

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 05/05/2011

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 05/05/2011

Présents/Aanwezig :

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

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

1er OBJET

Dossier 15154 – Demande de Madame AYDINALP Gulay pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 96c

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Une réclamation (hors délai) nous est parvenue marquant son opposition à toute construction en surplomb ou en sous-œuvre du 96d avenue Walckiers.

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

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

- dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

Motif principal de demande d'avis de la commission de concertation :

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

AUDITION : Madame AYDINALP, la demanderesse, Monsieur BAYET, l'architecte, Madame COLLIGNON, 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 à prédominance résidentielle 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension en façade arrière (sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage)

- aménager une terrasse au 1er étage et un balcon au rez-de-chaussée

- isoler (par l'extérieur) les façades avant et arrière, les parties des pignons dépassant les profils voisins et la toiture de l'immeuble

- modifier la façade avant (remplacer les châssis, la porte d'entrée et de garage, appliquer un enduit clair sur isolant au 1er et 2ème étage)

- régulariser les travaux non-conformes au dernier permis délivré (PU 10107 du 24 novembre 1967), à savoir :

o agrandir une baie dans l'atelier du rez-de-chaussée

o modifier la toiture (toiture mansardée en façade arrière, surélever le faîte et modifier la pente en façade avant)

o modifier la lucarne existante

o aménager les combles

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite (hors délais) ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition du réclamant à toute construction en surplomb ou en sous-œuvre de la limite mitoyenne de la propriété de Messieurs Victor et Noé Samyn (n°96d) ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3), en ce que la façade avant est isolée par l'extérieur (10cm), à partir du premier étage, en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le balcon du rez-de-chaussée, l'extension et la terrasse du 1er étage et l'isolation extérieure du 2ème étage dépassent le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

Considérant qu'en séance, la réclamante s'oppose à toute modification du volume existant et proteste contre la réalisation sans son accord d'une partie de la toiture renouvelée au-dessus de la propriété voisine de gauche (96d) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la construction de l'extension du sous-sol engendre l'extension du mur mitoyen de gauche de 1,2 m sur une hauteur de 2 m, ainsi qu'une reprise en sous-œuvre du mitoyen de droite sur la même profondeur ;
Considérant que l'extension du rez-de-chaussée s'adosse au mitoyen de droite et se situe en recul de 3 m par rapport au mitoyen de gauche ;
Considérant cependant que le projet prévoit un balcon à gauche de cette extension jusqu'au mitoyen de gauche, et l'installation d'un brise-vue de 2 m de hauteur sur le mitoyen, n'empêchant pas les vues obliques vers la propriété voisine de gauche ;
Considérant que l'extension du premier étage ne dépasse que d'1,2 m le bâtiment voisin le plus profond (de gauche) et qu'elle est comprise entre deux murs mitoyens existants ;
Considérant cependant que l'isolation de cette extension est posée à l'extérieur en surplomb de la propriété voisine de droite ;
Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture du rez-de-chaussée dépasse entièrement le profil voisin le plus profond et engendrerait, afin de respecter le code civil en matière de vues, la rehausse du mur mitoyen existant de gauche de 0,30 m sur toute sa longueur (3,80 m) et du mur mitoyen de droite de 0,37 m sur une profondeur de 2,8 m et de 1,60 m sur 2,2 m de profondeur ;
Considérant que ces rehausses de mitoyens sont excessives et que seule une terrasse de dimensions réduites peut être autorisée ;
Considérant que la modification de toiture réalisée sans permis s'aligne en façade avant au profil de toiture du voisin de gauche (n°96b) ;
Considérant que la rehausse de la façade et du versant de toiture arrières dépassent, en hauteur, le profil mitoyen le plus haut (de droite) d'environ 2 m ;
Considérant que cette rehausse permet, entre autre, l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans le versant arrière de toiture ;
Considérant que la lucarne en toiture arrière possède des dimensions raisonnables et s'intègre relativement bien au bâti existant ;
Considérant cependant que l'isolation de la lucarne diminue la hauteur sous plafond sous la lucarne à 2,1 m ;
Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière n'augmente que de 10 cm sa profondeur ;
Considérant cependant que le voisin de gauche refuse toute construction en surplomb ou en sous-œuvre de la limite mitoyenne ;
Considérant que l'isolation de la toiture n'augmente que de 10 cm le profil de toiture ;
Considérant de plus que les toitures ne sont pas alignées ;
Considérant que les modifications en façade avant (remplacer les châssis existants par des châssis aluminium de teinte gris foncé et appliquer un enduit clair sur isolant au 1er et 2ème étage) ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités architecturales du bâtiment ;
Considérant cependant que le matériau et la teinte de la porte d'entrée et de garage n'est pas précisée dans la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter l'extension du sous-sol afin de ne modifier ni le mur mitoyen ni le niveau des terres du voisin de gauche
- supprimer le balcon du rez-de-chaussée
- limiter la surface de la terrasse du 1er étage afin de respecter les dispositions du code civil sans modification du mitoyen de gauche et en limitant la rehausse du mitoyen de droite à 37 cm ;
- prévoir une finition esthétique des toitures inaccessibles

- installer des garde-corps au droit du balcon du 2ème étage afin de limiter son accès au balcon autorisé au PU précédent
- augmenter la hauteur sous plafond sous la lucarne à 2,30 m
- arrêter l'isolation de la façade arrière au droit de la limite mitoyenne de gauche
- n'isoler par l'extérieur des mitoyens que moyennant l'accord écrit des propriétaires voisins ;
- indiquer, sur les plans, le matériau et la couleur de la porte d'entrée et de garage
- démolir la partie de la toiture récemment réalisée au-dessus de la propriété voisine de gauche (96d) sans l'accord du propriétaire voisin avant délivrance du permis si cet accord n'est pas obtenu d'ici cette délivrance.

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

2ème OBJET

Dossier 15153 – Demande de Monsieur et Madame HAUT - GUILLAUME pour réaliser une extension à l'arrière du bel-étage d'une maison unifamiliale sise rue du Moulin à Papier 90

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

DESCRIPTION : réaliser une extension à l'arrière du bel-étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Neuf réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la crainte de précédents en matière de dérogation au RRU
- l'extension projetée : dimensions disproportionnées, perte d'ensoleillement et de luminosité, rehausses et finitions des mitoyens, nécessité d'acrotères due au choix d'une toiture plate, crainte d'un accès possible via celle-ci, ...
- l'évacuation des odeurs de cuisine (hotte)
- une erreur de plan (niveau de la propriété voisine de gauche situé 25 cm plus bas que la propriété du demandeur)

Pour la plupart, les réclamants ne s'opposent pas au projet, mais bien aux demandes de dérogations en matière de profondeur et de hauteur

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur et Madame HAUT - GUILLAUME, les demandeurs, Madame Costa, l'architecte, Monsieur et Madame WILLEMS -LEFÈBVRE, Madame CORDONNIER, les réclamants.

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 réaliser une extension à l'arrière du bel-étage d'une maison unifamiliale;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 2011 et que neuf lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la crainte de précédents en matière de dérogation au RRU
- l'extension projetée : dimensions disproportionnées, perte d'ensoleillement et de luminosité, rehausses et finitions des mitoyens, nécessité d'acrotères due au choix d'une toiture plate, crainte d'un accès possible via celle-ci, ...
- l'évacuation des odeurs de cuisine (hotte)
- une erreur de plan (niveau de la propriété voisine de gauche situé 25 cm plus bas que la propriété du demandeur)

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 bel-étage dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons en ce que celui-ci n'est pas un mur de briques de 28cm d'épaisseur ;

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

Considérant que la dérogation en profondeur de l'annexe du bel-étage est limitée à 0,6 m ;

Considérant que la profondeur de bâtisse totale est portée à 12 m, ce qui est raisonnable et fréquent pour un rez-de-chaussée de maison unifamiliale ;

Considérant que la profondeur de cette extension (3,10 m) n'engendre une extension de mitoyen que du côté du bâtiment voisin de droite (1,25 m sur une hauteur de 3,40 m) ;

Considérant que le projet engendre, du côté gauche, une rehausse de mitoyen triangulaire de 0,70 m maximum sur une profondeur de 2,35 m, soit moins de 1 m² ;

Considérant que l'impact de cette rehausse sur l'ensoleillement de la propriété voisine de gauche est relativement limité ;

Considérant que la hauteur de l'extension résulte de la réalisation d'une pièce de vie de 2,70 m sous plafond (hauteur légèrement supérieure au minimum imposé par le règlement régional d'urbanisme et inférieure à la hauteur des autres pièces du même niveau), d'une isolation thermique conforme aux dispositions de la PEB et d'une hauteur d'acrotère conforme aux règles de l'art (15 cm) ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- construire la rehausse du mitoyen conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses
- réaliser l'évacuation des odeurs de cuisine par un conduit jusqu'en toiture du bâtiment principal
- corriger, dans la coupe, les profils des constructions mitoyennes et le dessin de l'annexe (acrotère)
- corriger dans les vues en plan l'amorce du bâtiment voisin de droite
- corriger dans les élévations, les axes de mitoyenneté
- corriger, en coupe et élévation, les informations relatives à la hauteur de la maison voisine

de gauche

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

3ème OBJET

Dossier 15143 – Demande de Monsieur DENYS Paul pour aménager un appartement dans les combles et supprimer un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de 12 appartements avec deux commerces au rez-de-chaussée, chaussée de Wavre 1297

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

DESCRIPTION : aménager un appartement dans les combles et supprimer un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de 12 appartements avec deux commerces au rez-de-chaussée

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 11 avril 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- 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 : Néant

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

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

Considérant qu'il s'agit d'aménager un appartement dans les combles et de supprimer un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de 12 appartements avec 2 commerces au rez-de-chaussée;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- aménager un appartement dans les combles de l'immeuble (vers la rue des Trois Ponts)
- régulariser la transformation d'un appartement du rez-de-chaussée et la fermeture d'une cour extérieure pour l'extension du commerce donnant sur la chaussée de Wavre
- régulariser la réalisation d'un balcon au 3ème étage
- régulariser le remplacement des menuiseries extérieures

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars

2011 au 11 avril 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 (fermeture d'une cour intérieure) dépasse les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant la particularité de la parcelle d'angle ;
Considérant que les parcelles voisines sont également densément construites ;
Considérant que cette extension ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;
Considérant que l'immeuble se trouve en liseré de noyau commercial ;
Considérant dès lors que l'extension du commerce existant au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du PRAS et peut donc être autorisée ;
Considérant que le balcon du 3ème étage s'aligne à ceux du 1er et 2ème étage autorisés ;
Considérant que le nouvel appartement du 3ème étage se situe entièrement sous les combles ;
Considérant cependant que 2 chambres étaient autorisées à cet étage ;
Considérant de plus que l'appartement dispose de vues horizontales vers l'extérieur et d'une hauteur sous plafond suffisante pour les espaces de vies ;
Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant (chaussée de Wavre) ont été remplacées sans permis par des menuiseries en aluminium ne respectant pas le dessin d'origine ;

Avis favorable à condition de prévoir le renouvellement des vitrines et des portes d'entrée en s'inspirant de la situation d'origine.

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

4ème OBJET

Dossier 15162 – Demande de Monsieur et Madame BARBERO - BARALLI pour transformer une maison unifamiliale sise avenue Henri Strauven 46

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur), art. 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) et art. 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogations aux art. 26 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - plantations) et art.

37 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur BARBERO, le demandeur, Madame SALZANO-ZINCONE, 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 une maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire un auvent en façade arrière et avant
- modifier des châssis en façade latérale au rez-de-chaussée et au 2ème étage
- régulariser la construction d'un escalier d'accès au jardin et le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 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 de la construction (art. 4), de toiture (art. 6), en ce que l'escalier d'accès au jardin et l'auvent en façade arrière dépassent les profils mitoyens, en matière d'éléments en saillie sur la façade (art.10) en ce que l'auvent en façade avant dépasse 12 cm sur les 2,5 premiers mètres et en matière d'aménagement de la zone de recul (art. 11) en ce que la zone de recul est entièrement dallée ;

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

Considérant que l'auvent en façade arrière prolonge le débord du balcon existant de 1,45 m, ne dépassant la profondeur de la construction mitoyenne de droite que de 2,8 m ;

Considérant que l'auvent en façade avant, présente une saillie d'1 m est placé au-dessus de la porte d'entrée, à une hauteur de 2,35 m ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble est implantée à 3 m de l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations liées aux auvents sont acceptables ;

Considérant néanmoins que l'esthétique des auvents ne s'accordent pas avec le style architectural de l'immeuble ;

Considérant que le remplacement des trois petits châssis du rez-de-chaussée et de l'ensemble de châssis du 2ème étage par des briques de verre ne porte pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin construit en façade arrière sans autorisation dépasse de 2,1 m le profil mitoyen de la construction de droite ;

Considérant cependant la présence d'une extension du rez-de-chaussée d'une profondeur de 1,7 m a été construite à une distance de 0,4 m du mitoyen ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'escalier sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'un brise-vue en bois (d'une hauteur de 4,5 m) le long de l'escalier ;

Considérant que ce brise-vue ne respecte pas le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que la zone de recul a été entièrement dallée sans autorisation ;

Considérant que le remplacement des châssis existants en façade avant par des châssis ne porte pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter le brise-vue de manière à respecter le code civil en matière de vues

- modifier l'esthétique des auvents pour qu'ils s'accordent à l'architecture existante (éviter les auvents courbés et privilégier des auvents horizontaux) et qu'ils respectent le RRU
- créer des zones plantées en zone de recul de part et d'autre des allées piétonnes et de garage

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

5ème OBJET

Dossier 15131 – Demande de Monsieur et Madame LANOVE - URBAIN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue Alfred Bastien 18

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

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

Motif principal de demande d'avis de la commission de concertation :

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

AUDITION : Monsieur LANOVE, le demandeur, Monsieur PERIER et Monsieur GLORIEUX, les architectes

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 ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire une annexe au rez-de-jardin, aménager une terrasse au rez-de-chaussée et aménager les combles ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-jardin et la terrasse du rez-de-chaussée dépassent le profil de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension s'adosse entièrement au mur mitoyen de gauche ;
Considérant que le projet n'engendre qu'une rehausse minimale du mitoyen de droite (environ 2,5 m sur une profondeur de 0,70 m) ;
Considérant également que la demande prévoit de baisser le niveau du sol de la cuisine existante et de la nouvelle annexe de 35 cm afin d'avoir une hauteur sous plafond de 2,5 m ;
Considérant cependant que la prolongation du mitoyen prévue déroge au Règlement Communal sur les Bâtisses ;
Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, les dérogations liées à l'extension du rez-de-jardin sont acceptables ;
Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée est aménagée avec un recul de 2 m par rapport au mitoyen de droite, respectant ainsi le code civil en matière de vues et qu'elle s'adosse entièrement au mur mitoyen de gauche existant ;
Considérant que la profondeur de celle-ci déroge de 0,75 m, (dépasse de 3,75 le profil mitoyen le moins profond (n°20)) ;
Considérant dès lors que la dérogation liée à cette terrasse est acceptable ;
Considérant que l'habitabilité des combles est assurée, notamment par la lucarne en toiture avant, et que ceux-ci sont aménagés en 2 espaces de bureau ;
Considérant que l'abri de jardin existant est démoli afin de pouvoir installer une terrasse tout en maintenant la moitié de la surface du jardin en zone perméable ;
Considérant qu'il y a lieu de préserver les possibilités d'infiltration de l'eau ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- construire l'extension du mur mitoyen conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses et prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du rez-de-jardin non aménagée en terrasse
- réaliser la terrasse au rez-de-jardin de manière à la rendre perméable à l'eau

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

6ème OBJET

Dossier 15156 – Demande de Madame Ch. MINET pour construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin et à l'avant du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale de type bel-étage sise avenue Paul Vanden Thoren 29

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin et à l'avant du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale de type bel-étage

ENQUETE : Du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art. 3 (implantation de la construction - façade avant) et art. 11 (aménagement de la zone de recul)

AUDITION : Madame MINET, la demanderesse, Madame EVRARD, 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin et à l'avant du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale de type bel-étage;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'avant du rez-de-chaussée
- construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin (étage au-dessus du rez-de-chaussée)
- percer trois baies en façade latérale

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 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 de la construction - façade avant (art. 3) et d'aménagement de la zone de recul (art. 11) en ce que l'extension à l'avant du rez-de-chaussée se situe en zone de recul ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée dépasse de 2 m l'alignement de façade ;

Considérant cependant que cette extension se situe dans une zone de recul ayant une profondeur entre 8,4 m et 13,4 m ;

Considérant la situation particulière de la maison, se trouvant dans une courbe de la rue Vanden Thoren, brisant l'alignement des zones de recul ;

Considérant de plus que la maison voisine de droite se situe à un alignement environ 10 m en avant de l'alignement de la maison ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'extension en façade avant sont acceptables ;

Considérant que l'extension en façade arrière se trouve entre deux extensions existantes et n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant que le percement des baies en façade latérale n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Avis favorable"

7ème OBJET

Dossier 15087 – Demande de Monsieur LE VINH pour couvrir la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée et sous-sol, chaussée de Wavre 1515 – Report d'avis (concertation du 31 mars 2011)

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : couvrir la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée et sous-sol

ENQUETE : du 3 mars 2011 au 17 mars 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : néant – Report d'avis

En séance du 31 mars 2011, la Commission de Concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de la fourniture :

- de renseignements (preuves à l'appui) relatifs à la date de la réalisation de la couverture, des parois et de la terrasse dans ses dimensions actuelles
- de la coupe complétée par les profils des terrains voisins.

Le demandeur a apporté, en date du 2 mai 2011, les éléments suivants :

- factures de matériaux de construction datant de mai 2008
- deux coupes complétées par les profils de terrains voisins
-

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 couvrir la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée et sous-sol ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser une structure portante en bois et une couverture en panneau translucides, ainsi que l'installation, sur les murs mitoyens existants, de parois verticales en PVC comprenant des ouvertures en panneaux translucides ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mars 2011 au 17 mars 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 toiture (titre I, art. 6) en ce que la couverture de la terrasse dépasse entièrement les profils mitoyens ;

Considérant que la toiture de la terrasse dépasse le profil mitoyen le plus profond d'environ 7,75m (de droite) et le profil mitoyen le moins profond d'environ 14,30m (de gauche) ;

Considérant que les parois mitoyennes ne sont pas conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses;

Considérant de plus que le projet s'apparente dès lors plus à une extension du rez-de-chaussée qu'à une couverture de terrasse ;

Considérant que la profondeur actuelle de la construction autorisée au rez-de-chaussée est de 17,64m et que cette construction dépasse déjà la profondeur des constructions voisines ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- diminuer la profondeur de toiture à la première travée de la structure (environ 3,70m)
- intégrer l'escalier menant au jardin dans la profondeur de la terrasse existante ;
- par des plantations, interdire l'accès à cette terrasse au-delà de la partie couverte (environ 3,70m)
- enlever les panneaux latéraux posés au-dessus des mitoyens et rehausser les mitoyens à un niveau de 1,8 m supérieur au niveau de la terrasse de manière à respecter les dispositions du code civil en matière de vues.

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

8ème OBJET

Dossier 15159 – Demande de BRICO BELGIUM S.A., pour transformer et agrandir en façade avant un grand commerce spécialisé sis boulevard du Souverain 240

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Transformer et agrandir en façade avant un grand commerce spécialisé

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : Applications des prescriptions générales du PRAS 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.9. (clause de sauvegarde)

AUDITION : Monsieur ELOIR, pour BRICO s.a., et Monsieur TOMBEUX, architecte de la société AR&A sc.

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 forte mixité et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un grand commerce spécialisé en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur:

- l'extension du sas d'entrée sous l'auvent existant à l'avant du magasin,

- la transformation de la véranda existante,
- la pose d'un bardage métallique de teinte gris clair sur la façade avant et une partie des façades latérales ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 2011 pour les motifs suivants:

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
 - application de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde)
- et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré le 31 août 2010 visant l'extension des locaux de réserve de 93 m² du même magasin ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'avant du magasin occupera toute la surface de l'auvent existant, à savoir 175 m² ;

Considérant en outre que l'extension délivrée en août 2010 susmentionnée présente un alignement similaire au présent objet de la demande ;

Considérant également que le volume fermé faisant l'objet de la demande, sous l'auvent existant, participera à l'accueil des clients et améliorera sa qualité ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'adapter en conséquence les cheminements piétons de et vers les parkings et les zones de dépôt des chariots mis à disposition des clients ;

Considérant qu'en zone de forte mixité, la surface destinée aux grands commerces spécialisés est limitée à 3.500 m² ;

Considérant toutefois que le grand commerce spécialisé disposait déjà d'environ 5.887 m² ;

Considérant que l'augmentation de surface sollicitée ne dépassera pas 20 % de la surface autorisée ;

Considérant que l'extension sollicitée est prévue dans le respect des caractéristiques urbanistiques existantes de l'îlot ;

Considérant dès lors que les conditions imposées par la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol en vue de permettre une augmentation de superficie plancher d'un grand commerce spécialisé de plus de 3.500 m² sont respectées ;

Considérant que l'atteinte en intérieur d'îlot reste limitée et que l'emprise au sol et l'imperméabilisation de la parcelle restent inchangées ;

Considérant l'absence d'avis du SIAMU ;

Considérant toutefois que les enseignes représentées sur les plans sont à exclure de ceux-ci et qu'elles doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée distincte ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir un avis du SIAMU sur la demande,
- supprimer les enseignes représentées par erreur sur les plans introduits,
- adapter les cheminements piétons de et vers les parkings et les zones de dépôt des chariots mis à disposition des clients et prévoir, à proximité de la sortie du commerce une zone de chargement des matériaux emportés n'empêchant pas la circulation dans le parking.

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

9de VOORWERP

Dossier 15076 – Aanvraag van De heer SEEUWS voor het isoleren van de voorgevel (vanaf de 1ste verdieping) en het wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping (woning in plaats van de sociale ruimte voor de bestaande handelszaak van het gelijkvloers), Hertogendal 239

GEBIED : in het GBP : typisch woongebied

BESCHRIJVING : Het isoleren van de voorgevel (vanaf de 1ste verdieping) en het wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping (woning in plaats van de sociale ruimte voor de bestaande handelszaak van het gelijkvloers)

ONDERZOEK : Van 28 maart 2011 tot 21 april 2011. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEF : Afwijking op art. 3 van titel 1 van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel)

AUDITIE : De heer MERTENS, de architect

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

"Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;
Overwegende dat de aanvraag het isoleren van de voorgevel (vanaf de 1ste verdieping) en het wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping (woning in plaats van de sociale ruimte voor de bestaande handelszaak van het gelijkvloers) betreft ;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 28 maart 2011 tot 21 april 2011 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek ;
Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inplanting (titel I, art. 3) daar waar de isolatie van de voorgevel de bouwlijn van het gebouw van 10 cm wijzigt ;
Overwegende de verbetering van de comfortomstandigheden van de woningen ;
Overwegende dat de plannen de voorziene afwerking tussen de rooilijnen van het voorwerp en van het links naastliggende gebouw niet aangeven ;
Overwegende dat het bestaande gebouw uit rood metselwerk bestaat en dat het voorwerp grijze bepleistering voorziet ;
Overwegende dat de gevraagde kleur past bij deze van het links naastliggende gebouw dat met grijze tegels bedekt is ;
Overwegende bij gevolg dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inplanting (titel I, art. 3) aanvaardbaar zijn op voorwaarde van het aanbrengen van enige aanpassingen ;
Overwegende dat de aangevraagde bestemmingswijziging van de eerste verdieping van sociale ruimte voor de bestaande handelszaak van het gelijkvloers naar woning het mogelijk maakt de hoofdbestemming van de zone in het GBP te versterken, namelijk de woning ;

Overwegende bij gevolg dat de bestemmingswijziging de goede ruimtelijke ordening weerspiegelt ;
Overwegende dat er geen esthetische afwerking voorzien is voor het plat dak van het gelijkvloerse verdieping ;
Overwegende dat de woningen van de eerste en de tweede verdiepingen zicht zullen hebben op dit plat dak;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden:

- een esthetische aansluiting tussen het voorwerp en het links naastliggende gebouw te voorzien en een detail van deze aansluiting in te dienen,
- een esthetische afwerking te voorzien voor het plat dak van de gelijkvloers verdieping (kiezel, groen dak of andere voorstel).

De gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning."

10ème OBJET

Dossier 15151 – Demande de Monsieur et Madame DE HULTS pour construire une extension sur deux niveaux à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée ainsi que pour transformer une maison unifamiliale sise avenue Jean Vanhaelen 35

ZONE : - au PRAS : zone d'habitation
- au PPAS n° 20 (A.R. du 08/03/1988) : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension sur deux niveaux à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée ainsi que pour transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement:

- l'extension excessive du mur mitoyen et ce sur une hauteur importante,
- la perte de luminosité et d'ensoleillement pour le logement voisin ainsi que
- la perte de vue depuis l'habitation voisine.

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 DE HULTS, les demandeurs, Monsieur HACHEZ,

l'architecte et De Heer DE SUTTER, 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 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°20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension sur deux niveaux à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée ainsi que pour transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée,
- isoler la façade arrière de la maison unifamiliale,
- installer un espace polyvalent avec coin bureau et TV à l'arrière du rez-de-jardin (sous-sol),
- aménager une cuisine avec escalier d'accès au sous-sol à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation concerne principalement l'extension excessive du mur mitoyen et ce sur une hauteur importante, la perte de luminosité et d'ensoleillement pour le logement voisin ainsi que la perte de vue depuis l'habitation voisine ;

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 sollicitée et l'isolation de la façade arrière dépassent les profils des deux constructions voisines mitoyennes ;

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

Considérant que la demande permet l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant la présence de plusieurs constructions sensiblement plus profondes que le présent projet le long de cette artère, à proximité immédiate de la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la modification du mur mitoyen de gauche (vers le n° 37) est limitée à environ 0,6 m² ;

Considérant en outre que l'isolation de la façade arrière exclut l'épaisseur des murs mitoyens ;

Considérant que les modifications du mur mitoyen de droite (vers le n° 33) permettent d'obtenir une symétrie entre les deux murs ;

Considérant que le projet dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de droite d'un peu moins de 3 m ;

Considérant que le projet porte la profondeur totale de bâtisse à environ 11,60 m ;

Considérant par conséquent que l'extension sollicitée à l'arrière des deux niveaux inférieurs de la maison unifamiliale n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du PPAS ;

Considérant toutefois qu'il est prévu que le mur mitoyen de droite dépasse de 50 cm la profondeur de bâtisse de la maison unifamiliale en vue d'éviter les vues obliques depuis les baies vitrées des rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois que cette "surprofondeur" engendre des pertes de luminosité et d'ensoleillement supplémentaires pouvant facilement être évitées;

Considérant qu'il en est de même pour la rehausse excédant le profil incliné de la verrière du rez-de-chaussée ;

Considérant en outre l'orientation Nord du jardin ;

Considérant dès lors 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) pourraient être acceptables moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la prolongation du mur mitoyen de droite (vers le n° 33) au-delà de la profondeur de l'extension,
- adapter la rehausse du mur mitoyen de droite au profil de la verrière (supprimer la partie triangulaire inutile de cette rehausse),
- prévoir un vitrage translucide ou adapter les percements de la façade arrière en conséquence, de sorte à respecter le code civil en matière de vues obliques.

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

11ème OBJET

Dossier 15165 – Demande de Monsieur TRAN Hoang Trung pour transformer et agrandir une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial accessoire (snack) sise chaussée de Wavre 1506

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial accessoire (snack)

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

- 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) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur TRAN, le demandeur, Madame GILLE, l'architecte

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commerciale accessoire (snack) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée jusqu'à l'arrière-bâtiment situé en fond de parcelle,
- élargir la passerelle existante à l'arrière du 1er étage entre le bâtiment érigé à front de rue et l'atelier accessoire au logement en fond de parcelle,
- rehausser d'un niveau le bâtiment à front de rue,
- aménager un snack accessoire au logement unifamilial à l'avant du rez-de-chaussée et
- transformer les deux bâtiments liés en une habitation unifamiliale ;

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 28 mars 2011 au 21 avril 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) en ce que la profondeur de bâtisse des rez-de-chaussée et 1er étage du projet dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'extension du 1er étage déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le projet dépasse des deux profils mitoyens ;

Considérant néanmoins l'existence d'un arrière bâtiment (atelier accessoire au logement) aux rez-de-chaussée et 1er étage, relié à celui érigé à front de rue par une passerelle au niveau du 1er étage ;

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble de constructions occupant l'intérieur de l'îlot ;

Considérant en outre la présence de hauts murs mitoyens ne devant pas être rehaussés pour le volume sollicité au rez-de-chaussée ;

Considérant que la modification du volume du 1er étage consiste en l'élargissement de la passerelle existante jusqu'au mitoyen de droite ;

Considérant que la hauteur sous plafond de cette passerelle est limitée à environ 2,50 m ;

Considérant que la profondeur de cette liaison est limitée à environ 2,80 m ;

Considérant l'absence de jardin sur les deux parcelles mitoyennes ;

Considérant en outre les relativement faibles dimensions de la parcelle (profondeur totale de moins de 20 m, pour une largeur, entre axes mitoyens, d'environ 4,60 m) ;

Considérant de plus que la rehausse du mur mitoyen à l'arrière du rez-de-chaussée a été autorisée en date du 26 avril 2011 dans le cadre du permis d'urbanisme n° 14.965 relatif à la construction voisine n° 1508 ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture liées à l'extension des rez-de-chaussée et 1er étage sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse du bâtiment à front de rue dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme visant la rehausse d'un étage du bâtiment à front de rue a été octroyé pour la construction voisine de droite le 26 avril 2011 ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser la façade avant jusqu'au niveau futur de la construction voisine de droite n° 1508, identique à celui du bâtiment n° 1510, de gabarit "rez

+ 2 + Toiture”, en vue d'installer deux chambres et une salle de bain sous les combles ;
Considérant dès lors que les dérogations liées à cette rehausse sont obsolètes ;
Considérant que le versant avant de toiture comportera une lucarne de faible hauteur (1,20 m), conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, et implantée légèrement en recul par rapport au plan de l'élévation avant ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce qu'elle prévoit d'isoler la façade avant ;
Considérant l'absence de zone de recul sur la parcelle ;
Considérant qu'aucune occupation de l'espace public permanente ne peut être acceptée ;
Considérant également que le bien faisant l'objet de la demande est repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et fait partie d'un ensemble de deux maisons construites simultanément et présentant les mêmes caractéristiques architecturales ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation ne peut être acceptée ;
Considérant que le projet ne prévoit pas le remplacement de la vitrine en aluminium placée sans autorisation, que la rehausse du bâtiment comporte des baies non cintrées, et que celles du 1er étage ont été modifiées (suppression du cintrage et des divisions d'origine) sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, ce qui est regrettable ;
Considérant dès lors que les transformations du bien visibles depuis l'espace public ne tendent pas à rendre au bâtiment son caractère d'origine ;
Considérant de plus que le permis d'urbanisme délivré pour la construction voisine de droite maintient le cintrage et les divisions d'origine des châssis ;
Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de conserver ces caractéristiques, maintenues dans le projet voisin de droite, permettant de mettre pleinement en valeur ce bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que l'aménagement intérieur du logement unifamilial à quatre chambres ne respecte pas les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale en ce que la pièce de séjour ne présente qu'un peu moins de 17 m² et en ce que la 4ème chambre du logement n'atteint qu'environ 7 m² ;
Considérant que la disposition des lieux permettrait de respecter les superficies minimales reprises dans le règlement régional d'urbanisme ;
Considérant également que les pièces prévues, au rez-de-chaussée, en fond de parcelle pour le logement (bureau et salle de sport), ne disposent pas de conditions d'habitabilité acceptables (éclairage naturel, vue, etc.) ;
Considérant que l'arrière bâtiment abritait une activité économique (ancien atelier) ;
Considérant par conséquent qu'il conviendrait de confirmer l'activité économique au niveau du rez-de-chaussée au vu de la situation du bien en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol ;
Considérant qu'une enseigne est représentée sur les plans, en façade avant, alors qu'un tel dispositif est soumis à l'obtention d'un permis à durée limitée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une activité commerciale sur l'entièreté du rez-de-chaussée, à l'exception du hall d'entrée au logement afin de confirmer l'activité économique du rez-de-chaussée en liseré de noyau commercial,
- prévoir le remplacement de la vitrine existante de sorte à mieux respecter les caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- prévoir, en façade avant, des châssis cintrés, respectant les divisions d'origines, avec petits bois (comme au projet du n° 1508), en bois ou en PVC structuré de teinte foncée, dont le

dispositif d'évacuation des eaux de condensation est invisible et sans aucune grille de ventilation en façade avant,

- revoir l'aménagement intérieur du logement en vue de respecter les surfaces minimales imposées dans le titre II du règlement régional d'urbanisme,
- prévoir une finition esthétique des toitures plates (ancien atelier et passerelle de liaison),
- supprimer des plans de la présente demande de permis d'urbanisme l'enseigne devant faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée séparée.

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

12ème OBJET

Dossier 15160 – Demande de l'Indivision DEHON-LEROY-DEFRANCE pour démolir une ancienne station-service et construire un immeuble mixte "basse énergie" de logements et bureaux (régularisation suite à un P.V. d'infraction), boulevard des Invalides 81

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Démolir une ancienne station-service et construire un immeuble mixte "basse énergie" de logements et bureaux (régularisation suite à P.V. d'infraction)

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. 11 lettres de réclamations (dont 6 lettres-types), une pétition comportant 38 signatures ainsi qu'une demande de convocation à la Commission de concertation nous sont parvenues en cours d'enquête, ainsi qu'une lettre hors délai.

Ces réclamations concernent principalement :

- le manque d'emplacements de stationnement dans un quartier déjà sous pression,
- la hauteur excessive et le gabarit disproportionné et écrasant du bâtiment projeté,
- l'augmentation de la lourdeur visuelle du projet due aux éléments (trop) en saillie sur la façade engendrant une restriction des angles de vues des riverains,
- les pertes d'ensoleillement et de luminosité,
- la perte d'intimité dans les jardins due à la terrasse sollicitée sur le toit plat de l'immeuble dominant l'intérieur d'îlot,
- le risque de précédent,
- l'opposition au parking en zone de recul et la demande de plantations/jardin
- le manque d'intégration du projet au style du quartier (alignement des toitures voisines, majoritairement maisons unifamiliales, ...)

MOTIFS : dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art. 5 (hauteur de la façade avant), art. 6 (toiture – hauteur et éléments techniques), art. 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 1m au-delà des 2,5 premiers mètres et balcons, terrasses et orielles), art. 11 (aménagement de la zone de recul) et art. 13 (maintien d'une surface perméable)

AUDITION : Madame LEROY et Monsieur DEHON, les demandeurs et architectes ; Mesdames et Messieurs d'URSEL, BAILY, VANDENPLAS-CHARELS, VAN HAUT, MOINS, BEMELMANS, les réclamants ; Madame MARCHAND (Invalides 79) et Monsieur DAHMEN (Vandromme 52), défenseurs du projet

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de démolir une ancienne station-service et construire un immeuble mixte "basse énergie" de logements et bureaux (régularisation suite à P.V. d'infraction) ;

Il s'agit plus précisément de :

- démolir l'ancienne station-service existante,
- construire un immeuble mixte "basse énergie" comprenant un sous-sol pour 5 emplacements de stationnements, un rez-de-chaussée avec mezzanine pour des bureaux, un appartement à 3 chambres aux 1er et 2ème étages et un appartement à 2 chambres au 3ème étage en recul avec terrasse sur une partie de la toiture plate ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 2011, que 11 lettres de réclamation, dont 6 lettres-types, ainsi qu'une pétition comportant 38 signatures ont été introduites en cours d'enquête et qu'une lettre a été introduite hors délai ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le manque d'emplacements de stationnement dans un quartier déjà sous pression,
- la hauteur excessive et le gabarit disproportionné et écrasant du bâtiment projeté,
- l'augmentation de la lourdeur visuelle du projet due aux éléments (trop) en saillie sur la façade engendrant une restriction des angles de vues des riverains,
- les pertes d'ensoleillement et de luminosité,
- la perte d'intimité dans les jardins due à la terrasse sollicitée sur le toit plat de l'immeuble dominant l'intérieur d'îlot,
- le risque de précédent,
- l'opposition au parking en zone de recul et la demande de plantations/jardin
- le manque d'intégration du projet au style du quartier (alignement des toitures voisines, majoritairement maisons unifamiliales, ...)

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que le bâtiment projeté dépasse la hauteur sous-corniche des deux constructions voisines ;

Considérant que le dépassement du niveau sous corniche du projet par rapport à celui de l'habitation voisine côté boulevard des Invalides atteint 3 m en mitoyenneté et environ 5,70 m avec un retrait d'environ 3,90 m ;

Considérant que le dépassement du niveau sous corniche du projet par rapport à celui de l'habitation voisine côté avenue Vandromme est majoritairement porté à 4,20 m (4,70 m pour la machinerie ascenseur) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6 – hauteur et éléments techniques) en ce que le projet dépasse les deux profils mitoyens voisins et en ce que la machinerie ascenseur n'est pas intégrée au volume de toiture ;

Considérant la perte sensible d'ensoleillement liée au bâtiment ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une parcelle à bâtir et que la majorité de l'augmentation de l'ombre portée par rapport à la situation existante ne l'est pas vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une parcelle d'angle et qu'il semble judicieux de marquer cet élément urbanistique ;

Considérant en outre que les autres angles de ce même carrefour sont marqués par des bâtiments de gabarit "rez +3" ou "rez + 5" pour l'angle faisant face au projet, le long du boulevard des Invalides ;

Considérant toutefois que le bâtiment abritant la pharmacie au rez-de-chaussée est anormalement haut, le long de ce tronçon du boulevard ;

Considérant également que les deux autres bâtiments de même gabarit présentent une hauteur soit légèrement plus basse que l'étage en recul du projet ou plus "ponctuelle" ;

Considérant en outre que le faible recul de l'étage en recul du projet par rapport au plan de la façade avant le long de l'avenue Vandromme (environ 1,20 m), accentue les pertes d'ensoleillement pour le voisinage et l'aspect massif du bâtiment ;

Considérant en outre que cette importante hauteur de bâtiment résulte partiellement de la présence d'une mezzanine au niveau du rez-de-chaussée abritant les bureaux et de l'existence d'un "cabanon ascenseur" en saillie sur la toiture ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6 – hauteur et éléments techniques) sont excessives ;

Considérant néanmoins que des dérogations plus réduites aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6 – hauteur) pourraient être acceptables, moyennant adaptation du projet ;

Considérant toutefois que la terrasse accessible du 3ème étage, sur la toiture plate de l'immeuble engendre des vues non-conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant l'absence de toute servitude de vues vers le fonds voisin du boulevard des Invalides (n° 79) dans le dossier introduit ;

Considérant également que l'importance de la superficie de cette terrasse en hauteur serait de nature à engendrer des pertes sensibles d'intimité dans les jardins de l'îlot pour les riverains ;

Considérant néanmoins que la propriétaire de la construction voisine le long du boulevard du Souverain a déclaré, en séance de la commission de concertation, être favorable au projet ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10 – plus de 1m au-delà des 2,5 premiers mètres et balcons, terrasses et oriels) en ce que l'oriel occupant l'angle du bâtiment présente une saillie de 1,08 m, en ce que les terrasses sollicitées le long du boulevard des Invalides disposent d'une saillie de 1,55 m et en ce que la longueur des éléments en saillie dépasse les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que cette dimension de terrasse permet un usage correct des terrasses ;

Considérant de plus que ces terrasses ne débordent pas au-dessus de l'espace public, vu la présence d'une zone de recul d'environ 6 m, le long du boulevard des Invalides ;

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

Considérant toutefois que le développement des éléments en saillie sollicité dépasse également les 2/3 de la largeur de la façade à rue, côté boulevard des Invalides ;

Considérant en outre que l'oriel d'angle, prévu du 1er au 3ème étage et présentant une saillie de plus de 1 m, par rapport au plan de la façade à rue côté du boulevard des Invalides, participe à la massivité du projet, tout comme la colonne de soutien sollicitée à l'angle du bâtiment ;

Considérant néanmoins que la longueur totale de l'oriel et des terrasses reste inférieure à la somme des développements des deux façades à rues ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'élément en saillie sur la façade (titre I, art. 11) liée à la longueur des éléments serait acceptable, moyennant adaptation de la saillie de l'oriel ;

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 que le projet y sollicite l'aménagement d'un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite et en ce que l'emprise du sous-sol empiète en zone de recul ;

Considérant l'existence d'une politique de mobilité dans l'avenue Vandromme (carte de riverain) ;

Considérant que malgré le soin apporté à l'aménagement de la zone de recul, la demande contrevient à un principe fondamental du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les zones de recul ;

Considérant par conséquent que cette dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) n'est pas acceptable ;

Considérant néanmoins l'existence actuelle d'une construction en sous-sol en zone de recul, le long de l'avenue Vandromme (cabine haute tension) ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle d'angle actuellement entièrement imperméabilisée ;

Considérant en outre que les nouveaux bâtiments à ériger doivent prévoir au minimum un emplacement de stationnement privatif par logement et un seul emplacement de parcage par tranche de 100 m² de superficie plancher de bureaux en zone B (titre VIII du RRU, art. 6 et 11) ;

Considérant dès lors que l'emprise d'une construction en sous-sol en zone de recul pourrait être acceptable en vue de permettre le respect des dispositions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en matière de nombre d'emplacements de stationnement et moyennant relocalisation de la cabine haute tension existante ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la perméabilité de la zone de cour et jardin est inférieure à 50 %, à savoir environ 33 %;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle d'angle et que le règlement régional d'urbanisme prévoit la possibilité d'une imperméabilisation totale de cette zone pour des raisons de salubrité, lorsque ses dimensions sont réduites ;

Considérant que la superficie totale de cette zone est inférieure à 10 m² ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est minime et acceptable ;

Considérant l'apport de 3 logements de qualité répondant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que le bureau et les logements disposeront d'entrées séparées ;
Considérant que la parcelle est actuellement entièrement imperméabilisée et que le projet prévoit une zone perméable de 27 % ;
Considérant que la superficie des bureaux prévus au rez-de-chaussée et dans la mezzanine atteint 197 m² ;
Considérant que cette surface est conforme à la prescription 2.2 du plan régional d'affectation du sol, autorisant maximum 250 m² de bureaux par immeuble en zone d'habitation ;
Considérant également que cette superficie est disponible à la CASBA (maille AUD-06 disposant de plus de 8000 m² à ce jour) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire, au droit du raccord avec la construction voisine côte de l'avenue Vandromme, la hauteur de la façade avant du bâtiment au niveau du brisis de la toiture à la Mansart du n° 52 de l'avenue Vandromme,
- prévoir, au droit du raccord avec la construction voisine côté de l'avenue Vandromme, une toiture en pente, éventuellement munie d'une lucarne dans son versant arrière,
- limiter l'oriel situé à l'angle de l'avenue Vandromme et du boulevard des Invalides aux 1er et 2ème étages,
- intégrer au maximum la machinerie ascenseur au volume de toiture, de sorte à se conformer le plus possible aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (tout volume débordant doit être traité esthétiquement de sorte à minimiser son impact visuel au strict minimum),
- limiter la saillie de l'oriel à 90 cm environ côté boulevard des Invalides (comme la saillie proposée côté avenue Vandromme),
- limiter l'accessibilité de la toiture plate depuis l'étage en recul à la partie mitoyenne avec le n° 79 du boulevard des Invalides, tout en respectant les dispositions du code civil en matière de vues droites vers cette parcelle (recul végétal de 1,90 m minimum le long de la mitoyenneté) et en prévoyant un recul végétal de minimum 1 m le long de la façade arrière ou obtenir une servitude de vue pour la terrasse du 3ème étage,
- supprimer la terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 3ème étage, à l'arrière de la partie mitoyenne côté avenue Vandromme,
- prévoir une finition esthétique des parties inaccessibles des toitures plates (lestage en graviers, toiture végétale, ...),
- revoir l'aménagement intérieur du bâtiment et son expression architecturale en conséquences (notamment la proportion entre les pleins et les vides de la façade côté avenue Vandromme),
- supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul, y prévoir des plantations appropriées et la clôturer à l'alignement, conformément au règlement communal sur les bâtisses (muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 20 et 50 cm pouvant être doublé d'une haie, les plantations ne pouvant pas dépasser 1 m de hauteur),
- assurer la praticabilité du parking en sous-sol en réduisant la pente à l'intérieur du bâtiment, en augmentant éventuellement la pente sur ses 5 premiers mètres, en revoyant la disposition du parking (emprise en sous-sol, aménagement intérieur, etc.) et certains niveaux intérieurs,
- supprimer le poteau de soutien, à l'angle du bâtiment.

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

13de VOORWERP

Dossier 15168 – Aanvraag van WILLY TANS N.V. voor het verbouwen van een woonhuis tot een woonhuis met bijbehorende handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping, Hertogendal 314.

GEBIED : in het GBP : typisch woongebied

BESCHRIJVING : Verbouwen van een woonhuis tot een woonhuis met bijbehorende handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping

ONDERZOEK : van 28 maart 2011 tot 21 april 2011. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN : afwijkingen op art. 3 (vestiging van de bouwwerken- voorgevel) en art. 4 (diepte van de bouwwerken) van titel 1 van de GSV

AUDITIE : Mevrouw BUNTINX, de architect

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

"Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een woonhuis tot een woonhuis met bijbehorende handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 28 maart 2011 tot 21 april 2011 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende de openbare onderzoek ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) daar waar het terras achteraan de eerste verdieping de $\frac{3}{4}$ van de diepte van het perceel overschrijdt ;

Overwegende de verbetering van het comfort- en de woonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

Overwegende dat het links mandelige gebouw dieper is dan het voorwerp van de aanvraag ;

Overwegende dat het gevraagde terras een gezandstraald glazen scherm voorziet om het burgerlijke wetboek inzake zichten te respecteren ;

Overwegende dat de diepte van het perceel beperkt is tot minder dan 10 m ;

Overwegende bij gevolg dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) miniem en aanvaardbaar is

;

Overwegende dat de voorziene handelszaak op de gelijkvloerse verdieping bijbehorend aan de ééngezinswoning zal zijn ;

Overwegende bij gevolg dat het voorwerp de continuïteit van de huisvesting verzekerd, conform met de bijzondere voorschriften van het typisch woongebied van het GBP ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inplanting van de voorgevel (titel I, art. 3) daar waar de voorziene isolatie van de voorgevel vanaf de eerste verdieping de rooilijn van ongeveer 10 cm wijzigt ;

Overwegende dat een regenwater afvoer als afwerking tussen de rooilijnen van het voorwerp en van het links naastliggende gebouw voorzien is ;

Overwegende het verschil tussen de rooilijn van het gebouw en van de rooilijn van de naast liggende parkeergarage (rechter aanpalend gebouw) ;

Overwegende bij gevolg dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inplanting (titel I, art. 3) aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag licht grijze bepleistering voorziet met zwarte aluminium panelen tussen de vensters van de eerste verdieping ;

Overwegende dat het voorwerp de architecturale kenmerken van het gebouw merkbaar wijzigt ;

;

Overwegende dat de hoogte van nieuwe vensters aanmerkelijk kleiner is dan die van de bestaande ramen ;

Overwegende dat de beperkte hoogte van de nieuwe vensters de horizontaliteit van het huis te sterk benadrukt;

Overwegende dat de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping die bijna volledig beglaasd is, niet in overeenstemming is met de bestaande architectuur;

Overwegende bovendien dat het gebruik van aluminium panelen als gevelbekleding afbreuk doet aan de bestaande architecturale kenmerken van het goed ;

Overwegende dat de gevelwijzigingen aanvaardbaar kunnen zijn, op voorwaarde dat de bestaande architecturale kenmerken in grotere mate gerespecteerd worden ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- de hoogte van de voorziene vensters van de eerste verdieping, in de voorgevel, vergroten en van raamindelingen voorzien,
- een alternatief gevelbekledingsmateriaal voorstellen (voor de delen tussen de vensters van de eerste verdieping en rechts van de vitrine, op de gelijkvloerse verdieping) dat de bestaande architecturale kenmerken van het goed beter respecteert,
- de proporties van de winkelpui herzien (met een hardstenen sokkel).

De gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning."

14ème OBJET

Dossier 15161 – Demande de Madame L.-M. COTON pour transformer un immeuble existant à appartements et modifier son nombre de logements (6 studios et 1 appartement), chaussée de Wavre 1014

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

DESCRIPTION : transformer un immeuble existant à appartements et modifier son nombre de logements (6 studios et 1 appartement)

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 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)
- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Madame COTON, la demanderesse, Madame SURDIACOURT, 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 avec point de variation de mixité, 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 transformer un immeuble à appartements existant et modifier son nombre de logements (6 studios et 1 appartement) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- transformer les appartements des étages supérieurs en deux studios par niveau,
- aménager un duplex à 3 chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée du bien avec terrasse et escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée, en lieu et place de deux petits logements dont un avec commerce accessoire,
- remplacer les châssis de la façade avant en PVC blanc modifiant les divisions d'origine ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 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 la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée avec son rangement et l'escalier d'accès au jardin dépassent les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche de maximum 50 cm sur une profondeur d'un peu plus de 2 m, en vue de respecter le code civil en matière de vues droites ;

Considérant toutefois que l'escalier d'accès au jardin engendre également des vues non-conformes vers la propriété voisine de gauche ;

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

duplex aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
Considérant que les studios des étages supérieurs ont été aménagés en divisant les anciens appartements en deux ;
Considérant que les petits logements en partie avant du bâtiment ne respectent pas les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale en ce que la pièce principale de séjour présente moins de 22 m² ;
Considérant en outre que le SIAMU, dans son avis du 23 mars 2011 marque son accord sur une évacuation en façade arrière pour les 3 studios arrières ;
Considérant que la proposition remise consiste en une échelle déployable de type Jomy avec palier en acier de 80 cm ;
Considérant que cette échelle et ses paliers dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'ils dépassent les deux profils mitoyens voisins ;
Considérant en outre que les garde-corps en acier masquent une partie des fenêtres des pièces de vie des studios arrières ;
Considérant par conséquent que ce dispositif porte préjudice à l'esthétisme de la façade arrière ;
Considérant en outre que la subdivision des appartements en deux studios par étage traduit une surdensification de la parcelle ;
Considérant dès lors 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) vont à l'encontre du bon aménagement des lieux et ne sont pas 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 les châssis de la façade avant en bois peint en blanc ont été remplacés par du PVC blanc lisse modifiant les divisions des grandes baies des étages (divisions tripartites modifiées en bipartites) ;
Considérant néanmoins le maintien du cintrage existant de la majorité des châssis ;
Considérant toutefois que le châssis de la petite fenêtre du 3ème étage supprime ce cintrage et présente une importante partie pleine dans le haut et dans le bas du châssis ;
Considérant que cette modification porte atteinte aux qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que le remplacement de la vitrine commerciale du sous-sol par un grand châssis à 4 divisions avec un encadrement en pierre bleue permet de réaffecter la pièce avant en pièce de logement ;
Considérant par conséquent que le remplacement des châssis pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations en vue de permettre pleinement la mise en valeur des qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis défavorable sur la modification du nombre de logements.

Avis favorable sur l'aménagement du duplex à trois chambres avec terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée avec escalier d'accès au jardin et sur la réalisation des rangements (aux rez-de-chaussée et sous-sol) à condition de rehausser le mur mitoyen de gauche en vue de respecter le code civil en matière de vues depuis l'escalier d'accès au jardin.

Avis favorable sur le remplacement des châssis à condition de prévoir lors d'un prochain remplacement des châssis en bois peint en blanc ou en PVC structuré blanc sans grille de ventilation ni rejets d'eau visibles en façade avant, ainsi qu'un châssis à divisions et cintrage

identique à ceux des étages inférieurs pour la petite baie du 3ème étage.

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

15ème OBJET

Dossier 15166 – Demande de CGJ Invest S.A. pour agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements (régularisation suite à P.V. d'infraction), boulevard du Triomphe 53

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements (régularisation suite à P.V. d'infraction)

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à la prescription III, 2) du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6 (gabarit - implantation)
- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur CALLENS, pour CGJ Invest, Madame LIEFOOGHE, Monsieur ZICHY pour AZ Architecture

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

"Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements (régularisation suite à P.V. d'infraction) ;

Considérant que le bien a fait l'objet de quatre demandes de permis d'urbanisme introduites antérieurement par l'ancien propriétaire ;

Considérant que les deux dernières demandes de permis d'urbanisme visaient à régulariser, suite à deux PV d'infraction, l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements et un commerce ;

Considérant que ces deux demandes, pratiquement identiques, ont fait l'objet de refus en date du 17 juillet 2007 et 8 novembre 2005 ;

Considérant que la seconde demande de permis d'urbanisme introduite par l'ancien

propriétaire visait la transformation de la maison unifamiliale en 5 logements et un commerce et qu'elle a été refusée en date du 12 juin 2003 ;

Considérant que la première demande de permis d'urbanisme de transformation de l'ancien propriétaire n'a jamais abouti, ni à un octroi, ni à un refus de permis ;

Considérant que, malgré les avis favorables conditionnels émis pour les deux premiers dossiers (n°13.304 et 13.435), aucune condition n'a été respectée et que l'ancien propriétaire a maintenu les travaux en infraction ;

Considérant que, suite au dernier refus de permis d'urbanisme, aucune amélioration n'a été apportée à l'immeuble ;

Considérant que la présente demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un duplex deux chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée,
- la transformation des 1er et 2ème étages en 2 appartements à une chambre (1 par niveau avec balcon en façade avant et celui du 1er étage avec petite terrasse à l'arrière),
- l'aménagement d'un appartement à une chambre avec mezzanine (coin bureau) dans les combles (3ème étage et mezzanine) avec rehausse légère des deux lucarnes autorisées ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge à la prescription III 2) (gabarit – implantation : profondeur de bâtisse) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en ce que l'extension du sous-sol, la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et son escalier d'accès au jardin dépassent les 15 m de profondeur de la zone de bâtisse du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant néanmoins que la dérogation en profondeur du sous-sol est limitée à 20 cm ;

Considérant que la dérogation de la terrasse atteint 1,20 m ;

Considérant que cet élément s'adosse au haut mur mitoyen de gauche existant (n° 52) ;

Considérant en outre que le mur existant s'étend sur toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'aucune modification de ce mur n'est nécessaire pour respecter le code civil en matière de vues depuis la terrasse et l'escalier susmentionnés ;

Considérant que ces deux éléments constituent l'accessoire usuel d'une zone de cours et jardin ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit – implantation (profondeur de bâtisse) est minime et acceptable ;

Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme et qu'ils sont de qualité ;

Considérant de plus que chaque logement dispose d'un espace privatif de rangement intégré à l'appartement ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit une mixité de logements tout en excluant les petits studios ;

Considérant également que la superficie totale du bien dépasse quelque peu 390 m² ;

Considérant toutefois l'absence d'un local pour vélos/poussettes ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 17 février 2011 sur la demande ;

Considérant dès lors que la division proposée du bien est acceptable moyennant certaines adaptations ;

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 les modifications visibles depuis l'espace public du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier consistent en la modification des châssis (PVC ton foncé) et le remplacement de la porte d'entrée ;

Considérant que le demandeur propose de placer une porte d'entrée en bois peint ton foncé ;

Considérant dès lors que les modifications de la façade avant respectent les caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un local vélos/poussettes au rez-de-chaussée,
- diminuer quelque peu la surface de la mezzanine de sorte à l'ouvrir davantage sur le séjour du 3ème étage.

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

16ème OBJET

Dossier 15169 – Demande de MININVEST S.A. (Monsieur BAIWIR) pour construire un penthouse d'un niveau, au-dessus d'un immeuble à appartements existant sis rue du Vieux Moulin 4

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

DESCRIPTION : construire un penthouse d'un niveau, au-dessus d'un immeuble à appartements existant

ENQUETE : du 28 mars 2011 au 21 avril 2011. Sept lettres de réclamations, dont cinq lettres-types, nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les pertes d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité, ainsi que les vues qui seraient générées par la surélévation du bâtiment,
- la modification des caractéristiques urbanistiques existantes dans la rue du Vieux Moulin (le caractère architectural du projet serait sans cohérence avec le bâtiment existant et le quartier),
- le risque de précédent,
- le souhait d'une cohérence entre les décisions relatives aux différents projets dans le quartier,
- la moins value que pourraient subir les biens voisins.

MOTIFS : - dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis l'espace public) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur BAIWIR pour Mininvest s.a., le demandeur, Monsieur LINZE, l'architecte et les réclamants : Monsieur J-M BOSSAERT, Monsieur W. TOLLET, Madame Cl. TOLLET

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 construire un penthouse d'un niveau, au-dessus d'un immeuble à appartements existant ;

Considérant que le présent dossier fait suite à une première demande visant à construire un penthouse à deux niveaux au-dessus d'un immeuble à appartements et aménager une terrasse sur une toiture plate ayant fait l'objet d'un avis majoritairement défavorable sur la rehausse du bâtiment en commission de concertation du 30 septembre 2010 ;

Considérant que la présente demande ne dispose plus que d'un seul niveau pour y aménager un appartement à deux chambres avec terrasse sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2011 au 21 avril 2011 et que sept lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête, dont cinq lettres-types ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les pertes de luminosité et d'ensoleillement ainsi que sur les vues qui seraient subies par les riverains, la modification des caractéristiques urbanistiques existantes du quartier, le risque de précédent, le souhait d'une cohérence entre les décisions relatives aux différents projets dans le quartier ainsi que la moins value que pourraient subir les biens avoisinants ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le penthouse d'un niveau dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas (construction voisine de droite – n° 12) ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement de qualité (deux chambres pour environ 160 m²) ;

Considérant que le nouveau volume s'adosse à un haut mur pignon;

Considérant que la demande prévoit de soigner l'esthétique de ce mur par la pose d'un enduit de teinte claire ;

Considérant toutefois que le penthouse ne présente qu'un très faible retrait par rapport au plan de la façade avant de l'immeuble (retrait variant d'environ 65 cm à environ 1,90 m) ;

Considérant également que la terrasse sollicitée sur la toiture plate de l'immeuble existant et accessible depuis le penthouse faisant l'objet de la demande ne respecte pas les reculs légaux (code civil) permettant d'éviter les vues droites vers les propriétés voisines (environ 70 cm par rapport à la façade latérale et environ 1,20 m par rapport à la façade arrière) ;

Considérant en outre que la façade arrière proposée du penthouse présente un aspect fortement fermé et particulièrement sévère ne permettant pas de mettre ce volume en valeur ;

Considérant par ailleurs qu'à l'exception de l'immeuble sur lequel est projeté le penthouse, la rue du Vieux Moulin présente un alignement de maisons de petites tailles d'un gabarit maximum de rez + 3 ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est excessive ;

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 ;

Considérant que la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol mentionne la nécessité de sauvegarder ou valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques des ZICHEE ;

Considérant que le bâtiment sur lequel est demandé d'implanter le penthouse est hors gabarit par rapport aux bâtiments de la rue du Vieux Moulin et que vu son caractère architectural purement fonctionnel, il ne participe pas à la qualité de la ZICHEE ;

Considérant par conséquent que la modification de la façade visible depuis l'espace public par l'ajout d'un niveau supplémentaire disposant d'une hauteur sous plafond d'environ 2,70 m ne

répond pas aux dispositions de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol et qu'elle ne ferait qu'accentuer l'impact du bâtiment existant sur la ZICHEE ;

Avis défavorable.

Les membres de la Commission qui se sont abstenus considèrent que, quoique limité à un seul niveau, le projet ne présente ni un recul suffisant en façade avant, ni une qualité architecturale compatible avec la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (ZICHEE)."

17de VOORWERP

Dossier ENS/6 – Aanvraag van PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT (Mevrouw CARTEUS) voor het plaatsen van een "totem-uithangbord", Jules Cockxstraat 12

GEBIED : algemeen gebied in de G.S.V. – Titel VI – inzake publiciteit en uithangborden

BESCHRIJVING : plaatsen van een "totem-uithangbord"

ONDERZOEK : nihil

MOTIEF : - afwijking op art.39 §2 van titel 6 van de GSV (uithangbord of een reclame verwijzend naar het uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de algemene of uitgebreide gebieden)

AUDITIE : Mevrouw CARTEUS

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

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot het plaatsen van een “totem-uithangbord” in de achteruitbouwstrook van het gebouw;
Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een algemeen gebied van de G.S.V.;
Overwegende dat een vergunning werd afgeleverd aan I.A.C. s.a. (FIAT), op 8/6/2010, voor het plaatsen van verschillende uithangborden, namelijk 1 grote totem (6,5m) en 6 kleine totem's (+/- 2m-2,5m) langs de Cockxstraat;
Overwegende bijgevolg dat de huidige aanvraag afwijkt van de G.S.V. Titel VI – art. 39, §2, 1° (één inrichting per gebouw en per weg);
Overwegende dat de totem 2,5m hoog is, dus redelijk klein, en dient om de naam van de huurders van het gebouw te vermelden;
GUNSTIG ADVIES, voor 9 jaren”

18de VOORWERP

Dossier ENS/7 – Aanvraag van LUKOIL Belgium N.V. (De heer ROBBERECHTS) voor het vervangen van uithangborden op de luifel en het conform plaatsen van de totem (regularisatie na P.-V.), Triomflaan 167

GEBIED : In het GBP : gemengd gebied en structurerende ruimte
In het BBP nr 6 (K.B. van 8/2/1985) : woon, handels en nijverheidsgebied

BESCHRIJVING : vervangen van uithangborden op de luifel en conform plaatsen van de totem (regularisatie na P.-V.)

ONDERZOEK : nihil

MOTIEF : - afwijking van de G.S.V. inzake uithangborden (Titel VI, art. 39, § 2) – hoogte van de totem

AUDITIE : de vertegenwoordiger van de aanvrager

“Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van het B.B.P. nr 6 (K.B. 8/2/1985) en in en algemeen gebied van het G.S.V.;

Overwegende dat het goed zich situeert in een gemengd gebied en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijke Bestemmingsplan goedgekeurd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het vervangen van vorige uithangborden (“Jet”) op de luifel en het conform plaatsen van de totem (regularisatie na aanleiding van en P.-V. – nr 2009-01);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de G.S.V. inzake uithangborden (Titel VI, art. 39, § 2), daar de hoogte van de totem de wettelijke hoogte van 5m overschrijdt ;

Overwegende dat de uitbater zijn activiteit wenst bekend te maken;

Overwegende dat de aanvraag geen hinder brengt aan de buurt;

GUNSTIG advies voor een periode van 9 jaar”.

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE