

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

10-12-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. A. GOFFART, membre AATL-DU

M. H. CONVENT, membre IBGE

Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire

Mme S. PEETERS, Secrétaire-adjoint

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

Mme CORDIER, membre AATL-DMS

PREMIER OBJET

Dossier 14.863 – Demande de la s.a. Skyline Europe pour la transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à sept logements, clos Albert Crommelynck 1.

- ZONE :** Au PRAS : Zone de parcs, partiellement en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTIF :** Transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à sept logements
- ENQUETE :** Du 12 au 26 novembre 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement le manque d'emplacements de stationnement.
- MOTIFS :**
- Actes et travaux dans une zone d'espaces verts (PRAS 0.3)
 - Travaux de transformation d'un immeuble dont la destination 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 (uniquement avis)
 - Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Messieurs G. DELEERSNYDER et THIRION, représentant la s.a. Skyline Europe, société demanderesse, Monsieur DETHEVE et Monsieur LIGNON, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à sept logements dont trois appartements à une chambre et quatre à deux chambres ;

Considérant que la présente demande fait suite à trois projets :

- le premier visant la rénovation, l'agrandissement et la réaffectation dudit hôtel de maître en bureaux, délivré le 15 décembre 2004,
- le second visant la démolition et reconstruction de l'hôtel de maître en immeuble à 12 appartements, ayant été soumis aux mesures particulières de publicité et classé sans suite le 12 février 2008,
- le troisième visant la transformation de ce même hôtel de maître en immeuble à 9 logements, ayant fait l'objet d'un avis défavorable par la commission de concertation en date du 18 juin 2009 et classé sans suite le 22 juillet 2009 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12 au 26 novembre 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le problème de stationnement ;

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

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 création de deux ensembles de fenêtres hautes modifiant l'esthétique des façades Nord et Ouest du fait de l'ajout de menuiseries ne s'accordant pas au langage architectural existant du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et situé en ZICHEE ;

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

Considérant que les rez bas et haut abritent les locaux de services prévus au titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir les caves, les locaux poubelles, vélos et poussettes, hormis le local pour le rangement du matériel de nettoyage (art. 18) ;

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

Considérant que le projet prévoit deux appartements par étage hors combles qui n'abrite qu'une seule habitation ;

Considérant en outre que le logement situé entièrement sous toiture est un appartement à deux chambres disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant l'existence inadéquate dans ce logement d'une trappe technique d'accès au local d'ascenseur commun ;

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

Avis favorable à condition de :

- revoir le dessin des façades Nord et Ouest en respectant le langage architectural existant du bâtiment (suppression du nouveau bandeau intermédiaire et réalisation des allèges en maçonneries),
- déplacer vers les communs la trappe d'accès au local technique ascenseur ou déplacer la porte d'accès à l'appartement des combles avec le même objectif,
- prévoir un local pour le rangement du matériel de nettoyage, conformément à l'article 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme.

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

DEUXIÈME OBJET

Dossier 14.860 – Demande de Monsieur et Madame PARIDAENS pour le placement d'un garde-corps autour d'une toiture plate inaccessible, à l'arrière du premier étage d'une maison unifamiliale, clos des Mésanges 19.

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Placement d'un garde-corps autour d'une toiture plate inaccessible, à l'arrière du premier étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 12 au 26 novembre 2009. Six réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles font référence au permis d'urbanisme octroyé au demandeur en 2006 (dossier 14.172) dans lequel il est clairement stipulé que la toiture plate ne pouvait être accessible que pour l'entretien, et que la profondeur de la zone recouverte de bois devait être limitée à un mètre. Elles précisent également que cela porte préjudice à l'intimité des voisins qui subissent une vue plongeante dans leur living (n° 17).
Les réclamants craignent aussi que l'octroi de dérogations ne crée un précédent dans le clos.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6).
- AUDITION :** Monsieur PARIDAENS, le demandeur, Monsieur LEMERET, l'architecte et les réclamants : Monsieur KESTNER et Monsieur BIANCHI.

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 du placement d'un garde-corps autour d'une toiture plate inaccessible, à l'arrière du premier étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12 au 26 novembre 2009 et que six lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le non respect du permis d'urbanisme n° 14.172 interdisant l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et limitant la profondeur de la zone accessible à un mètre, sur la perte d'intimité des voisins et sur le risque de précédent dans le clos ;

Considérant que la demande 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 le garde-corps dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant que les demandeurs sollicitent la pose du garde-corps comme équipement de protection collectif contre les chutes lors de l'entretien de la toiture plate ;

Considérant également que la pose d'un garde-corps se justifie autour de la zone recouverte de plancher ou dans le plan de la façade arrière ;

Considérant de plus que la toiture plate inaccessible devait être végétalisée, qu'à l'heure actuelle elle n'est recouverte que d'une étanchéité bitumineuse et que la demande propose un lestage en gravier ;

Considérant que la pose d'un garde-corps périphérique ne peut avoir pour conséquence de permettre l'utilisation de cette zone de la toiture plate ;

Considérant par conséquent que sans réalisation d'un garde-corps périphérique à la zone accessible, la demande est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable à condition de prévoir un garde-corps autour de la zone de terrasse accessible et réaliser

soit la végétalisation soit la couverture en gravier de la zone inaccessible.

TROISIEME OBJET

Dossier 14.837 – Demande de la s.a. IMMOSTANDING pour la modification de la destination d'un logement en bureau au premier étage d'un immeuble, chaussée de Wavre 1255

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, liséré de noyau commercial le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Modification de la destination d'un logement en bureau au premier étage d'un immeuble
- ENQUETE :** Du 14 au 28 novembre 2009. Une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête. Elle concerne principalement la crainte que la porte, actuellement condamnée, qui permettrait d'accéder au bureau à régulariser depuis la cage d'escalier desservant les logements de l'immeuble, ne soit réhabilitée.
- MOTIFS :** Modification de la destination d'un logement (PRAS 0.12)
- AUDITION :** Le représentant de la s.a. IMMOSTANDING et Mme KLERER, la réclamante

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, liséré de noyau commercial le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la modification de la destination d'un logement en bureau au premier étage d'un immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14 au 28 novembre 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la crainte que la porte, actuellement condamnée, qui permettrait d'accéder au bureau à régulariser depuis la cage d'escalier desservant les logements de l'immeuble, ne soit réhabilitée ;

Considérant que le demandeur a apporté la preuve de l'existence du bureau depuis au moins 1990 et du fait que cet usage n'a pas été modifié jusqu'à ce jour ;

Considérant dès lors que la demande répond aux conditions de l'article 330, §3 du CoBAT et qu'elle ne peut donc pas être refusée ;

Considérant l'existence d'un escalier intérieur reliant le bureau du rez-de-chaussée et celui à régulariser au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande prévoit la possibilité d'accéder au bureau du 1^{er} étage par une porte existante donnant sur la cage d'escalier des logements des étages de l'immeuble ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- condamner l'accès via le 1^{er} étage si avis favorable du SIAMU ou n'utiliser cet accès que comme issue de secours si avis défavorable du SIAMU
- fournir l'avis du SIAMU sur les plans modificatifs.

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.851 – Demande de M. LACHAPELLE et BELPOL s.a. pour la régularisation, suite à un PV d’infraction, de deux volumes en intérieur d’îlot, le réaménagement de ceux-ci en commerce, dépôts et garage, la transformation de l’arrière bâtiment avec aménagement d’un second logement, Chaussée de Wavre 1255-1259

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec un point de variation de mixité, liseré de noyau commercial le long d’un espace structurant

DESCRIPTIF : régularisation, suite à un PV d’infraction, de deux volumes en intérieur d’îlot, réaménagement de ceux-ci en commerce, dépôts et garage, transformation de l’arrière bâtiment avec aménagement d’un second logement

ENQUETE : Du 14 au 28 novembre 2009. Une lettre de réclamation a été introduite durant l’enquête publique. Elle concerne principalement les deux logements munis de terrasses au 1^{er} étage de l’arrière-bâtiment et le charroi en intérieur d’îlot (engendré tant par les activités économiques que par les logements)

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)
- Affectation commerciale à l’étage (PRAS 22)

AUDITION : Monsieur LACHAPELLE, Monsieur NASINSKY (BELPOL s.a.), Monsieur ORTS, l’architecte, Madame KLERER, la réclamante

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

Avis majoritaire (Commune, AATL-DU et IBGE) :

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec un point de variation de mixité, liseré de noyau commercial le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de régulariser, suite à un procès-verbal d’infraction, deux volumes en intérieur d’îlot, de réaménager ceux-ci en commerce, dépôts et garage, de transformer l’arrière bâtiment avec aménagement d’un second logement ;

Considérant que la présente demande fait suite à un projet similaire ayant fait l’objet d’un refus de permis en date du 25 novembre 2008 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14 au 28 novembre 2009 et qu’une lettre de réclamation a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que celle-ci concerne principalement les deux logements munis de terrasses au 1^{er} étage de l’arrière-bâtiment et le charroi en intérieur d’îlot (engendré tant par les activités économiques que par les logements) ;

Considérant que la demande déroge 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) ;

Considérant que le volume à régulariser qui est implanté du côté gauche de la parcelle est adossé à une construction voisine existante et sera muni d’une toiture végétale ;

Considérant que le volume à régulariser qui est implanté du côté droit de la parcelle sera rénové et couvert d’une toiture végétale ;

Considérant que ces volumes ont été construits il y a de nombreuses années ;

Considérant dès lors que leur régularisation ainsi que les dérogations qu’ils engendrent sont acceptables ;

Considérant toutefois que le réaménagement de la cour ne comporte pas suffisamment de surface perméable ni de plantations ;

Considérant que la mixité de fonctions telle que prévue en intérieur d'îlot, à savoir logement, commerce, dépôt et garage, nécessite une limitation du charroi, une suppression du stationnement à l'air libre et une verdurisation de la cour en relation avec les diverses fonctions développées ;

Considérant que les deux logements proposés comporteront chacun trois chambres et un espace extérieur privatif et bénéficieront de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant toutefois que la superficie de la terrasse de droite est fort importante (3 m sur 12 m), ce qui est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir davantage de surface perméable et de plantations en pleine terre en intérieur d'îlot notamment en réduisant les accès carrossables à ce qui est strictement nécessaire (justifications à fournir)**
- **Prévoir un emplacement de stationnement couvert (à l'intérieur des volumes existants) pour chaque logement et supprimer tout stationnement dans la cour**
- **Limiter l'accès carrossable à l'intérieur de l'îlot aux résidents et aux livraisons (et l'exclure pour les travailleurs et les clients)**
- **Prévoir les livraisons à l'entrée des dépôts**
- **Limiter la profondeur de la terrasse de droite à 1,80 m**
- **Corriger (lisiblement) le formulaire de demande de permis d'urbanisme et le questionnaire statistique**

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

Avis minoritaire (SDRB) :

Considérant que le projet améliore fortement l'aménagement de l'intérieur d'îlot par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'il y a lieu de sauvegarder les activités d'atelier, de dépôt et de show-room liées aux entreprises existantes situées en intérieur d'îlot ;

Avis favorable à condition de ne pas augmenter les surfaces affectées au logement

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.868 – Demande de Monsieur et Madame LAMI DOZO pour l’extension à l’arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, avenue Théo Vanpé 19.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
- DESCRIPTIF :** Extension à l’arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 12 au 26 novembre 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement :
- la perte de qualité de vie pour les occupants de la maison mitoyenne, de par la perte d’ensoleillement et de luminosité, par le problème de vues vers la propriété voisine de gauche dû à la prolongation des pièces de vie en surplomb d’environ 70 cm par rapport au niveau du jardin (et donc perte d’intimité) et par l’enclavement et l’écrasement de la façade arrière de la construction voisine mitoyenne qu’engendrerait l’extension sollicitée,
 - l’atteinte à l’esthétique du bâtiment jumelé (extension et enduit clair) et de l’intérieur de l’îlot
- MOTIFS :** Déroptions aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
Déroption au règlement communal sur les bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Bien repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur et Madame LAMI DOZO, les demandeurs, Madame DEPOUILLE, 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 et partiellement en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une extension à l’arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale trois façades, avec réalisation d’un accès au jardin sur la toiture plate de l’extension du sous-sol, sur une profondeur de 1 m ;

Considérant que la présente demande fait suite à deux projets, le premier visant principalement la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et en toiture (Mansart) d’une maison jumelée trois façades et ayant fait l’objet d’un refus de permis en date du 11 décembre 2007 et le second identique à la présente demande (hormis la terrasse à l’arrière du rez-de-chaussée qui, ici, a été limitée à un accès au jardin, d’une profondeur de 1 m) et ayant été délivré en date du 15 juillet 2008 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12 au 26 novembre 2009 et qu’une lettre de réclamation a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte de qualité de vie pour les occupants de la maison mitoyenne par la perte d’ensoleillement et de luminosité, par le problème de vues vers la propriété voisine de gauche qu’engendrerait la prolongation des pièces de vie de par leur surplomb d’environ 70 cm par rapport au niveau du jardin (et donc perte d’intimité), par l’enclavement et l’écrasement de la façade arrière de la construction voisine mitoyenne qu’engendrerait l’extension sollicitée et l’atteinte à l’esthétique du bâtiment jumelé (extension et enduit clair) et de l’intérieur de l’îlot ;

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) sur les derniers 3 m de l'extension du sous-sol, d'une profondeur totale de 6 m avec un retrait d'environ 2,15 m par rapport à l'axe mitoyen pour lesdits derniers 3 m, en ce qu'ils dépassent de plus de trois mètres la profondeur de la construction voisine la moins profonde et entièrement le profil mitoyen le plus bas ;

Vu la visite sur place et les photos prises par le service urbanisme de la commune ;

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

Considérant que la demande permet notamment d'agrandir la salle de séjour située au rez-de-chaussée, sur une profondeur de 3 m, ainsi que d'aménager un accès extérieur au jardin, donnant sur le sentier latéral, d'une profondeur de 1 m et bordé par un bac planté ;

Considérant que le passage – terrasse est aménagé sur une partie de la toiture plate de l'annexe projetée au sous-sol (et qui abritera une chambre supplémentaire) et présente un retrait latéral de pratiquement 3 m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la profondeur existante du corps principal de la maison (hors *tourelle* d'angle implantée principalement en zone de recul) ne s'élève qu'à +/- 9,60 m ;

Considérant que la partie du volume semi enterré dérogeant au prescrit du règlement régional d'urbanisme sera implanté avec un recul latéral d'un peu plus de 2,15 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche (n° 21), qu'il n'engendrera dès lors aucune modification de mitoyen et qu'il présentera une hauteur maximale d'environ 1,35 m, par rapport au niveau du terrain naturel ;

Considérant de plus que la construction voisine de droite présente une importante façade latérale (profondeur de bâtisse maximale d'environ 17,40 m) ;

Considérant par ailleurs qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement fournie par les demandeurs que la perte d'ensoleillement liée au projet est fortement limitée (moins de 3 h en son jour le plus défavorable, à savoir le 21 juin entre 7 h et 10 h), vu l'orientation Nord Nord-Ouest du jardin et le bâti voisin existant ;

Considérant dès lors que l'extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations au prescrit du règlement régional d'urbanisme qui y sont liées sont acceptables ;

Considérant également que les interventions volumétriques sollicitées, uniquement localisées à l'arrière du bâtiment et donc non visibles depuis l'espace public, ne sont pas de nature à modifier profondément la construction existante, appartenant à un ensemble architectural de deux maisons jumelées ;

Considérant que la partie du projet situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement est limitée à un petit triangle localisé entièrement au niveau de l'extension du sous-sol (soit les derniers 3 m de l'agrandissement) et d'une largeur de moins de 35 cm (soit environ 0,5 m²) ;

Considérant dès lors que la demande n'a pas d'impact sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les façades et boiseries de la bâtisse ont été mises en peinture sans l'obtention préalable d'un quelconque permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise la régularisation de l'enduit clair existant et la mise en peinture des châssis en bleu foncé ;

Considérant que, lors de la construction des habitations jumelées, les boiseries n'étaient pas peintes ;

Considérant que la mise en peinture sollicitée est d'une teinte assez franche permettant de maintenir un contraste entre la couleur des châssis et celle du revêtement de façade ;

Considérant que la pose d'un enduit sur la façade ne nuit pas à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement voisine ;

Considérant que la chambre projetée en sous-sol ne répond pas aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est accessible par des dégagements présentant une hauteur sous-plafond de moins de 2,20 m et que son éclairage naturel n'est pas assuré par une surface nette suffisante ;

Considérant néanmoins que l'accessibilité de cette pièce dépend du bâti existant et que l'augmentation de la hauteur sous plafond des caves ne peut raisonnablement pas être exigée ;

Considérant également que la norme relative à l'éclairage naturel est pratiquement atteinte (déficit d'environ 0,7 m²), qu'il ne s'agit que d'une chambre à coucher et non d'une pièce de vie principale ;

Considérant de plus que le projet prévoit des déblais autour de l'extension enterrée de sorte à permettre son éclairage naturel depuis ses deux murs extérieurs les mieux exposés ;

Considérant dès lors que les dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande inclut la régularisation d'un abri de jardin implanté en fond de parcelle et d'une superficie (débordement de toiture compris) d'un peu moins de 15 m², ainsi que le démontage de l'appentis non fermé dudit abri ;

Considérant que la superficie totale de cet abri sera ainsi similaire à celles des abris présents dans l'îlot concerné ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin est acceptable ;

Avis favorable à condition de réaliser l'extension du mitoyen conformément au règlement communal sur les bâtisses, soit en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.852 – Demande de Monsieur GONZALEZ et Madame VAN NES pour l'agrandissement des combles par la construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture et la rehausse de la façade arrière ainsi que l'agrandissement des caves d'une maison unifamiliale, rue Antonius Dewinter 13.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Agrandissement des combles par la construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture, rehausse de la façade arrière ainsi qu'agrandissement des caves d'une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** du 12 au 26 novembre 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement la crainte de vues vers la propriété voisine depuis la terrasse prévue au niveau du jardin.
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Monsieur GONZALEZ, le demandeur, Madame PIRET, l'architecte et Monsieur MATAGNE (Dewinter 15), le réclamant.

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'agrandissement des combles par la construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture et la rehausse de la façade arrière ainsi que l'agrandissement des caves d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12 au 26 novembre 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le risque de vues vers la propriété voisine de gauche depuis la terrasse projetée au niveau d u jardin ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne du versant avant dépasse les deux tiers du développement de la façade et que la rehausse de la façade arrière dépasse du profil voisin le plus haut (voisin de droite, n° 11) ;

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

Considérant toutefois qu'il est prévu de réaliser la rehausse de la façade arrière dans le plan de celle de l'annexe existante au 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que la profondeur maximale de bâtisse au niveau des combles sera portée à 10,38 m, tout comme le 1^{er} étage ;

Considérant que la profondeur de la maison voisine mitoyenne est inférieure à 8,50 m ;

Considérant également qu'aucune maison environnante ne possède d'annexe au niveau du 2^e étage (toiture) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture, liée à la rehausse de la façade arrière, ne pourrait être acceptable que moyennant diminution de l'impact visuel du nouveau volume des combles ;

Considérant que la largeur de la lucarne avant porte ses retraits latéraux à moins de 1 m, soit à 66 cm pour le côté gauche et à 77 cm pour le côté droit ;

Considérant que les lucarnes existantes dans le voisinage direct sont sensiblement plus étroites et moins hautes que celle projetée ;

Considérant de plus que la maison fait partie d'un ensemble de trois bâtiments dont aucun n'est

actuellement pourvu de lucarne à l'avant ;

Considérant par conséquent que ni la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture, liée à la lucarne avant, ni la hauteur de lucarne sollicitée (pratiquement 2 m) ne se justifient ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au niveau du jardin est dispensé de permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 1° de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la largeur de la lucarne avant aux deux tiers du développement de la façade et sa hauteur à 1,70 m tout en conservant la hauteur sous plafond projetée**
- **implanter la rehausse de la façade arrière (au niveau des combles) dans le plan de celle du volume principal du bâtiment, la vitrer davantage et réaménager en conséquence les espaces sous toiture**
- **revoir les revêtements des façades arrière et latérales en vue de les harmoniser au bâti existant et de diminuer leur impact visuel (zinc pour les combles et finition de teinte blanche, identique à celle des briques existantes, pour l'annexe du 1^{er} étage)**

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.850 – Demande de Madame STOFFYN pour la construction d'une remise en fond de parcelle et le réaménagement des abords, avenue Van Elderen 8

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une remise en fond de parcelle et réaménagement des abords
- ENQUETE :** Du 14 au 28 novembre 2009. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue durant l'enquête publique
- MOTIFS :**
- 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)
 - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme en matière de zone de recul et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 11 & 13)
- AUDITION :** Monsieur MAISIN, 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 construire une remise en fond de parcelle et de réaménager les abords d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14 au 28 novembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 11 & 13) en ce qu'il est prévu l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul et que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable (nettement) inférieure à la moitié de sa superficie ;

Considérant que la configuration de la parcelle (large, profonde, avec une construction de type trois façades) ne permet ni de justifier ni d'autoriser ces dérogations ;

Considérant que le projet déroge également aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) ;

Considérant que l'abri sollicité s'adosse à un abri existant et autorisé sur la parcelle du demandeur ainsi qu'à des abris existants sur les terrains mitoyens ;

Considérant que cet abri a été construit il y a de nombreuses années et est esthétiquement soigné ;

Considérant que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin est acceptable ;

Considérant toutefois que l'abri existant, qui est représenté en tant que garage, ne peut être utilisé à cet effet, notamment du fait que la zone de retrait latéral ne possède qu'une largeur de 2 m, ce qui est trop étroit pour le passage d'un véhicule, que le passage est obstrué par la présence d'une clôture avec portillon et que la profondeur du local concerné est limitée à 4 m ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer la dénomination « garage » de la remise de gauche
- Réaménager l'ensemble des zones de recul et de retrait latéral en jardinet (en-dehors d'un accès pour piétons), les clôturer et y exclure tout stationnement
- Aménager la zone de cours et jardins en conformité avec les prescriptions du règlement régional d'urbanisme
- A l'occasion d'un renouvellement du revêtement de leur toiture, couvrir les abris de jardin

d'une finition esthétique

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

ACHDE VOORWERP

Dossier 14.865 – Aanvrag van Mevrouw F. KIEKENS voor het plaatsen van 24 fotovoltaïsche panelen op de daken achteraan een ééngezinshuis, chaussée de Wavre 1517L.

GEBIED : In het GBP : woongebied, langsheen een structurerende ruimte

BESCHRIJVING : Plaatsen van 24 fotovoltaïsche panelen op de daken achteraan een ééngezinshuis

ONDERZOEK : van 14 tot 28 november 2009. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEF : Afwijking van de voorschriften van de verkavelingsvergunning afgeleverd op datum van 23 august 1988 aan de n.v. FLT Contractors in zake materialen (art. 5-2)

AUDITIE : Mevrouw KIEKENS, de aanvrager.

Na een gedachtentwisseling, brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied, langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat het hier de plaatsing van 24 fotovoltaïsche panelen op de achterdaken van een ééngezinswoning, betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de bijzondere maatregelen van openbaarmaking van 14 tot 28 november 2009 en dat geen enkel bezwaarschrift werd ingediend ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de verkavelingsvergunning afgeleverd op datum van 23 augustus 1988 aan de maatschappij FLT Contractors inzake materialen (art. 5-2) daar waar het dak enkel mag bedekt worden met ongeverniste pannen of leien ;

Overwegende niettemin dat de zonnepanelen passen in de duurzame ontwikkeling door hun productie van « groene » elektriciteit en dat hun plaatsing moet aangemoedigd worden ;

Overwegende dat het voorzien is de panelen te plaatsen op de meest geëxposeerde dakhelling van het huis, hetzij zuid-west ;

Overwegende dat deze panelen met minder dan 30 cm de vlakken van de hellingen van de desbetreffende daken zullen overschrijden ;

Overwegende eveneens dat het voorzien is deze in groep te plaatsen, tussen de dakvensters ;

Overwegende dat hun verhouding ongeveer 45 % bedraagt van de oppervlakte van het hoofddak en praktisch 58 % van de oppervlakte van het dak van het bijgebouw op de gelijkvloerse verdieping ;

Overwegende dat deze installatie slechts beperkt zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg (residentiële doodlopende straat), gezien de diepte van de tuin van het huis (ongeveer 17 m in de as van de eigendom) en de breedte van het gedeelte van de achteruitbouwstrook van het huis van de naburige gaarde (A. Sweversstraat 15) die de eigendom waarop de aanvraag betrekking heeft, overlapt ;

Overwegende dat bijgevolg de afwijking van de voorschriften van de verkavelingsvergunning inzake materialen miniem en aanvaardbaar is ;

Gunstig advies.

(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 du placement de 24 panneaux photovoltaïques sur les toitures arrières d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14 au 28 novembre

2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir délivré en date du 23 août 1988 à la s.a. FLT Contractors en matière de matériaux (art. 5-2) en ce que la toiture ne peut être recouverte que de tuiles non vernissées ou d'ardoises ;

Considérant néanmoins que les panneaux solaires participent au développement durable de par leur production d'électricité "verte" et qu'il y a lieu d'encourager leur installation ;

Considérant qu'il est prévu de placer les panneaux sur le versant de toiture le mieux exposé de la maison, à savoir Sud-Ouest ;

Considérant que ces panneaux dépasseront de moins de 30 cm les plans des versants de toitures concernés ;

Considérant également qu'il est prévu de les placer de manière groupée, entre les fenêtres de toiture du toit ;

Considérant que leur proportion s'élève à environ 45 % de la surface de la toiture principale et à pratiquement 58 % de la superficie de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette installation ne sera que peu visible depuis l'espace public (clos résidentiel en cul-de-sac), vu la profondeur du jardin de la maison (environ 17 m dans l'axe de la propriété) et la largeur de la partie de la zone de recul de la maison du clos voisin (rue A. Swevers 15) chevauchant la propriété faisant l'objet de la demande ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du permis de lotir en matière de matériaux est minime et acceptable ;

Avis favorable.)

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.853 – Demande de Monsieur BAUWENS pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale implantée en intérieur d’îlot, rue du Vieux Moulin 74a

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
- DESCRIPTIF :** Extension et transformation d’une maison unifamiliale implantée en intérieur d’îlot
- ENQUETE :** Du 14 au 28 novembre 2009. Une lettre de réclamation a été introduite en cours d’enquête. Elle concerne principalement l’opposition au poulailler, en raison de craintes pour la santé (craintes épidémiologiques), des odeurs, insectes, ...
- MOTIFS :**
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
 - Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (art. 3), de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
 - Dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24)
 - Zone d’intérêt culturel historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur et Madame BAUWENS, l’architecte et Madame KOZLOWSKA et Monsieur KOZLOWSKI

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 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’extension et de la transformation d’une maison unifamiliale implantée en intérieur d’îlot ;

Considérant qu’il s’agit plus précisément de rénover entièrement la maison, rehausser légèrement une annexe, régulariser et agrandir le garage existant, construire un volume de liaison entre celui-ci et les pièces de vie, isoler par l’extérieur (enduit sur isolant), modifier des baies, remplacer les châssis, construire un auvent, un abri de jardin, réaménager les abords, ... ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14 au 28 novembre 2009 et qu’une lettre de réclamation a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l’opposition au poulailler, en raison de craintes pour la santé (craintes épidémiologiques), des odeurs, insectes, ... ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation (titre I art. 3), de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I art. 6) en ce que le garage et l’enduit sur isolant modifient l’implantation du bâtiment, et l’extension au rez-de-chaussée et la rehausse de l’annexe existante dépassent les profils mitoyens ;

Considérant toutefois que le projet n’engendre aucune modification de mitoyen ;

Considérant que l’annexe projetée comble un espace étroit situé entre la maison existante et un haut mur mitoyen ;

Considérant que l’isolation extérieure du bâtiment ne modifie aucun alignement existant et ne déborde pas sur l’espace public ;

Considérant toutefois que le garage à régulariser est implanté sur l’espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme sont minimales et acceptables, à l’exception de celle relative au garage ;

Considérant que le projet déroge également aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en

matière d'abri de jardin (art. 24) ;

Considérant que l'abri projeté est de petites dimensions (6 m²) et s'adosse à un mur mitoyen existant ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin est minime et acceptable ;

Considérant que les modifications esthétiques du bâtiment (enduit de teinte beige au lieu des briques, châssis PVC blanc texturé, couvre-murs en zinc, ...) sont en grande partie la conséquence d'une isolation performante de la maison, sont peu visibles depuis l'espace public et s'intègrent discrètement au bâti existant ;

Avis favorable à condition de supprimer le garage implanté sur l'espace public.

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.866 – Demande de Monsieur WAUTELET et Madame HEYMANS pour la mise en peinture de la façade avant et le remplacement de la porte d’entrée et des châssis d’une maison unifamiliale, rue des Deux Chaussées 36.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTIF :** Mise en peinture de la façade avant et remplacement de la porte d’entrée et des châssis d’une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** Néant – uniquement pour avis
- MOTIFS :** Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d’avant 1932)
Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- AUDITION :** Monsieur WAUTELET, 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la mise en peinture de la façade avant et du remplacement de la porte d’entrée et des châssis d’une maison unifamiliale ;

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 et pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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 existants sont en aluminium anodisé et que ceux projetés sont en aluminium thermolaqué munis de double vitrage et de teinte gris anthracite (RAL 7039) ;

Considérant que les menuiseries projetées modifient les divisions existantes ;

Considérant que la suppression des doubles divisions en faveur d’un simple ouvrant et la modification du dessin de la porte d’entrée permettent une augmentation sensible de l’éclairage naturel des pièces de vie du logement unifamilial ;

Considérant qu’il est prévu de peindre la façade avant revêtue actuellement de briquettes de teinte jaune pale en blanc cassé (RAL 1013) ;

Considérant que plusieurs façades avant du bâti circonvoisin, dont celle de la maison voisine de droite sont également en briquettes peintes ;

Considérant dès lors que la mise en peinture de ladite façade s’intègre aux caractéristiques urbanistiques existantes du voisinage ;

Considérant toutefois que la corniche sera maintenue en bois peint en blanc et que le garde-corps devant la fenêtre du 1^{er} étage est prévu en inox, ce qui augmente inutilement les variations de teintes ;

Considérant que la limitation du nombre de teintes en façade avant permet de maintenir la sobriété et simplicité existantes de l’élévation ;

Considérant qu’il y a lieu de sauvegarder ces caractéristiques de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et du bien repris à l’inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable à condition :

- de peindre la corniche dans la même teinte que la façade avant (RAL 1013)

- de réaliser le garde-corps projeté devant la fenêtre du 1^{er} étage dans la même teinte que celle des châssis (RAL 7039)
- de placer des châssis sans évacuation des eaux ni grille de ventilation visibles.

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

ONZIEME OBJET

Dossier 14.879 – Demande de Monsieur Tim KRÖGEL pour le remplacement des châssis et de la porte d'entrée cochère d'une maison unifamiliale, avenue de l'Église Saint-Julien 49.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : Remplacement des châssis et de la porte d'entrée cochère 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 : Madame WIRTZ, la propriétaire et Madame Mayot, représentant 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 du remplacement des châssis et de la porte d'entrée cochère d'une maison unifamiliale ;

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 que le remplacement des châssis et de la porte d'entrée 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 sont en bois peint en bleu, munis de simple vitrage avec vitraux dans les impostes et que ceux projetés sont en PVC structuré bleu acier, sans évacuation des eaux visible ni grille de ventilation et munis de double vitrage ;

Considérant que les menuiseries projetées modifient quelque peu les divisions existantes de par la création d'impostes dans les baies du 2^{ème} étage ;

Considérant que ces divisions supplémentaires, de même langage architectural que la façade avant, contribuent à l'harmonie globale de la façade à rue ;

Considérant que la suppression des petites bandes de vitraux des impostes permettent une augmentation de l'éclairage naturel des pièces de vie du logement unifamilial ;

Considérant que la porte cochère proposée est travaillée, en bois peint en bleu acier et qu'elle reprend les caractéristiques d'autres portes cochères existantes le long de cette artère, à savoir les nombreux panneaux à plate bande et l'imposte vitrée ;

Considérant dès lors que la suppression de la grille en fer forgé au profit de ladite porte en bois n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités architecturales du bien et qu'elle s'intègre au bâti circonvoisin ;

Considérant que les menuiseries proposées sont de qualité et qu'elles permettent de maintenir les principales caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable.

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.788 – Demande de Madame Leïla DJEBBI pour la régularisation, suite à un P.V. d'infraction, de la transformation d'un immeuble trois façades comportant trois logements, chaussée de Wavre 1999-2001 (report d'avis - voir CDC du 29 octobre 2009)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Régularisation, suite à un P.V. d'infraction, de la transformation d'un immeuble trois façades comportant trois logements

ENQUETE : Du 2 au 16 octobre 2009. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement le fait que les travaux effectués l'ont été sans autorisation et sans respect du permis d'urbanisme délivré en 2004 (notamment en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen, les dimensions de la pergola, ...) ni des règles de l'art (problèmes d'étanchéité, de finitions, ...)

MOTIFS :

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- 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)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Néant

En séance du 29 octobre 2009, la commission a décidé de reporter son avis en vue d'examiner la situation sur place et d'obtenir de la part du demandeur des photos de la façade avant.

La visite sur place ayant eu lieu le 3 décembre 2009, la Commission de Concertation, en sa séance du 10 décembre 2009, a émis, 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, suite à un procès-verbal d'infraction, de la transformation d'un immeuble trois façades comportant trois logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 au 16 octobre 2009 et que deux lettres de réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que les travaux effectués l'ont été sans autorisation et sans respect du permis d'urbanisme délivré en 2004 (notamment en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen, les dimensions de la pergola, ...) ni des règles de l'art (problèmes d'étanchéité, de finitions, ...) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6) en ce que le profil à régulariser dépasse celui du bâtiment voisin le plus haut ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) ;

Considérant que la rehausse réalisée en infraction est minime (environ 30 cm) ;

Considérant toutefois qu'une partie de cette rehausse (celle située au-delà du volume bâti) n'a aucune utilité ;

Considérant également que la modification (rehausse et prolongation) de mitoyen a été réalisée en blocs de béton et selon une épaisseur non-conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable moyennant certaines adaptations et améliorations ;

Considérant que les travaux intérieurs et enterrés réalisés en infraction (perçement de baies, travaux de structure, réalisation d'une cave supplémentaire) ne sont pas contraires au prescrit du règlement régional d'urbanisme et ne portent pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer la pergola autorisée ;

Considérant que le muret érigé entre la cour anglaise et le jardin-terrasse possède une hauteur supérieure à celle autorisée et occasionne de la sorte une perte de luminosité et de vues des pièces de vie situées face à ce mur ;

Considérant que l'abri de jardin, initialement autorisé à une distance de minimum 1,90 m des limites mitoyennes, a été implanté à proximité immédiate de celles-ci ;

Considérant l'existence d'un abri de jardin sur la parcelle située à l'arrière de celle du demandeur, à proximité immédiate de l'abri sollicité ;

Considérant également l'existence d'autres abris sur les parcelles environnantes ;

Considérant que la nouvelle implantation de l'abri permet de davantage le dissimuler dans la végétation existante ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin est acceptable ;

Considérant que le cimentage de la façade avant, prévu en gris, a été réalisé en jaune, ce qui procure davantage de luminosité à la façade et s'intègre discrètement au bâti existant ;

Considérant toutefois que les châssis en façade avant (sans impostes) ainsi que la porte d'accès à la zone de retrait latérale ne s'intègrent pas à la typologie du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser la lucarne arrière en toiture afin de procurer au studio de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant qu'il y a également lieu de réaliser la condition du permis délivré en 2004, à savoir : prévoir une finition esthétique aux toitures plates (lestage en graviers, ...) ;

Considérant qu'une partie importante des travaux a été réalisée sans tenir compte des règles de l'art et sans le concours d'un architecte assurant le suivi des travaux et la vérification du respect du permis et des réglementations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Respecter la condition du précédent permis, à savoir : prévoir une finition esthétique aux toitures plates (lestage en graviers, ...)**
- **Réaliser la lucarne prévue (dans le précédent permis) dans le versant arrière de la toiture**
- **Supprimer la rehausse de mitoyen allant au-delà de la profondeur de l'annexe**
- **Proposer et réaliser une finition esthétique et homogène du mur mitoyen côté voisin n°1997**
- **Supprimer le muret entourant la terrasse du jardin jusqu'au niveau prévu au permis initialement délivré**
- **Réaliser, en maçonnerie, la rehausse de la cheminée partiellement démolie dans le versant arrière de la toiture et assurer sa finition dans les règles de l'art**
- **Supprimer le stationnement en zone de retrait latéral**
- **Supprimer les écrans en bois présents au niveau de la mitoyenneté de gauche au profit d'une haie**
- **Supprimer les deux évacuations présentes en façade latérale et visibles depuis l'espace public (réaliser des évacuations en toiture ou en façade arrière)**
- **Proposer, pour la porte de la zone latérale, une teinte s'harmonisant avec celles de la façade**
- **Prévoir des châssis en bois conformes à ceux prévus au permis initial**
- **Rétablir une corniche en bois (supprimer les planchettes de PVC) en façade avant**
- **Communiquer à la Commune, avant le début des travaux, les coordonnées de l'architecte qui sera chargé de suivre le chantier ainsi que de vérifier le respect du permis et des règlements d'urbanisme (cadres XI et XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme à remplir)**

Des plans modificatifs (signés par le demandeur et l'architecte) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

La Secrétaire,

POUR LA COMMISSION :

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE