

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 25/08/2011
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 25/08/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme J. BAYOT, Secrétaire (membre pour les points 5 et 6)
Mme C. KUHN, Secrétaire
Mme S. PEETERS, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD, Mme R. SNAPS-HALUT et Mme Ch. WAUTERS
(membre SDRB)

1er OBJET

Dossier 15233 – Demande de Monsieur et Madame GOETGHEBUER - MOENS
Thomas&Thérèse pour transformer une maison unifamiliale, rue du Verger 15

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 juin 2011 au 11 août 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur et Madame GOETGHEBUER - MOENS Thomas&Thérèse, les demandeurs.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :
« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

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

- modifier la façade avant (remplacer les châssis et la peindre en bleu pétrole)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 juin 2011 au 11 août 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 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 profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

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

Considérant que l'isolation par l'extérieur de ces façades n'augmente que de 20 cm la profondeur du bâtiment ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation (20cm) ;

Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en façade avant par des châssis triple vitrage en aluminium (modification déclarée en séance : châssis bois) de ton gris, modifiant les divisions des châssis d'origine, ainsi que la mise en peinture de la façade (en bleu pétrole) et de la corniche en bois (en gris) ;

Considérant que les modifications en façade avant portent atteinte à la ZICHEE ;

Considérant que les axes mitoyens ne sont pas représentés clairement sur les plans ;

Considérant que le mur mitoyen de droite de l'extension du rez-de-chaussée et le brise-vue du balcon (en situation projetée) ne respectent pas le Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de mur mitoyen ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser le mitoyen de droite de l'extension du rez-de-chaussée conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses (mur de briques pleines de 28 cm d'épaisseur)

- réaliser le brise-vue du balcon conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses ou le décaler vers le balcon à minimum 15 cm de l'axe mitoyen

- prévoir une porte d'entrée en bois comportant une partie pleine significative

- corriger sur les plans le matériau des châssis (bois)

- limiter le recul des châssis à 20cm

- prévoir une teinte d'enduit plus claire et soumettre un échantillon à l'approbation du collège, préalablement à la délivrance du permis

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

La commission de concertation attire l'attention du demandeur sur la nécessité d'obtenir l'accord des propriétaires voisins pour la réalisation de l'isolation sur leurs propriétés. »

2ème OBJET

Dossier 15235 – Demande de Monsieur BARON Ramy pour transformer un bâtiment d'angle, rue des Trois Ponts 52-54

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer un bâtiment d'angle (aménager deux logements dans les combles, fermer les terrasses, changer de destination du rez-de-chaussée commercial en logement et modifier la façade avant)

ENQUETE : Du 22 juin 2011 au 11 août 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur BARON Ramy, le demandeur, son conseiller et Monsieur MELVIEZ Guy, l'architecte et 1 de ses collaborateurs.

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 un bâtiment d'angle ;

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

- la construction d'une extension à l'arrière du niveau des combles

- la construction de lucarnes en toiture avant

- la fermeture des terrasses des 1er et 2ème étages

- la transformation du commerce du rez-de-chaussée en logement

- l'aménagement de 2 studios dans les combles

- des modifications en façade avant (modification de baies, remplacement des châssis, modification des éléments en saillie, mise en peinture des bandeaux et éléments décoratifs en pierre)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 juin 2011 au 11 août 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 les extensions des 1er et 2ème et 3ème étages dépassent le profil du mitoyen (de droite) le plus profond ;

Considérant la particularité de la parcelle d'angle ;

Considérant que ces extensions n'ont engendré que de faibles rehausses de mitoyens, qu'elles existent depuis de nombreuses années et qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;
Considérant que le commerce existant n'occupait que la pièce située en façade à rue du rez-de-chaussée, les 2 autres pièces étant déjà affectées à une salle-à-manger et une cuisine ;
Considérant que ce logement possède des conditions de confort et d'habitabilité acceptables ;
Considérant toutefois que les 6ème et 7ème logements (studios en toiture) se situent entièrement sous les combles ;
Considérant qu'ils ne sont éclairés que par de petites baies et que leurs pièces de vie ne disposent pas d'une surface suffisante possédant une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m ;
Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 440 m² et que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez+2 étages+toiture ;
Considérant de plus que l'immeuble comporte 4 studios aux autres étages et un appartement à deux chambres au rez-de-chaussée ;
Considérant également l'absence de garage pour l'ensemble des 7 logements ;
Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;
Considérant que les sous-sols ont été aménagés de manière à prévoir une cave pour chaque logement ;
Considérant l'aménagement d'un local vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
Considérant que les nouveaux châssis en façade sont en PVC et ne respectent pas le dessin des menuiseries d'origine et le cintrage des baies ;
Considérant que la situation existante de droit représentée sur les plans comporte des erreurs ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réunir les 2 studios sous toiture en 1 seul logement
- prévoir des châssis respectant les caractéristiques des châssis d'origine (impostes, divisions, cintrages, matériau...)
- corriger la situation existante dans les plans

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

3ème OBJET

Dossier 15202 – Demande de Monsieur et Madame MEULDERS - KESTENS Luc & Christine pour construire une véranda et aménager une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, avenue des Frères Goemaere 77

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une véranda et aménager une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 juin 2011 au 11 août 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)

AUDITION : Monsieur et Madame MEULDERS - KESTENS Luc & Christine, les demandeurs et Monsieur ROBRECHTS Gilles, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :
« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une véranda et aménager une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser la construction d'une véranda et d'une terrasse à l'arrière du bel-étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 juin 2011 au 11 août 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 du bel-étage dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (de gauche) et qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

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

Considérant que la véranda s'adosse entièrement au mur mitoyen de droite existant ;

Considérant que cette véranda est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse s'adosse en partie au mitoyen de droite existant ;

Considérant que celle-ci n'est surélevée que de 95cm par rapport au niveau des jardins ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse au bel-étage, terrasse comprise, est inférieure à 15 m ;

Considérant cependant que cette terrasse ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la terrasse du bel-étage sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable à condition de respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis la terrasse : prévoir un brise-vues le long de l'escalier et une zone non accessible (bacs à plantes ou garde-corps), d'une largeur d'1,90 m, le long du mitoyen de gauche.

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

4ème OBJET

Dossier 15227 – Demande de Madame HENKIBRANT Isabelle pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, avenue Guillaume Keyen 12

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

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

ENQUETE : Du 22 juin 2011 au 11 août 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Madame HENKIBRANT Isabelle, la demanderesse et Monsieur DOZIN, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :
« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 juin 2011 au 11 août 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 toiture de l'extension dépasse le profil du mitoyen le plus haut ;

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

Considérant que l'extension permet la création d'espaces de vie lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que l'extension s'adosse aux mitoyens existants et n'engendre que des rehausses minimales de ceux-ci ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est minime et acceptable ;

Considérant par ailleurs que cette extension ne respecte pas les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (titre II, art.4) en ce que la hauteur sous plafond de la véranda varie entre 3,45 m et 2,30 m ;

Considérant que cette dérogation, portant sur 20 cm au point bas de la véranda, est minime et acceptable ;

Avis favorable. »

5ème OBJET

Dossier 15238 – Demande de Monsieur GOBYN Damien pour construire un volume sur la toiture plate d'une maison unifamiliale sise rue de la Mollignée 43

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire un volume sur la toiture plate d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 juin 2011 au 11 août 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- le non respect du gabarit urbanistique de la section haute de la rue,
- la rupture de l'homogénéité architecturale de l'ensemble des immeubles de cette section,
- le risque de précédent (demandes précédentes au 87 de l'avenue Charles Madoux ont été refusées).

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

AUDITION : Monsieur GOBYN Damien, le demandeur, Madame DEVEN Isabelle, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire un volume sur la toiture plate d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 juin 2011 au 11 août 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le non respect du gabarit urbanistique de la section haute de la rue, la rupture de l'homogénéité architecturale de l'ensemble des immeubles de cette section et le risque de précédent ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le volume de toiture sollicité dépasse pratiquement entièrement les deux profils voisins mitoyens ;

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

Considérant que la présente demande concerne une petite maison unifamiliale comportant seulement 92 m² de superficie planchers hors sol (hors garage et hall d'entrée) et deux chambres et implantée sur une parcelle de faible profondeur ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume de toiture : versant avant (40°) avec lucarne et rehausse de façade avec toiture légèrement en pente à l'arrière ;

Considérant que la lucarne en toiture avant présente un recul d'environ 50 cm par rapport au plan de la façade à rue ;

Considérant que cette façade est surmontée d'une corniche débordante, permettant de limiter l'impact visuel de cette lucarne ;

Considérant toutefois que sa hauteur (presque 1,80 m) est imposante ;

Considérant que cette extension permettrait la création d'une troisième chambre avec salle de bain et coin bureau pour le logement unifamilial ;

Considérant que les précédentes demandes de permis visant l'ajout d'un étage sur une toiture plate (et auxquelles le réclamant fait allusion) concernaient un immeuble à appartements (87 avenue Charles Madoux) et visaient l'augmentation de son nombre de logements ;

Considérant dès lors que la présente demande diffère totalement, tant par son programme que

par son aspect architectural, des précédentes demandes de permis susvisées ;
Considérant que ce type d'intervention pourrait être étendu aux maisons de la rue de la Molinee qui possèdent un gabarit similaire et une toiture plate, et ce sans porter atteinte à l'homogénéité de la rue ;
Considérant que l'inclinaison de toiture proposée (40°) est habituelle en région bruxelloise ;
Considérant également que la rehausse de façade arrière est acceptable vu le faible gabarit (rez+1) de cette façade ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur de la lucarne dans le versant avant de la toiture à maximum 1,60 m et la munir d'une corniche débordante
- prévoir une finition homogène de la façade arrière
- réaliser les rehausses de mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses ou soumettre au collège, pour approbation, les informations relatives au matériau isolant envisagé
- prévoir une finition esthétique des mitoyens rehaussés (enduit clair)

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

6ème OBJET

Dossier 15234 – Demande de Monsieur DELHEZ Philippe pour transformer un immeuble à appartements sis avenue Jean Van Horenbeeck 266A

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

DESCRIPTION : Transformer un immeuble à appartements

ENQUETE : Du 22 juin 2011 au 11 août 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- l'implantation de l'abri de jardin trop proche des propriétés voisines,
- la hauteur excessive de cet abri,
- l'absence de système d'évacuation des eaux de pluies (mise à l'égout ou en citerne),
- la perte d'ensoleillement et l'augmentation de l'humidité des jardins voisins,
- la présence d'une fenêtre latérale,
- la moins-value du bien voisin engendrée par cet abri.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

- Dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur DELHEZ Philippe, le demandeur, Madame GANSINIEC Agnieszka, l'architecte et Monsieur et Madame PRIGNON-BASSNES, les réclamants (rue JB Vandercammen 8).

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :
« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur:

- la régularisation, suite au procès-verbal d'infraction PV 2011-02, de la création d'une cave de pratiquement 21 m², à l'arrière du garage,

- la régularisation de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée et

- le placement d'un abri de jardin d'environ 24 m², projection de toiture comprise, en fond de parcelle ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 juin 2011 au 11 août 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'implantation de l'abri de jardin trop proche des propriétés voisines, la hauteur excessive de cet abri, l'absence de système d'évacuation des eaux de pluies (mise à l'égout ou en citerne), la perte d'ensoleillement et l'augmentation de l'humidité des jardins voisins, la présence d'une fenêtre latérale et la moins-value du bien voisin engendrée par cet abri ;

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 existante à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que cet élément dépasse la construction voisine la plus profonde de 4,80 m (n° 268, voisin de droite) et la construction voisine la moins profonde de 6,50 m (voisin de gauche – n° 264A) ;

Considérant que la superficie de cette terrasse dépasse 24 m² ;

Considérant de plus que cet aménagement ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant en outre qu'au vu du dénivelé existant du terrain, la terrasse surplombe le jardin de 2,30 m ;

Considérant que cet aménagement est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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) ne sont ni minimales ni acceptables ;

Considérant par ailleurs que le demandeur a introduit une demande de permis d'urbanisme parallèle (dossier n°15270) visant notamment la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension de la cave est située sous le volume existant de l'immeuble ;

Considérant que les excavations ont été suivies par un ingénieur en stabilité ;

Considérant par conséquent que ce volet de la demande n'a aucun impact sur les qualités résidentielles des propriétés voisines ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce que le dossier prévoit le placement d'un tel abri en fond de parcelle ;

Considérant que la superficie, projection de toiture comprise, de cet appentis atteint 24 m² et

que sa hauteur avoisine 2,35 m ;

Considérant qu'il serait implanté contre la limite mitoyenne en fond de parcelle ;

Considérant dès lors que la demande, telle que proposée, serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins l'importante surface de la parcelle (319 m²) ;

Considérant l'absence d'accès au jardin depuis les caves de l'immeuble ;

Considérant par conséquent qu'une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations au projet ;

Avis défavorable sur la terrasse

Avis favorable sur la cave et l'abri de jardin, aux conditions suivantes :

- limiter la surface de l'abri de jardin à 9 m² maximum et l'implanter à minimum 1 m des limites mitoyennes

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

7ème OBJET

Dossier 15232 – Demande de Monsieur et Madame BOUSQUET- HOURAT pour construire une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage, réaliser un escalier d'accès au sous-sol en zone de recul et transformer une maison unifamiliale sise avenue Jean Vanhaelen 10

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage, réaliser un escalier d'accès au sous-sol en zone de recul et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 juin 2011 au 11 août 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- l'erreur, sur les plans introduits, relative à la profondeur de la construction voisine de droite (n° 12 – 90 cm en retrait et non alignée),
- la perte d'ensoleillement, de luminosité et de vue depuis la construction voisine,
- la demande de réaliser la rehausse du mur mitoyen avec une finition identique à la brique de façade existante dans le haut de la façade du n° 12,
- la demande de déplacer le brise-vues de la terrasse légèrement en retrait du mur mitoyen, en vue de permettre toute éventuelle rehausse ultérieure dudit mur,
- le risque de précédent en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul.

MOTIFS : - Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 11 (aménagement de la zone de recul) 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. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur BOUSQUET, le demandeur, Monsieur D'HARVENG Arnaud, l'architecte et Monsieur et Madame CHARLES, 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 zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage, réaliser un escalier d'accès au sous-sol en zone de recul et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur:

- la régularisation d'une extension des caves,
- la régularisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage,
- la réalisation d'un accès (vers le sous-sol) piéton/vélos en zone de recul, parallèle à la façade avant,
- la régularisation des châssis existants, en aluminium blanc, en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 juin 2011 au 11 août 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'erreur, sur les plans introduits, relative à la profondeur de la construction voisine de droite (n° 12 – 90 cm en retrait et non alignée), la perte d'ensoleillement, de luminosité et de vue depuis la construction voisine, la demande de réaliser la rehausse du mur mitoyen avec une finition identique à la brique de façade existante dans le haut de la façade du n° 12, la demande de déplacer le brise-vues de la terrasse légèrement en retrait du mur mitoyen, en vue de permettre toute éventuelle rehausse ultérieure dudit mur, le risque de précédent en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;

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 sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée, ainsi que l'extension à l'arrière du 1er étage dépassent la construction voisine la plus profonde (n° 8 – environ 75 cm pour la terrasse et environ 1,50 m pour l'extension) et la construction voisine la moins profonde (n° 12) de plus de 3 m (+/- 3,60 m) ;

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

Considérant que ces dérogations liées à l'extension du 1er étage engendrent d'importantes rehausses des murs mitoyens ;

Considérant en outre que cet agrandissement ne permet pas l'aménagement d'une pièce supplémentaire, mais uniquement l'agrandissement d'une chambre à coucher existante ;

Considérant que les rehausses liées aux niveaux inférieurs du projet sont limitées à la pose de brises-vues de dimensions relativement limitées ;

Considérant toutefois que ces dispositifs dérogent aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture liées aux rez-de-chaussée et sous-sol de la maison seraient minimales et acceptables, moyennant le respect des dispositions du règlement

communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce qu'elle prévoit la réalisation d'un escalier donnant accès aux piétons et aux vélos au sous-sol ;

Considérant que cet escalier serait implanté contre la façade à rue, parallèlement à cette dernière ;

Considérant en outre que le permis de bâtir initial de la maison prévoyait un tel escalier d'accès ;

Considérant également que l'emprise de cet élément est relativement réduite (environ 5 m²) ;

Considérant également que la zone de recul de la maison est aménagée en jardinet, hormis les accès à la construction et une bande de sol minéralisé le long de la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire l'extension à l'arrière du 1er étage à une profondeur correspondant à celle du bâtiment voisin de gauche (avec une tolérance pour réaliser l'isolation) et prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée,
- placer les brise vues prévus de part et d'autre de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée légèrement en retrait des limites de mitoyenneté, de sorte à permettre toute éventuelle rehausse des murs mitoyens, conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (28 cm en maçonnerie pleine),
- corriger le profil et l'amorce du bâtiment voisin de droite

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

8ème OBJET

Dossier 15205 – Demande de la s.p.r.l. IMMO SOON pour démolir un garage existant et construire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial, avenue Guillaume Crock 4 (report d'avis – voir Commission de Concertation du 7 juillet 2011).

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

DESCRIPTION : Démolir un garage existant et construire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame NGUYEN, la demanderesse, et son architecte

En séance du 7 juillet 2011, la commission de concertation a émis, à l'unanimité, l'avis suivant et invité le demandeur à introduire des plans modificatifs à soumettre à l'avis de la commission de concertation du 25 août 2011 :

« Avis favorable aux conditions suivantes:

- prévoir un rez-de-chaussée commercial avec hauteur sous plafond d'environ 3,20 m minimum, sans augmenter la hauteur de la façade avant,
- placer le sol fini du niveau commercial à un niveau supérieur ou égal au trottoir au droit des entrées,
- prévoir un accès direct entre la réserve du commerce et la surface de vente du rez-de-chaussée, sans passer par les communs des logements et supprimer en conséquence la porte donnant accès au hall commun des logements, depuis le rez-de-chaussée commercial,
- limiter le gabarit à un rez + 2 + toiture et adapter le programme en conséquence,
- prévoir un soubassement en pierre bleue,
- atténuer l'impact visuel de l'oriel donnant sur la place Pinoy,
- revoir la proportion des baies du rez-de-chaussée commercial,
- prévoir des garde-corps en ferronnerie et
- fournir un avis favorable du SIAMU ».

Le demandeur soumet, en séance, des plans adaptés suite à l'avis de la commission de concertation du 7 juillet 2011.

Après avoir pris connaissance de ces plans et des arguments du demandeur et après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un garage existant et de construire un immeuble d'angle à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'un garage existant sur une parcelle d'angle,
- la construction d'un immeuble à quatre appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la commission de concertation le 7 juillet 2011 ;

Vu les plans adaptés déposés en séance de la commission de concertation du 25 août 2011 ;

Considérant que ces plans ne répondent que partiellement aux conditions de cet avis ;

Considérant l'apport de nouveaux logements conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et répartis comme suit :

- un appartement à 3 chambres au 1er étage,
- un appartement à une chambre au 2ème étage, côté place Pinoy,
- un duplex à 2 chambres au 2ème étage et dans le Mansart, côté avenue Crock et
- un duplex à 2 chambres au 3ème étage et dans le Mansart, côté place Pinoy ;

Considérant que la demande déroge toujours aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que sa hauteur

dépasse la hauteur de la construction voisine la plus haute (n° 14-15, place Pinoy) d'un peu plus de 80 cm ;

Considérant que le projet prévoit une gradation des volumes en vue d'atténuer la différence de hauteurs entre la maison unifamiliale voisine de droite (avenue Crock n° 6) et la hauteur maximale du projet (Place Pinoy 14-15) ;

Considérant toutefois que le rez-de-chaussée commercial ne présente pas une hauteur sous plafond permettant de marquer suffisamment cet élément et de l'intégrer dans l'alignement des niveaux des commerces voisins ;

Considérant que la proportion des baies du rez-de-chaussée ne permet pas de mettre en valeur l'activité économique prévue au rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que le commerce est implanté en contrebas par rapport au niveau du trottoir, au droit de son entrée, ce qui est susceptible d'engendrer des problèmes d'inondations ;

Considérant dès lors que le maintien du même nombre de niveaux exploitables, tout en implantant le rez-de-chaussée à un niveau supérieur à celui du trottoir et en garantissant une hauteur sous plafond du rez-de-chaussée adaptée à sa fonction de commerce, engendrerait une dérogation excessive aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade (titre I, art. 5) ;

Considérant de plus que la maison mitoyenne de droite possède un gabarit nettement inférieur à celui du projet, à savoir rez+1+toiture à la Mansart alors que celui-ci est constitué d'un rez+3 étages+toiture à la Mansart ;

Considérant que l'ensemble des immeubles de ce côté de la place Pinoy sont de gabarit rez+2+toiture ;

Considérant que le projet est situé au point bas de ce côté de la place et qu'il est justifié que les corniches soient étagées en suivant cette pente ;

Considérant en outre la densité élevée du projet (P/S atteignant 4,47) ;

Considérant que l'aménagement d'un immeuble de gabarit rez+2+toiture permet un développement harmonieux sans dérogation ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade (titre I, art. 5) va à l'encontre du bon aménagement des lieux et n'est pas justifiée ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que son profil dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas (avenue Crock 6) et qu'il dépasse quelque peu le profil mitoyen le plus haut (place Pinoy 14-15) ;

Considérant la disposition particulière de l'immeuble sollicité, situé sur une parcelle d'angle ;

Considérant la différence importante de gabarit entre les deux bâtiments mitoyens au projet ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) relative au dépassement de plus de 3 m du profil mitoyen le plus bas peut être accordée ;

Considérant que l'annexe de l'immeuble voisin (place Pinoy 14-15) est implantée à environ 2,25 m de la limite de la parcelle ;

Considérant que les servitudes de vues enregistrées relatives aux fenêtres prévues en façade arrière de l'immeuble projeté, vers le bien sis au 14-15 de la place Pinoy (aux 1er, 2ème et 3ème étages), ont été fournies ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une parcelle d'angle ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement d'un rez-de-chaussée commercial sur la totalité de ce niveau, en liseré de noyau commercial répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'emplacement de stationnement (titre VIII, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit une trémie d'accès au sous-sol dans la surface commerciale du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de préciser la manière dont l'escalier sera disposé ;

Vu l'absence d'avis SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes:

- prévoir un rez-de-chaussée commercial avec hauteur libre sous plafond d'environ 3,20 m minimum et de telle sorte que ce rez commercial s'intègre dans la continuité des commerces voisins de la place
- placer le sol fini du niveau commercial à un niveau supérieur ou égal au trottoir au droit des entrées
- limiter le gabarit à un rez + 2 + toiture et réaliser un raccord harmonieux avec les constructions mitoyennes (en prévoyant un niveau de corniche légèrement inférieur à celui de l'immeuble voisin de gauche)
- adapter le programme et les proportions de baies (notamment en revenant à la division initialement proposée pour le commerce) en conséquence
- représenter l'escalier donnant accès au sous-sol depuis le commerce ;
- fournir un avis favorable du SIAMU ».

9ème OBJET

Dossier ENS/8 – Demande de Monsieur TAMINIAUX Frédéric pour placer une enseigne de type "portique" Chaussée de Wavre 1308

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

DESCRIPTION : Placer une enseigne de type "portique"

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

AVIS C.D.C. : dérogation à l'art.39 §2 du titre 6 du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)

AUDITION : Monsieur OMID, architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :
« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, avec liseré de noyau commercial et point de variation de mixité, et espace structurant du P.R.A.S.;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que la demande vise à placer une enseigne de type « portique » devant la porte d'entrée du magasin ;
Considérant que cette structure mesure 6m de haut sur 4m de large (+/- 20 m2, porte d'entrée décomptée) et qu'elle comprend la porte d'accès au commerce et le pourtour de celle-ci;
Considérant que la demande déroge à l'art. 36 du R.R.U. Titre VI (hauteur maximale 5m et surface maximale 10 m2) ;
Considérant que l'enseigne proprement dite et son contour n'excède pas 10 m² ;
Considérant que la structure s'intègre dans les gabarits du bâtiment ;
Considérant l'absence de gêne pour le voisinage ;
Considérant que la dérogation est acceptable ;

Avis favorable, pour une durée de 9 ans. »

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE