

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 10/05/2012
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 10/05/2012

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme. O. MAROUTAEFF, membre AATL-DU
MR. H.CONVENT, membre pour l'IBGE
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre SDRB (pour les points 1-6)
Mme J. BAYOT, Architecte
Mme R. SNAPS, Ingénieure
Mme C. KUHN, Architecte
Mme L. LESOIL, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

{mospagebreak}

1er OBJET

Dossier 15385 – Demande de Monsieur et Madame VERMEERSCH Erwin & Griet pour démolir un bâtiment commercial existant à front de rue, construire un immeuble à appartements et transformer un bâtiment existant en fond de parcelle - Chaussée de Wavre 1042

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 : Démolir un bâtiment commercial existant à front de rue, construire un immeuble à appartements et transformer un bâtiment existant en fond de parcelle

ENQUETE : Du 12 avril 2012 au 26 avril 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- les nuisances liées à un logement en intérieur d'îlot (bruits et vues),
- la supposée situation irrégulière du volume du bâtiment en intérieur d'îlot,
- la demande de démolir le bâtiment en intérieur d'îlot au profit d'un jardin en pleine terre,
- la demande de supprimer le garage proposé au rez-de-chaussée au profit d'un logement, au vu de son accès peu pratique voire dangereux

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- 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 (Epaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur et Madame VERMEERSCH Erwin & Griet, les demandeurs, Monsieur DENAYER Yannick, l'architecte et Monsieur et Madame BRIFFEUIL-ALEXANDRE, les réclamants.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 de démolir un bâtiment commercial existant à front de rue, construire un immeuble à appartements et transformer un bâtiment existant en fond de parcelle ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition du bâtiment commercial existant à front de rue,
- la construction d'un immeuble de deux logements à front de rue avec une passerelle au 1er étage le reliant à l'arrière-bâtiment,

- la transformation du bâtiment existant en fond de parcelle, abritant anciennement un garage au rez-de-chaussée et le logement de l'exploitant au 1er étage, en studio au rez-de-chaussée et deux chambres avec salle de douche au 1er étage ;

Considérant que l'immeuble à front de rue abritera :

- au rez-de-chaussée, l'entrée, un garage à deux emplacements et un espace commun donnant accès au jardin commun,

- au 1er étage, les pièces de vie principales du 1er appartement, l'une de ses trois chambres et la passerelle donnant accès à l'arrière-bâtiment,

- au 2ème étage, les trois premières chambres du 2nd appartement, chacune de ses chambres ayant une salle de douche,

- au 3ème étage, les pièces de vie principales du 2nd appartement avec terrasse accessible à

l'arrière, contre le mur mitoyen de droite (n° 1044),

- au 4ème étage mansardé, les deux dernières chambres de ce logement, avec leur salle de douche ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 avril 2012 au 26 avril 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les nuisances liées à un logement en intérieur d'îlot (bruits et vues), la supposée situation irrégulière du volume du bâtiment en intérieur d'îlot, la demande de démolir le bâtiment en intérieur d'îlot au profit d'un jardin en pleine terre, la demande de supprimer le garage proposé au rez-de-chaussée au profit d'un logement, au vu de son accès peu pratique voire dangereux ;

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 passerelle sollicitée entre le bâtiment projeté à front de rue et le bâtiment existant en fond de parcelle dépasse les deux constructions voisines mitoyennes existantes ;

Considérant que cette passerelle de liaison, prévue en caillebotis métallique ajouré, est de nature à engendrer des vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que les agrandissements de baies en façade arrière de l'arrière-bâtiment, à une distance variant entre 2,20 et 3,20 m de la limite arrière de propriété, ainsi que l'aménagement de spacieux espaces de vie au 1er étage de celui-ci, sont de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la profondeur totale de la parcelle, située à proximité d'un angle, est limitée à un peu moins de 29 m ;

Considérant que la profondeur bâtie du projet (bâtiment avant à ériger + bâtiment arrière à conserver), hors passerelle de liaison, atteindrait pratiquement 20,50 m à 22,50 m ;

Considérant que l'emprise au sol du projet atteint environ 75% de la superficie de la parcelle ;

Considérant que le maintien du bâtiment existant en intérieur d'îlot va à l'encontre de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le projet ne dégage pas assez d'espaces verts plantés en pleine terre en intérieur d'îlot, les espaces verts proposés étant des espaces résiduels, ne permettant pas des plantations significatives ;

Considérant dès lors que le terrain faisant l'objet de la demande ne dispose pas d'une profondeur suffisante pour permettre à la fois la construction d'un immeuble à front de rue et le maintien du bâtiment existant en intérieur d'îlot ;

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 la hauteur de la façade avant du bâtiment projeté dépasse d'environ 2 m celle des deux constructions voisines mitoyennes ;

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 du bâtiment avant à ériger, dont le faîte est aligné sur celui de la construction voisine la plus haute, dépasse dès lors également les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant de plus que le projet prévoit quatre niveaux, là où les constructions voisines n'en disposent que de trois ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5.2°) ;

Considérant en effet que tant l'expression architecturale du bâtiment projeté (revêtement de façade avant et de toiture en zinc, absence de corniche, rez-de-chaussée en caillebotis ajouré,

disposition de ses baies, etc.) que son gabarit ne s'intègrent pas aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;
Considérant que le rez-de-chaussée « aveugle » abritant deux emplacements de stationnement et l'entrée ne participe pas à l'amélioration de la qualité de l'espace public ;
Considérant que la demande supprime une activité commerciale existante autorisée, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) en ce que la prolongation du mur mitoyen de gauche n'est pas prévue en maçonnerie pleine, mais qu'elle comporte un isolant ;
Considérant qu'aucun élément permettant de justifier cette demande de dérogation n'a été fourni ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

{mospagebreak}

2ème OBJET

Dossier 15395 – Demande de Messieurs VANWYNSBERGHE Thomas & David pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise chaussée de Watermael 16

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – Uniquement pour avis

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

AUDITION : Monsieur VANWYNSBERGHE Thomas, le demandeur.

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la régularisation de l'élargissement d'une baie intérieure à l'arrière du 1er étage (entre la salle de bain et l'ancienne toilette),
- la régularisation de l'aménagement du grenier en salle de jeux, à l'arrière du 2ème étage,
- la régularisation du placement d'un escalier d'accès aux combles avec aménagement d'un bureau et
- le remplacement des châssis en façade avant ;

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 prévus en façade avant sont en bois peint, qu'ils respectent les cintrages et divisions des châssis d'origine et suppriment les petits bois des impostes ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la véranda sollicitée permet de créer un passage couvert entre la cuisine et la toilette existante ;
Considérant que le volume de ladite véranda respecte les dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant toutefois que le maintien du châssis existant entre la salle à manger et ladite véranda supprime la ventilation naturelle de cette pièce de vie ;
Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposent une telle ventilation naturelle ;
Considérant de plus que la véranda n'a pas été réalisée conformément aux règles de l'art et qu'elle ne respecte pas les normes d'isolation thermique actuelles ;
Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer les châssis de la véranda ;
Considérant que les transformations intérieures du logement unifamilial permettent de créer des espaces plus spacieux et fonctionnels ;
Considérant que la salle de jeux, à l'arrière du 2ème étage, présentera 2,80 m de hauteur sous plafond sur la majorité de sa superficie ;
Considérant toutefois que les combles présentent une hauteur sous poutre de 2,23 m, au faite ;
Considérant dès lors que le bureau y aménagé ne dispose pas d'une hauteur libre sous plafond de 2,30 m sur la moitié de sa superficie, contrairement aux impositions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un volume spacieux, ouvert sur la cage d'escalier et éclairé par 3 fenêtres de toiture ;
Considérant également qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;
Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité en matière de hauteur sous plafond du règlement régional d'urbanisme (titre II, art. 4) est acceptable ;

Avis favorable à condition de remplacer la véranda par un auvent (supprimer les parties verticales).

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

{ mospagebreak }

3ème OBJET

Dossier 15392 – Demande de Monsieur et Madame HU RONGBIN - LI YUMEI pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1413.

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 12 avril 2012 au 26 avril 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame HU RONGBIN - LI YUMEI , les demandeurs et Monsieur AGLAVE Laurent, l'architecte.

Cet avis est en cours de rédaction

{mospagebreak}

4ème OBJET

Dossier 15396 – Demande de Monsieur et Madame GUILMOT-HABRYKA Roger & Annie pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et construire un abri de jardin en fond de parcelle - Chaussée de Watermael 39

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale et construire un abri de jardin en fond de parcelle

ENQUETE : Du 12 avril 2012 au 26 avril 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

AUDITION : Monsieur et Madame GUILMOT-HABRYKA Roger & Annie, les demandeurs et Monsieur AGLAVE Laurent.

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 et construire un

abri de jardin en fond de parcelle ;

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

- la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée (véranda)
- la transformation d'une partie du sous-sol en salle-de-bains
- l'aménagement des combles en chambre
- la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 avril 2012 au 26 avril 2012 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) et à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que la toiture de la véranda dépasse le profil de la construction voisine la plus haute et en ce que la demande prévoit la régularisation d'un abri de jardin ;

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

Considérant que la véranda construite à l'arrière du rez-de-chaussée s'aligne à la profondeur de la construction voisine la plus profonde (de gauche) et ne dépasse que d'environ 25cm la construction voisine la moins profonde (de droite), conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur le débordement (de 50cm) de la toiture de la véranda ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à la construction de la véranda est minime et acceptable ;

Considérant que la salle-de-bains aménagée en sous-sol déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond de celle-ci se limite à 1,98 m ;

Considérant que l'aménagement de la salle-de-bains au sous-sol permet de libérer des pièces de vie aux étages, la parcelle étant étroite (environ 3,70 m) et d'un gabarit limité (R+1+T) ;

Considérant que la pièce de vie aménagée dans les combles répond aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'abri de jardin possède des dimensions raisonnables (environ 12 m²), est situé en fond de parcelle et s'adosse entièrement à deux constructions mitoyennes existantes ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'abri de jardin est acceptable ;

Avis favorable.»

{ mospagebreak }

5ème OBJET

Dossier 15404 – Demande de Monsieur VANDENBRUL Pascal pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise Rue du Villageois 63

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant - Uniquement pour avis

MOTIFS : - Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

AUDITION : Monsieur MAISIN Tanguy, l'architecte.

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

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

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- rehausser d'environ 70 cm le niveau de corniche
- agrandir, transformer et isoler le volume de toiture
- créer deux lucarnes (une dans chaque versant de toiture)
- réaliser une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée
- modifier la façade avant (baies, châssis, porte d'entrée, teinte du revêtement de façade, couleur des tuiles) et
- modifier une baie en façade arrière ;

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

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

Considérant que le niveau de corniche projeté s'aligne à celui de la construction mitoyenne la plus haute (de gauche) et ne dépasse que de 0,75m celui de la corniche la plus basse ;

Considérant que le profil du nouveau volume de toiture s'aligne à celui de la construction mitoyenne la plus haute (de gauche), sans dépasser de plus de 3 m celui de la construction mitoyenne la plus basse (dépassement d'environ 0,50 m) et que ce nouveau volume complète la toiture existante sur l'entièreté de la largeur de parcelle ;

Considérant que les lucarnes sollicitées possèdent des dimensions raisonnables (leur largeur extérieure est inférieure aux deux tiers du développement de la façade et leur hauteur extérieure totale est de 2 m pour la lucarne arrière et de 1,20 m en façade avant) ;

Considérant que celles-ci s'intègrent relativement discrètement au bâtiment ;

Considérant que la terrasse projetée respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et n'engendre aucune modification de mitoyen ;

Considérant que les modifications en façade avant visent à :

- remplacer la porte de garage par une porte d'entrée avec vitrage fixe en bois peint en blanc
- remplacer les châssis existants par des châssis double vitrage en bois peint en blanc
- réaliser un cimentage de ton clair (gris-beige)
- remplacer les tuiles de couleur rouge par des tuiles de ton anthracite
- ouvrir la fausse baie au 1er étage et
- remplacer la baie de la porte d'entrée par une baie de fenêtre ;

Considérant que la plupart de ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à la

ZICHEE ;

Considérant toutefois que les maisons environnantes possèdent des tuiles rouges et/ou brunes ;

Considérant que la porte d'entrée transformée en fenêtre ne respecte pas la largeur de la fenêtre de l'étage ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- élargir la baie de droite au rez-de-chaussée afin de l'aligner à celle du 1er étage
- prévoir des tuiles de teinte rouge-brun
- corriger la division des châssis en plan

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

{mospagebreak}

6ème OBJET

Dossier 15436 – Demande de S.A. BPOST pour installer un Bpack - Boulevard du Souverain 240

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Installer un Bpack

ENQUETE : Néant – Uniquement pour avis

MOTIFS : -Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Néant

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

« Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande porte sur l'installation d'un Bpack (armoire parallélépipédique blanche de 4,79 x 0,79 x 2,10 m), sous un auvent de la SCS Redevco Retail Belgium (surface commerciale) ;

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 cette armoire permettra la prise de livraison des colis par les clients de B Post 24h sur 24 ;

Considérant que cette demande s'inscrit dans le déploiement par B Post d'une vingtaine d'armoires identiques sur le territoire régional ;

Considérant que l'implantation demandée ne déprécie pas l'esthétique de la façade, visible depuis l'espace public ;

Considérant néanmoins qu'afin d'éviter le dépôt de déchets, il y a lieu de pourvoir l'armoire de cloisons latérales en raccord au mur et la face supérieure d'une surface bombée ;

Avis favorable à condition de pourvoir l'armoire de cloisons latérales en raccord au mur et la face supérieure d'une surface bombée

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

{mospagebreak}

7ème OBJET

Dossier PUB/53 – Demande de S.A. BELGIAN POSTERS (Madame VANHAMME Marie-Laure) pour placer 1 panneau publicitaire de 6 m2 de type digital sis Boulevard du Triomphe, angle Rue Jules Cockx (îlot).

ZONE : Au PRAS : réseau des voiries, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : placer 1 panneau publicitaire de 6 m2 de type digital

ENQUETE : néant

C.D.C. - MOTIFS : dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Madame VANHAMME Marie-Laure

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité (l'AATL-DU et l'IBGE s'abstenant), l'avis suivant :

« Considérant que la demande vise à placer 1 panneau publicitaire de 6m2 de type digital, en espace public sur un îlot directionnel ;

Considérant qu'il s'agit d'un réseau viaire et espace structurant de la carte réglementaire d'affectation du sol du P.R.A.S. ;

Considérant que la carte « indicative » du P.R.A.S. reprend erronément la Plaine des Manœuvres en zone verte alors qu'il s'agit d'une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public dans la carte réglementaire d'affectation du sol du P.R.A.S. (ce qui correspond de fait à la réalité de la situation : U.L.B./V.U.B., caserne des pompiers, logements étudiants) ;

Considérant par conséquent qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;
Considérant que la demande déroge aux dispositions de l'art. 31 du Titre VI du R.R.U. en ce que ce dispositif ne se trouve ni en zone élargie ni en zone commerciale située en zone générale ;
Considérant toutefois que le dispositif de type digital réserve 50% du temps d'affichage à des messages d'intérêt général contrôlé contractuellement par la Région et/ou la Commune, ce qui lui confère de fait une fonction d'utilité publique ;
Considérant la taille réduite du dispositif (6 m2) ainsi que ses qualités esthétiques;
Considérant qu'il y a lieu de limiter l'intensité lumineuse et le rythme de changement de publicité/ou message pour préserver la sécurité du trafic et limiter l'impact visuel du dispositif ;
Considérant l'accord du gestionnaire de voirie (A.E.D.) ;

Avis favorable, pour une durée de 6 ans à condition de fixer contractuellement les impositions d'affichage de message d'intérêt public, de limitation de l'intensité lumineuse et de rythme de changement de publicité/message.»

{mospagebreak}

8ème OBJET

Dossier 15377 – Demande de Monsieur et Madame de NEUVILLE-DEMOLDER Benoît & Sabine pour transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades sise rue Léon Vande Woestyne 8 (report d'avis – commission de concertation du 19 avril 2012)

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. Douze réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte de luminosité et d'ensoleillement que ce projet causerait aux maisons voisines,
- le manque d'esthétique et d'intégration dans le quartier du « cube » projeté,
- le non respect du plan d'aménagement n° 44, de la fin des années 1950,
- le gabarit excessif du projet (profondeur et hauteur),
- la dévalorisation que ce projet causerait au quartier,
- la création d'un précédent dans le quartier,
- le manque de respect de l'alignement des façades arrières avec celles des maisons voisines,
- le manque de précisions, voire mêmes des erreurs dans les plans fournis,
- l'incompréhension qu'un avis favorable provoquerait chez des voisins s'ayant vu eux-mêmes refusée une demande d'extension à l'avant, pour non respect de l'alignement des façades,
- les nuisances liées au chantier.

MOTIFS : - Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- Dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

AUDITION : Néant

En séance du 19 avril 2012, la commission de concertation a décidé de reporter son avis en vue d'une visite sur place.

Après une visite des lieux et 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 et agrandir une maison unifamiliale quatre façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation d'une maison unifamiliale à deux chambres de gabarit rez + toiture en maison à 4 chambres et un bureau, de gabarit rez + 1 à toiture plate,

- la réalisation, en façade avant, d'une extension d'une profondeur d'environ 1,40 m,

- l'augmentation de la profondeur de la maison de 10,20 m à maximum 15 m, hors extension avant,

- la réalisation d'un bow-window, dans le séjour, en façade latérale droite,

- l'isolation de l'habitation et le placement de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sur la toiture plate du 1er étage de la maison ;

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 22 mars

2012 au 5 avril 2012 et que douze lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité et d'ensoleillement que ce projet causerait aux maisons voisines, le manque d'esthétique et d'intégration dans le quartier du « cube » projeté, le non respect du plan d'aménagement n° 44, de la fin des années 1950, le gabarit excessif du projet (profondeur et hauteur), la dévalorisation que ce projet causerait au quartier, la création d'un précédent dans le quartier, le manque de respect de l'alignement des façades arrières avec celles des maisons voisines, le manque de précisions, voire mêmes des erreurs dans les plans fournis, l'incompréhension qu'un avis favorable provoquerait chez des voisins s'ayant vu eux-mêmes refusée une demande d'extension à l'avant, pour non respect de l'alignement des façades et les nuisances liées au chantier ;

Considérant que l'acte de propriété du bien faisant l'objet de la demande ne mentionne nullement le plan d'aménagement mentionné dans les réclamations ;

Considérant dès lors que ce plan d'aménagement ne semble pas être d'application pour la parcelle en question ;

Considérant que le plan d'aménagement mentionné n'a aucune valeur réglementaire ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers et qu'il n'a pas été établi dans les lettres de réclamation et lors de la réunion de la commission que ceux-ci ne seraient pas respectés en cas de décision favorable au projet ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) en ce que le projet prévoit la construction d'un volume en zone de recul, d'un bow-window et d'une toiture débordante couvrant le volume arrière du rez-de-chaussée en zone de retrait latéral droite ;

Considérant que le volume en zone de recul est destiné à abriter un sas d'entrée ainsi qu'une partie du séjour ;

Considérant que le bow-window est prévu dans la partie séjour de l'habitation et réduit ponctuellement le retrait latéral existant de 3 m à environ 2,40 m ;

Considérant que ce bow-window est surmonté d'une toiture débordante massive diminuant le retrait latéral à environ 1,70 m ;

Considérant que ce débordement limite ce retrait latéral également à environ 1,70 m ;

Considérant dès lors que ces éléments en saillie seraient de nature à réduire la perspective paysagère actuellement dégagée entre les maisons isolées ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) liée au bow-window latéral et à la toiture débordante arrière n'est pas acceptable ;

Considérant que le volume en façade avant, fortement vitré et à habiller d'un bardage en bois, permet de créer plusieurs plans et donc une certaine animation en façade avant ;

Considérant toutefois que les façades avant de toutes les maisons existantes le long de cette voirie sont alignées ;

Considérant par conséquent que le respect de l'alignement existant en façade avant est une donnée essentielle de la disposition des lieux ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer toute saillie excessive cet élément en saillie par rapport au plan de la façade avant et de limiter la variation d'implantation de la façade avant à un léger relief ;

Considérant par conséquent que la dérogation liée à ce volume en saillie aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) pourrait être acceptable moyennant forte réduction ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques de la construction (PRAS 1.5) ;

Considérant la diversité des expressions architecturales et de gabarit des maisons de la rue ;

Considérant que l'acrotère du 1er étage du bien s'établirait 26 cm au-dessus du niveau du faîte existant de la maison ;

Considérant que la réalisation d'une toiture en pente au-dessus du 1er étage ne ferait qu'augmenter l'impact visuel de la maison ;

Considérant de plus que des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont prévus, sur cette toiture plate et qu'ils devraient dépasser le niveau dudit acrotère d'environ 1 m ;

Considérant que le gabarit projeté pourrait facilement être réduit de manière à ne pas dépasser le niveau actuel du faîte, au vu des hauteurs sous plafond prévues aux rez-de-chaussée (2,80 m) et 1er étage (2,60 m), tout en respectant la hauteur sous plafond minimale imposée au titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir 2,50 m ;

Considérant que les panneaux solaires sont implantés en retrait par rapport au plan de la façade avant d'un peu plus de 3 m ;

Considérant toutefois que leur disposition et inclinaison pourraient être adaptées, de sorte à limiter leur impact visuel, tant depuis l'espace public que depuis les jardins voisins ;

Considérant que les constructions érigées le long de cette voirie sont majoritairement de gabarits rez + 1 + toiture ou rez + 2 + toiture ;

Considérant que c'est le cas des maisons faisant face au projet ;

Considérant que le projet porte la profondeur totale de bâtisse de 10,20 m à environ 15 m, au rez-de-chaussée et dépasse aussi les constructions voisines existantes ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 1er étage atteint environ 12 m ;

Considérant qu'une différence de profondeurs de bâtisse significative entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est nécessaire en vue de permettre de limiter l'impact visuel de l'étage ;

Considérant de plus que la construction voisine à l'arrière de la parcelle est située en contrebas du terrain faisant l'objet de la demande ;

Considérant néanmoins que l'emprise au sol de la construction et l'imperméabilisation de la parcelle ne dépassent pas les 35 % ;

Considérant en outre le maintien d'un jardin de plus de 10 m de profondeur ;

Considérant dès lors qu'une augmentation de la profondeur de bâtisse peut être acceptée, moyennant adaptations en harmonie avec les profondeurs des constructions voisines ;
Considérant que la légende des matériaux renseigne une toiture plate végétale ou un lestage en gravier au-dessus du 1er étage, alors que les plans mentionnent uniquement un lestage en gravier ;
Considérant également que les plans comportent plusieurs incohérences et erreurs, notamment par rapport aux informations sur les gabarits des constructions avoisinantes ;
Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de lever la discordance et les erreurs et de respecter l'imposition du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la réalisation des toitures végétales de plus de 100 m² ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée et du 1er étage, de sorte à ce que le niveau du mur acrotère ne dépasse pas le niveau existant du faîte,
- supprimer le volume prévu en zone de recul, un léger relief restant acceptable,
- limiter la profondeur de la partie gauche du rez-de-chaussée à 13 m
- limiter la profondeur du 1er étage à maximum 11 m,
- supprimer le bow-window en façade latérale,
- supprimer le débordement latéral arrière de la toiture plate du volume du rez-de-chaussée,
- limiter le dépassement des panneaux photovoltaïques à maximum 0,20 m par rapport au niveau de l'acrotère,
- prévoir une toiture végétale pour la toiture plate principale,
- corriger, sur les plans, les erreurs concernant les immeubles voisins.

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

{ mospagebreak }

9ème OBJET

Dossier 15333 – Demande de Monsieur et Madame VERLEYEN pour transformer et agrandir un immeuble à appartements et y aménager 3 logements supplémentaires, chaussée de Wavre 1490 (report d'avis – voir CDC du 19 avril 2012)

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 un immeuble à appartements et y aménager 3 logements supplémentaires

ENQUETE : Du 22 mars 2012 au 5 avril 2012. Deux demandes d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I 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)

AUDITION : Monsieur et Madame VERLEYEN, les demandeurs, Madame CALABRESE, l'architecte et Mme CORNET, avocate.

En séance du 19 avril 2012, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de la fourniture de la preuve de la date de la subdivision des logements des 1er et 2e étages et de l'aménagement du logement du 3e étage ainsi que d'un avis favorable du SIAMU sur un dispositif d'évacuation plus léger qu'un escalier (échelle, ...).

Après avoir reçu, en séance :

- l'affiche de la vente publique de 1962 mentionnant 4 logements
- les devis d'Electrabel pour le remplacement de 4 compteurs et l'ajout de 2 nouveaux compteurs datant du 26 janvier 1993 et du 4 février 1993
- des devis pour travaux datant de janvier 1993, mai 1993 et octobre 1993 (fourniture et pose de menuiseries, plafonnage de murs, travaux de cloison et transformation d'escaliers), la commission de concertation émet l'avis suivant :

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

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'agrandissement d'un immeuble à appartements et l'aménagement de 3 logements supplémentaires ;

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

- l'extension du rez-de-chaussée (cuisine)
- la suppression du versant de toiture arrière au profit d'un volume à toit plat
- l'aménagement d'un logement supplémentaire au troisième étage
- la division en 2 studios des appartements des 1er et 2ème étages
- 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 22 mars 2012 au 5 avril 2012 et que deux demandes d'audition ont été introduites 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'annexe du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond (voisin de droite) et en ce que la rehausse de toiture dépasse le profil voisin (de droite) le moins haut de plus de 3m ;

Considérant que ces constructions ont été exécutées lors de la construction ou de l'une des transformations de l'immeuble, avant 1957 (présence de l'annexe du rez et d'une toiture plate couvrant le volume principal sur les photos aériennes de 1953) ;

Considérant dès lors que ces constructions sont régulières et que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que, dans les plans du permis de bâtir n° 4677 du 9 avril 1937, les 1er et 2ème étages comportent chacun un logement et que le 3ème étage (sous toiture) ne comporte que 2 chambres ;

Considérant toutefois que l'affiche de la vente publique du bien en 1962 mentionne, au 3ème étage, la présence de 2 chambre et une cuisine, constituant ainsi un 4ème logement ;

Considérant que les 2 logements des 1er et 2ème étages ont chacun été subdivisés par les

demandeurs en 2 studios d'environ 28 m² (2 à l'avant et 2 à l'arrière du bien) ;
Considérant que les demandeurs ont fourni la preuve que ces logements supplémentaires ont été créés avant le 1er décembre 1993 (devis d'Electrabel pour le remplacement de 4 compteurs et l'ajout de 2 nouveaux compteurs datant du 26 janvier 1993 et du 4 février 1993 et devis pour travaux datant de janvier 1993, mai 1993 et octobre 1993) ;
Considérant cependant que, dans son avis du 19 avril 2012, le SIAMU exige le placement d'un escalier d'évacuation pour les 2 logements mono-orientés vers l'intérieur de l'îlot ;
Considérant qu'un tel dispositif dérogerait aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et serait de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ainsi qu'au bon aménagement des lieux ;
Considérant que le remplacement des menuiseries existantes par des châssis et porte d'entrée en PVC blanc ne respectant pas le dessin d'origine (divisions et impostes) est de nature à appauvrir les qualités architecturales de l'immeuble ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- proposer un dispositif d'évacuation discret (échelle) ayant reçu l'approbation du SIAMU (fournir un nouvel avis et des plans cachetés par ce service)
- remplacer les châssis et la porte d'entrée en PVC par des fenêtres en bois ou PVC structuré sans évacuation des eaux ni grille de ventilation visible, respectant l'esprit du dessin d'origine et une porte en bois se rapprochant au maximum de la conception d'origine
- supprimer la grille de ventilation située au niveau de l'allège du 1er étage
- vérifier et corriger la hauteur sous plafond du 2e étage

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE