et de la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en vert, munis de simple vitrage et qu'il est prévu de placer des châssis en bois peint en gris (RAL 7039) et équipés de double vitrage ;

Considérant que les demandeurs prévoient également de supprimer les croisillons existants des impostes ;

Considérant que le projet propose de modifier les divisions des châssis en harmonisant davantage la façade par la pose de doubles ouvrants dans chaque baie de la façade avant mais que néanmoins dans cette typologie, la division du châssis du 1^{er} étage (balcon) en 3 parties avec imposte et parties pleines est plus indiquée ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée est en bois plein, peint de la même teinte que les fenêtres et que son imposte est maintenue ;

Considérant que la demande prévoit de conserver les cintrages des fenêtres des étages ;

Considérant par conséquent que le projet s'intègre aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable à condition :

- de prévoir une division du châssis du 1^{er} étage (balcon) en 3 parties avec imposte et parties pleines
- de maintenir le dessin de la porte actuelle

Avis AATL-DMS :

Considérant que les châssis proposés participent à l'appauvrissement de cette façade

**Avis favorable à condition de respecter les divisions d'origine en ce compris les divisions des
impostes. »**

DIXIEME OBJET

Dossier 14.764 – Demande de Madame VERBERT pour le remplacement des châssis et de la porte en façade avant d’une maison unifamiliale, avenue Pré des Agneaux 63.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Remplacement des châssis et de la porte en façade avant d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : Bien situé dans la zone de protection d’un bien classé (*le logis floréal*).

AUDITION : Madame VERBERT, la demanderesse

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 du remplacement des châssis et de la porte d’entrée en façade avant d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise à l’avis de la commission de concertation et de la commission royale des monuments et sites pour immeuble situé dans la zone de protection d’un bien classé (*logis floréal*) ;

Considérant que cette dernière instance n’a pas encore pu transmettre son avis sur le projet ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement le placement de châssis de fenêtres et de porte d’entrée en PVC structuré de teinte gris anthracite, sans évacuation des eaux visibles et sans aucune grille de ventilation ;

Considérant que les châssis existants sont ceux d’origine, en bois peint en blanc et munis de simple vitrage ;

Considérant que les menuiseries proposées seront équipées de double vitrage ;

Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité du logement de par une meilleure isolation acoustique et thermique ;

Considérant que la demande modifie les divisions actuelles ;

Considérant qu’il est prévu de munir les fenêtres de deux divisions horizontales en lieu et place des petites divisions en plomb existants ;

Considérant dès lors que le projet assurera un meilleur éclairage au logement ;

Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à l’aspect architectural du bien ;

Considérant toutefois qu’il y a lieu de veiller à placer des divisions horizontales en saillie sur le vitrage et non intégrés dans le double vitrage ;

Considérant que le bien se situe face à plusieurs jardins et façades arrières de maisons du *logis floréal* ;

Considérant par conséquent que le site classé se trouve à une distance suffisante du bien ;

Avis favorable à condition que les divisions horizontales soient supprimées ou apposées en saillie sur le vitrage et non intégrés dans le double vitrage ; les éventuelles divisions doivent être de teinte identique au châssis. »

ONZIEME OBJET

Dossier 14.720 - Demande de la srl Les Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem pour la rénovation lourde d'un immeuble de 6 logements, rue Franciscus Vandevelde 38 (report d'avis – voir commission de concertation du 28 mai 2009)

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Rénovation lourde d'un immeuble de 6 logements
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (art.8)
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5.2)
- AUDITION :** Néant

En séance du 28 mai 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une visite sur place.

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 que la demande vise à rénover lourdement un bâtiment de 6 logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 pour les motifs suivants :

- Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle (application de la prescription 1.5.2. du P.R.A.S.) ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme – titre I, article 8 : Hauteur d'une construction isolée ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le contexte est le suivant :

- le bâtiment est constitué d'une construction isolée constituée d'un sous-sol semi-enterré+R+2+T.V., comportant 6 logements 2 chambres ;
- le bâtiment, datant des années 1952-1955, serait assez dégradé selon la note explicative (encadrements béton des fenêtres etc...) ;
- le bâtiment est implanté symétriquement dans l'axe de l'avenue V.Moreau et du square G. Golinvaux ;

Considérant que le projet vise plus particulièrement à :

- accroître légèrement le volume en façade latérale et frontale permettant de rendre les logements conformes aux standards de surface actuels (avec maintien des 6 logements existants) ;
- supprimer le volume de toiture à double versant pour le remplacer par une toiture plate avec un édicule technique ;
- modifier les façades (taille des baies, matériaux, couleurs, placement d'un auvents...) tout en

maintenant la structure de l'immeuble ;

- **atteindre une performance énergétique conforme à la norme en vigueur en travaillant sur la production de chaleur, les déperditions des parois et la ventilation ;**

Considérant que la demande est liée à 2 autres demandes similaires ; que l'ensemble constitue 3 demandes conjointes (mêmes : demandeur, type de travaux et quartier) ; Considérant que, du point de vue de la Performance Énergétique et du climat intérieur des Bâtiments, le projet est assimilé à un bâtiment neuf ; que l'I.B.G.E. est l'autorité traitante concernant la P.E.B. pour ce dossier ;

Considérant que l'avis de l'I.B.G.E. – division P.E.B. du 16/04/2009 sur le projet, précise que :

- **La proposition PEB est jointe au dossier et est tout à fait en ordre ;**
- **Est jointe au dossier une étude énergétique réalisée par MATRIciel / sa. Les recommandations de l'étude sont suivies par le demandeur. Toutes les exigences PEB à atteindre sont respectées.**
- **Les possibilités du solaire photovoltaïque n'ont pas été étudiées. Ce n'était réglementairement pas nécessaire. Cette technique étant pourtant particulièrement soutenue, entre autre par des Certificats Verts et des Primes, elle peut s'avérer assez intéressante à conseiller (Sans considérer les possibilités de réductions fiscales, un tel projet permet des rentrées annuelles moyennes de presque 2.000€/an pendant 25 ans alors que cet investissement est totalement amorti en moins de 5 ans) ;**

Considérant que le projet présente une expression architecturale différenciée du reste du quartier constitué par le parc de logements des « Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem » ; qu'en effet la demande vise à supprimer le volume de la toiture à double versant en tuiles rouges et le parement de briques rouges ; que ces éléments sont caractéristiques dudit quartier ;

Considérant toutefois que, vu la situation géographique (implantation symétrique dans l'axe de l'avenue V.Moreau et du square G. Golinvaux), ni l'expression architecturale proposée (toiture plate, façade bicolore asymétrique) ni la rehausse asymétrique ne peuvent s'envisager ;

Avis défavorable. »

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.719 – Demande de la scrl Les Habitations et Logements Sociaux d’Auderghem pour la rénovation lourde d’un immeuble à 16 appartements, rue Emile Rotiers 28-30 (report d’avis – voir commission de concertation du 28 mai 2009)

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Rénovation lourde d’un immeuble à 16 appartements
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur (art.8)
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5.2)
- AUDITION :** Néant

En séance du 28 mai 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une visite sur place.

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 que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de 16 logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 pour les motifs suivants :

- Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d’habitation à prédominance résidentielle (application de la prescription 1.5.2. du P.R.A.S.) ;
- Dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme – titre I, article 8 : Hauteur d’une construction isolée ;
- Considérant que, durant l’enquête publique, aucune plainte n’a été introduite ;

Considérant que le contexte est le suivant :

- le bâtiment est constitué d’une construction isolée de type « barre » constituée d’un sous-sol semi-enterré+R+3+T.V., comportant 2 entrées d’immeuble distinctes et 16 logements 2 chambres ;
- le bâtiment, datant des années 1952-1955, serait assez dégradé selon la note explicative (encadrements béton des fenêtres etc...) ;
- en face est implanté le centre scolaire de Blankedelle, bâtiment à toiture plate auquel le présent projet se réfère esthétiquement ;

Considérant que le projet vise plus particulièrement à :

- accroître légèrement le volume en façade arrière (ouest) permettant de rendre les logements conformes aux standards de surface actuels (avec maintien des 16 logements existants) ;
- supprimer le volume de toiture à double versant pour le remplacer par une toiture plate avec un édicule technique ;
- modifier les façades (taille des baies, matériaux, couleurs, placement de 2 auvents...) tout en maintenant la structure de l'immeuble ;
- atteindre une performance énergétique conforme à la norme en vigueur en travaillant sur la production de chaleur, les déperditions des parois et la ventilation ;

Considérant que la demande est liée à 2 autres demandes similaires ; que l'ensemble constitue 3 demandes conjointes (mêmes : demandeur, type de travaux et quartier) ; Considérant que, du point de vue de la Performance Énergétique et du climat intérieur des Bâtiments, le projet est assimilé à un bâtiment neuf ; que l'I.B.G.E. est l'autorité traitante concernant la P.E.B. pour ce dossier ;

Considérant que l'avis de l'I.B.G.E. – division P.E.B. du 16/04/2009 sur le projet, précise que :

- La proposition PEB est jointe au dossier et est tout à fait en ordre ;
- Est jointe au dossier une étude énergétique réalisée par MATRIciel / sa. Les recommandations de l'étude sont suivies par le demandeur. Toutes les exigences PEB à atteindre sont respectées.
- Les possibilités du solaire photovoltaïque n'ont pas été étudiées. Ce n'était réglementairement pas nécessaire. Cette technique étant pourtant particulièrement soutenue, entre autre par des Certificats Verts et des Primes, elle peut s'avérer assez intéressante à conseiller (Sans considérer les possibilités de réductions fiscales, un tel projet permet des rentrées annuelles moyennes de presque 2.000€/an pendant 25 ans alors que cet investissement est totalement amorti en moins de 5 ans) ;

Considérant que le projet présente une expression architecturale différenciée du reste du quartier constitué par le parc de logements des « Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem » ; qu'en effet la demande vise à supprimer le volume de la toiture à double versant en tuiles rouges et le parement de briques rouges ; que ces éléments sont caractéristiques dudit quartier ;

Considérant toutefois que, vu la situation géographique en bordure Est dudit parc de logement et vu la proximité immédiate de l'école de Blankedelle à l'architecture moderniste (art-déco - selon l'inventaire Sint-Lukasarchief) auquel le projet se réfère, l'expression architecturale proposée (toiture plate, façade bicolore, auvent) peut s'envisager ;

Considérant que l'édicule technique créé en toiture peut s'envisager s'il reste éloigné des façades, afin de diminuer son impact visuel ; qu'il convient de supprimer la partie de l'édicule formant une rehausse de la façade avant, afin de maintenir la symétrie de celle-ci et de diminuer l'impact visuel de l'édicule technique ;

Considérant que la dérogation à l'article 8 du titre I du R.R.U. ne peut pas s'envisager puisque le bâtiment est déjà exceptionnellement haut par rapport à ses voisins ; que le respect de la condition précitée permettra de supprimer la dite dérogation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du 21/01/2009 du S.I.A.M.U. ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer la partie de l'édicule technique formant une rehausse de la façade avant (maintenir un édicule technique rectangulaire central) ;**
- **revoir la composition des façades (et leurs matériaux) de manière à s'intégrer au mieux dans l'ensemble architectural de la cité ;**

Les plans modifiés seront présentés à la commission de concertation préalablement à toute délivrance de permis d'urbanisme par le fonctionnaire délégué. »

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.718 – Demande de la scrl Les Habitations et Logements Sociaux d’Auderghem pour la rénovation lourde d’un immeuble de 16 logements, rue Emile Rotiers 24-26 (report d’avis – voir commission de concertation du 28 mai 2009)

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Rénovation lourde d’un immeuble de 16 logements
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur (art.8)
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5.2)
- AUDITION :** Néant

En séance du 28 mai 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une visite sur place.

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 que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de 16 logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 pour les motifs suivants :

- Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d’habitation à prédominance résidentielle (application de la prescription 1.5.2. du P.R.A.S.) ;
- Dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme – titre I, article 8 : Hauteur d’une construction isolée ;

Considérant qu’aucune réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que le contexte est le suivant :

- le bâtiment est constitué d’une construction isolée de type « barre » constituée d’un sous-sol semi-enterré+R+3+T.V., comportant 2 entrées d’immeuble distinctes et 16 logements 2 chambres ;
- le bâtiment, datant des années 1952-1955, serait assez dégradé selon la note explicative (encadrements béton des fenêtres etc...) ;
- en face est implanté le centre scolaire de Blankedelle, bâtiment à toiture plate auquel le présent projet se réfère esthétiquement ;

Considérant que le projet vise plus particulièrement à :

- accroître légèrement le volume en façade arrière (ouest) permettant de rendre les logements conformes aux standards de surface actuels (avec maintien des 16 logements existants) ;
- supprimer le volume de toiture à double versant pour le remplacer par une toiture plate avec un édicule technique ;
- modifier les façades (taille des baies, matériaux, couleurs, placement de 2 auvents...) tout en maintenant la structure de l'immeuble ;
- atteindre une performance énergétique conforme à la norme en vigueur en travaillant sur la production de chaleur, les déperditions des parois et la ventilation ;

Considérant que la demande est liée à 2 autres demandes similaires ; que l'ensemble constitue 4 demandes conjointes (mêmes : demandeur, type de travaux et quartier) ; Considérant que, du point de vue de la Performance Énergétique et du climat intérieur des Bâtiments, le projet est assimilé à un bâtiment neuf ; que l'I.B.G.E. est l'autorité traitante concernant la P.E.B. pour ce dossier ;

Considérant que l'avis de l'I.B.G.E. – division P.E.B. du 16/04/2009 sur le projet, précise que :

- La proposition PEB est jointe au dossier et est tout à fait en ordre ;
- Est jointe au dossier une étude énergétique réalisée par MATRIciel / sa. Les recommandations de l'étude sont suivies par le demandeur. Toutes les exigences PEB à atteindre sont respectées.
- Les possibilités du solaire photovoltaïque n'ont pas été étudiées. Ce n'était réglementairement pas nécessaire. Cette technique étant pourtant particulièrement soutenue, entre autre par des Certificats Verts et des Primes, elle peut s'avérer assez intéressante à conseiller (Sans considérer les possibilités de réductions fiscales, un tel projet permet des rentrées annuelles moyennes de presque 2.000€/an pendant 25 ans alors que cet investissement est totalement amorti en moins de 5 ans) ;

Considérant que le projet présente une expression architecturale différenciée du reste du quartier constitué par le parc de logements des « Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem » ; qu'en effet la demande vise à supprimer le volume de la toiture à double versant en tuiles rouges et le parement de briques rouges ; que ces éléments sont caractéristiques dudit quartier ;

Considérant toutefois que, vu la situation géographique en bordure Est dudit parc de logement et vu la proximité immédiate de l'école de Blankedelle à l'architecture moderniste (art-déco selon l'inventaire Sint-Lukasarchief) auquel le projet se réfère, l'expression architecturale proposée (toiture plate, façade bicolore, auvent) peut s'envisager ;

Considérant que l'édicule technique créé en toiture peut s'envisager s'il reste éloigné des façades, afin de diminuer son impact visuel ; qu'il convient de supprimer la partie de l'édicule formant une rehausse de la façade avant, afin de maintenir la symétrie de celle-ci et de diminuer l'impact visuel de l'édicule technique ;

Considérant que la dérogation à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme ne peut pas s'envisager puisque le bâtiment est déjà exceptionnellement haut par rapport à ses voisins ; que le respect de la condition précitée permettra de supprimer la dite dérogation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du 17/01/2009 du S.I.A.M.U. ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer la partie de l'édicule technique formant une rehausse de la façade avant (maintenir un édicule technique rectangulaire central) ;**
- **revoir la composition des façades (et leurs matériaux) de manière à s'intégrer au mieux dans l'ensemble architectural de la cité ;**

Les plans modifiés seront présentés à la commission de concertation préalablement à toute délivrance de permis d'urbanisme par le fonctionnaire délégué. »

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.694 – Demande de l'a.s.b.l ANIMATION & EDUCATION pour l'extension et la transformation d'un bâtiment scolaire, place Félix Govaert 1 (report d'avis – voir commissions de concertation des 23 avril et 28 mai 2009)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Extension et transformation d'un bâtiment scolaire

ENQUETE : Du 23 mars au 9 avril 2009. Deux réclamations nous sont parvenues hors délai.

MOTIFS :

- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- Plus de 1.000 m² d'équipements en zone d'habitation (PRAS 0.7).

AUDITION : Néant

En séance du 23 avril 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une visite sur place.

En séance du 28 mai 2009, la commission de concertation a également décidé de reporter son avis

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 transformer et d'agrandir un bâtiment scolaire par la construction d'une extension avant au rez-de-chaussée ;

Considérant l'amélioration des capacités d'accueil et de confort de l'école ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009, qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête mais que deux lettres sont parvenues hors délai ;

Considérant que l'article 0.7 des prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol permet d'autoriser un dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières (1.000 m² en zone d'habitation), moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité et précise que dans toutes les zones les équipements peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que l'équipement scolaire visé est compatible avec le logement et que l'augmentation de superficie projetée est relativement limitée (140 m²) ;

Considérant toutefois que l'implantation d'un volume supplémentaire, sur pratiquement toute la largeur de la façade, en avant-plan du bâtiment existant, supprime tout recul par rapport à la place publique et ne s'accorde pas avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant de plus que l'expression architecturale proposée s'intègre peu au bâtiment existant ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

L'AATL-DU, l'IBGE et la SDRB précisent qu'un avis favorable pourrait être émis sur un projet

alternatif répondant notamment aux conditions suivantes :

- **réduire le volume de l'extension en respectant un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite de parcelle**
- **limiter autant que possible la hauteur ainsi que la longueur du (ou des) volume(s) d'extension**
- **proposer un traitement architectural s'harmonisant et valorisant le bâtiment principal de l'école. »**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

A.-F. LANGENDRIES

A. LEFEBVRE