

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

27-09-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU (à partir du 4^o point)
Mr F. GUILLAN, membre AATL-DU (points 1 à 3)
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (points 1 à 7 et 11 à 15)
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS
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 14.793 – Demande de Bruxelles Mobilité - A.E.D. pour la rénovation et l’adaptation de la station de métro Beaulieu à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite au croisement des avenues de Beaulieu, Charles Michiels, Nippone et la E 411

ZONE : Au PRAS : réseau viaire et zone d’équipements d’intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTIF : Rénovation et adaptation de la station de métro Beaulieu à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite

ENQUETE : Du 17 août au 15 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS :

- Modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations (PRAS 8.3)
- Actes et travaux ayant pour objet la modification de l’aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun (PRAS 25.1)

AUDITION : Monsieur SCHAUKENS, représentant de Bruxelles-Mobilité

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’équipement d’intérêt collectif ou de service public ainsi qu’en réseau viaire du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à installer deux ascenseurs liaisonnant la salle des guichets de la station à chacun des quais afin de rendre la station accessible aux personnes à mobilité réduite, et à placer un escalier fixe reliant directement l’esplanade et le quai de métro direction centre ;

Considérant que les ascenseurs projetés se situent en dehors de l’enveloppe actuelle de la station, et qu’à cet effet les bandes de circulation de l’autoroute -contiguës à la station- sont légèrement déviées afin de placer les deux nouveaux volumes ;

Considérant l’avis favorable du 28/07/2009 formulé par Bruxelles Mobilité, le gestionnaire de la voirie ;

Considérant l’avis favorable du 29/06/2009 formulé par la STIB, le gestionnaire des infrastructures de transport public ;

Avis favorable à condition :

- de maintenir un cheminement piéton entre le pont de Beaulieu et la passerelle vers l’avenue des Meuniers de préférence à l’extérieur de la station au pire sans entrave à travers la station ;
- d’éviter les zones accessibles sans issue.

Des plans modificatifs seront soumis à l’approbation du fonctionnaire délégué préalablement à la délivrance du permis d’urbanisme.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.792 – Demande de Bruxelles Mobilité - A.E.D. pour ajouter un ascenseur avec édicule en surface à la station de métro Delta.

ZONE : Au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTIF : ajouter un ascenseur avec édicule en surface à la station de métro Delta.

ENQUETE : Du 27 août au 10 septembre 2009. Une demande pour assister à la présentation du dossier nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations (PRAS 8.3)

AUDITION : Monsieur SCHAUKENS, représentant de Bruxelles-Mobilité, Monsieur DEHON, architecte.

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

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à installer un ascenseur liaisonnant la salle des guichets au niveau voirie afin de rendre la station accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'installation de cet ascenseur induit la construction d'un édicule en surface ;

Considérant que l'habillage de l'ascenseur d'accès au métro est semblable à ce qui est habituellement posé en Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que l'implantation en surface de l'édicule résulte principalement des contraintes liées à l'infrastructure souterraine ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'intégrer l'édicule dans un aménagement cohérent et harmonieux ;

Considérant l'avis favorable du 29/06/2009 formulé par la STIB, le gestionnaire des infrastructures de transport public ;

Avis favorable à la condition suivante :

- revoir les aménagements et plantations en surface, autour de l'édicule et des escaliers.

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.791 – Demande de Bruxelles Mobilité - A.E.D. pour la rénovation et l’adaptation de la station de métro Delta à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite et la mise en place de deux ascenseurs reliant les quais à la salle des guichets

ZONE : Au PRAS : zone d’équipements d’intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTIF :

- Rénovation et adaptation de la station de métro Delta à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite - mise en place de deux ascenseurs reliant les quais à la salle des guichets
- Construction d’un local de signalisation
- Ajout d’un local « chauffeurs » à destination des services de la S.T.I.B.
- Transformation des locaux techniques et de service de la S.T.I.B.

ENQUETE : Du 27 août au 10 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations (PRAS 8.3)

AUDITION : Monsieur SCHAUKENS, représentant de Bruxelles-Mobilité,

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’équipement d’intérêt collectif ou de service public et en zone de chemin de fer du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise principalement à rénover et adapter la station de métro "Delta" à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les travaux projetés sont :

- la mise en place de 2 ascenseurs reliant les quais à la salle des guichets,
- la construction d’un local de signalisation,
- l’ajout d’un local « chauffeurs » à destination des services de la S.T.I.B.,
- la transformation des locaux techniques et de service de la S.T.I.B. ;

Considérant l’avis favorable du 29/06/2009 formulé par la STIB, le gestionnaire des infrastructures de transport public ;

Considérant l’avis favorable du 17/07/2009 formulé par la SNCB Holding ;

Avis favorable

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.765 – Demande de Monsieur et Madame KAISIN-KING pour l'aménagement d'un appartement dans d'anciens locaux scouts au rez-de-chaussée de l'immeuble, Clos des Trois Fontaines 3

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTIF :** Aménager un appartement dans d'anciens locaux scouts au rez-de-chaussée de l'immeuble
- ENQUETE :** Du 27 août au 10 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Logement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (PRAS 8.2)
 - Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)
 - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur KAISIN, le demandeur, Monsieur David CARION, l'architecte, Monsieur D'Haene, l'acquéreur

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'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de l'aménagement d'un appartement dans d'anciens locaux scouts au rez-de-chaussée d'un immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la prescription particulière 8.2 du plan régional d'affectation du sol permet l'aménagement de logements en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public moyennant l'application de mesures particulières de publicité ;

Considérant que l'appartement sollicité occupe le rez-de-chaussée de l'immeuble comportant déjà 13 logements ;

Considérant que les scouts qui occupaient les locaux faisant l'objet de la demande ont entre temps déménagé dans leur nouveau bâtiment sis avenue Paul Vanden Thoren n° 1 ;

Considérant dès lors que la réaffectation du rez-de-chaussée de l'immeuble en logement représente l'évolution urbanistique attendue du bien ;

Considérant également les bonnes conditions d'habitabilité et de confort de l'appartement 3 chambres y agencé ;

Considérant de plus que les aménagements réalisés offrent des pièces de vie confortables, spacieuses et lumineuses ;

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

Considérant que l'appartement sollicité est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

Avis favorable sous réserve de l'obtention d'un avis favorable du SIAMU.

-

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.784 – Demande de Monsieur LEFEVRE et Madame CHAMPENOIS pour la construction d'un garage, l'aménagement d'une toiture terrasse, l'isolation extérieure et la transformation intérieure d'une maison unifamiliale, avenue du Barbeau 29.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'un garage, aménagement d'une toiture terrasse, isolation extérieure et transformation intérieure d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 27 août au 10 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (art. 3) et de toiture (art. 6)
- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Madame CHAMPENOIS, la demanderesse, M. et Melle COSTA, architectes
Après un échange de vues, la commission de concertation émet les avis suivants :

Avis majoritaire AATL-DU, AATL-DMS et IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un garage, l'aménagement d'une toiture terrasse, l'isolation extérieure et la transformation intérieure d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le projet prévoit une isolation extérieure des façades d'une épaisseur d'environ 10 cm par rapport à l'alignement existant et en ce que la toiture terrasse sollicitée dépasse des profils voisins (au niveau de l'angle arrondi) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement, notamment en matière de confort thermique ;

Considérant néanmoins que l'immeuble existant de caractère s'intègre parfaitement dans l'alignement des bâtiments voisins ;

Considérant que ses façades constituées de brique et d'enduit sont à préserver ;

Considérant dès lors qu'une isolation par l'extérieur ne peut s'envisager

Considérant que la toiture terrasse projetée se limite à la profondeur de la construction voisine mitoyenne ;

Considérant que cette dérogation est liée à la volumétrie du bâti existant, est minime et éloignée des limites mitoyennes ;

Considérant toutefois que cet aménagement engendre des vues obliques vers cette propriété voisine ;

Considérant également qu'il est prévu de placer les garde-corps dans le plan des façades ;

Considérant qu'il est possible de limiter l'impact visuel des panneaux solaires sans diminution de leur rendement ;

Considérant que le garage sollicité en mitoyenneté avec la maison sise au n° 27 de l'avenue du Barbeau est prévu en quart de cercle et recouvert de bardeaux de bois de ton naturel ;

Considérant l'impact visuel du garage tant sur le jardin mitoyen avenue de la Tanche que sur l'espace public avenue du Barbeau ;

Considérant que cet élément, de par sa volumétrie et ses matériaux, s'intègre peu au bâti environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **préserver la façade existante côté rue en prévoyant une isolation par l'intérieur du bâtiment ;**
- **placer les garde-corps de la terrasse en léger recul par rapport aux façades**
- **placer un bac planté sur la toiture terrasse, contre le mur mitoyen, en vue de supprimer toute vue oblique depuis cet aménagement vers la construction voisine de l'avenue de la Tanche**
- **diminuer l'inclinaison des panneaux solaires à 30°**
- **proposer une volumétrie du garage en harmonie avec la maison et limitant son impact visuel sur l'espace public et l'intérieur de l'îlot (toiture plate, matériaux ...)**
- **diminuer la largeur de l'accès au garage à 3 m maximum**

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

Avis minoritaire Commune et SDRB :

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 garage, l'aménagement d'une toiture terrasse, l'isolation extérieure et la transformation intérieure d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le projet prévoit une isolation extérieure des façades d'une épaisseur d'environ 10 cm par rapport à l'alignement existant et en ce que la toiture terrasse sollicitée dépasse des profils voisins (au niveau de l'angle arrondi) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement, notamment en matière de confort thermique ;

Considérant que la surépaisseur résultant de l'isolation des façades peut être acceptée étant donné qu'il s'agit d'une maison trois façades située sur un angle et disposant d'une zone de recul ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'implantation est acceptable moyennant réalisation d'un raccord adéquat et esthétique avec la maison mitoyenne ;

Considérant que la toiture terrasse projetée se limite à la profondeur de la construction voisine mitoyenne ;

Considérant que cette dérogation est liée à la volumétrie du bâti existant, est minime et éloignée des limites mitoyennes ;

Considérant toutefois que cet aménagement engendre des vues obliques vers cette propriété voisine ;

Considérant également qu'il est prévu de placer les garde-corps dans le plan des façades ;

Considérant qu'il est possible de limiter l'impact visuel des panneaux solaires sans diminution de leur rendement ;

Considérant que le garage sollicité en mitoyenneté avec la maison sise au n° 27 de l'avenue du Barbeau est prévu en quart de cercle et recouvert de bardeaux de bois de ton naturel ;

Considérant l'impact visuel du garage tant sur le jardin mitoyen avenue de la Tanche que sur l'espace public avenue du Barbeau ;

Considérant que cet élément, de par sa volumétrie et ses matériaux, s'intègre peu au bâti

environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **proposer un détail esthétique destiné à améliorer le raccord entre les alignements mitoyens avenue de la Tanche**
- **proposer une teinte proche du blanc pour l'enduit de façade (échantillon à soumettre)**
- **placer les garde-corps de la terrasse en léger recul par rapport aux façades**
- **placer un bac planté sur la toiture terrasse, contre le mur mitoyen, en vue de supprimer toute vue oblique depuis cet aménagement vers la construction voisine de l'avenue de la Tanche**
- **diminuer l'inclinaison des panneaux solaires à 30°**
- **proposer une volumétrie du garage en harmonie avec la maison et limitant son impact visuel sur l'espace public et l'intérieur de l'îlot (toiture plate, matériaux ...)**
- **diminuer la largeur de l'accès au garage à 3 m maximum**

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

SIXIÈME OBJET

Dossier 02/0712 – Demande de permis d’environnement de classe 1B pour l’exploitation d’installations classées dans les immeubles « Iris » et « Les Roseaux », sis avenue de Beaulieu, 6-8, à savoir 2 x 54 emplacements de parking couverts, des chaudières à mazout, des citernes à mazout, des parkings à l’air libre de respectivement 11 et 12 places, rubriques 40A, 68h, 88.3b et 152A.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Exploitation d’installations classées dans les immeubles « Iris » et « Les Roseaux », à savoir 2 x 54 emplacements de parking couverts, des chaudières à mazout, des citernes à mazout, des parkings à l’air libre de respectivement 11 et 12 places, rubriques 40A, 68h, 88.3b et 152A.

ENQUETE : Du 26 août au 10 septembre 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle porte sur le nombre de parkings au niveau -1 et les difficultés d’accès aux « boxes garages » à cause des encombrements des accès (poubelles, cartons, ...)

MOTIFS : Exploitation d’installations classées

AUDITION : Madame PARIDAENS, la réclamante

Avis reporté pour effectuer sur place un contrôle du nombre et de la disposition des emplacements de stationnement.

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.741 – Demande de Madame Micheline SNEESSENS pour le placement d'un abri de jardin en fond de parcelle, avenue de la Brème 8.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** placement d'un abri de jardin en fond de parcelle
- ENQUETE :** Du 27 août au 10 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- 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 :** Madame Micheline SNEESSENS, la demanderesse, Monsieur VAN HAMME, compagnon de la candidate acheteuse.

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 placement d'un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin en ce qu'il en prévoit un dans le fond de la parcelle ;

Considérant qu'il est prévu de placer l'appentis au pied du talus, à proximité immédiate de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 6) ;

Considérant les faibles dimensions dudit abri, à savoir environ 2,40 m sur 2 m, soit moins de 5 m² ;

Considérant que l'appentis sollicité est de type *chalet en bois*, ce qui limite quelque peu son impact visuel ;

Considérant par conséquent que l'abri s'intègre dans son environnement direct ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses est minime et acceptable ;

Avis favorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.785 – Demande de Monsieur DARGE pour l’extension arrière et en toiture d’une maison unifamiliale mitoyenne sise rue du Moulin à Papier 100

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Extension arrière et en toiture d’une maison unifamiliale mitoyenne
- ENQUETE :** Du 27 août au 10 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Madame PLESCA, 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 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 l’extension arrière et en toiture d’une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d’une extension arrière au 1^{er} étage (rez-de-jardin) et d’une « lucarne » dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 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 (titre I art. 6) en ce que la « lucarne » dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et que le profil de l’extension dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

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

Considérant que la hauteur (dépassant les profils mitoyens) de la « lucarne » est limitée à 1 m ;

Considérant que la dérogation liée à l’extension arrière est minime et n’engendre aucune modification de mitoyen ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d’urbanisme sont acceptables ;

Considérant toutefois qu’il est préférable d’implanter la « lucarne » en mitoyenneté afin de ne pas créer d’espace résiduel susceptible de poser des problèmes en cas d’extension en toiture des constructions voisines ;

Avis favorable à condition d’élargir légèrement la « lucarne » en rehaussant les murs mitoyens.

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

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.773 – Demande de Monsieur et Madame LANVERT-WOODART pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale isolée, avenue Cardinal Micara 56

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n° 28 (A.R. 16/03/1984) : zone de construction ouverte
- DESCRIPTIF :** Extension et transformation d’une maison unifamiliale isolée
- ENQUETE :** Du 27 août au 10 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 28 en matière d’implantation et de toitures
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Madame LANVERT-WOODART, la demanderesse, Monsieur TEDESCO, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction ouverte du plan particulier d'affectation du sol n° 28 arrêté par arrêté royal du 16 mars 1984 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d’une extension arrière (rez+volume de toiture) et de lucarnes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 2009 et qu’aucune réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 28 en matière d’implantation et de toitures en ce que l’extension projetée déborde, à l’arrière, de la zone de bâtisse et que la hauteur des lucarnes dépasse 1,20 m ;

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

Considérant que la dérogation relative à l’implantation ne porte que sur une profondeur variant entre 0,66 m et 1,18 m pour une superficie en dérogation d’environ 5 m²;

Considérant que les lucarnes projetées, d’une hauteur de 1,70 m sous corniche et de 2,50 m sous faite, sont de faible largeur et s’intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol sont minimes et acceptables ;

Avis favorable

DIXIEME OBJET

Dossier 14.798 – Demande de Madame et Monsieur PITZ-PORTIER pour la transformation de la maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1555

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, le long d’un espace structurant

DESCRIPTIF : transformation d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 27 août au 10 septembre 2009. Une demande d'audition nous est parvenue en cours d'enquête

MOTIFS :

- Dérogation 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)
- Dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Madame PITZ-PORTIER, la demanderesse, Monsieur LAMBERT, l'architecte

Avis reporté pour examen des arbres et pour introduction d'une proposition mieux intégrée de traitement de l'accès à l'immeuble (entrée et stationnement).

ONZIEME OBJET

Dossier 14.797 – Demande de Monsieur S. TZAUT pour la construction d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage de la maison unifamiliale sise avenue Charles Brassine 18 et la réalisation d'un abri de jardin.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
Au PPAS n°6 : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage de la maison unifamiliale et réalisation d'un abri de jardin
- ENQUETE :** Du 27 août au 10 septembre 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la hauteur du mur mitoyen, trop imposant, qui engendrerait une perte d'ensoleillement, de vue et donnerait une sensation d'enfermement aux voisins du n°16.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
 - Dérogations aux Prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6 en matière d'implantation et gabarit (II-2)
 - Dérogation au 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 TZAUT, le demandeur et M. DOCQUIER, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale et de la réalisation d'un abri de jardin sous cette terrasse ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et toiture (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse la construction voisine la plus profonde et de plus de 3 m la maison voisine la moins profonde ;

Considérant que la terrasse sollicitée déroge également au prescrit du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit et implantation (II-2) en ce que la profondeur totale de bâtisse dépasse les 15 m y renseignés ;

Considérant également que l'abri de jardin déroge au règlement communal sur les bâtisses en ce que l'article 24 les interdit ;

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

Considérant que la terrasse projetée s'aligne à celle de la construction voisine de gauche (n° 16) ;

Considérant toutefois que l'escalier proposé n'est pas implanté contre celui de la maison mitoyenne voisine susmentionnée et qu'il accroît de 85 cm la profondeur totale de bâtisse ;

Considérant de plus qu'il est projeté de prolonger le mur mitoyen au-delà de la terrasse et de l'escalier, sur une hauteur variant d'environ 2,35 m à environ 4,40 m ;

Considérant en outre que le projet prévoit un mur brise-vues d'une hauteur de 2,05 m par rapport au niveau fini de la terrasse, ce qui semble excessif ;

Considérant qu'une profondeur de terrasse de 3 m est fréquente et qu'elle permet une utilisation confortable de celle-ci ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol en matière de profondeur, toiture et implantation – gabarit pourraient être acceptées moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'abri de jardin sollicité est situé sous la terrasse projetée et que sa largeur se limite à 80 cm ;

Considérant dès lors que sa réalisation n'imperméabilise pas davantage la parcelle et que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot en est fortement réduite ;

Considérant qu'il est prévu en bardage en bois, s'intégrant à l'esthétique de la terrasse sollicitée ;

Considérant également que plusieurs abris de jardin existent dans l'îlot ;

Considérant par conséquent que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la profondeur de l'ensemble terrasse et escalier à maximum 3 m**
- **ne pas étendre les murs mitoyens au-delà de la profondeur de la terrasse et prévoir des bacs plantés de 60 cm permettant d'éviter toute vue oblique vers les propriétés voisines**
- **limiter les rehausses des murs mitoyens à 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse et suivre éventuellement cette hauteur le long de l'escalier (rehausse en forme de triangle) – dans le respect du code civil.**

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

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.780 – Demande de Monsieur et Madame STROOBANTS-ESCOLA GARRET pour la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée, la modification du profil de toiture et le changement des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale, avenue Josse Smets 9.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée, la modification du profil de toiture et le changement des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 27 août au 10 septembre 2009. Une demande d'audition nous est parvenue en cours d'enquête.
- 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 :** Monsieur STROOBANTS, le demandeur et son architecte, Madame J. DECORTE, Monsieur LEGRAND, candidat acquéreur.

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-chaussée, la modification du profil de toiture et le changement des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que ces travaux ont été exécutés il y a plusieurs années sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 2009 et qu'une demande d'audition a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), toiture (titre I, art. 6) et maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la véranda dépasse la profondeur des deux constructions voisines d'environ 55 cm et en ce que le jardin est aménagé en terrasse imperméable sur plus de 50 % de sa surface ;

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

Considérant que l'extension réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée est en contrebas d'un peu plus de 1 m par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que le volume supplémentaire crée un espace tampon entre le jardin et la maison, ainsi qu'un passage couvert vers les sanitaires ;

Considérant que la dérogation en matière de profondeur ne porte que sur les derniers 55 cm de la véranda et que les murs mitoyens ne semblent pas avoir dû être modifiés ;

Considérant que la profondeur de la véranda se limite à 2,67 m, portant la profondeur totale de bâtisse à environ 12 m ;

Considérant la présence de nombreuses constructions de gabarit très similaires dans le bâti circonvoisin ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont minimales et acceptables ;

Considérant que la terrasse aménagée dans le jardin occupe pratiquement 64 % de la superficie du jardin ;

Considérant par ailleurs que sa profondeur de plus de 6 m, sur toute la largeur de la parcelle (5,50 m), ne se justifie pas ;

Considérant que l'orientation plein Ouest du jardin permet aisément d'y installer diverses plantations ;

Considérant en outre que l'imperméabilisation abusive des zones de cours et jardins est de nature à surcharger inutilement le réseau d'égouttage ;

Considérant de plus que les actes et travaux devraient prioritairement améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable est de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la modification du profil de toiture consiste plus précisément en la réalisation d'un versant mansardé à l'avant du bâtiment ;

Considérant que cet agrandissement a permis l'aménagement d'une troisième chambre et le maintien d'un grenier ;

Considérant que, lors de cette rehausse, la corniche a été réalisée avec un habillage en planchettes , tout comme l'encadrement des fenêtres du Mansart ;

Considérant également que le toit français est recouvert d'ardoise, alors que la partie supérieure du Mansart ainsi que le versant arrière de la toiture du bien est en tuiles rouge, tout comme la couverture de la maison mitoyenne de gauche (n° 11) ;

Considérant que les châssis d'origine étaient en bois peint en blanc, qu'ils présentaient des impostes pour les fenêtres du bow-window du 1^{er} étage et des divisions horizontales au rez-de-chaussée ;

Considérant que la porte d'entrée a également été remplacée, par du bois de teinte naturelle ;

Considérant que les châssis placés suppriment toutes les impostes et les croisillons d'origine ;

Considérant de plus que les menuiseries sont en PVC blanc lisse, avec évacuation des eaux apparente ;

Considérant dès lors que ces transformations visibles depuis l'espace public sont de nature à appauvrir les qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant néanmoins que le remplacement des châssis améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement, notamment de par une meilleure isolation thermique et acoustique ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser un habillage de la corniche et de l'encadrement des fenêtres du Mansart en bois avec des planches de teinte blanche (comme sur les plans)
- sur le versant "vertical" de la toiture mansardée, placer des tuiles de la même teinte (rouge) que celles existantes sur le reste du toit
- lors du prochain remplacement de châssis, prévoir du bois (de teinte blanche ou naturelle, identique à celle de la porte) ou du PVC structuré (imitation bois) blanc, sans évacuation des eaux apparente et sans aucune grille de ventilation, maintenir les impostes du bow-window du 1^{er} étage et les divisions horizontales d'origine du châssis du rez-de-chaussée (la pose de petits bois en saillie sur le vitrage est acceptée)
- limiter la profondeur de la terrasse à maximum 5 m, en vue de permettre le maintien d'une superficie perméable de la zone de cours et jardin correspondant à 50 % de sa surface.

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

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.597 – Demande de Monsieur Jean MOREL pour la régularisation de diverses transformations d'une maison unifamiliale trois façades, rue Robert Willame 49. (Report d'avis – voir commission de concertation du 27 août 2009).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Régularisation de diverses transformations à une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

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

AUDITION : Monsieur MOREL, le demandeur et Monsieur DE LAET, l'architecte.

En date du 27 août 2009, la commission de concertation avait décidé de reporter son avis dans l'attente de la fourniture de plans sans erreur, de la photo de la façade avant de la construction voisine et de l'audition du demandeur.

Le 24 septembre 2009, la commission de concertation a émis, 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 régularisation de diverses transformations d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de modifications de baies et châssis et de diverses transformations intérieures ;

Considérant que les transformations intérieures consistent en la modification de cloisons et en la suppression des mezzanines sous toiture ;

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

Considérant également que la maison faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble architectural avec l'habitation trois façades mitoyenne ;

Considérant que le remplacement des châssis améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement, notamment de par une meilleure isolation thermique et acoustique ;

Considérant que les châssis d'origine étaient en bois peint en beige et que ceux mis en place sont en bois peint en vert de gris ;

Considérant que certains percements de façades ont été modifiés (transformation d'une porte en fenêtre, création d'une nouvelle porte, multiplication de fenêtres de toiture, etc.) ;

Considérant que certains croisillons ont été supprimés et que des petits bois ont été posés à d'autres fenêtres ;

Considérant que les briques ont été peintes en blanc, teinte s'harmonisant à celle des nouveaux châssis et à la maison voisine ;

Considérant toutefois que la suppression des croisillons du bow-window du rez-de-chaussée et l'ajout des petits bois au 1^{er} étage en façade avant est de nature à appauvrir les qualités architecturales de l'ensemble des deux maisons ;

Considérant que les plans comportent des inexactitudes de dessin (notamment cheminées en inox, DEP et fenêtres de toiture positionnées erronément) et que leur présentation générale serait aussi à revoir ;

Considérant que le demandeur a présenté, en séance, des nouveaux plans corrigés ;

Considérant que les transformations intérieures soumises à permis d'urbanisme se limitent à la

modification du nombre de chambres à coucher et à la suppression de la mezzanine en toiture abritant l'ancienne salle de jeux ;

Considérant que ces travaux permettent de créer des pièces plus spacieuses au 1^{er} étage ;

Considérant que l'aménagement de la zone de manœuvre et de stationnement est soumise à permis d'urbanisme et aux mesures particulières de publicité ;

Considérant dès lors que cet agencement doit faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **replacer les croisillons sur l'imposte de la porte-fenêtre du bow-window en façade avant, comme selon la situation existante de droit**
- **supprimer les petits bois de la fenêtre du 1^{er} étage en façade avant**
- **prévoir une clôture ou une haie conforme au règlement communal sur les bâtisses, à savoir en treillis (pour la clôture) et d'une hauteur maximum de 1,50 m ou introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant l'éventuel placement d'une clôture plus haute**
- **supprimer les emplacements de parking à l'air libre en zone de recul.**

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