

A U D E R G H E M / O U D E R G E M

Commission de concertation / Overlegcommissie

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 03/02/2011

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 03/02/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB : excusée
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire
Mme C. KUHN, Secrétaire
Mme A.-F. LANGENDRIES, Secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

1er OBJET

Dossier 15118 – Demande de Monsieur VANDE VELDE pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale sise avenue Alfred Bastien
22

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame VANDE VELDE, le demandeur, Monsieur CLAUS, l'architecte et Monsieur LEMAN, architecte stagiaire

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 extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension et une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée
- construire un nouvel accès au jardin (escalier)
- régulariser les modifications en façade avant (changement des châssis et porte d'entrée, linteaux en béton)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée, la terrasse du rez-de-chaussée et sa couverture dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

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

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée ne porte que sur une partie de la largeur de parcelle (environ 3,10m) ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne porte la profondeur de bâtisse totale qu'à 10,86m ;

Considérant de plus que celle-ci s'adosse au mur mitoyen de droite existant et n'engendre qu'une faible rehausse de ce mur (environ 2,5 m²) ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée s'appuie sur le mur mitoyen de gauche existant (d'une hauteur de 2,40m selon le permis n°3584 délivré le 8 juillet 1932 pour la construction d'un réduit au rez-de-jardin) ;

Considérant que celle-ci sera couverte par un auvent prolongeant la toiture de l'extension et s'appuyant sur une structure indépendante du mitoyen de gauche ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un brise-vue de 1,90m de haut avec retour (châssis avec vitrage fixe translucide) sur le mitoyen de gauche, afin de respecter le code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant cependant que celui-ci est posé sur le mitoyen, ce qui est contraire au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les nouvelles menuiseries en façade avant ne portent pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Avis favorable à condition d'installer le brise-vue de la terrasse en retrait du mur mitoyen existant.

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

2ème OBJET

Dossier 15119 – Demande de Monsieur LEFERE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue des Canaris 41

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 8 : zone de construction en ordre continu

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Un voisin (avenue des Paradisiens n°53) s'oppose à la construction de l'étage, qui le priverait de soleil.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction) art.6 (toiture - hauteur- lucarnes)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame LEFERE-DEWERPE, les demandeurs, Monsieur DEWERPE, 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 en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire une extension au rez-de-chaussée, d'aménager l'espace sous toiture, de créer une lucarne en toiture arrière et de régulariser la

construction de l'annexe existante (3ème pièce) au rez-de-chaussée et les modifications en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition d'un voisin à la construction de la lucarne qui, selon lui, le priverait de soleil ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse les profils mitoyens et en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne en toiture arrière dépasse 2m ;

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

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée à régulariser s'aligne aux constructions mitoyennes ;

Considérant que l'extension projetée du rez-de-chaussée ne porte que sur une largeur limitée (2,50m), qu'elle est en recul de 3m par rapport au mitoyen de gauche et qu'elle ne dépasse que d'environ 1,65m la profondeur des constructions voisines ;

Considérant de plus que cette extension respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°8 en matière d'implantation et de profondeur des constructions ;

Considérant que dès lors que les dérogations liées à cette extension sont acceptables ;

Considérant que l'habitabilité des combles est notamment assurée par la création d'une lucarne en toiture arrière :

Considérant que cette lucarne est en léger débordement (+/-15 cm) du plan de façade et que sa hauteur est de 3,05m ;

Considérant toutefois que cette lucarne est conforme au PPAS qui émet notamment le souhait que les lucarnes s'intègrent dans la structure même des façades ;

Considérant que la lucarne est située au sud-est de la façade arrière de la maison du réclamant et que le projet est situé à plus de 10 m de cette façade;

Considérant que le PPAS autorise un gabarit bien plus important que celui qui résulte du projet ;

Considérant que dès lors que la dérogation liée à cette lucarne est acceptable ;

Considérant que les modifications en façade avant (remplacement des châssis d'origine par des châssis en bois de ton naturel et le remplacement de la porte d'entrée) ne portent pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Avis favorable.

3ème OBJET

Dossier 15112 – Demande de Madame de LOEN d'ENSCHEDÉ pour transformer la toiture et isoler une maison unifamiliale quatre façades sise avenue Louis Vercauteren 30

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

DESCRIPTION : transformer la toiture et isoler une maison unifamiliale 4 façades

ENQUETE : du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.8 du titre 1 du RRU (hauteur - constructions isolées)

AUDITION : Madame de LOEN d'ENSCHEDÉ, la demanderesse, Monsieur DIERCKX, 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 transformer la toiture et isoler une maison unifamiliale 4 façades;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de transformer la toiture à versants en une toiture mansardée, d'isoler par l'extérieur et de modifier le parement des façades avec création d'une baie au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011 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 hauteur - constructions isolées (art.8 du titre 1) en ce que le volume de toiture est augmenté significativement;

Considérant que le profil de toiture est étendu au maximum d' 1,10m vers l'extérieur au droit du brisis de la toiture mansardée ;

Considérant que le niveau du faîte, le débordement de toiture et le matériau de couverture ne sont pas modifiés ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à la toiture est acceptable ;

Considérant que l'isolation des façades extérieures n'augmente que peu le volume de la maison ;

Considérant cependant que les maisons de ce quartier forment un ensemble cohérent et qu'il y a lieu d'accorder le parement aux maisons voisines ;

Considérant que le percement de la baie de fenêtre au rez-de-chaussée est similaire à la baie existante sur cette façade et ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la maison ;

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

Avis favorable à condition de fournir avant délivrance du permis un échantillon des briques de parement de teinte blanche ou de peindre les briques de façade en blanc.

4ème OBJET

Dossier 15121 – Demande de Monsieur et Madame MENNICKEN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades avec piscine et abri de jardin, sise avenue Paul Vanden Thoren 9

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone de servitude au pourtour des bois et forêts

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades, avec piscine et abri de jardin

ENQUETE : Du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art. 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 16 du PRAS (actes et travaux en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts)

AUDITION : Madame MENNICKEN, la demanderesse et Monsieur DE FAUCONVAL, le représentant de 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 et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale 4 façades et de construire une piscine et un abri dans le jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur ;

- l'agrandissement du rez-de-chaussée et du 1er étage à gauche et à droite de la maison
- l'agrandissement du 1er étage par le redressement de la partie avant de la toiture en pente (réalisation d'une toiture plate) et la rehausse de la façade avant
- l'aménagement d'une terrasse au 1er étage
- la modification de baies
- le remplacement de la porte d'entrée
- la construction d'un mur en zone de recul
- l'aménagement d'une terrasse minérale à l'arrière de la maison
- l'installation d'une piscine et d'un abri dans le jardin

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la maison a été construite en 1968 et qu'elle est entièrement implantée dans la zone située entre 60 m et 30 m de la limite de la forêt ;

Considérant que l'extension sollicitée, engendrant une augmentation de volume supérieure à 20 % du volume bâti existant, peut dès lors être autorisée conformément aux dispositions du

plan régional d'affectation du sol ;

Considérant de plus que le volume projeté est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois qu'une partie de la terrasse minérale, la piscine, ainsi que l'abri de jardin en fond de parcelle sont implantés à moins de 30 m de la forêt et de plus à moins de 50 m d'une zone Natura 2000 ;

Considérant qu'il ne peut être dérogé à cette limite de 30 m, conformément à l'alinéa 4 de la prescription particulière 16 du PRAS ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'elle prévoit la construction d'un mur (3,50 m de profondeur, sur une hauteur de 2 m) dans cette zone ;

Considérant par ailleurs que le Règlement Communal sur les Bâtisses limite à 1 m la hauteur des plantations en zone de recul;

Considérant que ce mur constitue un élément décoratif de ladite zone de recul et qu'il permet de séparer l'entrée piétonne de l'allée carrossable ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de limiter la hauteur de ce mur, en conformité avec la hauteur maximale autorisée pour les plantations dans le cadre dudit règlement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la piscine, l'abri de jardin et la partie de la terrasse située à moins de 30 m de la forêt
- limiter la hauteur du mur en zone de recul à 1 m

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

5ème OBJET

Dossier 15126 – Demande de Madame ROUET pour remplacer les châssis et la porte d'entrée d'une maison unifamiliale sise rue Charles Lechat 2

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : remplacer les châssis et la porte d'entrée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis l'espace public)

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame ROUET, la demanderesse, Madame CALABRESE, 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 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 remplacer les châssis et la porte d'entrée d'une maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :

- le remplacement des châssis et porte d'entrée d'origine par des châssis en PVC blanc et une porte en bois peinte en blanc

- la modification des baies en façade arrière

- le réaménagement des espaces de vie du rez-de-chaussée et du premier étage

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement ;

Considérant de plus que la demande prévoit la suppression des caissons à volets extérieurs en façade avant et latérale ;

Considérant que la maison se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, mais que l'unité des châssis des maisons du quartier a disparu au cours de diverses interventions ;

Considérant que le changement de châssis dévalorise la façade de la maison mais que le projet ne porte pas atteinte à l'esthétique de l'ensemble ayant déjà perdu de sa cohérence ;

Considérant néanmoins que tout projet de rénovation significatif devra inclure la modification des châssis dans le respect des divisions mentionnées aux plans d'origine ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable pour autant que les plans soient corrigés pour mentionner que la porte d'entrée et la corniche sont en bois.

Il est demandé de prévoir, au prochain remplacement, des châssis respectant les divisions, matériau et couleur (claire) d'origine

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

6de VOORWERP

Dossier 15120 – Aanvraag van Mevrouw VAN GREMBERGEN voor het vervangen van de ramen en de voordeur van een eengezinswoning en het plaatsen van een tuinhuisje op het einde van het perceel, Dorpelingstraat 19

GEBIED : in het GBP : woongebied met residentieel karakter en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

BESCHRIJVING : Vervangen van de ramen en de voordeur van een eengezinswoning en het plaatsen van een tuinhuisje op het einde van het perceel

ONDERZOEK : van 6 januari 2011 tot 20 januari 2011. Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN : - afwijking op artikel 24 van het Gemeentelijk Bouwreglement (tuhuisje)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten) – enkel voor advies

AUDITIE : Mevrouw VAN GRIMBERGEN, de aanvrager

Na een gedachtewisseling, brengt de Overlegcommissie, met éénparigheid van stemmen, het volgende advies uit:

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;
Overwegende dat de aanvraag het vervangen van de ramen en de voordeur van een ééngezinswoning en het plaatsen van een tuinhuisje op het einde van het perceel betreft ;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 6 januari 2011 tot 20 januari 2011 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek ;
Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement inzake tuinhuizen (art. 24) daar waar het voorwerp een tuinhuisje op het einde van het perceel voorziet ;
Overwegende dat het tuinhuisje een beperkte oppervlakte zal hebben (4 m²) en dat het 2 m op afstand met de perceelgrenzen zal bewaren ;
Overwegende de aanwezigheid van meerdere tuinhuizen in het huizenblok ;
Overwegende dat de afwijking van de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement inzake tuinhuizen (art. 24) gering en aannemelijk is ;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie voor handelingen en werken in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing voor het vervangen van de ramen en voordeur van het ééngezinshuis ;
Overwegende dat de bestaande ramen en voordeur in wit geschilderd hout zijn en dat voorzien is ze door quartzgrijs (RAL 7039) PVC met houtnerfstructuur te vervangen ;
Overwegende de verbetering van de comfort- en bewoonbaarheidsomstandigheden van de woning door het plaatsen van ramen voorzien van hoogrendementsglas ;
Overwegende dat de aanvraag voorziet in het behouden van de bestaande indelingen ;
Overwegende dat de aanvraag een deur zonder ruit voorziet, met een glazen vast bovenlicht ;
Overwegende bij gevolg dat deze elementen zich harmonisch in de bestaande architecturale kenmerken van het huis integreren ;

Gunstig advies

De overlegcommissie raad de aanvrager aan een houten voordeur te verkiezen, die in het quartzgrijs (RAL 7039) geschilderd kan worden.

Het model van de voordeur zal onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.

7ème OBJET

Dossier 15103 – Demande de Messieurs Patrick et Jean-Christophe MAERTEN pour modifier le permis d'urbanisme n° 14.776 délivré le 08/06/2010 pour la construction d'un immeuble de 5 appartements et un bureau avec 4 emplacements de parking (balcons, hauteur et penthouse) boulevard du Triomphe 112

ZONE : - au PRAS : zone mixte , le long d'un espace structurant
- au PPAS n°6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation

DESCRIPTION : Modifier le permis d'urbanisme n° 14.776 délivré le 08/06/2010 pour la construction d'un immeuble de 5 appartements et un bureau avec 4 emplacements de parking (balcons, hauteur et penthouse)

ENQUETE : du 7 janvier 2011 au 21 janvier 2011. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles se réfèrent aux observations déjà émises sur la demande de permis n° 14.554 et concernent principalement :

- la hauteur du bâtiment qui provoquerait une perte d'ensoleillement et de luminosité à l'arrière des maisons voisines situées rue de la Chasse Royale
- les oublis et le manque d'informations pour les réclamants relatifs au précédent permis d'urbanisme (absence de l'avis de la commission de concertation du 29 octobre 2009 sur les sites Internet et non réponse au courrier sollicitant cet avis en novembre 2009)
- le non-respect des prescriptions du PRAS de la nouvelle construction
- le manque d'intégration du projet dans le quartier

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art. 5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur) et art. 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

- dérogation aux prescriptions II, 2) (gabarit - implantation (hauteur maximale)) et II, 3) (esthétique) du plan particulier d'affectation du sol n° 6

AUDITION : Monsieur MAERTEN, le demandeur, Monsieur ACCARAIN, l'architecte, Monsieur LENNAN, Madame EINDHOVEN, Madame PIRSON, Monsieur VAN NITSEN, Madame DE BRUYCKER, Madame FEUILLAT, les réclamants et Monsieur WOUTERS, le conseil juridique des 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 mixtes 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 modifier le permis d'urbanisme n° 14.776 délivré le 08/06/2010 pour la construction d'un immeuble de 5 appartements et un bureau avec 4 emplacements de parking (balcons, hauteur et penthouse) ;

Considérant que les modifications du permis d'urbanisme n° 14.776 délivré le 8 juin 2010 consistent en :

- la rehausse de 10 cm de la hauteur sous plafond des 1er, 2ème et 3ème étages, la portant ainsi à 2,60 m,
- la réalisation de deux balcons sur la façade le long de la rue de la Chasse Royale, aux 1er et 2ème étages, en prolongation de l'oriel,
- l'augmentation de la surface de l'appartement aménagé en penthouse en ajoutant un séjour de 21 m² du côté de la rue de la Chasse Royale et en modifiant quelque peu les aménagements intérieurs ainsi que la terrasse de la toiture plate ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 janvier 2011 au 21 janvier 2011 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les observations déjà émises sur la précédente demande de permis, soit :

- la hauteur du bâtiment qui provoquerait une perte d'ensoleillement et de luminosité à l'arrière des maisons voisines situées rue de la Chasse Royale,
- les oublis et le manque d'informations pour les réclamants relatifs au précédent permis d'urbanisme (absence de l'avis de la commission de concertation du 29 octobre 2009 sur les sites Internet et non réponse au courrier sollicitant cet avis en novembre 2009),
- le non-respect des prescriptions du PRAS de la nouvelle construction,
- le manque d'intégration du projet dans le quartier ;

Considérant que les riverains présents en séance ont marqué leur désaccord sur la question de la rehausse générale de 30 cm de la façade avant, ainsi que sur l'augmentation de volume sollicité en toiture ;

Considérant que la présente demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), toiture (titre I, art. 6) et d'élément en saillie sur la façade (titre I, art. 10) ;

Considérant qu'elle déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit (II, 2) et d'esthétique (II, 3) ;

Considérant que les dérogations relatives à la hauteur de la façade avant et au gabarit sont augmentées de +/- 30 cm, les portant ainsi à environ 90 cm pour le règlement régional d'urbanisme et à 45 cm pour le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la dérogation relative à la toiture concerne le cabanon de l'ascenseur et le léger dépassement du profil de toiture voisin boulevard du Triomphe au niveau de la façade avant (environ 45 cm) ;

Considérant que la dérogation relative à l'esthétique concerne l'absence de matériaux de parement en façades (en particulier le crépi sur isolant) ;

Considérant que les modifications sollicitées accentuent les dérogations initialement obtenues ;

Considérant par conséquent qu'elles augmentent l'impact du bâtiment, notamment sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que ces dérogations vont à l'encontre du bon aménagement des lieux et

qu'elles ne sont pas acceptables ;

Considérant que la dérogation relative aux éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) concerne la réalisation de balcons en prolongation du bow-window, côté de la rue de la Chasse Royale, augmentant le développement de cet élément en saillie à plus des deux-tiers de la largeur de la façade concernée ;

Considérant que cette modification contribue à la perte de cohérence de la façade concernée ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie n'est pas acceptable ;

Avis défavorable.

8ème OBJET

Dossier 15115 – Demande de Monsieur et Madame FINET pour transformer, isoler et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Joseph Borlé 7

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer, isoler et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (implantation de la construction - façade avant)

AUDITION : Monsieur FINET, 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 transformer, isoler et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation des façades avant et arrière (enduit sur isolant d'une épaisseur totale de 10 cm),
- le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage,

- la réalisation d'une lucarne en toiture avant de sorte à aménager les combles en chambre à coucher supplémentaire avec salle de bain et dressing et
- les transformations intérieures permettant une réorganisation des espaces de la maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011 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 d'implantation (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la façade avant modifie le front de bâtisse de 10 cm ;

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

Considérant que l'isolation sollicitée sera recouverte d'un enduit de ton blanc cassé gris ocre ;

Considérant que la différence d'alignements avec les constructions voisines est atténuée du côté droit par la descente d'eau de pluie de section carrée et que la finition du retour du côté gauche est matérialisée par une cornière métallique grise ;

Considérant la présence d'une zone de recul de 6 m ;

Considérant également l'existence d'un oriel aux 1er et 2ème étages de la maison unifamiliale (en façades avant et arrière) ;

Considérant par conséquent que le bâtiment présente plusieurs plans en façades avant et arrière rendant son isolation par l'intérieur peu indiquée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'alignement est minime et acceptable ;

Considérant que la lucarne sollicitée en toiture avant permettra l'aménagement des combles en espaces utiles ;

Considérant que cette dernière respecte les dispositions du règlement régional d'urbanisme et que sa hauteur extérieure reste limitée (environ 1,60 m) tout en assurant une hauteur libre sous plafond de la chambre d'environ 2,40 m ;

Considérant également que le réaménagement de la zone de recul par la création d'un espace planté entre les entrées carrossable et piétonne et la pose de murets en gabions à l'alignement permet de respecter tant les prescriptions du règlement régional d'urbanisme que celles du règlement communal sur les bâtisses ;

Avis favorable.

9ème OBJET

Dossier 15127 – Demande de Monsieur M. MOLS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière du 1er étage et en toiture, avenue des Meuniers 2b

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière du 1er étage et en toiture

ENQUETE : du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement la perte de luminosité et le préjudice au niveau de la visibilité depuis les habitations voisines, ainsi qu'une sensation d'emmurement.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur et lucarnes) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Madame MAHY, la réclamante.

Monsieur MOLS s'est présenté à l'issue de l'audition de son dossier par la commission de concertation.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière du 1er étage et en toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage, sur une profondeur de 1,70 m,

- la modification du versant arrière de la toiture en pente avec réalisation d'une lucarne centrée d'une hauteur de 2,40 m,

- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée avec escalier d'accès au jardin,

- la rehausse de la façade avant de 35 cm pour aligner la corniche à celle de la maison voisine de droite (n° 2C) et

- la modification de la lucarne existante en toiture avant (élargissement et rehausse) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 janvier 2011 au 20 janvier 2011 et que deux lettres de réclamation n'ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité et le préjudice au niveau de la visibilité depuis les habitations voisines, ainsi qu'une sensation d'emmurement ;

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 l'annexe sollicitée à l'arrière du 1er étage dépasse la construction voisine la plus profonde de 1,90 m ;

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

Considérant que le projet permet l'aménagement de deux chambres sous les combles ainsi qu'une chambre, un bureau et une salle de bain au 1er étage ;

Considérant que la construction voisine de droite, la plus profonde, dispose d'une cheminée pratiquement en mitoyenneté et que le projet ne la dépasse que d'environ 1 m ;

Considérant en outre que de nombreuses constructions voisines côté droit présentent la même profondeur de bâtisse au niveau du 1er étage, à savoir environ 10,15 m ;

Considérant également que la demande dépasse la construction voisine la moins profonde de gauche (n° 2A) d'un peu moins de 3 m ;

Considérant par conséquent que l'extension prévue à l'arrière du 1er étage s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme y liées sont acceptables ;
Considérant que la lucarne sollicitée dans le versant arrière de la toiture présente une hauteur de 2,40 m, en dérogation aux prescriptions de l'article 6 du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que cette dernière permet de disposer d'une hauteur libre sous plafond de 2,60 m dans la chambre y prévue ;
Considérant toutefois que l'impact visuel de cette dernière est renforcé de par la présence importante de parties pleines en bardage bois ;
Considérant de plus que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme permettent d'aménager des pièces mansardées avec une hauteur libre sous plafond de 2,30 m sur la moitié de la superficie de la pièce ;
Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de diminuer la dérogation liée à ce chien assis ;
Considérant que la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée avec escalier d'accès au jardin est fortement similaire à celles existantes le long de cette artère ;
Considérant également que la demande prévoit des dispositifs brise-vues permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;
Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à cette terrasse et son escalier d'accès au jardin s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et sont acceptables ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que le demandeur a déclaré en séance vouloir conserver les châssis existants en façade à rue et que la rehausse de la façade avant n'est pas indispensable à la réalisation du projet ;
Considérant que la rehausse de la façade avant est de nature à porter atteinte à l'expression architecturale de la façade et en particulier à l'appareillage des briques ;
Considérant l'homogénéité des lucarnes implantées en toiture avant des maisons avoisinantes ;
Considérant dès lors que son déplacement, son élargissement et sa rehausse portent atteinte à la cohérence architectural du bâti environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur de la lucarne en toiture arrière à 2,20 m maximum, augmenter sa surface vitrée et prévoir une corniche débordante,
- maintenir la lucarne en toiture avant centrée sur la baie de droite, avec des châssis à division tripartite en bois peint en blanc et avec une corniche débordante,
- ne pas réaliser la rehausse de la façade à rue,
- prévoir une corniche en bois peint en blanc en façade à rue, identique à celle existante (profil, etc.).

Des plans modificatifs, notamment avec le dessin des châssis en façade à rue corrigés, seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

POUR LA COMMISSION :
La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE