

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 29/06/2012
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 29/06/2012

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme. A. TRENTESAUX, membre AATL-DU
Mr H.CONVENT, membre pour l'IBGE
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, membre communal
Mme R. SNAPS, membre communal
Mme C. KUHN, Architecte
Mme Loriane LESOIL, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

1er OBJET

Dossier 15456 – Demande de l'ACP CHANTILLY pour isoler la façade avant, remplacer les châssis du rez-de-chaussée et abattre un arbre, rue Jules Emile Raymond 6

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler la façade avant, remplacer les châssis du rez-de-chaussée et abattre un arbre

ENQUETE : Du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction en façade avant)

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

AUDITION : Monsieur DEBACKER, le demandeur et Monsieur AGLAVE, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 que le bien se situe également dans le permis de lotir n°2 délivré le 26 mars 1965 à Mrs Tonneaux et Degryse ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la façade avant, de remplacer les châssis du rez-de-chaussée d'un immeuble de 7 appartements et d'abattre un arbre ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- poser, en façade avant, un enduit beige sur isolant

- régulariser le remplacement des châssis d'origine en bois par des menuiseries en PVC de teinte brun foncé

- remplacer les châssis en bois de l'appartement du rez-de-chaussée par des châssis en PVC brun foncé (identiques à ceux des étages)

- remplacer les menuiseries en aluminium naturel du sas d'entrée du rez-de-chaussée par des châssis de ton brun foncé en en modifiant le dessin (ajout de traverses horizontales)

- abattre un arbre à moyenne tige en zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 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 implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade avant ;

Considérant qu'elle déroge également à la prescription II d) du permis de lotir n°2 délivré le 26 mars 1965 à Mrs Tonneaux et Degryse en ce que les saillies sont supérieures à 0,80m, à 0,80m des lignes mitoyennes ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements, notamment par une meilleure isolation thermique ;

Considérant que le bâtiment possède déjà un élément en saillie de 80cm du plan de la façade avant ;

Considérant que les 4 immeubles de ce côté de la rue possèdent des éléments en saillie sur la majeure partie de leur façade avant ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation (16cm) ;

Considérant que l'immeuble possède une zone de recul d'environ 4m ;

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

Considérant toutefois que les interventions en façade avant dénaturent les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la demande prévoit l'abattage d'un conifère en zone de recul ;

Considérant que le demandeur a fait part, en commission de concertation, de son intention de replanter un magnolia en lieu et place de l'arbre à abattre ;

Avis favorable à condition de :

- tendre à la préservation des éléments essentiels de la façade et de la composition de celle-ci (maintien des pierres naturelles, limitation des surépaisseurs du cadre et contraste au niveau des teintes, ...)
- prévoir la replantation d'un arbre de taille moyenne, à distance appropriée de la façade, en zone de recul

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

2ème OBJET

Dossier 15452 – Demande de Monsieur et Madame CLERBAUX-VANDENBROUCK pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades, avenue Charles Schaller 22

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les voisins de droite (n° 24) émettent les remarques suivantes :

- prévoir une étanchéité et une isolation thermique entre les 2 propriétés
- assurer une continuité volumétrique d'une maison trois façades et maintenir l'alignement des deux maisons, tant à l'avant qu'à l'arrière
- prévoir des plantations au niveau du mitoyen afin d'atténuer les vis-à-vis
- revoir l'esthétique, couleurs et matériaux du projet
- intégrer la descente d'eau pluviale dans la surépaisseur de la façade pour être en harmonie avec le n° 24
- localiser la cheminée à la hauteur du toit et s'assurer de l'absence de nuisance liée à celle-ci

Les voisins du n° 20, quant à eux, souhaitent de plus que :

- la maison soit implantée à 3 m de la limite mitoyenne afin de respecter les distances imposées au n° 20 en 2005
- le côté gauche du dernier étage (toiture) soit en retrait afin de diminuer l'impact de l'ombre sur le n° 20; la terrasse prévue à droite de la façade avant pourrait être déplacée sur le coin gauche de celle-ci
- choisir des tons et des éléments architecturaux suffisamment significatifs pour recréer l'effet visuel d'un volume R + 1 + T et tenir compte des caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes (gabarits R + 1 + T)

Il est également demandé que l'abri de jardin sis en fond de parcelle à 80 cm de la clôture mitoyenne soit enlevé.

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

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

AUDITION : Monsieur et Madame CLERBAUX-VANDENBROUCK, les demandeurs et leur architecte, Monsieur CALLENS, Monsieur SOUSSI, Monsieur VITRY (architecte représentant Madame VAN MERELBEKE), Monsieur et Madame PARRE-DUCUROIR, Monsieur VANRENTERGHEM, Monsieur et Madame MANNEBACK-ROSSI et leur architecte, Monsieur NOEL, les réclamants.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet les avis suivants:

"Avis majoritaire Commune, AATL-DU et IBGE :

Avis reporté à la commission de concertation du 23 août afin d'examiner un projet alternatif tenant compte des remarques suivantes :

- respecter une zone de retrait latéral de 3 m (excepté une éventuelle structure de type auvent marquant l'entrée)
- réduire l'impact et la massivité de la façade latérale bardée de zinc en envisageant éventuellement d'y implanter la terrasse du 2e étage
- améliorer le raccord avec la maison mitoyenne
- réduire l'impact de la surélévation en toiture, par exemple en alignant le niveau de « corniche » avec celui du bâtiment mitoyen

Avis minoritaire AATL-DMS :

Considérant que la maison présente une typologie d'entre-deux-guerres représentative du quartier ;

Considérant que le programme des demandeurs n'est pas en adéquation avec les possibilités de la parcelle sauf à démolir et reconstruire la maison ;

Considérant que l'état sanitaire de la bâtisse est satisfaisant, ne présentant pas de pathologie particulière ;

Considérant dès lors qu'une transformation qui équivaut à une démolition-reconstruction ne se justifie pas et que la direction des Monuments et Sites ne peut pas souscrire à une telle démarche qui à terme ne permet pas de préserver les caractéristiques historiques des quartiers.

Avis défavorable."

3ème OBJET

Dossier 15451 – Demande de Monsieur et Madame MANNEBACK-ROSSI pour construire une maison unifamiliale trois façades sise avenue Charles Schaller 29

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

DESCRIPTION : Construire une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête et une hors délais.

Elles concernent principalement :

- le souhait de ne pas voir modifié le mur en pierre délimitant l'entrée du garage du n° 27 ainsi que le muret à front de rue,
- l'erreur relative au niveau de la voirie et du terrain naturel au droit du mitoyen,
- la non-conformité de la pente de garage aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et constituant un danger pour les usagers de la voie publique,
- le recul latéral insuffisant avec le voisin de gauche, créant un risque de précédent dans le quartier,
- la composition architecturale ne reprenant pas le gabarit majoritaire du quartier (R+1+toit) et ne constituant pas un ensemble cohérent avec le quartier,
- les caractéristiques architecturales du projet s'approchant davantage d'un immeuble de bureaux que résidentiel,
- le gabarit excessif du projet par rapport à la maison voisine non mitoyenne,
- les fenêtres de la façade latérale engendrant des vues intrusives sur la terrasse du rez-de-chaussée de la maison voisine,
- le nombre de fenêtres excessif du projet donnant des vues intrusives sur les propriétés voisines.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction – reculs latéraux), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

AUDITION : Monsieur et Madame MANNEBACK-ROSSI, les demandeurs, Monsieur NOEL, l'architecte et les réclamants : Monsieur LEFÈVRE, Monsieur et Madame DUCUROIR, Monsieur SOUSSI ainsi que Monsieur DE BACKER, l'architecte représentant Monsieur et Madame COULDRAY-VAN MERELBEKE.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 2012 et que quatre lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête, ainsi qu'une lettre hors délais ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le souhait de ne pas voir modifié le mur en pierre délimitant l'entrée du garage du n° 27 ainsi que le muret à front de rue, l'erreur relative au niveau de la voirie et du terrain naturel au droit du mitoyen, la non-conformité de la pente de garage aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et constituant un danger pour les usagers de la voie publique, le recul latéral insuffisant avec le voisin de gauche, créant un risque de précédent dans le quartier, la composition architecturale ne reprenant pas le gabarit majoritaire du quartier (R+1+toit) et ne constituant pas un ensemble cohérent avec le quartier, les caractéristiques architecturales du projet s'approchant davantage d'un immeuble de bureaux que résidentiel, le gabarit excessif du projet par rapport à la maison voisine non mitoyenne, les fenêtres de la façade latérale engendrant des vues intrusives sur la terrasse du rez-de-chaussée de la maison voisine et le nombre de fenêtres excessif du projet donnant des vues intrusives sur les propriétés voisines ;

Considérant l'apport d'un logement unifamilial de qualité ;

Considérant que le programme consiste en un logement unifamilial avec garage pour une voiture, quatre chambres dont une avec petite terrasse de moins d'un mètre de profondeur (à l'arrière du 2ème étage), deux salle de bain et un bureau ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – reculs latéraux (titre I, art. 3) en ce que le retrait latéral gauche du projet est limité à 2 m alors que la maison voisine de gauche est implantée à 4,30 m de la limite de la parcelle à l'avant et à environ 3,40 m à l'arrière ;

Considérant néanmoins que la maison mitoyenne présente un retrait latéral d'environ 2,10 m ;

Considérant la disparité des retraits latéraux des constructions existantes avoisinantes ;

Considérant que la largeur de la parcelle d'environ 9 m est pratiquement identique à celle de la parcelle abritant la maison mitoyenne, à savoir 9,28 m ;

Considérant que le développement de la façade avant de la maison atteint 6,72 m et celle de la façade arrière 6,45 m ;

Considérant que ces largeurs de façades ne sont pas excessives pour une maison trois façades ;

Considérant que l'implantation proposée de la construction s'intègre harmonieusement au tissu urbain environnant existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – reculs latéraux (titre I, art. 3) est acceptable aux rez-de-chaussée et 1er étage ;

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 mur acrotère de la toiture plate de la maison projetée dépasse de 1,75 m la hauteur de la façade avant de la maison mitoyenne (construction voisine la plus haute) ;

Considérant néanmoins que le bandeau horizontal du dernier étage du projet s'aligne au niveau de la gouttière de la rehausse de façade ponctuelle de la maison mitoyenne (hauteur

d'environ 9,85 m, côté mitoyenneté) ;

Considérant que le mur acrotère du bien, légèrement en retrait par rapport audit bandeau, le dépasse de 25 cm ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est majoritairement due à la différence de typologie entre la construction mitoyenne (rez + 1 + toiture) et le projet (rez + 2 à toiture plate) ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de limiter l'ampleur du dernier niveau du projet ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) pourrait être acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la partie supérieure de l'arrière du 2ème étage dépasse du profil mitoyen (sur une profondeur de 90 cm) ;

Considérant néanmoins que la maison voisine mitoyenne présente une lucarne en toiture arrière dont la toiture plate est plus haute que la toiture de la maison à ériger ;

Considérant en outre que le profil du projet dépasse le profil voisin le moins haut de moins de trois mètres ;

Considérant que la modification du mur mitoyen reste très limitée (environ 1,5 m²) ;

Considérant que la rehausse de ce mur pour la partie supérieure des derniers 90 cm de profondeur du 2ème étage ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du projet s'aligne sur celle de la construction voisine à chaque étage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;

Considérant que la pente de garage déroge aux prescriptions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle atteint environ 14 % ;

Considérant néanmoins qu'il n'est pas possible d'aménager un garage en sous-sol en respectant ladite norme ;

Considérant également que la demande rehausse le niveau du rez-de-chaussée de l'habitation afin que le niveau du sous-sol ne soit situé qu'environ 1,35 m sous le niveau du trottoir ;

Considérant en outre que la porte de garage présente un recul d'un peu plus de 8 m par rapport à l'alignement ;

Considérant par conséquent que la vue sur le trottoir reste dégagée depuis le garage, permettant de garantir la sécurité des piétons ;

Considérant de plus que les constructions voisines présentent des pentes d'accès aux garages similaires, voire plus fortes que celle du projet ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de rampe de sortie des parkings (titre VIII, art. 3) est acceptable ;

Considérant que le projet présente des caractéristiques urbanistiques très éloignées de celles de la construction mitoyenne existante de type plus traditionnel (PRAS 1.5.2°) ;

Considérant néanmoins que le quartier ne présente pas une homogénéité parfaite du point de vue de sa typologie (notamment, présence d'une maison à toiture largement plate située

pratiquement face au projet et d'une fausse toiture à la Mansart également pratiquement face à la demande) ;

Considérant en outre que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité, de teintes harmonieuses et est soigné ;

Considérant que les parties vitrées du 2ème étage de la façade avant permettent d'en atténuer l'impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de limiter l'impact de l'élément vertical vitré de la façade avant ;

Considérant que le niveau du mur acrotère de la toiture plate végétalisée, visible depuis le 1er étage, semble être situé au-dessus du couvre-mur du mur mitoyen existant ;

Considérant par conséquent que, moyennant certaines adaptations, les modifications urbanistiques proposées pourraient s'intégrer aux caractéristiques urbanistiques du bâti environnant ;

Considérant que la zone de recul n'est pas clôturée à l'alignement, contrairement aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant également qu'il serait aisé d'augmenter les proportions de la zone de recul plantées en pleine terre ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée afin que le dessus de son couvre-mur reste sous le niveau de celui de la construction mitoyenne,
- prévoir un recul latéral d'environ 1 m pour le 2ème étage (sans ajout de terrasse latérale),
- proposer une alternative moins vitrée pour la façade avant, à soumettre à l'avis du Collège échevinal,
- clôturer la zone de recul à l'alignement par un muret bas (20 à 50 cm de haut), en dehors des zones d'accès et de la partie plantée séparant l'allée carrossable de l'allée piétonne, de sorte à maximiser la visibilité du trottoir depuis le garage,
- élargir la partie plantée en pleine terre de la zone de recul côté gauche à 3 m minimum,
- prévoir des châssis et porte sans évacuation des eaux ni grille de ventilation apparentes.

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

4ème OBJET

Dossier 15443 – Demande de Madame ROSSI pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, remplacer les châssis d'une maison unifamiliale et placer un abri de jardin en fond de parcelle, avenue Pierre Devis 7

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

d'embellissement

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, remplacer les châssis d'une maison unifamiliale et placer un abri de jardin en fond de parcelle

ENQUETE : Du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame ROSSI, la demanderesse et Monsieur NOEL, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, remplacer les châssis d'une maison unifamiliale et placer un abri de jardin en fond de parcelle ;

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

- la construction d'une annexe et de deux vérandas à l'arrière du rez-de-chaussée
- le remplacement des châssis et portes d'entrée en façade avant
- la modification de pentes de la toiture
- la construction d'un abri de jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 2012 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 et 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 toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture de la véranda de gauche dépasse le profil de toiture de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 24 et 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que la demande prévoit la régularisation d'un abri de jardin et en ce que les murs mitoyens au droit des vérandas ne sont pas construits en maçonnerie de briques pleines de 28cm d'épaisseur ;

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

Considérant que la profondeur des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée est relativement limitée (2m) et conforme au règlement régional d'urbanisme et qu'elles s'adossent en partie à

des murs mitoyens existants ;

Considérant cependant que les rehausses des mitoyens liées à ces extensions ne sont pas conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses en ce qu'elles sont constituées de vitrages et éléments de structure et non de maçonnerie ;

Considérant de plus que la véranda de gauche prive la chambre d'une ventilation directe vers l'extérieur ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme liée aux extensions du rez-de-chaussée sont, moyennant certaines adaptations, acceptables ;

Considérant que les châssis en bois d'origine ont été, sans permis d'urbanisme préalable, remplacés par des châssis en PVC blanc ne reprenant pas les divisions du dessin d'origine ;

Considérant que ces châssis d'origine participent de manière importante à l'identité du bâtiment et que les châssis proposés appauvrissent les qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant que les portes d'entrée en bois existantes respectent ces qualités ;

Considérant que les adaptations de pentes de toiture avant ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que l'abri de jardin possède des dimensions raisonnables (environ 9,5 m²) et qu'il est situé en fond de parcelle ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, au prochain remplacement, des châssis reprenant le dessin et le matériau (bois) des châssis d'origine
- spécifier le matériau (bois) et le dessin des portes d'entrée
- supprimer le châssis entre la chambre et la véranda de gauche
- réaliser les rehausses des mitoyens au droit des vérandas conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur) et au code civil
- mettre en évidence les objets de la demande sur les plans

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

5de VOORWERP

Dossier 15458 – Aanvraag van Mevrouw VAN ALSENOY Liesbet voor het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning 15.114 (de 1ste verdieping achteraan uitbreiden en het rechtse mandelige profiel aanpassen), Driebruggenstraat 80

GEBIED : In het GBP : typisch woongebied

BESCHRIJVING : Wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning 15.114 (de 1ste verdieping achteraan uitbreiden en het rechtse mandelige profiel aanpassen).

ONDERZOEK : Van 4 juni 2012 tot 18 juni 2012. Er werd één bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze betreft voornamelijk de excessieve bouwdiepte van de 2de verdieping (2 meter meer dan de achtergevel van het aanpalend gebouw (nr. 82) in plaats van 30 cm die oorspronkelijk toegelaten werden.

MOTIEVEN : Afwijkingen op artikels 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV

AUDITIE : Mevrouw VAN ALSENOY, de aanvrager.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgende advies uit:

"Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door het besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;
Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning 15.114 (de 1ste verdieping achteraan uitbreiden en het rechtse mandelige profiel aanpassen) betreft ;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 4 juni 2012 tot 18 juni 2012 en dat één bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek ;
Overwegende dat dit bezwaarschrift voornamelijk de excessieve bouwdiepte van de 2de verdieping betreft (2 m meer dan de achtergevel van het aanpalend gebouw – nr. 82 – in plaats van 30 cm die oorspronkelijk toegelaten werden) ;
Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) met name waar de uitbreiding van de eerste verdieping en het aangepast profiel de mandelige profielen van de twee naastgelegen eigendommen overschrijden ;
Overwegende de verbetering van de comfort- en woonbaarheidsomstandigheden van de woning ;
Overwegende dat het dossier volgt op een eerste aanvraag dat het bijbouwen van één verdieping en de uitbreiding achteraan het gelijkvloers en de 1ste verdieping van een ééngezinwoning betrof ;
Overwegende dat, gedurende de werken, er vastgesteld werd dat de bouwdiepte van het rechtsliggende gebouw die in de eerste aanvraag getekend werd, ongeveer 1,80 m dieper als ter plaats afgemeten was (1ste en 2de verdieping) ;
Overwegende dat het gewijzigde ontwerp het voorziet de bouwdiepte van de 1ste verdieping met 1 m te vergroten ;
Overwegende dat de uitbreiding van de 1ste verdieping de bouwdiepte van het diepste naastliggend gebouw (nr. 82) van ongeveer 4,80 m overschrijdt en de bouwdiepte van het minst diep naastliggend gebouw (nr. 78) met ongeveer 5,70 m overschrijdt ;
Overwegende dat deze nieuwe bouwdiepte het mogelijk maakt een slaapkamer in te richten

die conform is met de woonbaarheidsnormen van titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake minimumoppervlakenorme, te weten 14,1 m² ;
Overwegende dat deze uitbreiding de bouwdiepte van de 1ste verdieping tot ongeveer 12,70 m brengt ;
Overwegende dat de tweede verdieping de bouwdiepte van het diepste naastliggend gebouw met ongeveer 2,25 m overschrijdt ;
Overwegende dat deze uitbreiding de bouwdiepte van de 2de verdieping tot ongeveer 9,30 m brengt ;
Overwegende dat deze overschrijding weinig zonverlies voor het rechts naastliggende perceel veroorzaakt ;
Overwegende echter dat het links liggende gebouw geen 2de verdieping heeft ;
Overwegende bijgevolg dat het zon- en lichtverlies voor het links liggende perceel veroorzaakt door de 2de verdieping van het ontwerp excessief is ;
Overwegende bovendien dat de hoogte onder het plafond van de ruimte van de 2de verdieping 2,80 m bereikt ;
Overwegende bijgevolg dat de impact van het nieuwe volume beperkt dient te worden ;
Overwegende daardoor dat de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) aanvaardbaar kunnen zijn mits sommigen aanpassingen ;
Overwegende dat de oriëntering van het inplantingsplan onjuist is (tuin Zuidoost georiënteerd in plaats van Oost) en dat de uitbeelding van de gemene muren op de plannen niet conform met de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement is ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden:

- de overschrijding van de bouwdiepte van de achtergevel van de 2de verdieping ten opzichte van het rechtsaanpalend gebouw tot 1 m beperken,
- de hoogte onder het plafond van de 2de verdieping tot 2,50 m beperken en de opstijging van zijn klauwstukken tot het strikt minimum beperken,
- de uitbeelding van de gemene muren op de plannen, conform met de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement corrigeren,
- de oriëntering van de plannen corrigeren,

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

6ème OBJET

Dossier 15454 – Demande de Monsieur CLAUS Sébastien pour démolir et reconstruire une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1849

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

DESCRIPTION : Démolir et reconstruire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- le sentiment d'écrasement lié à la rehausse de la maison,
- l'inquiétude par rapport à la stabilité du mur mitoyen existant et au maintien ou à la suppression de la corniche du voisin,
- la demande que l'isolation ne surplombe pas le toit de la construction voisine.

MOTIFS : - 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)
- 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 Sébastien CLAUS, le demandeur et architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

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

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de la partie avant de la maison (profondeur d'environ 8 m),
- la reconstruction d'une maison à trois chambres légèrement rehaussée (alignée sur le gabarit de la maison mitoyenne de gauche) et conçue dans un langage architectural contemporain (bardage en acier corten, châssis bois recouvert d'aluminium, ...)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le sentiment d'écrasement lié à la rehausse de la maison, l'inquiétude par rapport à la stabilité du mur mitoyen existant et au maintien ou à la suppression de la corniche du bâtiment voisin et la demande que l'isolation ne surplombe pas le toit de la construction voisine ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5.2°) et à l'avis de la commission de concertation 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 programme consiste en l'aménagement d'une maison unifamiliale à trois chambres avec pièces de vie à l'arrière du rez-de-chaussée, dans le volume maintenu ;

Considérant que le demandeur argumente la démolition du bien par ses problèmes de stabilité et de salubrité existants ;

Considérant que la maison à front de la ruelle est jumelle de la maison mitoyenne de droite ;

Considérant que la hauteur du bâtiment voisin de gauche fait figure d'exception dans la ruelle ;

Considérant de plus que ce bien voisin a été transformé et que ses caractéristiques architecturales (et notamment la disparité des percements en façade avant) ont été sensiblement modifiées ;

Considérant que la rehausse sollicitée, bien que conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, ainsi que le langage architectural proposé, sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques pittoresques existantes du quartier ;

Considérant par ailleurs qu'il est prévu de réaliser l'isolation de la rehausse du mitoyen de droite au-dessus de la parcelle voisine et que le propriétaire voisin a, dans le cadre de sa réclamation, explicitement marqué son désaccord quant à l'empiètement sur sa parcelle ;

Considérant par conséquent que cet empiètement ne pourrait pas être autorisé ;

Avis défavorable."

7ème OBJET

Dossier 15463 – Demande de Monsieur et Madame VAN EECKHAUTE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale en toiture, avenue Jean François Leemans 6.

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale en toiture

ENQUETE : Du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

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

- Zone de servitudes au pourtour des bois et forêts (PRAS 16, al.4) (sur Watermael-Boitsfort)

AUDITION : Monsieur et Madame VAN EECKHAUTE, les demandeurs, Monsieur HYE Gregory et Madame Axelle DESAINTEs, les architectes.

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (sur Watermael-Boitsfort uniquement) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la plus grande partie du bien se situe sur la commune d'Auderghem ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir en toiture une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le projet consiste plus précisément en l'ajout d'un volume cubique en toiture s'emboîtant au-dessus de la toiture existante ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment est situé dans la zone des 30 m de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

Considérant néanmoins que la maison a été construite en 1957 ;

Considérant que l'augmentation de volume est inférieure à 20 % du volume bâti existant ;

Considérant dès lors, qu'en vertu de la prescription particulière 16 du PRAS, l'interdiction de bâtir ne s'applique pas sur cette parcelle et que l'extension en toiture de la maison unifamiliale ne fait l'objet d'aucune dérogation audit plan ;

Considérant en outre que les travaux n'ont pas de réel impact sur la zone de la forêt, notamment au vu de la présence d'une route ne constituant pas une zone de développement de la biodiversité et séparant la parcelle de la zone de la lisière de la forêt ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la totalité du volume ajouté dépasse des deux profils voisins ;

Considérant de plus que le bien fait partie d'un groupe de trois maisons ne comportant pas de lucarne, ni en toiture avant, ni en toiture arrière ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5.2°) ;

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

Considérant que les deux groupes de maisons voisins de droite présentent des lucarnes dans le versant arrière de leur toiture (trois maisons au total) ;

Considérant toutefois que l'extension sollicitée dans le cadre de la présente demande modifie sensiblement le volume de toiture en un étage supplémentaire et ce également à l'avant du bien ;

Considérant que l'intervention en toiture contemporaine se différencie excessivement du bâti existant ;

Considérant de plus que le projet d'extension, tel que présenté, constituerait un précédent dans le cadre d'extensions futures des immeubles voisins, faisant partie du même ensemble homogène ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) n'est pas acceptable ;

Avis défavorable."

8ème OBJET

Dossier 15457 – Demande de Monsieur et Madame ARPAILLANGE - GUERIN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue Jean François Leemans 45

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement:

- les erreurs de mesures figurant sur les plans
- l'absence de mention de la pose d'un volet électrique proéminent en façade avant
- la perte de la vue sur la verdure, perte de luminosité intérieure et de chaleur naturelle au rez-de-chaussée du n°47 à cause de la réalisation d'un mur de 3,33 m de haut
- le risque d'instabilité des terres lors du creusement des fondations
- le refus d'un escalier extérieur s'appuyant sur la mitoyenneté avec accès au jardin depuis la cave
- la possibilité de créer une véranda au lieu de l'extension projetée en s'appuyant sur le muret mitoyen, en conservant sa hauteur actuelle et pour autant qu'elle soit construite en recul du mur mitoyen et vitrée ou en partie enterrée

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.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)

AUDITION : Monsieur et Madame ARPAILLANGE - GUERIN, les demandeurs et Monsieur TRIERWEILER Laurent, l'architecte, Monsieur Eric HALLIN, Monsieur et Madame PEETERS-BODENES, les réclamants

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du sous-sol et rez-de-chaussée
- construire une cour anglaise au niveau du sous-sol avec escalier d'accès au jardin, situé un niveau plus haut
- aménager les combles (2 chambres avec dressing et salle de douche)
- placer un caisson à volet au rez-de-chaussée en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 2012 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les erreurs de mesures figurant sur les plans
- l'absence de mention de la pose d'un volet électrique proéminent en façade avant
- la perte de la vue sur la verdure, perte de luminosité intérieure et de chaleur naturelle au rez-de-chaussée du n°47 à cause de la réalisation d'un mur de 3,33 m de haut

- le risque d'instabilité des terres lors du creusement des fondations
- le refus d'un escalier extérieur s'appuyant sur la mitoyenneté avec accès au jardin depuis la cave
- la possibilité de créer une véranda au lieu de l'extension projetée en s'appuyant sur le muret mitoyen, en conservant sa hauteur actuelle et pour autant qu'elle soit construite en recul du mur mitoyen et vitrée ou en partie enterrée

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 dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (n°47) ;

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

Considérant que l'extension du sous-sol (4m) et la cour anglaise (3m) portent la profondeur des sous-sols à environ 17,60m, ce qui engendre une profondeur et imperméabilisation excessive de la parcelle ;

Considérant de plus que la réalisation de la cour anglaise et d'un escalier de près de 3m, implanté le long de la mitoyenneté, engendre la construction de murs mitoyens de reprise des terres, empêchant ainsi de pouvoir maintenir une haie plantée sur la mitoyenneté ;

Considérant que l'extension sollicitée au rez-de-chaussée, d'une profondeur de 4,05m et d'une hauteur de 3,30m, sur toute la largeur de la parcelle, engendre des rehausses/prolongations de mitoyens d'environ 1,5m sur une profondeur de 2m ;

Considérant cependant que cette extension s'adosse en partie à des murs mitoyens existants ;

Considérant l'existence, sur la propriété voisine de gauche, d'une terrasse d'une profondeur de 3,35m, à une hauteur de 3,10m ;

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

Considérant que la chambre aménagée à l'arrière des combles ne possède une hauteur sous plafond que de 2,24m et que cette hauteur ne fait pas la moitié de la surface de la chambre aménagée à l'avant ;

Considérant cependant que la chambre à l'arrière est aménagée sous une lucarne existante et qu'elle est bien éclairée, ce qui n'est pas le cas de celle aménagée à l'avant des combles ;

Considérant que la demande prévoit l'installation, en façade avant, d'un volet extérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant que celui-ci s'intègre de manière peu esthétique à la façade existante ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur des extensions des sous-sols et rez-de-chaussée à 3 m en plus que le bâtiment le moins profond (n°43)
- s'inspirer de l'escalier d'accès au jardin existant afin d'éviter la construction de murs de soutènement sur les limites mitoyennes
- supprimer les murs entourant la terrasse au profit de haies mitoyennes
- corriger les niveaux et hauteur des murs mitoyens existants ainsi que la profondeur du bâtiment voisin de droite
- modifier l'aménagement des chambres de manière à en améliorer l'habitabilité (hauteur sous plafond et éclairage naturel suffisant)
- supprimer le volet en façade avant ou le placer à l'intérieur

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

9ème OBJET

Dossier 15464 – Demande de Madame VAN DE KERCHOVE Brigitte pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades, avenue François-Elie Van Elderen 19

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant et reculs latéraux), art.6 (toiture - hauteur et toiture – lucarnes) et art.11 (aménagement de la zone de recul) 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 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame VAN DE KERCHOVE, la demanderesse et Monsieur et Madame VANDEN EECKHOUDT & CREYF, les architectes.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis 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 trois façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser l'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée et de la terrasse du 1er étage autorisées au PU n°5758 du 10 septembre 1948 et la construction d'un abri de jardin
- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- construire, au 1er étage, une extension arrière et latérale en porte-à-faux
- réaliser une lucarne en façade arrière
- aménager les combles et une terrasse au 2ème étage, en façade arrière et latérale
- isoler les façades
- aménager une zone de parking en zone de recul et latérale

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 2012 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 :

- implantation (titre I, art. 3) de la construction en façade avant et reculs latéraux en ce que la façade avant est isolée par l'extérieur et en ce qu'une extension du rez-de-chaussée en zone de recul latérale est prévue

- toiture (hauteur et lucarnes, titre I, art. 6) en ce que les terrasses dépassent les profils des bâtiments mitoyens et en ce que la hauteur de la lucarne projetée dépasse 2m

- aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la demande prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul ;

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

Considérant que l'extension à l'arrière et latérale du rez-de-chaussée permet la création d'une pièce de vie spacieuse et ouverte sur le jardin ;

Considérant que la profondeur de cette extension s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne de gauche et n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen existant ;

Considérant que le volume de la nouvelle entrée créé en façade latérale est un triangle possédant des dimensions limitées (environ 6m²) ;

Considérant la particularité de la parcelle (située dans le tournant de la rue, sur un angle obtus et clôturée de haies), diminuant la visibilité de la façade latérale par rapport à la rue ;

Considérant que l'extension arrière et latérale du 1er étage s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne de gauche et n'engendre la rehausse du mur mitoyen que de 23cm sur une profondeur de 2,60m ;

Considérant de plus que cette extension est peu visible de l'espace public et que la maison possède un jardin latéral de grande dimension ;

Considérant que la terrasse aménagée au 1er étage observe un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, respectant ainsi les prescriptions du code civil en matière de vues ;

Considérant que cette terrasse n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la terrasse du 1er étage sont acceptables ;

Considérant que la lucarne en façade arrière possède des dimensions excessives (2,88m de hauteur), s'intègre peu à la toiture existante du bâtiment et sert avant tout d'accès à une terrasse aménagée sur la toiture de l'extension du 1er étage ;

Considérant que cette terrasse aménagée au 2ème étage engendre des vues plongeantes sur les propriétés voisines environnantes, diminuant les qualités résidentielles de celles-ci ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la lucarne et à la terrasse du 2ème étage ne sont pas acceptables ;

Considérant que la chambre avec salle de douche aménagée sous les combles possède une bonne habitabilité ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (12cm) et que la maison possède une zone de recul d'environ 4m ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant est acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul modifierait considérablement l'aspect à front de rue de la maison (haies et clôtures), causant une perte des qualités esthétiques de l'ensemble ;

Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant de plus que l'aménagement de cette zone de recul en stationnement supprimerait un emplacement de parking en voirie et reviendrait à privatiser l'espace public ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 2e étage et ses garde-corps au profit d'une toiture non accessible pourvue d'une finition esthétique (végétation, lestage en graviers, ...)

- diminuer la hauteur de la lucarne à 2 m (en maintenant une hauteur sous plafond de 2,30m), l'implanter en recul du plan de la façade, la couvrir d'une toiture plate ou inclinée dans le sens de la pente de la toiture et la munir d'un garde-corps dans le plan de la façade
- supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul en maintenant l'aménagement et la clôture actuels

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

10ème OBJET

Dossier 15349 – Demande de Monsieur PETRE Paul-Emile pour transformer, agrandir et réunir 2 maisons unifamiliales 3 façades en une maison unifamiliale, avenue François-Elie Van Elderen de 25 et 27 (report d'avis – voir commission de concertation du 24 mai 2012)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer, agrandir et réunir 2 maisons unifamiliales 3 façades en une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 27 avril 2012 au 11 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Déroptions aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
-Déroption à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
-Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
-Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Néant

En séance du 24 mai 2012, la commission de concertation a décidé de reporter son avis en vue d'une visite sur place.

Après une visite sur place, la commission de concertation émet 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, agrandir et réunir 2 maisons unifamiliales 3 façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser :

- ♣ la réunion des 2 maisons 3 façades en une maison unifamiliale 4 façades
- ♣ l'isolation des façades par l'extérieur
- ♣ le remplacement des châssis
- ♣ la création de nouvelles baies dans les façades latérales et la modification de l'emplacement

de la porte d'entrée (du n°25)

♣ la construction de 2 abris de jardin

- construire une extension au rez-de-chaussée et au 1er étage
- aménager une terrasse au 1er étage
- aménager les combles
- réaliser un auvent en façade latérale

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27 avril 2012 au 11 mai 2012 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-chaussée, du 1er étage et la terrasse du 1er étage dépassent les profils des constructions voisines et en matière d'implantation de la construction (façade avant) en ce que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin en ce que ce règlement interdit les abris de jardin ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet la création de pièces de vie agréables et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que cette extension ne dépasse la construction voisine la plus profonde (n°29) que d'environ 2,60m ;

Considérant de plus que la maison possède une zone de recul plus importante (d'environ 2m) que les 2 constructions voisines ;

Considérant que cette extension sera implantée à au moins 3m des limites mitoyennes (4,15 m vers la droite et 3m vers la gauche) ;

Considérant que l'extension du 1er étage est un petit volume de rangement (1,58 sur 1,90m) reprenant symétriquement le volume du wc existant au n°25 ;

Considérant dès lors que les dérogations liées aux extensions des rez-de-chaussée et 1er étage sont acceptables ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée possède des dimensions excessives et engendre des vues plongeantes vers les propriétés voisines, portant atteinte aux qualités résidentielles de celles-ci ;

Considérant cependant que la présence des 2 petites extensions au niveau de cette terrasse réduit son impact ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, les dérogations liées à la terrasse du 1er étage sont acceptables ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation des murs par l'extérieur ne porte que sur l'épaisseur de l'enduit sur isolant (environ 13cm) ;

Considérant de plus que la maison dispose d'une zone de recul importante (environ 5,90m) ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'isolation par l'extérieur de la façade avant est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois de teinte bleue et en façade latérale par des châssis en PVC bleu ;

Considérant que les châssis de la façade avant ne respectent pas les divisions du dessin d'origine (impôtes, petits bois ...) et sont de nature à appauvrir les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant de plus que ce bien fait partie d'un ensemble architectural relativement homogène et de qualité qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte en bois laqué

bleu et l'ajout d'un petit auvent s'intègrent relativement bien aux caractéristiques du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la terrasse du 1er étage à la profondeur des extensions latérales, supprimer les rehausses des murs au-delà de la profondeur de la terrasse et adapter les garde-corps
- prévoir un traitement des façades moins lisse (division horizontale, textures de revêtement, ...)
- supprimer les parties dallées en zone de recul au profit d'un aménagement verdurisé et y exclure tout stationnement
- prévoir deux clôtures en bois ou ferronnerie respectant les caractéristiques architecturales des clôtures d'origine du quartier

Condition complémentaire de l'AATL-DMS :

- prévoir des châssis (en façade avant et latérale) et une porte d'entrée en bois se rapprochant au maximum de la conception d'origine (divisions, impostes et petits-bois, voir la maison n°19)

Abstention de l'AATL-DU.

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

11ème OBJET

Dossier 15439 – Demande de la S.A. FERME DU MOULIN pour démolir partiellement, reconstruire et agrandir une maison unifamiliale trois façades, rue des Ecoliers 36

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Démolir partiellement, reconstruire et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les craintes quant à la stabilité des éléments maintenus de la maison et des constructions voisines,
- le caractère incomplet des plans en matière de plantations et du mur de clôture,
- l'enclavement du jardin voisin dû à l'abri de jardin déplacé,
- le gabarit général des extensions qui est excessif,
- la rupture de la symétrie des deux maisons jumelées,

- la demande de maintien du jardinet de rocailles artificielles et de la clôture à l'avant du bien,
- la création de trop nombreuses vues intrusives vers les propriétés voisines depuis l'extension latérale,
- la modification de la typologie de l'habitation moyenne existante.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant et mitoyenneté) 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)
- Dérogation à l'article 24 (abri de jardin) et 37 (Epaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) — uniquement pour avis.

AUDITION : Monsieur de BERGEYCK, le demandeur, Monsieur JACOBS, l'architecte et les réclamants :

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que les plans et la demande ne sont pas complets en ce qui concerne les plantations maintenues et à abattre ;

Considérant qu'il y aurait lieu de fournir une représentation de l'intégration du bien dans le bâti environnant de type perspective ;

Report d'avis dans l'attente de la fourniture de cette perspective et des éléments complémentaires relatifs aux plantations, ainsi qu'une visite sur place."

12eme OBJET

Dossier 15438 – Demande de la S.A. BRUSTAR AUDERLOFT pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme 13.579 délivré le 19/02/2004 (modifications de volumétries et de destinations des bâtiments A1, A2, A3 et A4), Chaussée de Wavre de 1076 à 1124

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : Modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme 13.579 délivré le 19/02/2004 (modifications de volumétries et de destinations des bâtiments A1, A2, A3 et A4)

ENQUETE : Du 6 juin 2012 au 20 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur LIBERT, le demandeur et Messieurs VERHULST et OOSTERBOSCH, les architectes

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que le bien se situe en zone de forte 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 modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n°13.579 délivré le 19/02/2004 (modifications de volumétries et de destinations des bâtiments A1, A2, A3 et A4) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- modifier partiellement la destination de l'immeuble A4 (bureau, commerce et activité de production de biens immatériels en bureau et commerce)
- régulariser la modification des baies et châssis des immeubles A3 et A4
- aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate du bâtiment A3
- modifier les destinations (d'activité de production de biens immatériels et commerce en logement et commerce pour A1 et de bureau en logement pour A2) et adapter légèrement les implantations, gabarits et expressions architecturales des immeubles A1 et A2 à ériger (au-dessus d'un sous-sol déjà réalisé) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2012 au 20 juin 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 hauteur de la façade avant, toiture et maintien d'une surface perméable (titre I art. 5, 6 et 13) ;

Considérant que les nouvelles affectations respectent les impositions de la prescription 4.4 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant l'apport de 70 nouveaux logements de qualité ;

Considérant que les modifications structurelles, volumétriques et esthétiques des immeubles A1 et A2 sont la conséquence de la nouvelle destination qu'ils abriteront ;

Considérant que, globalement, le projet présente un volume moins imposant que celui initialement autorisé ;

Considérant que les modifications volumétriques de l'immeuble A1 améliorent le raccord avec la maison mitoyenne ;

Considérant que l'aménagement de l'intérieur de l'îlot sera davantage verdurisé ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la zone de jardin en ne délimitant pas aussi précisément la zone accessible aux véhicules de manière à ne pas donner l'impression d'un chemin d'accès ;

Considérant que le bardage en zinc de teinte verte en façades ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales des autres immeubles du site ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir un aménagement de la zone de jardin ne délimitant pas aussi précisément la zone accessible aux véhicules
- Remplacer le zinc vert en façades par du zinc de teinte grise
- Représenter les panneaux solaires des bâtiments A1 et A2 en élévation
- Fournir une note présentant le bilan de répartition (en pourcentages) des affectations projetées (bureau, commerce, logement et activités de production de biens immatériels) sur la

totalité de la zone sur laquelle la prescription 4.4 du plan régional d'affectation du sol a été appliquée dans le cadre du permis d'urbanisme délivré le 19/02/2004

- Fournir une note de motivation du changement de destination des activités de production de biens immatériels en bureaux

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

13ème OBJET

Dossier PUB/54 – Demande de la S.A. JCDECAUX BILLBOARD pour placer des panneaux publicitaires en clôture de terrain non bâti (5 de 17m² et 2 de 38 m²) Boulevard Général Jacques (angle), Boulevard du Triomphe (angle), Chaussée de Wavre (angle)

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

DESCRIPTION : Placer des panneaux publicitaires en clôture de terrain non bâti (5 de 17m² et 2 de 38 m²)

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : Dérogation à l'art. 16 1° du titre VI du RRU (publicité non lumineuse sur les clôtures de terrains non bâtis en zone restreinte)

AUDITION : Messieurs BLANCHEVOYE et TACKELS et Madame BEYNS

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant qu'il s'agit de placer des panneaux publicitaires en clôture de terrain non bâti (5 panneaux de 17m² et 2 panneaux de 38m²) ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de forte mixité, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte au R.R.U. ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions de l'art. 16 1° du Titre VI du R.R.U. en ce que les 2 panneaux de 38 m² dépassent la surface unitaire maximale de 17 m² autorisée en zone restreinte ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement similaire à celui réalisé par l'ancien exploitant des panneaux publicitaires (CLEAR CHANNEL BELGIUM s.a.) ;

Considérant que le dernier permis accordé à l'exploitant précédent est venu à échéance le 30/08/2007 ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement de qualité permettant de dissimuler ce terrain non bâti (clôtures en bois avec décrochements à 45° - conformes au R.R.U. – et aménagement verduré au pied de la palissade) ;

Considérant que ce terrain a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, en cours de validité

(actuellement procédure de recours au Conseil d'Etat) ;
Considérant qu'à terme ce terrain sera donc construit ;
Considérant que, vu la situation de ce terrain entouré par 3 voiries importantes, la dérogation au R.R.U. sollicitée est relativement peu importante et ne cause aucune gêne de voisinage ;
Considérant en outre que la nouvelle demande prévoit un panneau publicitaire en moins que dans la situation précédente ;

Avis favorable, pour une durée de 3 ans, résiliable à première demande du propriétaire du terrain en cas de construction sur celui-ci."

14eme OBJET

CHIREC A.S.B.L. - Demande de permis d'environnement de classe 1A (dossier 12/ENV/852) et permis d'urbanisme (dossier 15365) pour un projet mixte visant à construire un centre hospitalier et exploiter des installations classées, Boulevard du Triomphe de 175 à 214

ZONE : Au PRAS : zone d'industries urbaines, zone administrative et zone de chemin de fer, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Construire un centre hospitalier et exploiter des installations classées

ENQUETE : Du 5 juin 2012 au 19 juin 2012. 20 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles font état du souhait que le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences soit amendé et que :

- les aires géographiques à considérer dans l'étude d'incidences en ce qui concerne la circulation comprennent également la partie du boulevard du Triomphe située entre la rue Jules Cockx et le boulevard Général Jacques ;
- que les aires géographiques à considérer dans l'étude d'incidences en ce qui concerne le stationnement comprennent également la partie du boulevard du Triomphe située entre la rue Jules Cockx et le boulevard Général Jacques ainsi que les rues adjacentes (rue Lieven Verstraeten, avenue Charles Brassine et autres rues proches) ;
- les incidences des autres projets qui ont récemment fait ou font l'objet d'enquête publique dans le cadre de demandes de permis d'urbanisme et/ou d'environnement soient dûment considérées sur la base des pièces et informations qui étaient disponibles au dossier de ces demandes (le cas échéant rectifiées pour les erreurs manifestes que comportent ces documents et/ou adaptées en fonction des conditions qui auxquelles seront soumis les éventuels permis accordés par les autorités compétentes). ;
- une alternative supplémentaire soit étudiée par le chargé d'études en ce qui concerne la création d'une voie d'accès localisée au sud du bâtiment et permettant un débouché direct, tant en entrée qu'en sortie, sur l'autoroute E411 ;
- soit prévue au cahier des charges de l'enquête publique l'organisation d'une ou de plusieurs réunions d'information dans le cadre de l'étude d'incidences.

MOTIF : Application de l'art. 130 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude

d'incidences)

AUDITION : Messieurs LEFEBURE Bruno et LELEU Bernard (CHIREC), Messieurs YSEBRANT Eric, AZOU Willy et CONRADT Aldo (architectes), Monsieur BOUCQUEY Nikolaas (Ingénieur) et Madame HIRSCH Paula, la réclamante.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que le bien se situe en zone d'industries urbaines, zone administrative et zone de chemin de fer, 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 construire un centre hospitalier et d'exploiter des installations classées ;

Considérant que le projet de cahier des charges pour étude d'incidences a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 juin 2012 au 19 juin 2012 et que 20 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le souhait que le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences soit amendé et que :

- les aires géographiques à considérer dans l'étude d'incidences en ce qui concerne la circulation comprennent également la partie du boulevard du Triomphe située entre la rue Jules Cockx et le boulevard Général Jacques ;
- que les aires géographiques à considérer dans l'étude d'incidences en ce qui concerne le stationnement comprennent également la partie du boulevard du Triomphe située entre la rue Jules Cockx et le boulevard Général Jacques ainsi que les rues adjacentes (rue Lieven Verstraeten, avenue Charles Brassine et autres rues proches);
- les incidences des autres projets qui ont récemment fait ou font l'objet d'enquête publique dans le cadre de demandes de permis d'urbanisme et/ou d'environnement soient dûment considérées sur la base des pièces et informations qui étaient disponibles au dossier de ces demandes (le cas échéant rectifiées pour les erreurs manifestes que comportent ces documents et/ou adaptées en fonction des conditions qui auxquelles seront soumis les éventuels permis accordés par les autorités compétentes) ;
- une alternative supplémentaire soit étudiée par le chargé d'études en ce qui concerne la création d'une voie d'accès localisée au sud du bâtiment et permettant un débouché direct, tant en entrée qu'en sortie, sur l'autoroute E411 ;
- soit prévue au cahier des charges de l'enquête publique l'organisation d'une ou de plusieurs réunions d'information dans le cadre de l'étude d'incidences ;

Considérant que les aires géographiques prises en compte incluent déjà d'une certaine manière les aires géographiques proposées (carrefour Delta (Cockx/Triomphe) et ses différentes branches) ;

Considérant que le stationnement dans le quartier de la Chasse Royale n'est accessible que depuis la chaussée de Wavre sauf quelques exceptions ;

Considérant que vu la distance importante entre l'hôpital projeté et ce quartier, il n'apparaît pas pertinent à ce stade d'étendre l'aire géographique relative au stationnement, celle-ci pouvant éventuellement être au besoin étendue en fonction des résultats intermédiaires ;

Considérant que le rapport d'incidences environnementales du plan particulier d'affectation du sol en cours d'élaboration et relatif au site du Chirec inclut les impacts des projets futurs envisagés sur le site de la Plaine des manœuvre et que les conclusions de ce rapport seront intégrées dans la présente étude d'incidences ;

Considérant que l'alternative supplémentaire à étudier est pertinente en vue de réduire l'impact du projet sur son environnement et d'améliorer son intégration et son efficacité ;

Considérant que la commune d'Auderghem déclare qu'elle organisera une ou des réunions

d'informations en cours d'étude d'incidences après celle qui sera organisée dans le cadre de l'enquête publique relative au plan particulier d'affectation du sol susmentionné ;

– Avis favorable sur la composition du Comité d'accompagnement, à savoir :

Membres effectifs Membres associés
Commune d'Auderghem AED/ Direction Stratégie
AATL - Urbanisme STIB
IBGE Commune d'Ixelles
SBGE
SDRB
Vivaqua

– Avis favorable sur le chargé d'étude Agora s.a.

– Avis favorable sur le cahier des charges, aux conditions suivantes :

- ajouter une alternative supplémentaire portant sur la création d'une voie d'accès localisée au sud du bâtiment et permettant un débouché direct, tant en entrée qu'en sortie, sur l'autoroute E411 ;
- organiser une ou plusieurs réunions d'information dans le cadre de l'étude d'incidences."